

**ROMÂNIA**



**Județul GIURGIU**  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU**

---

**H O T Ă R Ă R E**

**privind aprobarea studiului de oportunitate și caietului de sarcini în vederea  
concesionării prin licitație publică a terenului în suprafață de 3.390,00 mp., situat  
în intravilanul Municipiului Giurgiu, adiacent S.C. ROM STAR TRADING S.R.L.  
și DJ 507 Giurgiu - Oinacu**

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

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.21.894/20.06.2017;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.21.895/20.06.2017;
- raportul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- raportul comisiei de buget – finanțe administrarea domeniului public și privat;
- raportul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului;
- prevederile Legea nr.50/1991, republicată și modificată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu și Hotărârii Consiliului Local nr.93/09.03.2016 privind aprobarea Regulamentului privind regimul concesionării bunurilor imobile aflate în proprietatea privată a Municipiului Giurgiu și ale Hotărârii nr.463/21.12.2016 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu, privind acordarea avizului de principiu în vederea întocmirii studiului de oportunitate și caietului de sarcini necesare concesionării prin licitație publică a unui teren în suprafață totală de 3.390,00 mp., situat în intravilanul Municipiului Giurgiu.

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

**H O T Ă R Ă Ș T E :**

**Art.1.** Se aprobă concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 3.390,00 mp., identificat cu număr cadastral 38259, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, adiacent S.C. ROM STAR TRADING S.R.L. și DJ 507 Giurgiu – Oinacu, identificat în anexa 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se însușește Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare privind concesionarea terenului în suprafață de 3.390,00 mp., situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, adiacent S.C. ROM STAR TRADING S.R.L. și DJ 507 Giurgiu – Oinacu, conform anexei 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.** Redevența valorică a concesiunii va avea o valoare de pornire la licitație de 854,4 Euro/an, care se va plăti trimestrial, la cursul BNR din ziua plății, de la data semnării contractului de concesiune, pe toată perioada derulării acestuia.

**Art.4.** Procedura de concesiune este licitație publică deschisă, iar durata concesiunii va fi de 25 ani.

**Art.5.** Se aprobă Caietul de sarcini conform anexei 3, pentru concesionarea terenului în suprafață de 3.390,00 mp., situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, adiacent S.C. ROM STAR TRADING S.R.L. și DJ 507 Giurgiu – Oinacu.

**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.** Anexele 1, 2 și 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.10.** 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, Serviciul Autorizații, Documentații de Urbanism, Direcției de Dezvoltare, Investiții – Biroul Proceduri, Achiziții Contracte 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, 29 iunie 2017  
Nr. 237

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

## **EXPUNERE DE MOTIVE**

În vederea aprobării studiului de oportunitate și caietului de sarcini necesare concesionării prin licitație păublică deschisă a terenului în suprafață de 3.390,00 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în vederea realizării unei parcări, pe terenul situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, adiacent S.C. ROM STAR TRADING S.R.L. și DJ 507 Giurgiu – Oinacu, având număr cadastral 38259, propun inițierea unui proiect de hotărâre cu următoarea titlatură:

**„ Proiect de hotărâre privind aprobarea studiului de oportunitate și caietului de sarcini în vederea concesionării prin licitație publică a terenului în suprafață de 3.390,00 mp., situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, adiacent S.C. ROM STAR TRADING S.R.L. și DJ 507 Giurgiu – Oinacu”**

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

**P R I M A R,**

  
**BARBU NICOLAE**



## **RAPORT DE SPECIALITATE**

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

Prin expunerea de motive nr.21.894/20.06.2017, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea studiului de oportunitate și caietului de sarcini în vederea concesionării prin licitație publică a terenului în suprafață de 3.390,00 mp., situat în intravilanul municipiului Giurgiu, adiacent S.C. ROM STAR TRADING S.R.L. și DJ 507 Giurgiu – Oinacu, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

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

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

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

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 3.390,00 mp., situat adiacent S.C. ROM STAR TRADING S.R.L. și DJ 507 Giurgiu – Oinacu, în vederea realizării unei parcări.

Domnul Omar Cătălin Khaldoun, administrator al S.C. Rom Star Trading S.R.L. solicită concesionarea terenului în suprafață de 3.390,00 mp., situat adiacent proprietății societății, în vederea realizării unei parcuri pentru angajații firmei.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.463/21.12.2016, a fost acordat avizul de principiu în vederea întocmirii studiului de oportunitate și a caietului de sarcini necesare concesionării prin licitație publică a unui teren în suprafață de 3.390,00 mp. Termenul de concesionare este de 25 ani, iar redevența anuală minimă este de 854,4 euro/an care va fi achitată pe toată perioada contractuală.

Concesionarul va depune cu titlu de garanție în termen de 90 de zile de la data semnării contractului, suma de 215 euro, reprezentând 25% din obligația de plată către concedent, datorată pentru primul an de activitate, care va fi folosită în scopul achitării eventualelor penalități și sume datorate de către concesionar în perioada derulării contractului de concesiune.

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

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

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

Terenul aparține domeniului privat al municipiului Giurgiu, fiind intabulat în cartea funciară nr.38259.

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

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.36 alin.(2), lit. „c”, alin.(5), lit. „b” și art. 45 alin.(3) din Legea nr. 215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare, prevederile din Legea nr.50/1991, republicată și

modificată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și ale Hotărârii Consiliului Local nr. 37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

#### V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:

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

**DIRECTOR EXECUTIV,**

**Cristian TRĂISTARU**



**ÎNTOCMIT,**

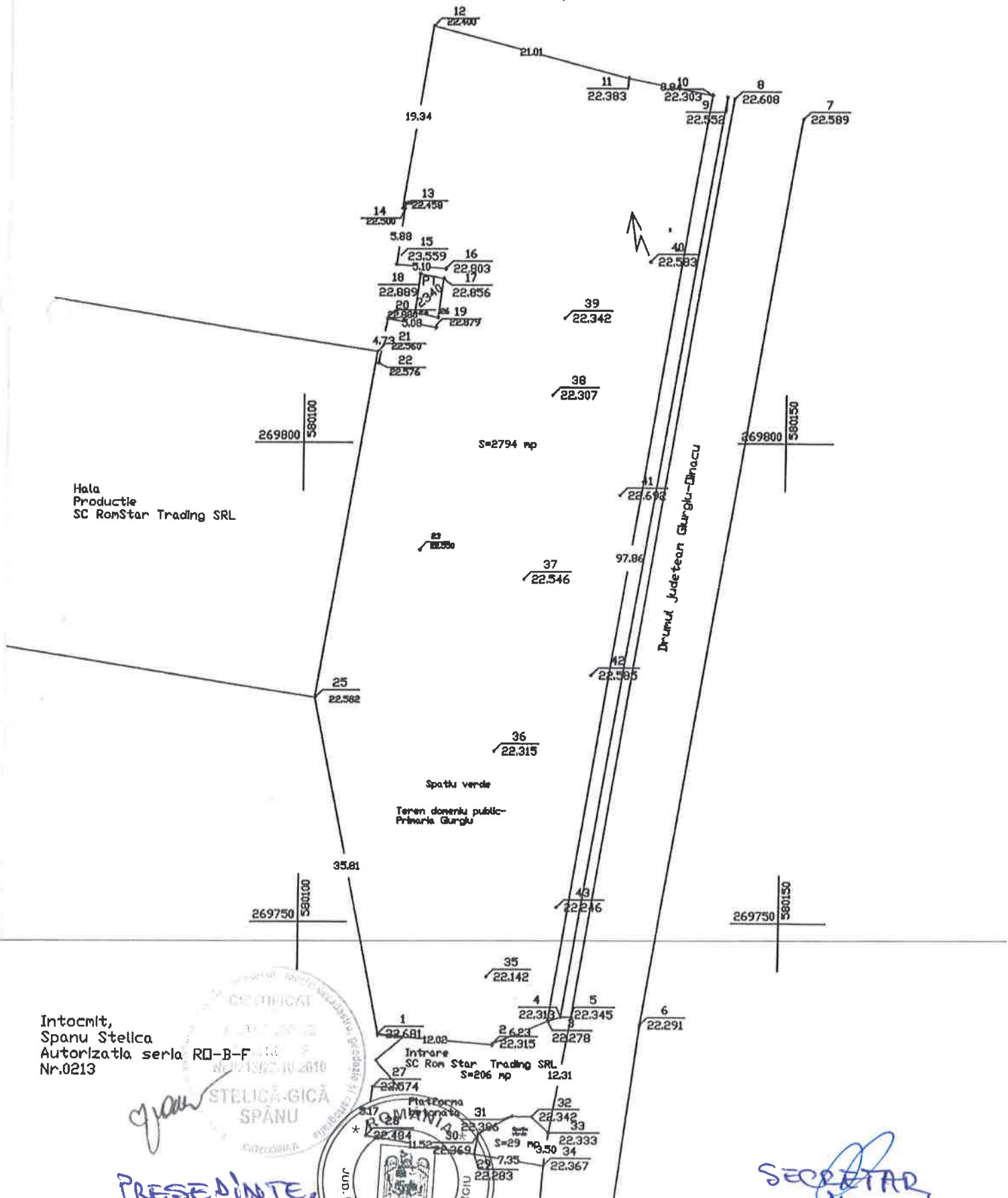
**Mădălina BURCEA**



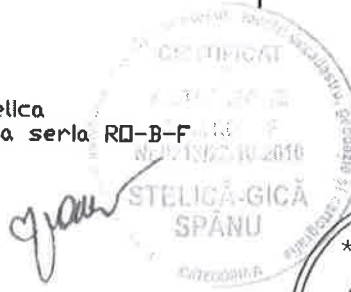
Plan de situatie  
Scara 1:500

Teren domeniu public-Primaria Giurgiu  
Sos.Giurgiu-Bucuresti,Km,5

Domeniu public



Intocmit,  
Spanu Stelica  
Autorizatia serla RD-B-F  
Nr.0213



PRESEDINTE  
Spanu

SECRETAR  
My





**S.C. TOTAL EVAL S.R.L.**  
PERSOANĂ 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. 20 / 28.04.2017

# RAPORT DE EVALUARE

**PENTRU CONCESIONARE**  
**teren intravilan în suprafață de 3.390 m<sup>2</sup> situat in**  
**mun. Giurgiu, intre proprietatea societatii**  
**comerciale Rom Star Trading S.R.L. si DJ 507**  
**Giurgiu - Oinacu**

**CLIENT și DESTINATAR**

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

**APRILIE - 2017**



Catre: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Referitor la : TEREN INTRAVILAN, în suprafață de 3.390 m<sup>2</sup> situat în mun. Giurgiu, între proprietatea societății comerciale Rom Star Trading S.R.L. și DJ 507 Giurgiu – Oinacu.

