

ROMÂNIA



Județul GIURGIU  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

**HOTĂRÂRE**

privind modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.265 din data de 27 iulie 2017 cu privire la aprobarea studiului de oportunitate și caietului de sarcini în vederea concesionării prin licitație publică a imobilului situat în Municipiul Giurgiu, strada 1 Decembrie 1918, nr.60

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

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.48.451/19.12.2017;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.48.452/19.12.2017;
- 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;
- Hotărea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.265/27.07.2017 privind aprobarea studiului de oportunitate și caietului de sarcini necesare concesionării prin licitație publică a imobilului situat în Municipiul Giurgiu, strada 1 Decembrie 1918, nr.60 ;
- 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.236/29.06.2017 privind acordarea avizului de principiu în vederea întocmirii studiului de oportunitate și caietului de sarcini necesare concesionării prin licitație publică a unui imobil, situat în Municipiului Giurgiu, strada 1 Decembrie 1918, nr.60.

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.** Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.265/27.07.2017 privind aprobarea studiului de oportunitate și caietului de sarcini necesare concesionării prin licitație publică a imobilului situat în Municipiul Giurgiu, strada 1 Decembrie 1918, nr.60, se modifică după cum urmează:

a) Articolul 1 va avea următorul conținut:

**„Se aprobă concesionarea prin licitație publică a imobilului situat în Strada 1 Decembrie 1918, nr.60, compus din construcție în suprafață de 1.803,57 mp., și teren în suprafață totală de 3.435,00 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, compus după cum urmează:**

**Lotul 1 identificat cu număr cadastral 4173 compus din teren și construcție în suprafață de 1.448,00 mp.;**

**Lotul 2 identificat cu număr cadastral 4174 compus din teren în suprafață de 1.151,00 mp. și construcție în suprafață de 134,00 mp.,**

**Lotul 3 identificat cu număr cadastral 4175 compus din teren în suprafață de 725,00 mp.;**

**Lotul 4 identificat cu număr cadastral 4177/1 compus din construcție – sediu administrativ parter în suprafață construită de 221,57 mp. și cotă parte indiviză de teren în suprafață de 111,00 mp.”**

b) Articolul 2 va avea următorul conținut:

**„Se însușește Studiul de Oportunitate și Raportul de Evaluare privind concesionarea imobilului compus din teren în suprafață de 3.435,00 mp. și construcție în suprafață de 1.803,57 mp., situat în Municipiului Giurgiu, strada 1 Decembrie 1918, nr.60, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.”**

c) Articolul 3 va avea următorul conținut:

**„Valoarea minimă a redevenței în vederea concesionării imobilului va fi de 6.995 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.”**

d) Articolul 5 va avea următorul conținut:

**„Se aprobă Caietul de Sarcini conform anexei 2, pentru concesionarea imobilului compus din teren în suprafață de 3.435,00 mp. și construcție în suprafață de 1.803,57 mp., situat în Municipiului Giurgiu, strada 1 Decembrie 1918, nr.60.”**

**Art.2.** Celelalte articole din cuprinsul Hotărârii nr.265/27.07.2017 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu, rămân neschimbate.

**Art.3.** 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, Direcție Urbanism - Autorizații, 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. 18**

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU  
NR.48.451/19.12.2017

## EXPUNERE DE MOTIVE

Având în vedere necesitatea modificării Hotărârii nr. 265/27.07.2017 a Consiliului local al municipiului Giurgiu prin care a fost aprobat studiul de oportunitate și caietul de sarcini necesar concesionării prin licitație publică a imobilului situat în Municipiul Giurgiu, Strada 1 Decembrie 1918, nr.60, pentru a fi corelate datele din studiu cu cele din cartea funciară, propun inițierea unui proiect de hotărâre cu următoarea titulatură:

**„ Proiect de hotărâre privind modificarea Hotărârii nr. 265 din 27 iulie 2017 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu cu privire la aprobarea studiului de oportunitate și caietului de sarcini în vederea concesionării prin licitație publică a imobilului situat în Municipiul Giurgiu, Strada 1 Decembrie 1918, nr.60”**

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 pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină, comisiei de buget – finanțe administrarea domeniului public și privat, comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, pentru avizare și în fața Consiliului Local pentru aprobare.

PRIMAR,

  
BARBU NICOLAE  
PRIMAR  
MUNICIPIUL GIURGIU

VIZAT:  
VICEPRIMAR,  
  
Cioaca Ionuț

## RAPORT DE SPECIALITATE

### I. TEMEIUL DE FAPT:

Prin expunerea de motive nr.48.451/19.12.2017, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la modificarea Hotărârii nr. 265 din 27 iulie 2017 cu privire la aprobarea studiului de oportunitate și caietului de sarcini în vederea concesiunii prin licitație publică a imobilului situat în Municipiul Giurgiu, Strada 1 Decembrie 1918, nr.60, 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 modificarea Hotărârii nr. 265 din 27 iulie 2017 a Consiliului local al municipiului Giurgiu cu privire la aprobarea studiului de oportunitate și caietului de sarcini în vederea concesiunii prin licitație publică a imobilului situat în Municipiul Giurgiu, Strada 1 Decembrie 1918, nr.60.

În urma confruntării datelor din raportul de evaluare cu extrasele de carte funciară, au reieșit diferențe de suprafață, drept pentru care este necesară modificarea Hotărârii nr. 265 din 27 iulie 2017 în sensul actualizării studiului de

oportunitate și respectiv caietului de sarcini aprobat pentru concesionarea prin licitație publică a imobilului.

Drept urmare datele de identificare a imobilului propus spre concesionare situat în Strada 1 Decembrie 1918, nr. 60, compus din construcție în suprafață de 1803,57 mp., și teren în suprafață totală de 3.435,00 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, sunt următoarele:

**Lotul 1** - identificat cu număr cadastral 4173 compus din teren și construcție în suprafață de 1.448,00 mp.,

**Lotul 2** - identificat cu număr cadastral 4174 compus din teren în suprafață de 1.151,00 mp. și construcție în suprafață de 134,00 mp.,

**Lotul 3** - identificat cu număr cadastral 4175 compus din teren în suprafață de 725,00 mp.,

**Lotul 4** - identificat cu număr cadastral 4177/1 compus din construcție – sediu administrativ parter în suprafață construită de 221,57 mp. și cotă parte indiviză de teren în suprafață de 111,00 mp.,

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

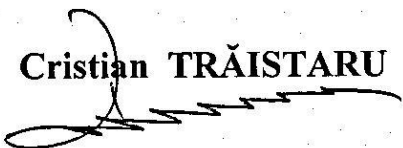
Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.36 alin.(2), lit.,c”, alin.(5), lit.,b” art.45 alin.(3) din Legea nr. 215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare , Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică cu modificările și completările ulterioare 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 dezbaterea și aprobarea sa în ședința Consiliului local al municipiului Giurgiu.

**DIRECTOR EXECUTIV,**

**Cristian TRĂISTARU**



**ÎNTOCMIT,**

**Mădălina BURCEA**





Județul GIURGIU  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

---

**HOTĂRÂRE**

privind aprobarea studiului de oportunitate și caietului de sarcini în vederea  
concesionării prin licitație publică a imobilului situat în Municipiului Giurgiu,  
strada 1 Decembrie 1918, nr.60

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU  
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.24.509/10.07.2017;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.24.510/10.07.2017;
- 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 Legii 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, 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 ale Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.236/29.06.2017 privind acordarea avizului de principiu în vederea întocmirii studiului de oportunitate și caietului de sarcini necesare concesionării prin licitație publică a unui imobil, situat în Municipiului Giurgiu, strada 1 Decembrie 1918, nr.60.

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 imobilului situat în strada 1 Decembrie 1918, nr.60, în suprafață totală de 3.457,00 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, compus după cum urmează:

Lotul 1 identificat cu număr cadastral 4173, compus din teren și construcție în suprafață de 1.448,00 mp.;

Lotul 2 identificat cu număr cadastral 4174, compus din teren în suprafață de 1.151,00 mp. și construcție în suprafață de 134,00 mp.;

Lotul 3 identificat cu număr cadastral 4175, compus din teren în suprafață de 725,00 mp.;

Lotul 4 identificat cu număr cadastral 4177/1, compus din construcție – sediu administrativ parter în suprafață construită de 221,57 mp., și cotă parte indiviză de teren în suprafață de 111,00 mp, conform anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se însușește Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare privind concesionarea imobilului compus din teren în suprafață de 3.457,00 mp. și construcție în suprafață de 1.759,60 mp., situat în Municipiului Giurgiu, strada 1 Decembrie 1918, nr.60, conform anexei 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.** Valoarea minimă a redevenței în vederea concesionării imobilului va fi de 7.000 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 49 ani.