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății indicate mai sus. Am efectuat inspecția proprietății, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a proprietății în cauza în vederea determinării valorii minime a redevenței anuale, în cazul concesiunii terenului.

TOTAL EVAL SRL, membru corporativ ANEVAR, prin evaluatorii autorizați EI, EPI, EBM, Gradinaru Gheorghe, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 12960 și Paun Florian, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 15093, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2016.

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

**În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră la 21.04.2017, este:**

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

$$V_{\text{teren intravilan}}, St = 3.390 \text{ mp} = 21.360 \text{ euro}$$

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

$$V_{\text{redevență}} = 854,4 \text{ euro/an}$$

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorilor privind valoarea de piață a imobilului;
- Valoarea este o predicție.

Cu deosebită considerație,  
 Gradinaru Gheorghe  
 Evaluator autorizat : EI, EPI, EBM  
 Paun Florian  
 Evaluator autorizat : EPI



# CUPRINS

|              |   |           |
|--------------|---|-----------|
| <b>Cap I</b> | <b>INTRODUCERE</b>  | <b>3</b>  |
| I.1.         | Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante                                 | 3         |
| I.2.         | Certificare   | 4         |
| <b>Cap</b>   | <b>PREMISELE RAPORTULUI DE EVALUARE</b>   | <b>5</b>  |
| <b>II.</b>   |   |           |
| II.1.        | Identificarea clientului și a destinatarului raportului de evaluare                         | 5         |
| II.2.        | Prezentarea evaluatorului. Pregătire. Experiență.   | 5         |
| II.3.        | Obiectul, scopul și utilizarea evaluării  | 5         |
| II.4.        | Dreptul de proprietate evaluat  | 6         |
| II.5.        | Baza de evaluare. Tipul valorii estimate  | 6         |
| II.6.        | Data estimării valorii  | 6         |
| II.7.        | Data inspecției   | 6         |
| II.8.        | Data finalizării raportului de evaluare   | 6         |
| II.9.        | Moneda raportului de evaluare   | 6         |
| II.10.       | Modalități de plată   | 7         |
| II.11.       | Inspecția proprietății  | 7         |
| II.12.       | Surse de informații   | 7         |
| II.13.       | Clauze de nepublicare   | 7         |
| II.14.       | Valabilitatea raportului de evaluare  | 8         |
| II.15.       | Ipoteze și condiții limitative  | 8         |
| <b>Cap</b>   | <b>PREZENTAREA DATELOR</b>  | <b>10</b> |
| <b>III.</b>  |   |           |
| III.1        | Identificarea proprietății  | 10        |
| III.2.       | Descrierea juridică   | 10        |
| III.3.       | Date despre zonă, vecinătăți și amplasare   | 10        |
| III.4.       | Informații despre amplasament   | 11        |
| III.5.       | Descrierea amenajărilor și a terenului  | 11        |
| III.6.       | Date privind istoricul tranzacțiilor cu proprietate   | 11        |
| III.7.       | Analiza pieței imobiliare   | 11        |
| <b>Cap</b>   | <b>ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII</b>   | <b>14</b> |
| <b>IV</b>    |   |           |
| IV.1.        | Cea mai bună utilizare (C.M.B.U.)   | 14        |
| V            | Evaluarea terenului. Metoda comparației directe   | 15        |
| VI           | MOTIVE DE ORDIN ECONOMIC SOCIAL SI DE MEDIU PRIVIND JUSTIFICAREA<br>CONCESIONARII TERENULUI | 18        |
| VII          | Rezultatul evaluării. Opinia și concluziile evaluatorului                                   | 19        |
| <b>Cap</b>   | <b>ANEXE</b>  | <b>20</b> |
|              | Documente de proprietate: HCL a mun. Giurgiu, nr. 75 / 09.03.2016                           |           |
|              | Extras de carte funciară pentru informare nr. 19095 / 21.04.2016                            |           |
|              | Plan de amplasament și delimitare a bunului imobil  |           |
|              | Plan de situație  |           |
|              | Plan de încadrare în zonă   |           |

# 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  | 28.04.2017  |
| Data inspectiei  | 17.04.2017  |
| Data evaluarii   | 21.04.2017  |
| Evaluator autorizat  | Gradinaru Gheorghe, legitimatia nr. 12960 ANEVAR,<br>Paun Florian, membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 15093 |
| Compania de evaluare   | SC TOTAL EVAL SRL Giurgiu   |
| Reprezentant – functia   | Administrator<br>Evaluator  |
| Tip proprietate  | Teren intravilan  |
| Adresa proprietatii  | Municipiul Giurgiu, intre proprietatea societatii comerciale Rom Star Trading S.R.L. si DJ 507 Giurgiu – Oinacu.  |
| Cartier / amplasare  | Zona mixta: agricola si comerciala  |
| Utilitati  | Energie electrica, apa  |
| Acces  | Rutier (carosabil asfaltat) drum judetean DJ507   |
| Deschidere   | 97,86 m, la DJ507   |
| Suprafata teren  | 3.390 m <sup>2</sup>  |
| Proprietar   | PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU-Domeniul Privat   |
| Utilizare existenta  | Teren liber   |
| Curs schimb valutar  | 4,5407  |
| Valoarea de piata estimata, redeventa  | Valoarea de piatã = 21.360 euro, echivalent 96.990 lei,<br>Redeventa = 854,4 euro / an.                           |
| Dreptul de proprietate   | Considerat liber  |
| Sarcini inregistrate   | Conform extras HCL nr. 463/21.12.2016, asupra terenului nu sunt sarcini.  |
| 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 ed 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*



## 2. Termenii de referinta ai evaluarii

**Obiectul evaluarii:** Proprietatea imobiliara – TEREN INTRAVILAN

**Adresa proprietatii:** Mun. Giurgiu, intre proprietatea societatii comerciale Rom Star Trading S.R.L. si DJ 507 Giurgiu – Oinacu.

**Scopul evaluarii :** Estimarea *valorii de piata* a proprietatii mentionate mai sus, asa cum este definita in Standardele de evaluare a bunurilor 2016, in vederea **concesionarii.**

**Clientul:** PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

**Utilizator:** MUNICIPIULUI GIURGIU PRIMARIA

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

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

In conformitate cu HCL nr. 463/21.12.2016 prezentata, asupra proprietatii nu sunt inscrise sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate nu este grevat de sarcini.

**Baza de evaluare. Tipul valorii estimate:** Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele clientului, reprezinta o stimare a *valorii de piata* a proprietatii, asa cum este aceasta definita in Standardele de evaluare a bunurilor 2016 – 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 a bunurilor 2016.

**Data evaluarii:** La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor la data de 21.04.2017, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare precum si valorile estimate de catre evaluator. Evaluarea a fost realizata in luna aprilie 2017. Data evaluarii este 21.04.2017.

**Inspectia proprietatii:** Inspectia a fost efectuata in data de 17.04.2017, de catre evaluator autorizat Gradinaru Gheorghe, legitimatie nr. 12960.

**Moneda in care se exprima valoarea estimata:** Opinia finala a evaluarii este prezentata in lei si euro. Cursul de schimb lei / euro valabil la data evaluarii (21.04.2017 este cel afisat de BNR si anume 4,5407 lei / euro.

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

**Conformitatea evaluării cu SEV:** Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de evaluare a bunurilor 2016 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
- 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:

- Documente de proprietate: HCL a mun. Giurgiu, nr. 463 / 21.12.2016
- Plan de amplasament și delimitare a bunului imobil
- Plan de situație
- Plan de încadrare în zonă.
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 43532 / 25.09.2013
- Comparabile

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

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

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 terenului, 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 si Utilizator, iar evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de o terta persoana, in nici o circumstanta.

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



- ▶ Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

**Ipoteze speciale:** Nu sunt.

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

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

**Conformitatea evaluarii cu SEV/ Devieri de la SEV:**

Evaluarea a fost realizata in concordanta cu Standardele de evaluare a bunurilor 2016.

### 3. Prezentarea datelor

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

Conform HCL nr. 463/21.12.2016 prezentata, proprietatea este descrisa astfel : teren intravilan in suprafata de 3.390 mp, deschidere 97,86 m, la DJ507 Giurgiu - Oinacu, situat in loc. Giurgiu, intre proprietatea societatii comerciale Rom Star Trading S.R.L. si DJ 507 Giurgiu – Oinacu.

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

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

- Proprietatea este amplasata in zona periferica a loc. Giurgiu, in zona Vama - Oinacu.
  - Tipul zonei: agricola, comerciala si rezidentiala. zona de nord-est a oraşului Giurgiu
  - Accesul in zona se realizeaza cu ajutorul autovehiculelor personale si transport in comun.
  - Unitati comerciale in apropiere : nu
  - Unitati de invatamant: nu
  - Unitati medicale: nu
  - Institutii de cult: nu
  - Sedii de banci: nu
  - Institutii guvernamentale: nu
  - Muzeu: nu
  - Parcuri: nu
  - Lacuri: nu
  - Cursuri de apa: fluviul Dunarea
  - Altele: -

**Informatii despre amplasament. Descrierea terenului:**

Proprietatea este amplasata in, zona de nord-est a oraşului Giurgiu, intre Giurgiu si com. Oinacu cu deschidere la DJ507.

*Caracteristici fizice:*

Suprafata terenului:  $S = 3.390$  mp

Deschiderea la strada: 97,86 m la DJ507 Giurgiu - Oinacu

Dimensiuni: -

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

## ○ Utilitati:

Retea urbana de energie electrica: existenta – la capatul terenului

Retea urbana de apa: nu

Retea urbana de termoficare: nu

Retea urbana de gaze: nu

Retea urbana de canalizare: nu

Retea urbana de iluminat stradal: nu

○ Alte observatii: -

*Caracteristici juridice:*

○ Utilizare legala: teren liber

○ Servituti de trecere: nu este cazul

○ Restrictii de sistematizare: nu este cazul

○ Alte restrictii existente: nu este cazul

*Caracteristici economice:*

○ Impozite asupra terenurilor: -

○ Taxe locale de construire: -

○ Avantaje fiscale: nu este cazul

**Descrierea amenajarilor si constructiilor:** Teren liber.

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

**Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente:**

Ultimele informatii despre tranzactionarea proprietatii sunt disponibile in Hotărarea Consiliului Local nr. 463/21.12.2016 pusă la dispozitie:

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

- Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea.

-Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, lucrari de infrastructura, etc.), sau asupra condițiile adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțele toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

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

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

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumparatorii și 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 și pot fi privite ca investitii. Sunt puțin lichide și 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, industrială și comercială) și de tipul proprietatii, piata specifica pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor pentru cladiri specifice zonei de nord-est a orașului Giurgiu.

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

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

In analiza acestei pietei am investigat și aspecte legate de situatia economica a localitatii, populatia sa, tendinte ale ultimilor ani, cererea specifica și 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 și de Orientul Mijlociu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Cine cumpara in prezent*

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

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

utilitatile.

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

Piata terenurilor intra intr-un nou ciclu.

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

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

#### *Oferta competitiva*

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

In ceea ce priveste oferta competitive pentru proprietatea imobiliara subiect, aceasta este scazuta.

Incepand cu anul 2009, datorita conditiilor tot mai restrictive de pe piata, numarul si valoarea tranzactiilor au cunoscut o scadere semnificativa.

Referitor la vanzarea proprietatilor imobiliare similare proprietatii subiect, acestea sunt ofertate pe piata la preturi cuprinse intre 7 euro/mp si 10 euro/mp, variatia principala a preturilor este antrenata de localizarea proprietatilor, deschiderea acestora, tipul de acces, nivelul utilitatilor etc.

#### *Cererea solvabila*

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

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

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

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

#### *Echilibrul pietei. Previziuni*

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

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

## CAP.4. Analiza datelor si concluziilor

### Cea mai buna utilizare :

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

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

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii:

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

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

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

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

### *Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber*

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

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

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

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

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

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

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



## CAP.5 . EVALUAREA TERENULUI

### Metoda comparației directe

Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile.

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

Elementele de comparație sunt drepturile de proprietate, restricțiile legale, condițiile pieței (data vânzării), localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare. Elementele de comparație cele mai variabile, de la caz la caz, sunt caracteristicile fizice, adică suprafața și forma, lungimea la fațadă, topografia, localizarea și vederea. Este înțelept să se coreleze rezultatele a două sau mai multe comparații.

Dacă prețurile s-au schimbat rapid în ultimii ani, loturile comparabile trebuie selectate cât mai aproape de data evaluării. Uneori evaluatorul trebuie să aleagă între tranzacții cu proprietăți din apropiere dar care au avut loc cu mai mulți ani înainte de data evaluării și între tranzacții recente dar pentru loturi localizate la distanță; probabil indicat este să se bazeze pe tranzacțiile recente.

În general, suprafața este un element de comparație mai puțin important decât data și localizarea. Cele mai multe loturi au o arie optimă, însă dacă suprafața e mai mare, valoarea terenului existent în plus are tendința să se reducă foarte puternic. De aceea, este bine să se caute proprietăți comparabile, dar cu aproximativ aceeași suprafață.

Zonarea este deseori, criteriul de bază de selecție, pentru că amplasamentele din aceeași zonă sunt cele mai bune comparabile. Ca regulă generală, cu cât sunt mai multe sau mari deosebirile între proprietatea evaluată și cele comparabile, cu atât e mai mare posibilitatea de a ajunge la valori eronate.

Evaluatorul va putea lua în considerare și prețurile de ofertă (nenegociate), deși acestea sunt mai puțin credibile (prețurile din ofertele de vânzare sunt mai mari, iar cele din ofertele de cumpărare sunt mai mici decât prețurile negociate).

Informațiile directe se pot obține din discuțiile cu părțile implicate în tranzacții: vânzători, cumpărători, avocați și agenți imobiliari.

În general, pentru fiecare criteriu de comparație sunt necesare corecții ale prețurilor din tranzacțiile comparabile. Mărimea corecțiilor depinde de datele disponibile și sunt exprimate în mod absolut (în monedă) sau relativ (procente).

Corecțiile pentru drepturile de proprietate, finanțare și condițiile pieței și condițiile de vânzare se fac înaintea celor referitoare la localizare și la caracteristicile fizice. Toate corecțiile trebuie prezentate în raport de evaluare, într-o formă logică și ușor de înțeles.

Premiza majoră a metodei comparației directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este direct în relație cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferențele în drepturile de proprietate evaluate, motivația cumpărătorilor și a vânzătorilor, condițiilor de finanțare, situația pieței la momentul vânzării, dimensiunile, locația, caracteristicile fizice și caracteristicile economice, dacă proprietățile produc venituri. Criteriile de comparație sunt testate față de datele pieței pentru a determina care elemente sunt sensibile la schimbare și cum afectează ele valoarea.

Metoda comparației directe este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață.

Dacă numărul de tranzacții este insuficient, aplicabilitatea metodei este limitată. De exemplu, metoda comparației directe se aplică rareori la proprietăți cu destinație specială, pentru că pe piață (chiar dacă e întinsă geografic) se vând puține asemenea proprietăți.

Metoda de, de regulă, indicații de primă relevanță, referitoare la valoarea de piață în evaluarea proprietăților imobiliare ce nu sunt cumpărate pentru caracteristicile lor de a produce venituri. La fel, metoda poate da cele mai bune indicații privind valoarea unei proprietăți industriale sau comerciale exploatate de proprietar.

Prețurile de vânzare reflectă o serie de factori care influențează mai mult sau mai puțin valoarea proprietății; pentru a determina influența relativă a acestor factori, se folosesc tehnici cantitative și calitative. Astfel de tehnici sunt: analiza comparativă relativă, analiza datelor în perechi, analiză statistică și grafică, analiza sensibilității. Dacă nu există suficiente date pentru a fundamenta o analiză cantitativă, evaluatorii analizează relațiile calitative prin comparație directă a datelor de piață și analiza evoluției piețelor.

După ce au fost adunate și analizate datele de piață, ele pot fi ordonate în mai multe moduri. O metodă obișnuită este să fie aranjate pe o **grilă de date**. Fiecare diferență importantă între proprietatea analizată și proprietăți comparabile ce ar putea influența valoarea e considerată ca element de comparație; fiecare element are repartizat un rând pe grilă și prețurile totale sau unitare ale proprietăților comparabile sunt corectate ca să reflecte valoarea acestor diferențe.

Corecțiile făcute reflectă procesul de gândire și judecată efectuat de un cumpărător, înainte de a face oferta de cumpărare sau înainte de a cumpăra.

Etapele procedurii de bază în aplicarea metodei comparației directe sunt:

- Cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții de proprietăți imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluată în ceea ce privește tipul de proprietate, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zona;
- Verificarea informațiilor prin confirmarea că datele obținute sunt reale și corecte și că tranzacțiile au fost obiective;
- Alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- Compararea proprietăților comparabile cu proprietatea evaluată, utilizând elementele de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile sau dacă nu e posibilă compararea se trece la scoaterea din categoria comparabile.
- Analiza rezultatelor evaluării și stabilirea unei valori unice sau unui interval de valori. Într-o piață nedecisă și foarte dinamică, un interval de valori poate fi o concluzie mai bună decât o singură valoare.

Premisa majoră a abordării prin comparație directă este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Această abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți similare și comparării acestora cu subiectul de evaluat.

Astfel prețurile și informațiile referitoare la tranzacțiile de proprietăți similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri.

În cazul de față, ca tehnică de comparare se va utiliza o metodă cantitativă și anume: *analiza comparativă relativă*.

Ca elemente de comparație au fost luate în considerare numai acele caracteristici care au drept consecință variații importante ale prețurilor plătite pe piața locuințelor rezidențiale din zonă.

Precizăm faptul că pentru toate comparabile dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plată cash.

Datele sunt sintetizate în Tabelul Anexă. Proprietățile comparabile pot diferi totuși de cea evaluată în ceea ce privește dimensiuni, suprafața de teren.

Ofertele comparabile care necesită cele mai mici corecții vor avea importanța cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, această importanță va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile / ofertele comparabile.

**Corecția procentuală** este utilizată pentru a reflecta modificările în condițiile pieței și diferențele de localizare.

Întrucât este cunoscut numai prețul tranzacției / oferei comparabile, corecția se face asupra acestui preț pentru a ajunge la estimarea valorii proprietății evaluate.

**Corecția absolută** se calculează în unități monetare ce se adună sau se scade la prețul tranzacțiilor comparabile.

Ordinea în care se aplică corecțiile la tranzacțiile / ofertele comparabile este determinată de datele de pe piață și analiza pe care o face evaluatorul. Totuși, aceasta nu e singura secvență de aplicare; piața este cea care indică o anumită secvență.