**Art.5.** Se aprobă Caietul de sarcini conform anexei 3, pentru concesionarea imobilului compus din teren în suprafață de 3.457,00 mp. și construcție în suprafață de 1.759,60 mp., situat în Municipiului Giurgiu, strada 1 Decembrie 1918, nr.60.

**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, Direcție Urbanism – 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,

Săndulescu Petronela Marinela



CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR,

Roșu Petre

Giurgiu, 27 iulie 2017  
Nr. 265

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



ANEXA LA HCLM NR. 18/23.01.2018



**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](http://www.evaluari-imobiliare-giurgiu.ro)



Nr. 37/11.07.2017

# RAPORT DE EVALUARE

## PENTRU CONCESIONARE

**IMOBIL COMPUS DIN:**  
**CONSTRUCTIE TIP P, Sd = 1.803,57 mp**  
**TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 3.435 mp**

Mun. Giurgiu, Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 60, Jud. GIURGIU

### CLIENT și DESTINATAR

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

IULIE - 2017

Catre: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Referitor la : IMOBILUL COMPUS DIN: CONSTRUCTIE TIP P+M(partial), Sd = 1.803,57 mp si TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 3.435 mp situat în Mun. Giurgiu, Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 60, Jud. GIURGIU

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 concesiunii imobilului.

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.

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor si rationamentelor aplicate, opinia noastra la 10.07.2017, este:

- Valoarea de piată a constructiei, estimată utilizând Abordarea prin costuri:

$$V_{\text{constructie, Sd} = 1.803,57 \text{ mp}} = 68.380 \text{ euro}$$

- Valoarea minima a redevenței anuale propusă de evaluator în vederea concesiunii constructiei este:

$$V_{\text{redevență}} = 2.735 \text{ euro/an}$$

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

$$V_{\text{teren intravilan, St} = 3.435 \text{ mp}} = 106.485 \text{ euro}$$

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

$$V_{\text{redevență}} = 4.260 \text{ euro/an}$$

- Valoarea minima a redevenței anuale propusă de evaluator în vederea concesiunii imobilului este:

$$V_{\text{redevență TOTAL}} = 2.735 + 4.260 = 6.995 \text{ euro/an}$$

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

Evaluator autorizat : EI, EPI, EBM

Paun Florian

Evaluator autorizat : EPI



## CUPRINS

### Cap I INTRODUCERE

- I.1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante
- I.2. Certificare

### Cap II PREMISELE RAPORTULUI DE EVALUARE

- II.1. Identificarea clientului și a destinatarului raportului de evaluare
- II.2. Prezentarea evaluatorului. Pregătire. Experiență.
- II.3. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării
- II.4. Dreptul de proprietate evaluat
- II.5. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate
- II.6. Data estimării valorii
- II.7. Data inspecției
- II.8. Data finalizării raportului de evaluare
- II.9. Moneda raportului de evaluare
- II.10. Modalități de plată
- II.11. Inspecția proprietății
- II.12. Surse de informații
- II.13. Clauze de nepublicare
- II.14. Valabilitatea raportului de evaluare
- II.15. Ipoteze și condiții limitative

### Cap III PREZENTAREA DATELOR

- III.1. Identificarea proprietății
- III.2. Descrierea juridică
- III.3. Date despre zonă, vecinătăți și amplasare
- III.4. Informații despre amplasament
- III.5. Descrierea amenajărilor și a terenului
- III.6. Date privind istoricul tranzacțiilor cu proprietate
- III.7. Analiza pieței imobiliare

### Cap IV ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

- IV.1. Cea mai bună utilizare (C.M.B.U.)
- ### Cap V EVALUAREA PROPRIETĂȚII
- V.1 și V.2 Evaluarea terenului. Metoda comparației directe  
Evaluarea construcției. Metoda costului.
- ### MOTIVE DE ORDIN ECONOMIC SOCIAL ȘI DE MEDIU PRIVIND JUSTIFICAREA CONCESIONARII IMOBILULUI
- V.3

- VI Rezultatul evaluării. Opinia și concluziile evaluatorului

### Cap VII

#### ANEXE

- Fise de calcul pentru construcții
- Grila calcul – Abordarea prin comparații directe teren
- Documentație fotografică
- Oferte comparabile
- Documente de proprietate

# CAPITOLUL I

## INTRODUCERE

### 1.1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

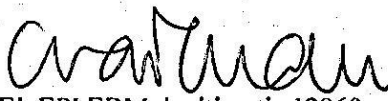
Client si debitor	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU-Domeniul Privat
Utilizator	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Data raportului de evaluare	10.07.2017
Data inspectiei	07.07.2017
Data evaluarii	10.07.2017
Evaluator autorizat	Gradinaru Gheorghe, legitimatia nr. 12960 ANEVAR, Paun Florian, membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 15093
Compania de evaluare	SC TOTAL EVAL SRL Giurgiu
Reprezentant – functia	Administrator Evaluator
Tip proprietate	Constructie tip P+M(partial) si Teren intravilan
Adresa proprietatii	Mun. Giurgiu, Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 60, Jud. GIURGIU
Cartier / amplasare	Zona mixta: comerciala si rezidentiala, zona OINAC
Utilitati	Energie electrica, apa curenta, canalizare.
Acces	Rutier (carosabil asfaltat)
Suprafate	Sd constructie = 1.803,57 m <sup>2</sup> , Steren = 3.435 m <sup>2</sup>
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU-Domeniul Privat
Utilizare existenta	Cladire Tipografie
Curs schimb valutar	4,5870
Valoarea de piata estimata, redeventa	Constructie: Vpiata = 68.380 euro, Redeventa = 2.735 euro/an Teren: Vpiata = 106.485 euro, Redeventa = 4.260 euro/an
Dreptul de proprietate	Considerat liber
Sarcini inregistrate	-
Descriere anexe	- nu este cazul
Observatii speciale	Nu
Diferente constatate in urma inspectiei (fata de documentele de proprietate/documentatia cadastrala)	Nu

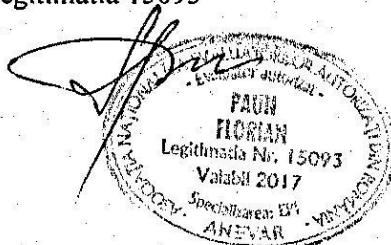
## 1.2. Certificarea evaluatorului

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 12960.
- La data acestui raport, indeplinesc cerintele ANEVAR privind programul de pregatire continua.

Mi-a fost oferita asistenta profesionala de catre Paun Florian, Evaluator autorizat : EPI, legitimatia 15093.

Gradinaru Gheorghe   
Evaluator autorizat : EI, EPI, EBM, legitimatia 12960  
Paun Florian  
Evaluator autorizat : EPI legitimatia 15093



## CAP.2. Termenii de referinta ai evaluarii

**Obiectul evaluarii:** Proprietatea imobiliara – CONSTRUCTIE TIP P si TEREN INTRAVILAN

**Adresa proprietatii:** Mun. Giurgiu, Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 60, Jud. GIURGIU

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

**Clientul:** PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

**Utilizator:** PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

**Proprietar :** PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU-Domeniul Privat

**Drepturi de proprietate evaluate:** In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul de proprietate asupra constructiei si terenului analizate, detinute de catre proprietar, in baza documentelor avute la dispozitie si atasate la anexele acestei lucrari.

**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 10.07.2017, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna iulie 2017. Data evaluării este 10.07.2017.

**Inspectia proprietatii:** Inspectia a fost efectuata în data de 07.07.2017, de către evaluator autorizat Paun Florian, legitimație nr. 15963 în prezența reprezentantului Primăriei Giurgiu.

**Moneda în care se exprima valoarea estimata:** Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb lei/EUR valabil la data evaluării (10.07.2017) este cel afișat de BNR și anume 4,5870 lei/EUR.

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

**Conformitatea evaluării cu SEV:** Raportul de evaluare a fost realizat în concordanta cu reglementarile Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2017 și cu ipotezele și condițiile limitative

cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv :

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 310 – Evaluări ale drepturilor asupra proprietăților imobiliare pentru garantarea împrumutului
- GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor
- GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

**Procedura de evaluare:** Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:

- Documentarea, pe baza documentelor furnizate de client;
- Inspectia proprietății;
- Stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- Deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama;
- Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- Aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportuna/e pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

**Natura și sursa informațiilor:** Documentele și schitele puse la dispoziție de către client, respectiv:

- Comparabile

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- Publicații privind piața imobiliară
- Articole de presă

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

**Responsabilitatea față de terți:** Prezentul raport de evaluare a fost realizat în baza informațiilor furnizate de către client și de către proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și Utilizator, iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

**Ipoteze:** ➤ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil în afara cazului în care se specifică astfel;

- ▶ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
  - ▶ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (partilor ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
  - ▶ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
  - ▶ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
  - ▶ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
  - ▶ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
  - ▶ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventualele modificări care pot să apară în perioada următoare;
  - ▶ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
  - ▶ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștința;
  - ▶ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
  - ▶ Evaluatorul prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- 
- ▶ Nici prezentul raport, nici parti ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
  - ▶ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;

**Ipoteze speciale:** Nu sunt.

**Restricții de utilizare, difuzare sau publicare:**

- ▶ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică 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.

### CAP.3.Prezentarea datelor

#### Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica:

Imobilul compus din Constructie tip P+M (partial), cu suprafata desfasurata de 1.803,57 mp si teren intravilan cu suprafata de 3.435 mp, situat in municipiul Giurgiu, Strada 1 decembrie 1918, Nr. 60, Judetul Giurgiu, urmeaza a ficoncesionat conform HCL nr. 236 din 29 iunie 2017.

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

#### Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare:

- Proprietatea este amplasata in zona mediana a Mun. Giurgiu, in zona mixta.
- Tipul zonei: mixta, comerciala si rezidentiala, Zona Oinac
- Accesul in zona se realizeaza cu ajutorul autovehiculelor personale si transport in comun
- Unitati comerciale in apropiere : da
- Unitati de invatamant: da
- Unitati medicale: nu
- Institutii de cult: nu
- Sedii de banci: nu
- Institutii guvernamentale: nu
- Muze: nu
- Parcuri: nu
- Lacuri: nu
- Cursuri de apa: nu
- Altele: -

#### Informatii despre amplasament. Descrierea terenului:

Proprietatea este amplasata in zona mixta, comerciala (magazine de cartier) si rezidentiala (locuinte unifamiliale P si P+1 si P+4), Zona Oinac

#### Caracteristici fizice:

Suprafata desfasurata a constructiei: Sd = 1.803,57 mp

Suprafata terenului: S = 3.435 mp

- Inclinare : plat
- Forma: regulata
- Acces: rutier din strada cu carosabil asfaltat

## ○ Utilitati:

Retea urbana de energie electrica: existenta

Retea urbana de apa: existenta

Retea urbana de termoficare: existenta

Retea urbana de gaze: existenta

Retea urbana de canalizare: existenta

Retea urbana de iluminat stradal: existenta

○ 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:** Constructie sediu de Tipografie

**Cladire P+M(partial), An PIF 1952**

Descrierea si caracteristicile constructiei		
<i>Caracteristici generale ale constructiei:</i>		
<b>Tip constructie - regim inaltime</b>	Sediu Tipografie	P+M(partial)
<b>Suprafata construita (mp):</b>	1671 m <sup>2</sup>	STARE TEHNICA
Suprafata desfasurata (mp):	1803,57 m <sup>2</sup>	
Suprafata utila (mp):	1090,35 m <sup>2</sup>	
<b>Inaltime medie pe nivel</b>	H tronson I = 5,40 mp H tronson II = 3,00 mp	
<b>Utilizarea conf. Proiect</b>	Sediu Tipografie	satisfacatoare
<b>Utilizarea existenta</b>	Sediu Tipografie	satisfacatoare
Fundatiile	Caramida	satisfacatoare
Structura	caramida	satisfacatoare
Inchideri si compartimentari	caramida	satisfacatoare
Acoperis	Sarpanta din lemn	satisfacatoare
Invelitoare acoperis	Tabla zincata	satisfacatoare
Tamplarie exterioara	Lemn cu geam clar	satisfacatoare
	<b>STARE GENERALA STRUCTURA SI INCHIDERI</b>	satisfacatoare
Instalatii electrice	Iluminat incandescent, prize la 220V	satisfacatoare
	<b>STARE GENERALA INSTALATII</b>	satisfacatoare
<b>Descrierea interiorului si categoria lucrarilor</b>		
Finisaje interioare		STARE TEHNICA

• Spatii umede	Mozaic si faianta	satisfacatoare
• Pardoseala camere	beton	satisfacatoare
• Finisaje pereti	Tencuieli driscuite	satisfacatoare
• Tamplarie interioara	Lemn	satisfacatoare
• Zugraveli si vopsitorii	Vopsele pe baza de var, degradate	satisfacatoare

**Alte imbunatatiri**

Sistem incalzire	Radiatoare electrice
Sistem securitate	nu
Anexe	nu
Altele	-

**Rețele exterioare**

• apa	da	• gaz metan	nu	• put	-
• canal	da	• electricitate	da	• septie pit	-

**Elemente determinante ale uzurii:**

**Conditii de exploatare:** conditii normale, fara a fi supusa la eforturi deosebite, neintretinuta la timp;

**Conditii de mediu:** nu s-au constatat elemente nocive de natura sa afecteze structura de rezistenta, nici in interior si nici in exterior, Conditii normale;

**Starea tehnica:** cladirea prezinta deteriorari ale acoperisului si plafoanelor, stare tehnica satisfacatoare.

**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 imobil

- 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, lucrări 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 sunt 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 si comerciala) si de tipul proprietatii, piata specifica pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a proprietatilor imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate in zona mediana a Municipiului Giurgiu.

Analiza efectuata s-a bazat pe identificarea

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 urmatii 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 escaleta 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, comerțul si serviciile.

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

În ultimii cinci ani, prețurile terenurilor la nivel național au înregistrat scăderi de peste 70%, numărul ofertelor a coborât la câteva zeci în orașe și județe importante ale țării, iar terenuri destinate investițiilor sunt vândute în prezent chiar de către proprietari.

"Cei care achiziționează proprietăți imobiliare o fac din două mari motive: pentru necesitatea locuirii și în scop investițional. Având în vedere faptul că segmentul de clienți care aveau scopuri investiționale a scăzut foarte mult, atunci sigur că a dispărut o bună parte din cererea solvabilă de pe acest segment. În ceea ce îi privește pe cei care achiziționează pentru necesitatea locuirii, persoanele care voiau să-și construiască locuințe secundare sau case de vacanță au renunțat la acest scop pe perioada crizei. Atunci, segmentul terenurilor a fost cel mai lovit dintre toate segmentele pieței imobiliare", a explicat analistul imobiliar dr. Ion Radu Zilisteanu, pentru Ziare.com.

Prețurile au cunoscut evoluții diferite în funcție de regiunile geografice în care sunt amplasate terenurile. Potențialul economic al acestora având un rol decisiv în ochii investitorilor.

"În special în investițiile în terenuri este foarte importantă masa critică economică pe care o are regiunea respectivă. Cu cât o anumită zonă este mai bine din punct de vedere economic, atrage investitori în alte domenii decât cel imobiliar, atunci el devine atractiv și pentru investiții imobiliare. Zonele mai slab dezvoltate sunt primele la care investitorii renunță", a precizat Radu Zilisteanu.  
(sursa :ziare.com)

Pe de altă parte, piața terenurilor va fi și prima care își va reveni după încheierea crizei, deoarece foarte mulți investitori vor încerca să profite de oportunitatea prețului redus, este de părere analistul.

"Este imposibil de estimat când se va încheia criza, pentru că situația este extrem de complexă și de fluidă. Cum nici în economie nu se întrezărește o creștere consistentă în acest an, atunci este clar că și piața imobiliară va mai avea de așteptat", a spus acesta, în special în contextul în care indicatorii imobiliari prezintă semne de ameliorare cu o întârziere de până la 12 luni față de revenirea economiei.

#### *Cine cumpără în prezent*

Deși la un nivel mult mai redus, fiind vizibilă și o scădere importantă a ofertelor disponibile, au loc în continuare tranzacții pe segmentul terenurilor. Cei care cumpără sunt persoane interesate de loturi mici, în scopul construirii de locuințe, dar și investitorii care vanează oportunitățile oferite de criza, cei care vor să profite de prețurile scăzute ale terenurilor, dar ale manoperei și materialelor de construcții, a arătat Radu Zilisteanu.

Sunt cautate în special terenurile care sunt amplasate în zone foarte bune și sunt deservite de toate utilitățile.