Corecțiile procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă **superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație**.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea corecțiilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru corecție.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total corecții exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Tranzacțiile care necesită cele mai mici corecții vor avea importanța cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, această importanță va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

*Date referitoare la proprietățile comparabile din mun. Giurgiu, jud. Giurgiu:*

Se vor analiza proprietăți comparabile, care sunt amplasate în aceeași vecinătate cu proprietatea evaluată, oferte atasate în Capitolul Anexe.

***Fișa de calcul a valorii terenului prin metoda comparației directe:***

| Nr. Crt.                       | Elemente de comparatie            | TERENURI COMPARABILE |                 |                          |                 |                 |
|--------------------------------|-----------------------------------|----------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|-----------------|
|                                |                                   | Subiect              | Comparabila A   | Comparabila B            | Comparabila C   | Comparabila D   |
| 0                              | 1                                 | 2                    | 3               | 4                        | 5               | 6               |
| Suprafata (mp)                 |                                   | 3390                 | 3500            | 5000                     | 1500            | 7500            |
| Elemente specifice tranzactiei |                                   |                      |                 |                          |                 |                 |
| 1                              | Pret oferta/vanzare (euro/mp)     |                      | 10              | 9                        | 7               | 7               |
|                                | Tipul                             |                      | Oferta          | Oferta                   | Oferta          | Oferta          |
|                                | Cuquantum ajustare %              | -10%                 | -10%            | -10%                     | -10%            | -10%            |
|                                | Cuquantum ajustare (euro/mp)      |                      | -1,0            | 0,9                      | -0,7            | -0,7            |
|                                | PRET AJUSTAT (Euro/mp)            |                      | 9               | 8,1                      | 6,3             | 6,3             |
| 2                              | Dreptul de proprietate transmis   | Deplin               | Deplin          | Deplin                   | Deplin          | Deplin          |
|                                | Cuquantum ajustare %              |                      | 0%              | 0%                       | 0%              | 0%              |
|                                | Cuquantum ajustare (euro/mp)      |                      | 0,00            | 0,00                     | 0,00            | 0,00            |
|                                | PRET AJUSTAT (Euro/mp)            |                      | 9               | 8,1                      | 6,3             | 6,3             |
| 3                              | Restrictii de utilizare           | Fara                 | Similar         | Similar                  | Similar         | Similar         |
|                                | Cuquantum ajustare %              |                      | 0%              | 0%                       | 0%              | 0%              |
|                                | Cuquantum ajustare (euro/mp)      |                      | 0,00            | 0,00                     | 0,00            | 0,00            |
| 4                              | Conditii de finantare             | La piata             | La piata        | La piata                 | La piata        | La piata        |
|                                | Cuquantum ajustare %              |                      | 0%              | 0%                       | 0%              | 0%              |
|                                | Cuquantum ajustare (euro/mp)      |                      | 0,00            | 0,00                     | 0,00            | 0,00            |
|                                | PRET AJUSTAT (Euro/mp)            |                      | 9               | 8,1                      | 6,3             | 6,3             |
| 5                              | Conditii de vanzare               | Independent          | Independent     | Independent              | Independent     | Independent     |
|                                | Cuquantum ajustare %              |                      | 0%              | 0%                       | 0%              | 0%              |
|                                | Cuquantum ajustare (euro/mp)      |                      | 0,00            | 0,00                     | 0,00            | 0,00            |
|                                | PRET AJUSTAT (Euro/mp)            |                      | 9               | 8,1                      | 6,3             | 6,3             |
| 6                              | Conditii ale pietei               | Aprilie 2017         | Aprilie 2017    | Aprilie 2017             | Aprilie 2017    | Aprilie 2017    |
|                                | Cuquantum ajustare %              |                      | 0%              | 0%                       | 0%              | 0%              |
|                                | Cuquantum ajustare (euro/mp)      |                      | 0,00            | 0,00                     | 0,00            | 0,00            |
|                                | PRET AJUSTAT (Euro/mp)            |                      | 9               | 8,1                      | 6,3             | 6,3             |
| 7                              | Localizare                        | DJ507-ISCIP          | DJ507-centura   | apropiere DJ507          | Zona ISCIP      | Remus – Giurgiu |
|                                | Cuquantum ajustare %              |                      | -20%            | -22%                     | 0%              | 0%              |
|                                | Cuquantum ajustare (euro/mp)      | 1,8                  | -1,8            | -1,8                     | 0,0             | 0,0             |
|                                | PRET AJUSTAT (Euro/mp)            |                      | 7,20            | 6,30                     | 6,30            | 6,3             |
| Caracteristici fizice          |                                   |                      |                 |                          |                 |                 |
| 8                              | Suprafata (mp)                    | 3390                 | 3500            | 5000                     | 1500            | 7500            |
|                                | Cuquantum ajustare %              |                      | 0,00            | 0,00                     | +10%            | 0,00            |
|                                | Cuquantum ajustare (euro/mp)      |                      | 0,00            | 0,00                     | +0,80           | 0,00            |
| 9                              | Destinatia (utilizarea terenului) | Comerciala           | Similar         | Similar                  | Similar         | Similar         |
|                                | Cuquantum ajustare %              |                      | 0%              | 0%                       | 0%              | 0%              |
|                                | Cuquantum ajustare (euro/mp)      |                      | 0,00            | 0,00                     | 0,00            | 0,00            |
| 10                             | Topografia                        | Plana                | Similar         | Similar                  | Similar         | Similar         |
|                                | Cuquantum ajustare %              |                      | 0%              | 0%                       | 0%              | 0%              |
|                                | Cuquantum ajustare (euro/mp)      |                      | 0,00            | 0,00                     | 0,00            | 0,00            |
| 11                             | Utilitati                         | Curent               | Similar         | Similar                  | Similar         | Similar         |
|                                | Cuquantum ajustare %              |                      | 0%              | 0%                       | 0%              | 0%              |
|                                | Cuquantum ajustare (euro/mp)      |                      | 0,00            | 0,00                     | 0,00            | 0,00            |
| 12                             | Acces                             | Sosea asfaltata      | Sosea pietruita | Sosea pietruita inferior | Sosea pietruita | Sosea pietruita |
|                                | Cuquantum ajustare %              |                      | +5%             | +5%                      | +5%             | +5%             |
|                                | Cuquantum ajustare (euro/mp)      |                      | +0,35           | +0,30                    | +0,30           | +0,30           |

|  |   |                    |       |       |       |                                |
|--|---|--------------------|-------|-------|-------|--------------------------------|
| 13   | Alti factori                                  | Nu                 | Nu    | Nu    | Nu    | Nu                             |
|  | Cuquantum ajustare %                          |                    | 0%    | 0%    | 0%    | 0%                             |
|  | Cuquantum ajustare (euro/mp)                  |                    | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00                           |
|  | Total ajustare caracteristici fizice %        |                    | +5%   | +5%   | +15%  | +5%                            |
|  | Total ajustare caracteristici fizice(euro/mp) |                    | +0,35 | +0,30 | +1,10 | +0,3                           |
|  | PRET AJUSTAT (euro/mp)                        |                    | 7,55  | 6,6   | 7,4   | 6,3                            |
| 14   | Constructie demolabila pe teren               | Nu                 | Nu    | Nu    | Nu    | Nu                             |
|  | Valoare ajustare %                            |                    | 0%    | 0%    | 0%    | 0%                             |
|  | Valoare ajustare (euro/mp)                    |                    | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00                           |
|  | PRET AJUSTARE (Euro/mp)                       |                    | 7,55  | 6,60  | 7,40  | 6,30                           |
| Ajustare totala bruta absoluta (Euro)                    |   |                    | 0,45  | 1,50  | 1,10  | 0,30                           |
| Ajustare totala procentuala absoluta%                    |   |                    | 8%    | 18%   | 17%   | 5%                             |
| Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila |   |                    |       |       |       | D                              |
| <b>VALOAREA PROPUSA (Euro/mp) – rotund</b>               |   |                    |       |       |       | 6,3                            |
| <b>Valoare de piata (rotunjit):</b>                      |   | <b>21.360 Euro</b> |       |       |       | <b>echivalent a 96.990 lei</b> |

#### JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE:

##### Ajustarea pentru tip oferta sau tranzactie

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

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

##### Dreptul de proprietate transmis

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

##### Restrictii de utilizare

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

##### Conditii de finantare

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

##### Conditii de vanzare

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

##### Conditii de piata (data)

In aplicarea metodei comparatiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informatii privind oferte din aprilie 2017 sunt necesare ajustari pentru conditii de piata.

##### Ajustarea pentru localizare

Zona de amplasare a proprietatii subiect este : Giurgiu, zona Vama – Oinacu DJ507

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

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

Se identifică perechile de date:

Perechea A – B, diferă doar prin localizare. Comparabila A fiind mai scumpă se presupune că diferența de preț de 0,9 euro / mp poate fi atribuită diferenței de localizare. Ajustarea care ar putea fi avută în vedere este de 0,9 euro / mp.

Perechea A – C, diferă doar prin localizare. Comparabila A fiind mai scumpă se presupune că diferența de preț de 2,7 euro / mp poate fi atribuită diferenței de localizare. Ajustarea care ar putea fi avută în vedere este de 2,7 euro / mp.

Perechea B – D, diferă doar prin localizare. Comparabila B fiind mai scumpă se presupune că diferența de preț de 1,8 euro / mp poate fi atribuită diferenței de localizare. Ajustarea care ar putea fi avută în vedere este de 1,8 euro / mp.

Din cele mai sus se poate susține că o singură pereche poate să nu reflecte îndeajuns de ajustat diferența de preț atribuită elementului de comparație analizat. Pentru o mai bună reflecție a ajustării sunt mai multe perechi pentru aceeași corecție.

În cazul de față se apreciază că o ajustare rezonantă este mediana celor 3 ajustări: rezultatele, respectiv 1,8 euro / mp.

### Ajustarea pentru suprafață

Comparabila A, nu necesită ajustări

Comparabila B, nu necesită ajustări

Comparabila C, fiind mai mică pentru destinația propusă, deci inferioară, ajustare +10%

Comparabila D, nu necesită ajustări

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 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 imediată apropiere informații despre comparabile asemănătoare ca și caracteristici doar că au CMBU diferite. 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 |

### Ajustări pentru topografie

|  |    |
|--|----|
| 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 cumparator tipic că 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 ajustări :

Deoarece comparabila B are utilități identice cu ale subiectului, nu am aplicat ajustări :

Deoarece comparabila C are utilități identice cu ale subiectului, nu am aplicat ajustări:

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

### Ajustări pentru starea terenului (liber/construit)

|                                  |    |   |                         |
|----------------------------------|----|---|-------------------------|
| Comparabila A - Teren construit: | Nu | -similar cu cel al proprietății subiect | - Nu se aplică ajustări |
| Comparabila B - Teren construit: | Nu | -similar cu cel al proprietății subiect | - Nu se aplică ajustări |
| Comparabila C - Teren construit: | Nu | -similar cu cel al proprietății subiect | - Nu se aplică ajustări |
| Comparabila D - Teren construit: | Nu | -similar cu cel al proprietății subiect | - Nu se aplică ajustări |

Valoarea ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumparator tipic că diferența în prețul plătit pentru un teren afectat de o construcție demolabilă față de terenul subiect evaluat în ipoteza că este liber de construcții.

### Ajustări pentru acces

Deoarece comparabila A are acces dintr-un drum mai slab amenajat similar cu al proprietatii subiect, nu am aplicat ajustari

Deoarece comparabila B are acces dintr-un drum mai slab amenajat similar cu al proprietatii subiect, nu am aplicat ajustari

Deoarece comparabila C are acces dintr-un drum mai slab amenajat similar cu al proprietatii subiect, nu am aplicat ajustari

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

---

### Ajustari pentru alti factori

Deoarece comparabila A prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari 0%

Deoarece comparabila B prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari 0%

Deoarece comparabila C prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari 0%

Deoarece comparabila D prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari 0%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de amenajari diferite fata de proprietatea subiect.



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

Terenul intravilan cu suprafata de 3390 mp, ce apartine domeniului privat administrat de primaria Giurgiu, urmeaza a face obiectul unui contract de concesiune, conform documentelor puse la dispozitie.

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

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

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

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

### **5.3 NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI**

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

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

### **5.4 MODUL DE ACORDARE A CONCESIUNII**

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

### **5.5 DURATA ESTIMATIVA A CONCESIUNII**

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

## 6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Abordarea prin comparatia directa = **21.360 euro, echivalent 96.990 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 evidentiata de o anumita tranzactie/oferta comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile.

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

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

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

**21.360 euro, echivalent 96.990 lei**, la cursul valutar de 4,5407 lei/euro

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

**21360 EUR : 25 ani = 854,4 euro/an**

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

**Gradinaru Gheorghe**

*Gradinaru Gheorghe*

**Evaluator autorizat ANEVAR : EPI**

**Paun Florian**



**PRESEDINTE**  
*Paun Florian*

**SECRETAR**  
*Paun Florian*

## 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.

## **8. ANEXE**

**CAIET DE SARCINI , DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE ȘI  
INSTRUCȚIUNI , CRITERII DE EVALUARE PENTRU ORGANIZAREA ȘI  
DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE A TERENULUI ÎN  
SUPRAFAȚĂ DE 3390 MP.**

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

**1.1.Descrierea terenului:**

Terenul care face obiectul concesiunii are suprafața totală de 3390 mp. este situat în intravilanul municipiului Giurgiu și face parte din domeniul privat al municipiului Giurgiu categoria “ teren curți construcții” , neîmprejmuit, aflat în zona B a municipiului Giurgiu.

**1.2.Amplasarea terenului**

Terenul este situat pe DJ 507 Giurgiu-Oinacu adiacent ROM STAR TRADING conform plan de situație.

**1.3.Destinația terenului**

Pe terenul concesionat, viitorul „concesionar” are obligația să realizeze parcare și spații verzi.

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

- Realizarea spații parcare,
- Realizarea infrastructurii prin executarea de lucrări de rețele tehnico-edilitare;
- Parcare pentru asigurarea funcțiunii obiectivului ;
- Spații verzi, alei de acces carosabile și pietonale

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

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

- Crearea fără efort financiar din partea municipalității a unei zone care nu a fost integrată în dezvoltarea municipiului ,
- Realizarea de către Primăria municipiului Giurgiu a unui câștig financiar sigur, rezultat din redevența ce urmează a fi încasată prin contractul de concesiune.

- Realizarea investițiilor propuse fără a crea un impact negativ asupra mediului înconjurător.
- Îmbunătățirea aspectului urbanistic al zonei prin realizarea unor construcții și amenajări moderne cu caracter definitiv cu un design plăcut.

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

**1.8.Redevența minimă** este de **854,4 EURO/an.**

Redevența se va achita trimestrial , de la data semnării contractului de concesiune; redevența se va calcula în lei la cursul oficial al zilei comunicat de BNR, până la 30 ale ultimei luni din trimestru.

**Valoarea de pornire a licitației este de 854,4 EURO/an.**

**Valoarea minimă totală a redevenței este de 21360 EURO.**

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

**1.10.Investițiile minime** cerute de concedent constau în: realizarea și amenajarea unor spații de parcare , spații verzi , alei de acces carosabile și pietonale.

Propunerile de organizare urbanistică a terenului în vederea realizării investiției se vor prezenta printr-o documentație în conformitate cu prevederile PUG aprobat prin Hotărârea nr. 37/2011 a Consiliului Local în termen de maxim 1 an de la data semnării contractului de concesiune.

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

**1.11.Termenul de realizare a investiției**

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

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

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

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

Concesionarul poate fi o persoană juridică română .

### **1.13. Clauzele financiare și de asigurări**

Concesionarul are obligația ca în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună cu titlu de garanție suma de 200 euro , reprezentând o cotă parte din suma obligației de plată către concedent, datorată pentru primul an de activitate.

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

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

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

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

Concesionarul nu are voie să subconcesioneze sau să închirieze bunul concesionat. Concesionarul este obligat să conserve bunul concesionat și să-i sporească valoarea.

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

- Colectarea gravitațională prin rețele subterane în rețeaua de canalizare menajeră a municipiului
- Colectarea apelor pluviale de pe suprafețele carosabile prin rigole și guri de scurgere

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

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



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

**1.18.Concesionarul nu poate cesiona contractul de concesiune.**

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

**2.1.Termenul** de primire a ofertelor este \_\_\_\_\_.

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

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

- - o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare , semnată de ofertant , fără îngroșări , ștersături sau modificări;
- - dovada achitării garanției de participare la licitația publică deschisă;
- - acte prin care se dovedește cumpărarea caietului de sarcini;
- - statutul societății și acte adiționale, dacă este cazul
- - certificatul de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului
- - certificat de atestare fiscală ANAF
- - certificat constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului
- - scrisoare de bonitate financiară din care să rezulte solvabilitatea, lichiditatea și rentabilitatea societății;
- - certificat fiscal de la Direcția de Impozite și Taxe Locale Giurgiu
- - ultima bilanță de verificare
- - ultimul bilanț contabil, vizat de Direcția Generală a Finanțelor Publice
- - experiența ofertantului sau a acționarilor , dacă este cazul, în organizarea finanțării în scopul dezvoltării și exploatării concesiunii sau a altor proiecte cu scop similar;
- - alte date considerate de ofertant necesare pentru departajare, conform criteriilor de selecție anexate.

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

- Acest plic va conține oferta propriu-zisă.
- Oferta va fi însoțită de un **studiu de fezabilitate** care va cuprinde în mod obligatoriu elementele tehnice necesare pentru caracterizarea funcționalității și a capacității construcției, a gradului de ocupare a terenului și va cuprinde detaliat toate condițiile prevăzute în caietul de sarcini și alte obligații pe care

- ofertantul și le asumă în cazul în care va câștiga licitația, precum și date tehnice și financiare referitoare la:
  - a) - investițiile pe care ofertantul se obligă să le realizeze pe terenul concesionat, cu precizarea următoarelor:
    - pregătirea organizatorică și tehnică a ofertantului ,procedurile și soluțiile tehnice propuse;
    - programul de realizare a investițiilor propuse de ofertant: termenul propus de acesta pentru obținerea autorizației de construire, programul de construcție, care va specifica data începerii, etapizarea și finalizarea construcțiilor. La stabilirea acestui program se va avea în vedere ca durata acestuia să nu depășească durata stabilită de concedent la punctul 1.10 din prezentul caiet de sarcini
  - b) perioada preconizată de amortizare a investițiilor pe care concesionarul se obligă să le realizeze;
  - c) standardele de calitate a activităților sau serviciilor publice ce urmează a fi prestate;
  - d) valoarea redevenței;
  - e) durata propusă a concesiunii;
  - f) planul de finanțare pentru dezvoltarea și exploatarea concesiunii, ținându-se cont de următoarele aspecte, dar fără a se limita la acestea:
    - investițiile din fonduri proprii care pot fi utilizate în scopul demarării proiectului, cât mai repede posibil;
    - metoda finanțării externe ,dacă este cazul:
    - plăți către concedent și formele propuse pentru repartizarea profitului generat de concesiune;
    - alte aspecte financiare;

### **2.5. Garanția** de participare este de 1000 RON .

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

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

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

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

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

Ședința de deschidere a plicurilor este publică.

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

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

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

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

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

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

La solicitarea în scris a ofertanților respinși, în termen de 4 zile calendaristice de la primirea comunicării de respingere a ofertelor lor, concedentul va transmite o copie după procesul verbal de evaluare a ofertelor.