"Sunt suficiente oportunități de investiții, ținând cont de faptul că prețurile au scăzut și cu 70 față de perioada de varf. Investitorii cu bani au un excelent context de negociere în această perioadă. Interesant este faptul că în multe cazuri, terenuri de mari dimensiuni, cu caracter investițional, sunt scoase la vânzare chiar de proprietari", au menționat reprezentanții imobiliare.ro. (sursa: ziare.com)

Piața terenurilor intră într-un nou ciclu.

Achizițiile masive de teren realizate în vederea extinderii de către marii retailerii alimentari și de bricolaj sunt înlocuite treptat cu investițiile dezvoltatorilor imobiliari interesați de birouri și rezidențial.

Ultimii trei ani au reprezentat o perioadă propice pentru dezvoltarea rețelelor de retail (supermarketuri, discounteri și benzinării), care după acumularea terenurilor necesare extinderii au intrat într-o etapă de

dezvoltare. Consultanții imobiliari prevăd ca această categorie de investitori se va opri din achiziții în următorii doi ani și va fi înlocuită de dezvoltatorii imobiliari tradiționali.

#### *Oferta competitivă*

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este scăzută.

Începând cu anul 2009, datorită condițiilor tot mai restrictive de pe piață, numărul și valoarea tranzacțiilor au cunoscut o scădere semnificativă.

Referitor la vânzarea proprietăților imobiliare similare proprietății subiect (referitor la terenul de 3.457 mp), acestea sunt oferite pe piață la prețuri cuprinse între 12 Euro/mp și 110 Euro/m, variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, deschiderea acestora, tipul de acces, nivelul utilităților etc.

#### *Cererea solvabilă*

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

În general, nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economică, diminuarea interesului investitional și scăderea nivelului creditării.

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, cererea este medie.

#### *Echilibrul pieței. Previțiuni*

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii.

La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este mic. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că prețurile și chiriile pentru acest tip de proprietate se vor menține într-o ușoară scădere.

## 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	Nu	Nu	Da	Nu
Comercial	Da	Da	Da	Da
Rezidential	Da	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 IMOBILULUI PENTRU CONCESIONARE

### 5.1. EVALUAREA TERENULUI

#### Abordari de evaluare:

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Având în vedere informațiile disponibile s-a optat pentru două dintre cele 6 abordări de evaluare ale terenurilor, prevăzute în GME 630 - Evaluarea bunurilor imobile, respectiv **abordarea prin piață** (metoda comparației și tehnica reziduală).

#### Metoda comparației directe:

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzările și alte date despre loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.

În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile între loturi.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente și sigure.

Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost oferite recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări - cumpărări de terenuri, cu și fără construcții).

Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între 12 și 110 euro/mp.

În metoda comparației directe valoarea este estimată prin analiza activității pieței pentru tranzacții/oferte cu proprietăți similare.

Elementele de comparație includ drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivatie), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zona și cea mai bună utilizare.

În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin studierea ofertelor.

În anexa nr. 1 este prezentată *Grila comparațiilor de piață*, în urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

**106.485 EUR, echivalent 488.400 LEI**

## JUSTIFICAREA AJUSTĂRILOR APLICATE ÎN GRILA CORECTIILOR DE PIATĂ

**Ajustarea pentru tip oferta sau tranzactie**

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

- Întrucât în urma discuțiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispuși să negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilită pe baza observațiilor 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 ajustări

**Restricții legale**

Deoarece nu avem cunoștința despre restricții de utilizare atât pentru proprietatea de evaluat, cât și pentru comparabilele utilizate nu sunt necesare ajustări.

**Condiții de finanțare**

Deoarece condițiile de finanțare sunt similare, nu sunt necesare ajustări.

**Condiții de vânzare**

Condiții de vânzare similare – pentru acest element de comparație nu au fost necesare ajustări.

**Condiții de piață**

În aplicarea metodei comparațiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informații privind oferte încă de actualitate – pentru acest element de comparație nu au fost necesare ajustări.

**Ajustarea pentru localizare**

Zona de amplasare a proprietății subiect este : Giurgiu, zona OINAC, cu acces la drum cu asfalt.

Având în vedere poziționarea proprietăților comparabile față de subiect s-au avut în vedere următoarele:

Locație comparabile vs locație subiect

A: similară      B: inferioară      C: superioară      D: superioară

Ajustările aplicate pentru localizare :

pt. A: 0%      pt. B: +30%      pt. C: -20%      pt. D: -10%

Ajustările procentuale se stabilesc în urma analizei de piață pentru zona de amplasare a proprietății subiect și zonele unde se află proprietățile comparabile, ținând cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipică diferența în prețul plătit între zona unde se află proprietatea de evaluat și zona în care se află comparabilele.

**Ajustarea pentru suprafață**

Comparabila A, ajustare -20%

Comparabila 0%

Comparabila C, -30%

Comparabila D, -30%

Valoarea ajustărilor s-a stabilit pe baza observațiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferența de suprafață dintre suprafața comparabilelor și suprafața proprietății de evaluat. (S-a considerat că se recunoaște o diferență în prețul plătit doar pentru o diferență semnificativă între suprafața comparabilelor și suprafața proprietății de evaluat)

**Ajustări pentru forma și fontul la stradă**

Deoarece comparabila A are aceeași formă ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.

0%

Deoarece comparabila B are aceeași formă ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.

0%

Deoarece comparabila C are aceeași formă ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.

0%

Deoarece comparabila D are aceeași formă ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.

0%

Valoarea ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de un imobil ce are o formă diferită față de forma terenului de evaluat.

**Ajustări pentru topografie**

Deoarece comparabila A are aceeași planitate ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.

0%

Deoarece comparabila B are aceeași planeitate ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.	0%
Deoarece comparabila C are aceeași planeitate ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.	0%
Deoarece comparabila D nu are aceeași planeitate ca și proprietatea subiect, au fost aplicate ajustări.	+10%

Valoarea ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de un imobil ce are o formă diferită față de forma terenului de evaluat.

#### Ajustări pentru utilități

Deoarece comparabila A are utilități identice cu ale subiectului, nu am aplicat ajustare	0%
Deoarece comparabila B nu are utilități identice cu ale subiectului, am aplicat ajustare	+20%
Deoarece comparabila C nu are utilități identice cu ale subiectului, am aplicat ajustare	-10%
Deoarece comparabila D nu are utilități identice cu ale subiectului, am aplicat ajustare	-10%

Valoarea ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de un imobil ce dispune de utilități diferite față de cele care sunt prezentate la proprietatea subiect.

#### Corecții pentru acces

Deoarece comparabila A nu are acces la fel cu proprietatea subiect, am aplicat ajustare	-10%
Deoarece comparabila B nu are acces la fel cu proprietatea subiect, am aplicat ajustare	+10%
Deoarece comparabila C nu are acces la fel cu proprietatea subiect, am aplicat ajustare	-10%
Deoarece comparabila D nu are acces la fel cu proprietatea subiect, am aplicat ajustare	-10%

Valoarea ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de un imobil ce dispune de acces dintr-un drum amenajat diferit față de drumul pe care se face accesul către proprietatea subiect.

#### Ajustări pentru destinația terenului

În mod normal comparabilele utilizate trebuie să aibă aceeași utilizare cu cea a proprietății de evaluat – dar, există și situații când nu se găsesc informații despre comparabile cu aceeași CMBU aflate în aceeași zonă, dar se găsesc în zone din imediata apropiere informații despre comparabile asemănătoare ca și caracteristici doar ca au CMBU diferită. Se fac ajustări pentru acest element, ținând cont de diferența în prețul plătit față de un teren cu o utilizare diferită de cea a proprietății de evaluat:

Destinația terenului A - intravilan - similară cu a proprietății subiect	- Nu se impun ajustări
Destinația terenului B - intravilan - similară cu a proprietății subiect	- Nu se impun ajustări
Destinația terenului C - intravilan - similară cu a proprietății subiect	- Nu se impun ajustări
Destinația terenului D - intravilan - similară cu a proprietății subiect	- Nu se impun ajustări

## 5.2. EVALUAREA CONSTRUCȚIEI

### Abordarea prin cost – Costul de Înlocuire Net

*Costul de înlocuire net* reprezintă o aplicație a abordării prin cost, care poate fi utilizată la estimarea valorii activelor specializate în scopuri de raportare financiară. *Costul de înlocuire net* poate fi abordarea cea mai utilizată, când nu există informații suficiente despre vânzările de proprietăți comparabile, dar există informații de piață suficiente referitoare la costuri și la deprecierea cumulată. Ca o aplicație a abordării prin cost, CIN-ul se bazează pe principiul substituției.