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

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

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

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

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

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

**6. Termenul de primire a ofertelor este \_\_\_\_\_.**

## **Criterii de evaluare**

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

- Până la 1000 euro **5 puncte**
- De la 1001 – până la 10000 euro **10 puncte**
- Peste 10000 euro **20 puncte**

Pentru a primi punctajul :

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

### **1. Aspecte tehnice ale ofertei**

- **Prezentarea unui program pentru realizarea investițiilor** **20 puncte**  
în vedere desfășurării activității , care specifică data începerii , etapizarea și finalizarea lucrărilor precum și sistemul de operare
- **Pregătirea organizatorică și tehnică a ofertantului ,** **20 puncte**  
precum și procedurile și soluțiile propuse.

### **2. Aspecte privind redevența**

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

### **3. Condiții generale ale ofertei**

- Condițiile, nivelul costurilor și procedurile de lucru **30 puncte**
- privind protecția mediului .
- Programul privind resursele umane și angajarea de personal muncitor. **20 puncte**
- Împărțirea riscului și a răspunderii între Consiliul local și ofertant. **10 puncte**
- Măsuri de întreținere, modernizare și returnare a Patrimoniului public utilizat pe perioada derulării contractului de concesiune. **20 puncte**
- Durata propusă a concesiunii . **20 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 concesiune și face mențiunea în procesul verbal de consemnare a rezultatului deschiderii plicurilor.
2. Constituie motiv de eliminare a ofertelor:
  - Absența din oferta propriu-zisă a formularelor, a informațiilor sau a documentației cerute prin documentele licitației;
  - Neprezentarea garanției solicitate prin documentele licitației.
3. În condiții cu totul excepționale Comisia de evaluare poate anula procesul licitației anterior hotărârii de adjudecare cu obligația restituirii ofertelor și a garanției de participare la licitație.

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

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

1. Pe baza evaluării ofertelor comisia de evaluare întocmește un raport care cuprinde descrierea procedurii de concesiune și operațiunile 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 secretarul 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 Consiliului local al municipiului Giurgiu raportul precum și ofertele prezentate.
4. Raportul va fi depus la dosarul concesiunii.
5. În termen de 3 zile calendaristice de la primirea raportului comisiei de evaluare, se procedează la informarea ofertantului câștigător despre alegerea sa, precum și la anunțarea celorlalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor.

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

### **Soluționarea litigiilor privind concesiunea**

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**



**CONTRASEMNEAZĂ**

**SECRETAR,**

**ROȘU PETRE**

**DIRECȚIA PATRIMONIU,**

**TRĂISTARU CRISTIAN**



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU  
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

B-dul București, nr. 49 - 51,  
tel: 004 0246.211.627; 215.631  
mobil: 004 0372.735.333

cod poștal 080044  
fax: 004 0246.215.405  
e-mail: primarle@primarlagiurgiu.ro

**DIRECȚIA PATRIMONIU  
COMPARTIMENT URMĂRIRE, EXECUTARE CONTRACTE  
NR.11.542/31.03.2017**

**CĂTRE,**

**S.C. TOTAL EVAL S.R.L.**

*Bulevardul C.F.R., bloc 20 IPB, parter*

Prin prezenta, vă rugăm să procedați la întocmirea Studiului de Oportunitate, privind stabilirea redevenței pentru concesiunea următoarelor terenuri:

- ✓ -terenul în suprafață de 3.390,00 mp., situat cuprins între proprietatea Societății Comerciale Rom Star Trading S.R.L. și DJ 507 Giurgiu-Oinacu;
- ✓ - terenul în suprafață de 251, 00 mp., domeniul privat, situat în municipiul Giurgiu, Bulevardul C.F.R., nr.55, având nr. cadastral 37752;
- ✓ - terenul în suprafață de 251, 00 mp., proprietar Covaci Octavian, situat în municipiul Giurgiu, Bulevardul C.F.R., nr.55, având nr. cadastral 37420;
- ✓ - terenul în suprafață de 300, 00 mp., situat în municipiul Giurgiu, Șoseaua Sloboziei, adiacent nr.90 A, având nr. cadastral 37412;

PRIMAR,

BARBU NICOLAE



DIRECTOR EXECUTIV,

TRĂISTARU CRISTIAN

COMPARTIMENT URMĂRIRE,  
EXECUTARE CONTRACTE

BURCEA MĂDĂLINA





Județul GIURGIU  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

---

**HOTĂRÂRE**

privind acordarea avizului de principiu în vederea întocmirii studiului de oportunitate și caietului de sarcini pentru organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare prin licitație publică a unui teren situat în intravilanul Municipiului Giurgiu

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

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.48.624/13.12.2016;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte înregistrat la nr.48.625/13.12.2016;
- cererea înregistrată sub nr.35.094/13.09.2016 a Societății Comerciale ROM STAR TRADING S.R.L;
- raportul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- raportul comisiei de buget – finanțe administrarea domeniului public și privat;
- raportul comisiei urbanism și amenajarea teritoriului;
- prevederile art.13, alin.(2) și alin.(3) art.16, art.17 din Legea nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și ale Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu

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

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se acordă avizul de principiu pentru întocmirea studiului de oportunitate și caietului de sarcini necesare organizării concesionării prin licitație publică a unui teren situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, în suprafață de 3.390,00 mp., cuprins între proprietatea Societății Comerciale ROM STAR TRADING S.R.L și DJ 507 Giurgiu - Oinacu, în vederea realizării unei parcări.

**Art.2.** Studiul de oportunitate se va întocmi de către un expert autorizat, iar contravaloarea va fi suportată de către câștigătorul licitației.

**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 și Serviciului Autorizații, Documentații de Urbanism din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului municipiului Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Ilie Clement



CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR,

Roșu Petre

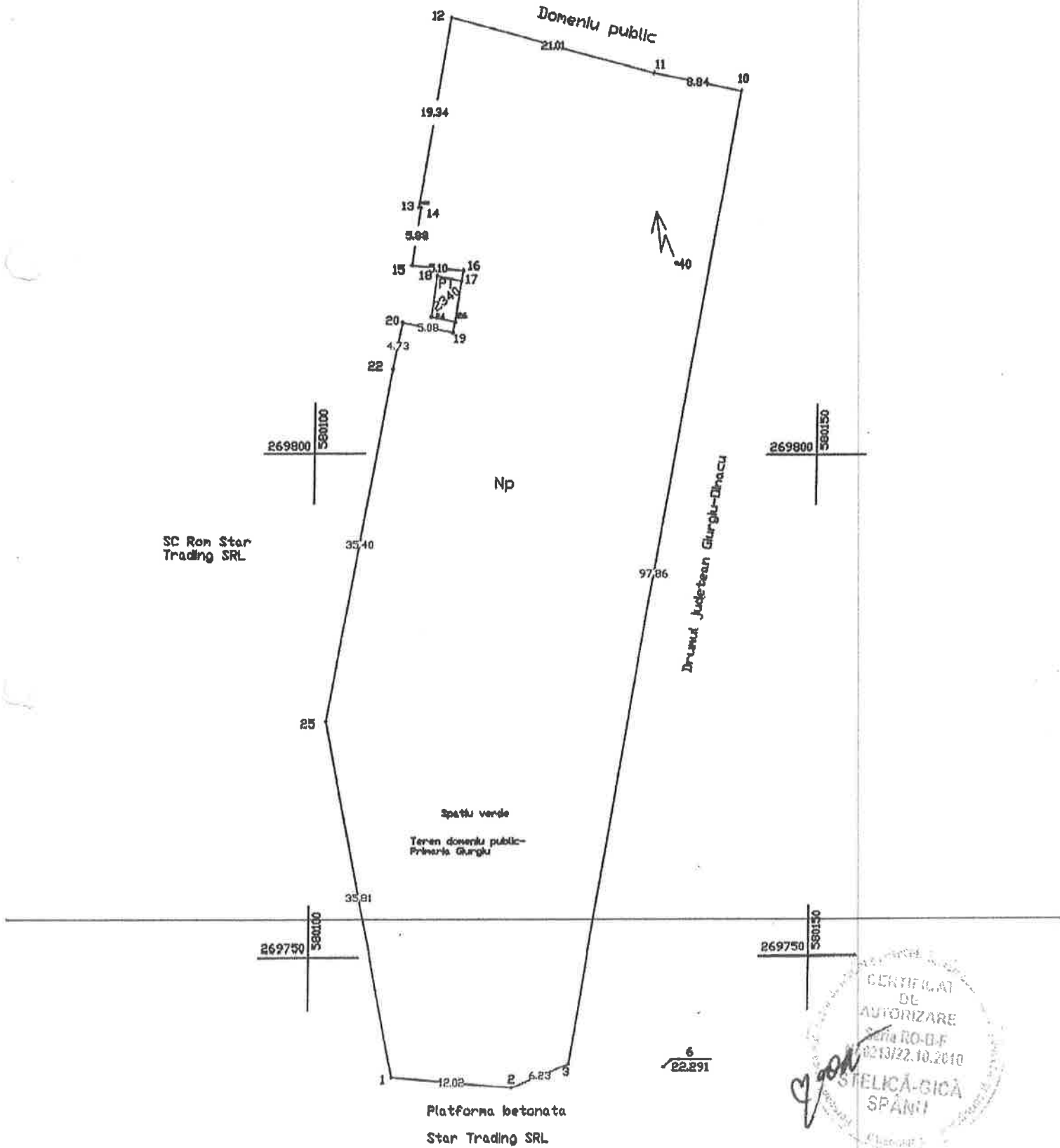
Giurgiu, 21 decembrie 2016  
Nr. 463

Adoptată cu un număr de 14 voturi pentru, 7 voturi împotriva din totalul de 21 consilieri prezenți