*Costul de înlocuire net.* Costul curent necesar pentru înlocuirea unui activ cu activul său modern echivalent din care se scade deteriorarea fizică și toate formele relevante ale deprecierei și optimizării.

Pentru estimarea costului de înlocuire se folosesc trei metode: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate, metoda devizului.

## Metoda devizelor analitice

Valorile au fost determinate prin metoda devizelor analitice, care au folosit prețurile de achiziție a materialelor, a chiriilor utilajelor și în procesele de transport: Corneliu Șchiopu – „Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire”, Cladiri rezidențiale; Editura IROVAL București, 2009; INDICI ACTUALIZARE COSTURI 2016-2017, Corneliu Șchiopu – Editura IROVAL București, 2016.

### Sistemul de calcul al costurilor

Analiza costurilor se efectuează la *suprafața construită sau desfășurată construită*. Suprafața construită luată în calcul este *suprafața proiectată la sol pe conturul exterior al pereților clădirii*, iar pentru o clădire cu mai multe niveluri, suprafața desfășurată construită este suma suprafețelor fiecărui nivel proiectat la sol.

S-au întocmit devize analitice pe categorii de lucrări, cu încadrări ale cantităților de lucrări în articole de deviz, conform indicatoarelor Ts, C, Iz. În urma efectuării operațiilor de calcul s-au obținut extrase de resurse materiale, extrase de manoperă pentru nivelul I de salarizare, cu extrase de costuri pentru chiria utilajelor și a costurilor de transport materiale la 35 km distanță față de punctul de lucru.

În tabelele centralizatoare sunt prezentate costurile directe, defalcate pe materiale, manoperă, transport și chirie utilaje, apoi recapitulația de deviz, iar în final cheltuielile indirecte (proiectare, organizare de șantier, autorizație de construire, taxe pentru branșamente, taxă ISCC, DDp etc.).

Tabelele prezintă costuri/mp cu excepția a două situații și anume: a) costul finisajului scăriilor de acces pe niveluri și b) costul ansamblului de obiecte sanitare cu traseu existent.

După calcularea costului total, se pot efectua corecții aferente localizării, distanțelor de transport și manoperei, conform coeficienților.

**Dacă nu există evidențe directe de piață, costul de înlocuire net este privit ca o metodă acceptabilă de determinare a valorii activelor specializate, însă metodologia trebuie să încorporeze observațiile de piață ale evaluatorului, referitoare la costurile curente și la ratele de depreciere.** Metoda se bazează pe aceeași tranzacție teoretică între părți raționale informate, așa cum se stipulează în definiția valorii de piață.

**Evaluatorul estimează costul unui activ modern echivalent, la data evaluării.** Aceasta poate presupune estimarea costului unui activ care a fost comandat. Costul de înlocuire trebuie să reflecte toate costurile care ar putea să apară, ca de exemplu pentru proiectare, livrare, instalare și punerea în funcțiune.

**Evaluatorul estimează deprecierea prin compararea activului modern echivalent cu activul supus evaluării. Ratele de depreciere pot fi determinate pentru deprecierea totală sau pot fi analizate în mod separat pentru:**

- Deteriorarea fizică
- Deprecierea funcțională
- Deprecierea externă

**Pentru estimarea deteriorării fizice a activului subiect, care rezultă din utilizarea acestuia pe parcursul timpului, inclusiv din lipsa oricărei mentenanțe, pot fi utilizate diferite metode de estimare a sumei/procentajului cu care să se rectifice condiția fizică a amenajărilor**

și construcțiilor. Pot fi utilizate estimări ale elementelor specifice ale deprecierei și ale cheltuielilor antreprenorilor sau comparația directă a valorilor unitare ale proprietăților cu condiție/stare similară.

Deprecierea funcțională poate fi cauzată de tehnologiile avansate, încorporate în activele noi, care astfel sunt apte să producă mai eficient bunuri și servicii. Metodele moderne de producție pot transforma activele existente în active depășite integral sau parțial în ceea ce privește echivalența cu costul lor curent echivalent. Aplicarea procesului de optimizare va implica multe elemente ale deprecierei funcționale.

Deprecierea rezultată din influențe externe poate afecta valoarea unui activ. Factorii externi se referă la modificarea conjuncturii economice, care afectează oferta și cererea de bunuri și servicii produse de activ sau cheltuielile de exploatare ale activului. Factorii externi se referă și la costul și existența rezonabilă a materiilor prime, utilităților și forței de muncă.

## STABILIREA DEPRECIERILOR

Deprecierea – reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

- ❖ **uzura fizică** – este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură etc.. Aceasta poate avea două componente – uzură fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai în cazul în care costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și uzură fizică nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice);
- ❖ **neadecvarea funcțională** este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se manifestă sub două aspecte – neadecvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru *deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări*) și neadecvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de *deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus*);
- ❖ **depreciere externă** – se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc..

### Stabilirea uzurii fizice

Pentru determinarea coeficientului de uzura cladirile au fost "descompuse" in urmatoarele categorii de lucrari:

Structura de rezistenta - durata de viata lunga Inchideri - durata de viata lunga ( 90 ani)

Finisaje - durata de viata lunga combinata cu durata scurta ( 40 de ani)

Instalatii - durata de viata scurta ( 25 ani)

Uzura fizică a elementelor de structură de rezistență și anvelopei a fost determinată prin gradul de uzură fizică bazat pe vârsta efectivă a construcției raportată la durata totală de viață.

$$\text{Uzura fizică} = \frac{\text{varsta\_efectivă}}{\text{durata\_de\_viață\_economică}} \times 100$$

### Neadekvarea (deprecierea) funcțională

#### a. Neadekvarea (deprecierea) funcțională recuperabilă

Neadekvarea funcțională este o pierdere în valoare din cauza deficiențelor de concepție sau proiectare a clădirii. Poate fi cauzată și de schimbările în timp referitoare la aspectul clădirii, material sau standarde de construcție (grad seismic, izolație termică).

#### Deficiențele pot fi recuperabile sau nerecuperabile.

*Ca să fie recuperabile, costul de înlocuire a unui aspect demodat sau neacceptabil, trebuie să fie mai mic decât creșterea de valoare anticipată.*

Neadekvarea funcțională recuperabilă se cuantifică prin costul de înlocuire și poate fi împărțită în trei categorii:

- *deficiență ce necesită adăugiri* care se măsoară prin cât de mult costul de adăugire depășește costul elementului dacă el ar fi fost instalat chiar în timpul construcției;

- *deficiență ce necesită înlocuire sau modernizare* ce este măsurată ca fiind costul elementului minus uzura fizică deja aplicată la elementul existent (valoarea rămasă), plus costul de a demonta elementul existent plus costul de instalare a elementului modern (înlocuitor).

*Valoarea rămasă* este definită ca valoarea atribuită unui element ce se scoate de proprietatea imobiliară de obicei pentru a fi folosit în altă parte.

- *supradimensionarea* care este măsurată ca fiind costul de reconstrucție al elementului minus orice uzură fizică deja aplicată, minus costul de demontare minus valoarea reziduală dacă există. O supradimensionare este recuperabilă dacă, la data evaluării, corectarea este fezabilă economic, dacă nu este o uzură nerecuperabilă.

#### b. Neadekvarea (deprecierea) funcțională nerecuperabilă

Neadekvarea funcțională nerecuperabilă poate fi cauzată de o deficiență sau de o supradimensionare. Pot fi implicate două tipuri de deficiențe: un element neinclus în costul de nou, dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou, dar nu ar trebui inclus.

Neadekvarea funcțională datorată unei deficiențe ce *nu e inclusă* în estimarea costului de nou, dar ar trebui inclusă, este cuantificată ca pierderea de profit net, datorată deficienței, capitalizată cu rata de capitalizare acordată clădirii, minus costul elementului dacă el a fost inclus în estimarea costului.

Neadekvarea funcțională datorată unei deficiențe ce *nu e inclusă* în estimarea costului de nou, dar nu ar trebui să fie inclusă, este cuantificată ca fiind costul curent de nou minus uzura fizică aplicată anterior, minus valoarea adăugată.

Neadekvarea funcțională nerecuperabilă datorată unei supradimensionări se măsoară în mod diferit, în funcție de utilizarea costului de reconstrucție sau costului de înlocuire.