# Plan de amplasament si delimitare a imobilului

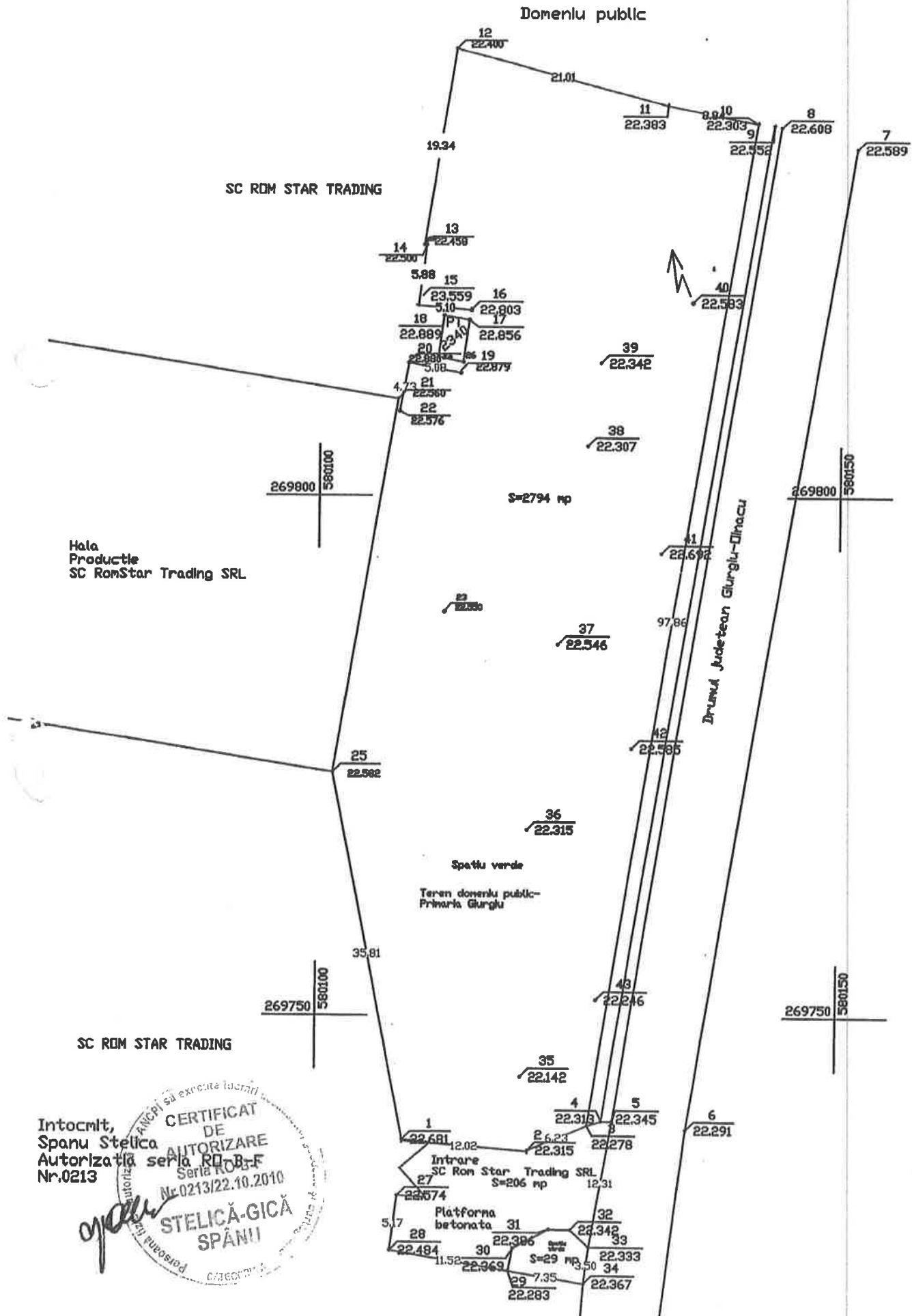
## Scara 1:500

|                     |                                      |  |
|---------------------|--------------------------------------|--|
| Nr. cadastral       | Suprafata masurata a imobilului (mp) | Adresa imobilului                        |
|                     | 2794 mp                              | Giurgiu, sos. Giurgiu-Bucuresti, Km. 5   |
| Nr. Cartea Funciara |                                      | Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) |
|                     |                                      | Giurgiu                                  |