Când baza este costul de înlocuire, evaluatorul trebuie să revadă estimările uzurilor fizice recuperabile și nerecuperabile. Dacă elementul supradimensionat a fost inclus în una din categoriile de mai sus, costul de înlocuire al elementelor trebuie diminuat cu uzura fizică deja aplicată.

Pentru construcțiile analizate nu s-au apreciat depreciări funcționale.

### Deprecierea din cauze externe

Deprecierea externă este utilitatea diminuată a unui imobil cauzată de influențe negative din mediul exterior clădirii și este de obicei nerecuperabilă. Ea poate fi cauzată de o serie de factori, cum ar fi: **declinul vecinătății, amplasarea proprietății în localitate sau regiune, condițiile pieței locale.**

În metoda costului, deprecierea externă se atașează construcției. Prin urmare, evaluatorul trebuie mai întâi să estimeze profitul atribuit construcției și apoi pierderea de profit pentru a obține deprecierea externă.

Pentru construcțiile care fac obiectul prezentei evaluări, nu s-au identificat factori externi care să conducă la o depreciere externă.

*Fișa de calcul a valorii construcției prin metoda costului: Atasată în anexe.*

**V** Construcție = 68.380 EUR, echivalent 313.660 LEI

**Valoarea nu conține TVA.**

### **5.3. MOTIVE DE ORDIN ECONOMIC SOCIAL SI DE MEDIU PRIVIND JUSTIFICAREA CONCESIONARII IMOBILULUI**

Imobilul format din construcție cu suprafața desfurată de 1.759,60 mp și teren intravilan curți construcții cu suprafața de 3.457 mp, ce aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, urmează a face obiectul unui contract de concesiune, conform documentelor puse la dispoziție.

În vederea acestor demersuri, trebuie avute în vedere recomandarea Comisiei Europene de abrogare totală și expresă a Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor, cu modificările și completările ulterioare, coroborată cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată în anul 2004 și actualizată 2017, privind reglementarea regimului juridic al contractelor de concesiune și închiriere de bunuri proprietate privată.

Din punct de vedere social, această potențială investiție privind concesiunea și amenajarea acestui imobil, duce la exploatarea rațională și preocuparea pentru calitatea mediului, extinderea rețelei de utilități din zonă, ridicarea gradului de confort al imobilelor din zonă prin amenajarea peisagistică a spațiului perimetral.

Din punct de vedere economic, redevența obținută prin concesiunea obiectivului aflat în studiu, înseamnă încasări care se fac venit la bugetul local pe de o parte, iar pe de altă parte, se pot realiza alte încasări din plata impozitului aferent construcțiilor auxiliare necesare, ce se vor edifica în viitor.

În privința respectării problemelor de mediu, se presupune că obținerea autorizației de construire a implicat și obținerea avizelor de mediu necesare în acest caz.

#### 5.4. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

Valoarea minima a redevenței anuale este data de raportul dintre valoarea imobilului concesionat și durata de 25 ani, cit reprezintă conform Legii nr. 50/1991 timpul de recuperare a pretului de vânzare a imobilului:

➤ Pentru construcție:

68.380 euro : 25 ani = 2.735 euro/an echivalent rotund a 12.550 lei/an

➤ Pentru teren:

106.485 euro : 25 ani = 4.260 euro/an echivalent rotund a 19.540 lei/an

- Valoarea minima a redevenței anuale propusă de evaluator în vederea concesiunii imobilului este:

$$V_{\text{redevență TOTAL}} = \boxed{2.735 + 4.260 = 6.995 \text{ euro/an}}$$

Redeventa de plata se va stabili în urma adjudecării prin licitație publică.

Plata concesiunii se va face corespunzător cuantumului minim anual stabilit mai sus, pe toată perioada de concesiune.

#### 5.5 MODUL DE ACORDARE A CONCESIUNII

Concesiunea se va acorda în conformitate cu prevederile : Legii nr. 50/1991, republicată în 2004, actualizată 2017 și a altor acte normative în vigoare.

#### 5.6 DURATA ESTIMATIVĂ A CONCESIUNII

Conform Legii nr. 50/1991, republicată în 2004 și actualizată în 2017, imobilul poate fi concesionat pe o perioadă determinată de cel mult 49 ani. Contractul de concesiune poate fi prelungit, conform prevederilor aceleiași Legi, pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință a părților.



**CAP.6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**

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

Abordarea prin piata  $V_{\text{teren}} = 106.485 \text{ EUR}$ , echivalent **488.400 LEI**

Abordarea prin cost  $V_{\text{Constructie}} = 68.380 \text{ EUR}$ , echivalent **313.660 LEI**

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 evidentiate 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 abordarea prin piata (metoda comparatiei directe) pentru teren si abordarea prin cost pentru constructie, in urma aplicarii carora:

**Valoarea de piata a proprietatii a fost estimata la:**

**174.865 EUR, echivalent rotund a 802.000 LEI**, la cursul valutar de 4,5870 lei/euro

**Valoarea minima a redeventei propusa in vederea concesiunii imobilului analizat este:**

**174.865 EUR : 25 ani = 6.995 Eur/an**

➤ **Redeventa minima pentru constructie:**

68.380 euro : 25 ani = 2.735 euro/an echivalent rotund a 12.550 lei/an

➤ **Redeventa minima pentru teren:**

106.485 euro : 25 ani = 4.260 euro/an echivalent rotund a 19.540 lei/an

**Evaluator autorizat ANEVAR : EI, EPI,EBM**

**Gradinaru Gheorghe**

**Evaluator autorizat ANEVAR : EPI**

**Paun Florian**

**SESEDINTE DE SEDINTA**



**SECRETAR**

### 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:

- *Proprietati imobiliare, bunuri mobile, intreprinderi*, pentru 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 juste in vederea raportarii financiare, precum si evaluari pentru impozitarea cladirilor.

#### **ECHIPA**

Echipa 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 2016. 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**

ANEXA NR. 2 - TABEL CENTRALIZATOR COSTURI CLADIRE CU DESTINATIA TIPOGRAFIE, Sd = 1803,57 mp, An PIF 1952

Denumire	Gradul seismic	Simbol	pret carte	indice 2016 - 2017	cost curent (LEI) 2016 - 2017	Coef. Corecție manoperă	Coef. Corecție distanță de	CURS VALUTAR	cost curent		
Fundație	FCBS		359.30	1.1045	396.85	0.983	1.000	4.5870			
Suprastructura	Grad 7	7ZBOL24M	256.60	1.0337	265.25	0.983	1.000				
Finisaj	obișnuit	FINMAGC	180.6	1.1395	205.79	0.983	1.000				
Instalații electrice	ELINGR		82.4	1.0529	86.76	0.983	1.000				
Instalații sanitare	SACLIVEST		21.5	0.9588	20.61	0.983	1.000				
Instalații de încălzire și ventilație	INCMAGP		80.30	0.9943	79.84	0.983	1.000				
<b>COST UNITAR (LEI/MP) TVA</b>			0.0	1.0891	0.0	0.983	1.000			<b>0</b>	
<b>COST TOTAL LEI CU TVA</b>											
Se adauga											
Chiuveți inox+baterie amestec	buc/mp	Symbol	pret	indice	cost curent (LEI)	C.C. manopera	C.C.dist transp.				cost curent
Învelitoare	1	CHFOBO	1.159.7	1.0378	1.203.5	0.983	1.000		1.183		
CIB LEI cu TVA	1671	INVTIG	363.4	1.0891	395.8	0.983	1.000		650.104		
CIB LEI fara TVA									2.524.128		
CIB euro fara TVA									2.033.168		
CIB euro/mp fara TVA											

LEI	%
0	0.00%
374,865	84.6%
<b>374,865</b>	<b>84.6%</b>

Deprecieri functionale	LEI	%
- recuperabila	0	0.0%
- nerecuperabila	0	0.0%
<b>Deprecieri functionala totala</b>	<b>0</b>	<b>0.0%</b>

Calcul deprecieri fizica nerecuperabila

Componenta	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Deprecieri	Aport la deprecieri totala
Structura rezistenta	35%	65	90	72%	25.28%
Compartimentari	24%	65	80	81%	19.50%
Acoperis	12%	39	40	98%	11.70%
Finisaje exterioare	5%	39	40	98%	4.88%
Finisaje interioare	12%	39	40	98%	11.70%
Instalatii	12%	24	25	96%	11.52%
<b>Deprecieri fizica-nerecuperabila totala</b>	<b>100%</b>				<b>84.57%</b>