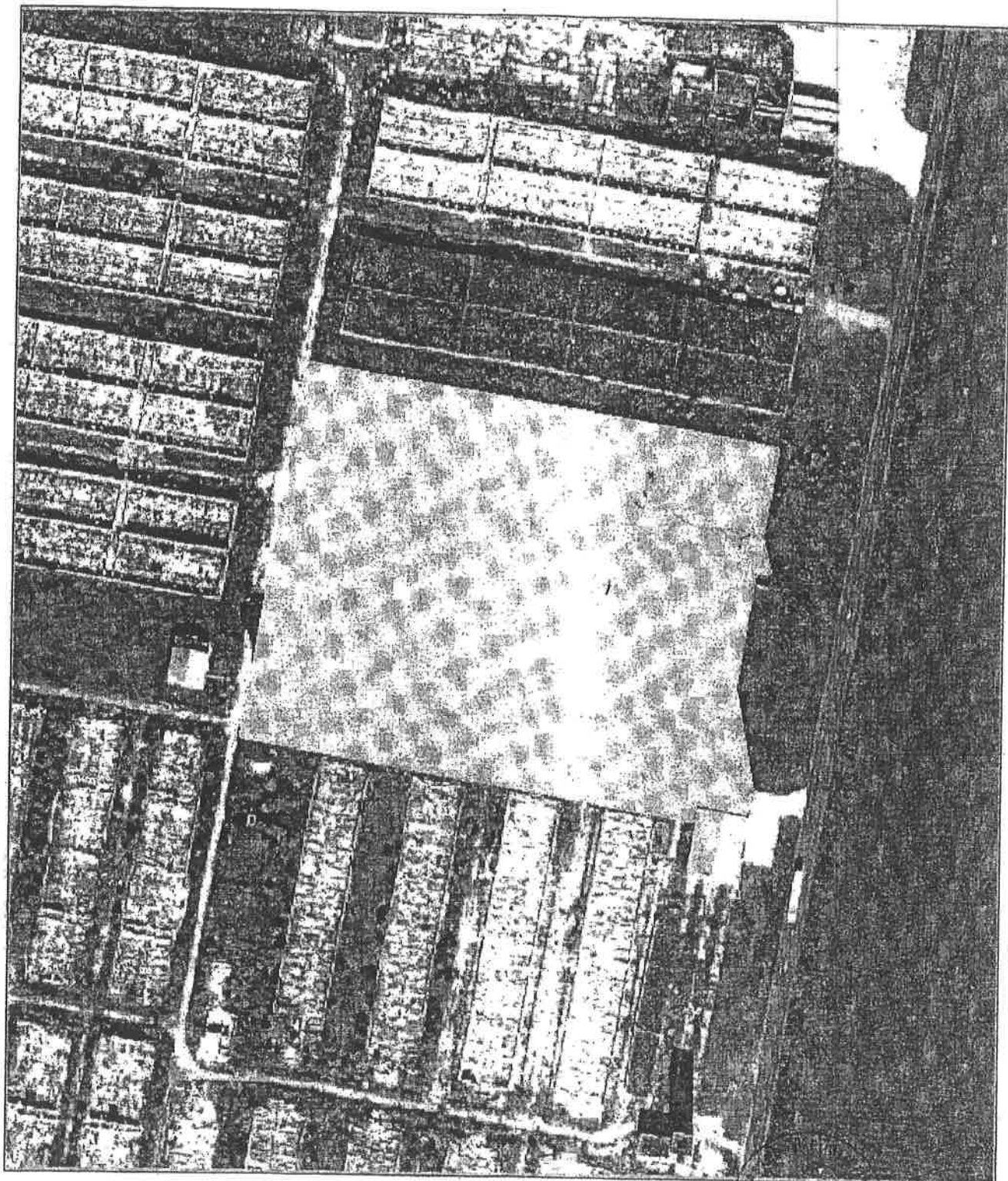
Plan de situatie  
Scara 1:500

Teren domeniu public-Primaria Giurgiu  
Sos.Giurgiu-Bucuresti,Km.5

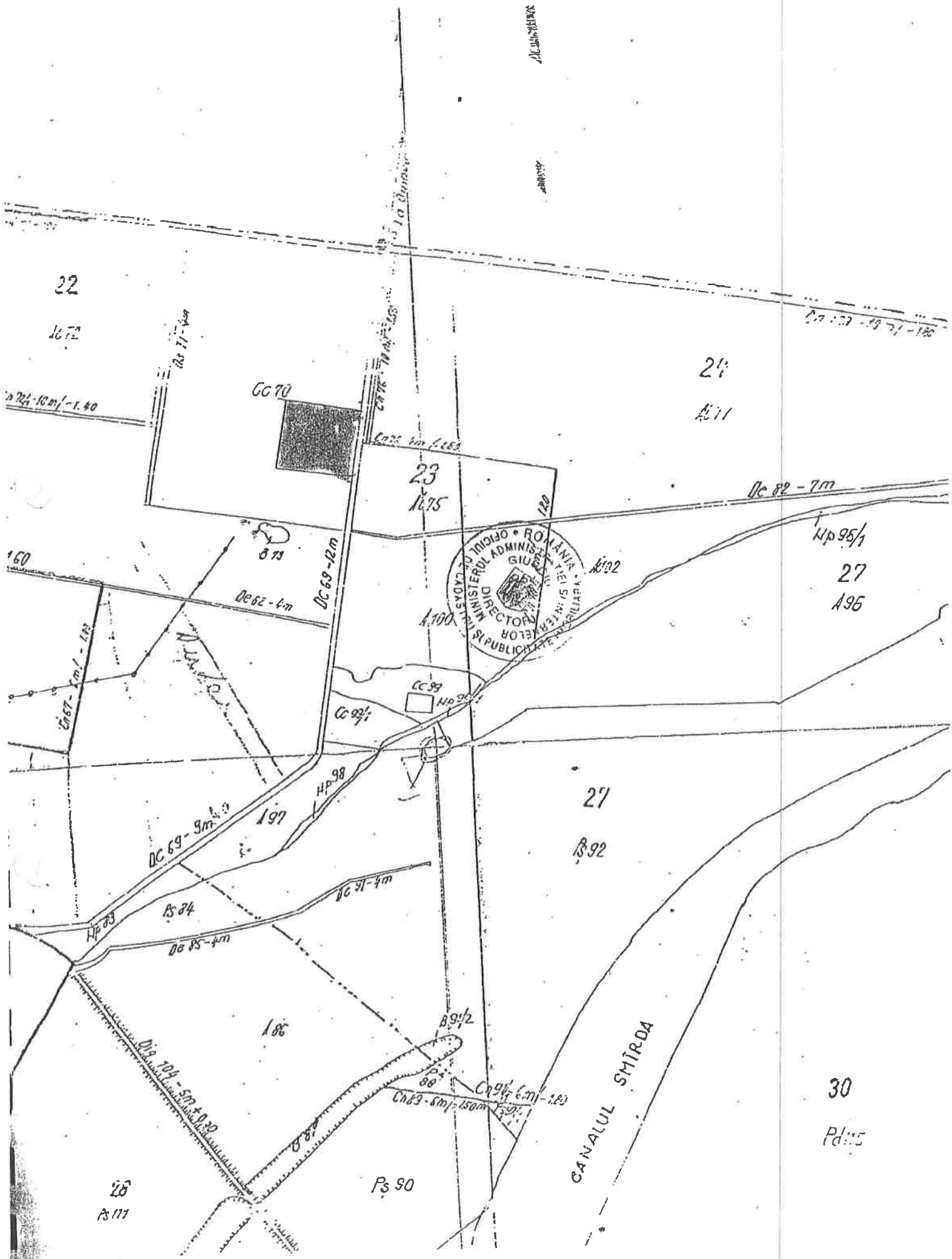


Intocmit, ANCP si sa execute lucrul  
Spanu Stelica  
Autorizatia seria RO-B-F  
Nr.0213  
Nr.0213/22.10.2010  
STELICĂ-GICĂ  
SPANU  
CATEGORIA

**Incadrare în zonă**  
**scara 1:2000**



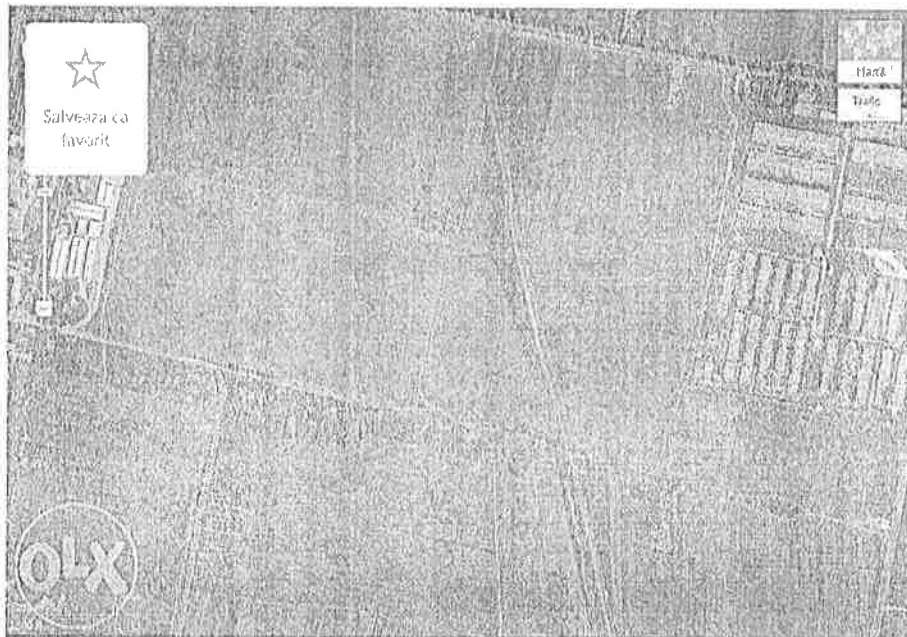




**PLAN DE INCADRARE IN ZONA**  
**SCARA 1:10000**



"A"



10 €

Trimite mesaj

0766 426 548

Giurgiu, Judet Giurgiu  
Vezi pe harta



adrian

Pe site din iun 2013

Anunturile utilizatorului

### Teren 3500mp, Nord-Est(DJ 507 A)

Giurgiu, Judet Giurgiu · Adaugat La 21:44, 18 aprilie 2017, Numar anunt: 49938829

Int placa 0 Distribuie

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Raporteaza

Tipareste

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 3 500 m<sup>2</sup>

teren 3500 mp amplasat intre CAP 9 MAI si ISICIP Giurgiu, acces si pe la plase sudate din DN5 sau pe langa Euromobila , situat la noua sosea de centura care va ocoli comuna Oinacu.

Urmatorul anunt >

Int placa 0 Distribuie

ri:476

Contacteaza vanzatorul



Pentru siguranta ta!

Afla mai multe

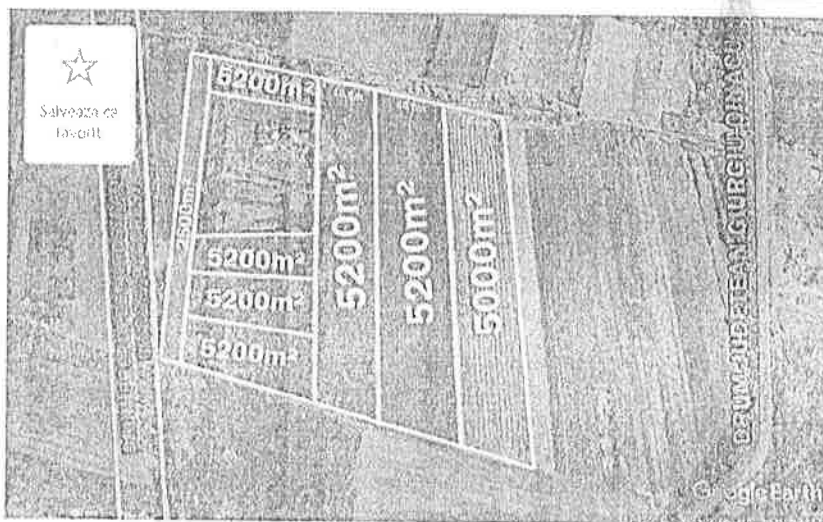
0766 426 548

Adresa ta de email...





B



9 €

Finantare Bancara:  
Costul de casa noua va fi de 2.000 lei

Trimite mesaj

0727 879 323

Giurgiu, Judet Giurgiu  
Vezi pe harta



Adi

Pe site din sep 2016

Anunturile utilizatorului

### Teren de vanzare Giurgiu

Giurgiu, judet Giurgiu - Adaugat La 23:28, 22 aprilie 2017, Numar anunt: 112274598

Trampla 13 Distribuie

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Raporteaza

Tipareste

Oferit de **Proprietar** Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila **5 000 m<sup>2</sup>**

Vand teren in zona Vama Giurgiu-Oinacu, mai multe parcele de câte 5200m<sup>2</sup>[6] respectiv una de 2500m<sup>2</sup>. Terenul are puz, carti funciare si titlu de proprietate. In conditiile in care cumparatorul doreste sa achizitioneze terenul pe parcele pretul este de 13euro/m<sup>2</sup>. Detalii la telefon 727 - arata telefon - sau 723 - arata telefon - .

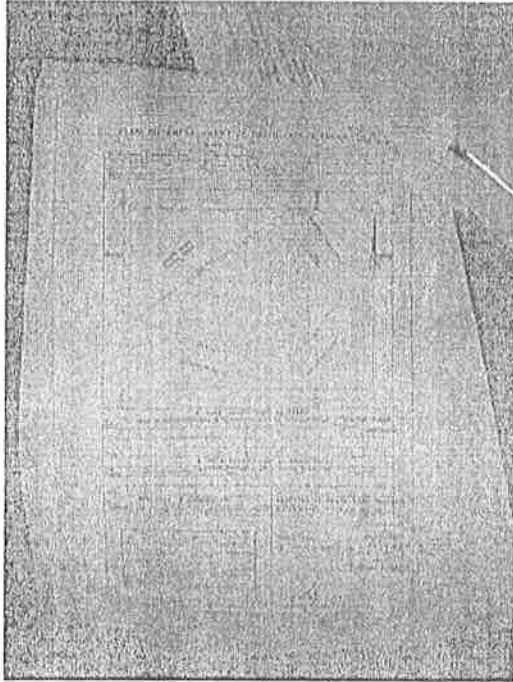


< Inapoi Anunturi Giurgiu > Imobiliare Giurgiu > Terenuri Giurgiu

Urmatorul anunt >



Salveaza ca favorit



11 C<sup>11</sup>  
17€ / m<sup>2</sup>

3 000 €  
Negociabil

Trimitete mesaj

0766 686 318

Giurgiu, Judet Giurgiu  
Vezi pe harta



victor

Pe site din Ian 2013

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Tipareste

### Teren Sos Sloboziei 120 c

Giurgiu, Judet Giurgiu Adaugat de pe telefon La 20:07, 3 mai 2017, Număr anunt: 125162695

Intotdeauna

Distributie

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Oferit de

Proprietar

Extravilan / intravilan

Intravilan

Suprafata utila

180 m<sup>2</sup>

Teren 180 mp carte funciara la zi! Amplasament vis a vis de statia autobuz Verachim un stalp al estacadei se afla la limita terenului, gard de placi de beton la fatada

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