\* durate de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
CIB	EURO / mp	246
Suprafata desfasurata (Sd)	mp	1.803.57
CIB total	EURO	443.246
<b>Deprecieri fizica totala</b>	%	84.57%
<b>Deprecieri functionala</b>	%	0.00%
<b>Deprecieri economica</b>	%	0.00%
Total deprecieri %	%	84.57%
Total deprecieri	EURO	374.865
<b>COST INLOCUIRE NETI (CIN)</b>	EURO	68.380
Suprafata teren aferent proprietatii	mp	0.00
<b>VALOARE TEREN</b>	EURO/mp	0
<b>VALOARE TOTALA TEREN</b>	EURO	68.380
<b>VALOARE PROPRIETATE</b>	EURO	313.661

Elementul de COMPARATIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Identificare	Mun. Giurgiu, Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 60	Mun. Giurgiu, Str. Decebal	Mun. Giurgiu, Zona TEC - Vama Giurgiu	Mun. Giurgiu, Zona Spitalul Municipal	Mun. Giurgiu, Str. Dunarii
data	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafata [mp]	3,435	815	3,920	210	200
<b>PREȚ VÂNZARE EUR</b>		<b>39,120</b>	<b>48,000</b>	<b>23,000</b>	<b>11,000</b>
Pretul de vanzare (EUR/mp)		48.00	12.24	109.52	55.00
<b>TIP COMPARABILA</b>					
Tip comparabila					
Ajustare unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-4.80	-1.22	-10.95	-5.50
<b>Pret de vanzare ajustat</b>		<b>43.20</b>	<b>11.02</b>	<b>98.57</b>	<b>49.50</b>
<b>DREPTUL DE PROPRIETATE</b>					
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
<b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>		<b>€ 43.20</b>	<b>€ 11.02</b>	<b>€ 98.57</b>	<b>€ 49.50</b>
<b>RESTRICTII LEGALE</b>					
Restrictii legale					
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala pentru Restrictii legale		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
<b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>		<b>€ 43.20</b>	<b>€ 11.02</b>	<b>€ 98.57</b>	<b>€ 49.50</b>
<b>CONDITII DE FINANȚARE</b>					
Condiții de finanțare					
Ajustare unitara sau procentuala					
Ajustare totala pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
<b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>		<b>€ 43.20</b>	<b>€ 11.02</b>	<b>€ 98.57</b>	<b>€ 49.50</b>
<b>CONDITII DE VÂNZARE</b>					
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara sau procentuala					
Ajustare totala pentru condiții de vânzare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
<b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>		<b>€ 43.20</b>	<b>€ 11.02</b>	<b>€ 98.57</b>	<b>€ 49.50</b>
<b>CONDITII DE PIAȚĂ</b>					
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent

Elementul de COMPARATIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Identificare	Mun. Giurgiu, Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 60	Mun. Giurgiu, Str. Decebal	Mun. Giurgiu, Zona TEC - Vama Giurgiu	Mun. Giurgiu, Zona Spitalul Municipal	Mun. Giurgiu, Str. Dunarii
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala pentru conditii ale pietei		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 43.20	€ 11.02	€ 98.57	€ 49.50
<b>LOCALIZARE</b>					
Localizare					
Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	30%	-20%	-10%
Ajustare totala pentru localizare		€ 0.00	€ 3.31	-€ 19.71	-€ 4.95
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 43.20	€ 14.33	€ 78.86	€ 44.55
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>					
Marime ( dimensiune)					
Ajustare unitara sau procentuala		-20.0%	0%	-30%	-30%
Ajustare totala pentru dimensiuni		-€ 8.64	€ 0.00	-€ 23.66	-€ 13.37
Forma (raport dimensiuni) si front la strada					
Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0%	0%	0%
Ajustare totala pentru forma si front		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Topografie					
Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%	10.0%
Ajustare totala pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 4.46
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 34.56	€ 14.33	€ 55.20	€ 35.64
<b>UTILITĂȚI DISPONIBILE</b>					
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / alte)					
Ajustare unitara sau procentuala		0%	20%	-10%	-10%
Ajustare totala pentru utilități disponibile		€ 0.00	€ 2.87	-€ 5.52	-€ 3.56
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 34.56	€ 17.19	€ 49.68	€ 32.08

Elementul de COMPARATIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Identificare	Mun. Giurgiu, Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 60	Mun. Giurgiu, Str. Decebal	Mun. Giurgiu, Zona TEC - Vama Giurgiu	Mun. Giurgiu, Zona Spitalul Municipal	Mun. Giurgiu, Str. Dunarii
<b>DRUM DE ACCES</b>					
tip carosabil					
Ajustare unitara sau procentuala		-10.0%	10.0%	-10.0%	-10.0%
Corecție totala pentru acces		-€ 3.46	€ 1.72	-€ 4.97	-€ 3.21
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 31.10	€ 18.91	€ 44.71	€ 28.87
<b>CEA MAI BUNA UTILIZARE</b>					
Cea mai bună utilizare					
Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 31.10	€ 18.91	€ 44.71	€ 28.87
<b>Preț ajustat (EUR/mp)</b>		<b>€ 31.1</b>	<b>€ 18.9</b>	<b>€ 44.7</b>	<b>€ 28.9</b>
Ajustare totală netă	(absolut)	-€ 12.10	€ 7.89	-€ 53.86	-€ 20.63
	(procentual)	-28%	72%	-55%	-42%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 12.10	€ 7.89	€ 53.86	€ 29.54
Suprafata (mp)	<b>3435</b>				
Opinie / mp	<b>€ 31.0</b>	cea mai mica	corectie bruta	procentual	Comp. A
Curs valutar					
Data evaluarii	10-Jul-17				

Primăria Municipiului Giurgiu

## CAIET DE SARCINI

*Privind concesionarea unui imobil compus din construcție în suprafață de 1.803,57 mp. și teren în suprafață de 3.435 mp., situat în municipiul Giurgiu, Strada 1 Decembrie 1918, nr. 60*

**CONCEDENT:** Consiliul Local al Municipiului Giurgiu

### I. OBIECTUL CONCESIUNII

Imobilul ce urmează a fi concesionat este compus din construcție în suprafață de 1.803,57 mp. și teren în suprafață de 3.435 mp., situat în municipiul Giurgiu, Strada 1 Decembrie 1918, nr.60.

### CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI

- 2.1. Imobilul compus din construcție în suprafață de 1.803,57 mp. și teren în suprafață de 3.435 mp., propus a fi concesionat va fi utilizat pentru activități medicale, conform cu normele sanitare în vigoare.

### II. DURATA CONCESIUNII

- 2.1. Imobilul se concesionează pe o perioadă de 49 ani, în conformitate cu prevederile Regulamentului privind regimul concesionării bunurilor imobile aflate în proprietatea privată a Municipiului Giurgiu.

### III. PREȚUL CONCESIUNII

- 3.1. Prețul de pornire este cel stabilit în studiul de oportunitate respectiv de 6995 Euro/an la cursul B.N.R. din ziua plății.



3.2. Valoarea totală a redevenței este de 174.875 Euro.

3.3. Plata concesiunii se va face trimestrial.

Pentru neachitarea obligațiilor la termen se sancționează cu o penalitate de întârziere de 1 % pentru fiecare lună sau pentru fiecare fracțiune de lună întârziere, începând cu data de întâi a lunii următoare scadenței acestora până la stingerea acestora inclusiv

#### **IV. OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI**

5.1. Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și permanență a imobilului ce urmează a fi concesionat.

5.2. Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii.

5.3. Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

5.4. Concesionarul este obligat să obțină toate avizele și să întreprindă toate demersurile necesare în vederea obținerii autorizației de funcționare.

5.5. Concesionarul are obligația să obțină avizele și să autorizeze spațiul.

5.6. La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate bunurile de retur în mod gratuit și liber de orice sarcini.

5.7. În termen de 90 zile de la data încheierii contractului de concesiune concesionarul este obligat să depună cu titlu de garanție, o sumă de 1750 Euro reprezentând o cotă parte din suma datorată concedentului cu titlu de redevență pentru primul an de activitate.

#### **V. REGIMUL BUNURILOR**

5.1. În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza bunuri de retur: imobil compus din construcție în suprafață de 1.803,57 mp. și teren în suprafață de 3.435 mp., situat în municipiul Giurgiu, Strada 1 Decembrie 1918, nr. 60.

## **VI. CONTROLUL CONCESIUNII**

- 6.1. Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate.
- 6.2. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului.

## **VII. OBLIGAȚIILE DE MEDIU**

- 7.1. Răspunderea privind îndeplinirea obligațiilor de mediu, așa cum sunt reglementate de legislația aplicabilă în legătură cu realizarea obiectului concesiuni, revine concesionarului.

## **VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE**

9.1 Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

- 8.1.1. La expirarea duratei stabilite în contract dacă părțile nu convin în scris la prelungirea acestuia în condițiile legii;
- 8.1.2. În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;
- 8.1.3. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- 8.1.4. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent prin reziliere cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului;
- 8.1.5. La dispariția, din cauză de forță majoră a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata prin renunțare fără plata unei despăgubiri;
- 8.1.6. În cazul în care interesul național sau local o impune, prin răscumpărarea concesiuni, care se poate face prin act administrativ al organului care a aprobat concesiunea, la propunerea concedentului. În acest caz se va întocmi o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul răscumpărării.
- 8.1.7. Alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

**X. LITIGII**

10.1. Litigiile de orice fel ce decurg din executarea contractului de concesiune sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

# INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

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

Consiliul Local al Municipiului Giurgiu invită persoanele juridice de drept privat române interesate, să depună oferta în scopul concesiunii spațiului din incinta imobilului situat în Strada 1 Decembrie 1918, în suprafață de 1803,57 mp. și terenul aferent de 3435,0 mp., conform Studiului de oportunitate.

Se va aplica procedura de concesiune 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. **Taxa de participare este de 1.000 lei.**
13. **Valoarea documentației este 100 lei.**
14. **Contravaloarea studiului de oportunitate va fi suportată de viitorul concesiionar.**

## Depunerea ofertelor

1. Oferta propriu-zisă va fi întocmită în două exemplare, un original și o copie. Acestea vor fi introduse în două plicuri interioare închise și sigilate, pe care se va menționa „OFERTA – ORIGINAL” și respectiv „OFERTA – COPIE”. Plicurile interioare, marcate cu denumirea și adresa ofertantului, vor fi introduse în plicul exterior, alături de documentele de calificare.
2. Pe plicul exterior se va menționa: *Pentru licitația publică deschisă privind concesionarea spațiului din incinta imobilului din Strada 1 Decembrie 1918, în suprafață de 1803,57 mp. și terenul aferent de 3435,0 mp.*
3. Plicul exterior va trebui să conțină următoarele documente:
  - Fișa de informații generale privind ofertantul;
  - Declarația de participare semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
  - Declarația de eligibilitate pe proprie răspundere;
  - Dovada achitării documentelor de licitație;
  - Dovada achitării taxei de participare;
  - Dovada achitării garanției de participare la licitație publică;
  - Certificate constatatoare privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor către stat inclusiv cele locale, respectiv: certificat fiscal eliberat de către Primăria pe raza căreia își are sediul ofertantul și certificat de atestare fiscală emis de ANAF pe raza căreia își are sediul ofertantul. **Nu se acceptă la licitație ofertanții ce nu și-au îndeplinit obligațiile exigibile de plată a impozitelor și taxelor către stat, inclusiv cele locale, chiar dacă acestea au fost reeșalonate.**
  - Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului(original);
  - Cazierul judiciar al persoanei care are calitatea de administrator al ofertantului;
  - Copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv inclusiv de pe toate actele adiționale relevante;

➤ Ultimul bilanț contabil, vizat de ANAF

4. Pe plicul interior atât pe original, cât și pe copie se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia.
5. Plicul interior va conține studiul de oportunitate, întocmit conform caietului de sarcini.
6. Studiul de oportunitate va cuprinde următoarele date :
  - Aspecte economice și financiare ale ofertei;
  - Aspecte tehnice;
  - Programul privind resursele umane;
  - Condițiile generale ale ofertei referitoare la costurile și procedurile de lucru privind protecția mediului;
  - Programul de realizare al investiției.
  - Valoarea redevenței propuse.
7. Oferta propriu zisă se va depune în două plicuri distincte, personalizate cu denumirea ofertantului, sediul social al acestuia, specificându-se pe plic „OFERTA - ORIGINAL” și respectiv „OFERTA - COPIE”.
8. Oferta(studiul) se va constitui într-un document unitar care va conține specificațiile de mai sus.
9. Depunerea tuturor documentelor solicitate este obligatorie, lipsa oricărui document atrăgând respingerea ofertei.
10. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.
11. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
12. Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
13. Conținutul ofertelor rămân confidențiale până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.
14. **Criteriul de atribuire a contractului de concesiune este cel mai mare punctaj acumulat.**

## Desfășurarea licitației

1. Pentru desfășurarea licitației publice deschise este obligatorie participarea a cel puțin 2(doi) ofertanți. În cazul în care până la expirarea termenului limită de depunere a ofertelor nu se depun cel puțin trei oferte, se va proceda la republicarea anunțului publicitar, iar procedura licitației publice va fi reluată de la etapa depunerii ofertelor.
2. La data, ora și locul anunțat se vor prezenta membrii comisiei de evaluare și ofertanții sau împuterniciții acestora care trebuie să facă dovada unei împuterniciri scrise.
3. Plicurile exterioare vor fi deschise de către comisia de evaluare în ziua fixată pentru aceasta și se vor elimina ofertele care nu conțin toate documentele de calificare prevăzute în prezentele instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare.
4. Comisia de evaluare are obligația de a verifica îndeplinirea condițiilor de eligibilitate pentru fiecare ofertant, așa cum sunt stabilite prin prezentele instrucțiuni și de a elimina ofertele care nu îndeplinesc aceste condiții.
5. După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare va întocmi procesul verbal în care va menționa ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.
6. Pentru continuarea procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare și verificarea documentelor de calificare, cel puțin 2(două) oferte să întrunească condițiile de eligibilitate menționate în prezentele instrucțiuni.
7. După analizarea conținutului plicurilor exterioare, întocmirea procesului verbal prin care se menționează rezultatul analizei și semnarea acestuia de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții care au participat la licitație, în cazul în care s-au calificat minim 2(doi) ofertanți, se trece la deschiderea plicurilor interioare.
8. Deschiderea plicurilor cuprinzând oferta propriu zisă ale ofertelor reținute se face numai după semnarea procesului verbal.
9. Comisia de evaluare analizează ofertele și poate atunci când consideră necesar să ceară ofertanților precizări cu privire la conținutul ofertei lor.

10. În termen de 3(trei) zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, concedentul o transmite ofertanților vizați.
11. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de 4(patru) zile lucrătoare de la primirea acesteia.
12. Concedentul nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariția unui avantaj evident în favoarea unui ofertant.
13. În urma deschiderii plicurilor cuprinzând oferta financiară se va încheia un nou proces verbal care va fi semnat de toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți.
14. Concedentul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.
15. În cadrul comunicării concedentul are obligația de a informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.
16. În cadrul comunicării concedentul are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.
17. Contractul de concesiune se va încheia numai după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data comunicării .
18. În cazul în care nu au fost depuse cel puțin 2(două) oferte valabile în cadrul celei de-a doua licitații publice, concedentul va decide inițierea procedurii de negociere directă.
19. Ziua, ora și locul în care se procedează la deschiderea ofertelor sunt cele precizate în „ Anunțul de licitație”



## **Criterii de evaluare**

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

- |                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| - Până la 10000 euro                 | <b>5 puncte</b>  |
| - De la 10001 – până la 50.000 euro  | <b>10 puncte</b> |
| - De la 50001 – până la 100.000 euro | <b>15 puncte</b> |
| - Peste 100000 euro                  | <b>20 puncte</b> |

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<br>în vedere desfășurării activității , care specifică data<br>începerii , etapizarea și finalizarea lucrărilor precum<br>și sistemul de operare | <b>10 puncte</b> |
| ➤ Pregătirea organizatorică și tehnică a ofertantului ,<br>precum și procedurile și soluțiile propuse.  | <b>10 puncte</b> |

### **Aspecte privind redevența**

- |  |                  |
|--|------------------|
| ➤ Redevența minimă stabilită în caietul de sarcini | <b>15 puncte</b> |
| ➤ Redevența anuală propusă cu peste 25 %           | <b>25 puncte</b> |
| ➤ Redevența anuală propusă cu peste 50%            | <b>50 puncte</b> |

## Condiții generale ale ofertei

- Programul privind resursele umane și angajarea de personal muncitor la data punerii în funcțiune a investiției

- până la 5 persoane	5 puncte
- între 6 și 10 persoane	10 puncte
- peste 10 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 licitație, 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 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]*  
**ROȘU PETRE**

**DIRECȚIA PATRIMONIU,**  
*[Signature]*  
**TRĂISTARU CRISTIAN**