

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 109,00 mp., situat în
Municipiul Giurgiu, strada Tineretului, adiacent Bloc 106**

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

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.29.107/18.08.2017;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.29.108/18.08.2017;
- raportul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- raportul comisiei de buget – finanțe administrarea domeniului public și privat;
- raportul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului;
- prevederile Legea nr.50/1991, republicată și modificată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu și Hotărârii Consiliului Local nr.93/09.03.2016 privind aprobarea Regulamentului privind regimul concesionării bunurilor imobile aflate în proprietatea privată a Municipiului Giurgiu și ale Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.235/29.06.2017 privind acordarea avizului de principiu în vederea întocmirii studiului de oportunitate și caietului de sarcini necesare concesionării prin licitație publică a unui teren în suprafață totală de 109,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada Tineretului, adiacent Bloc 106.

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 109,00 mp., identificat cu număr cadastral 37265, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, strada Tineretului, adiacent Bloc 106, 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 109,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada Tineretului, adiacent Bloc 106, 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 414,20 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 concesiunea terenului în suprafață de 109,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada Tineretului adiacent bloc 106.

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

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

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

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

Art.9. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu, în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, Biroul Autorizații și Documentații de Urbanism, Direcției Tehnice – Biroul Achiziții Publice din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Săndulescu Petronela Marinela



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

Roșu Petre

Giurgiu, 31 august 2017
Nr. 314

Adoptată cu un număr de 17 voturi pentru și 3 abțineri, din totalul de 20 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 109,00 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în vederea realizării unui spațiu comercial, pe terenul situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, strada Tineretului, adiacent bloc 106, având număr cadastral 37265, 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 109,00 mp., situat în Municipiului Giurgiu, Strada Tineretului, adiacent bloc 106”

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

PRIMAR,

BARBU NICOLAE





RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Prin expunerea de motive nr.29.107/18.08.2017, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea studiului de oportunitate și caietului de sarcini în vederea concesiunii prin licitație publică a terenului în suprafață de 109,00 mp., situat în municipiului Giurgiu, strada Tineretului, adiacent bloc 106, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

II. TEMEIUL DE DREPT:

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

III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE:

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare concesiunea prin licitație publică a terenului în suprafață de 109,00 mp., situat în strada Tineretului, adiacent bloc 106, în vederea realizării unui spațiu comercial.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.235/29.06.2017, a fost acordat avizul de principiu în vederea întocmirii studiului de oportunitate și a caietului de sarcini necesare concesiunii prin licitație publică a unui teren în suprafață de 109,00 mp. Termenul de concesiune este de 25 ani, iar redevența anuală este de 414,20 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 103,55 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. 37265.

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,

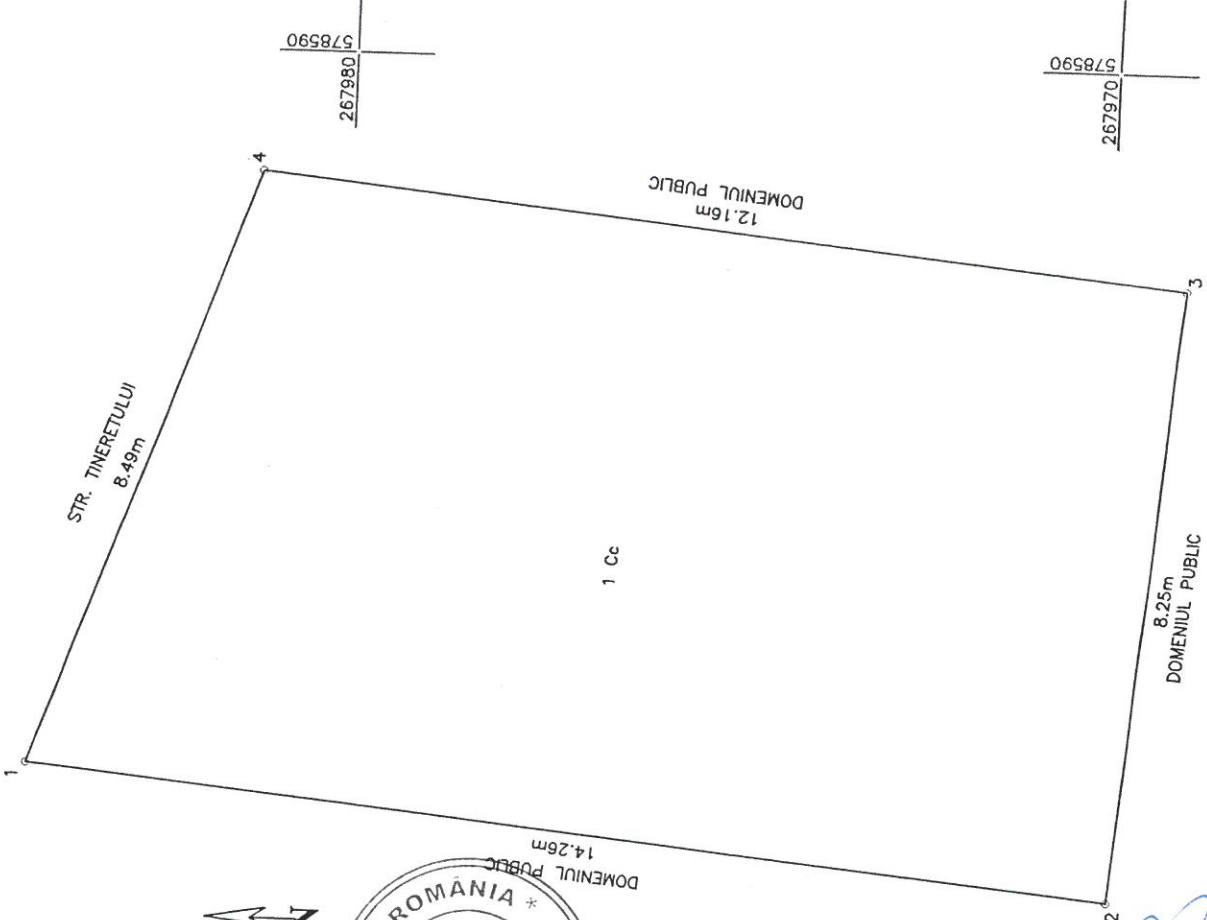
Cristian TRĂISTARU

ÎNTOCMIT,

Mădălina BURCEA

EXAMIN LA HELM nr. 314/31.08.2018

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1: 100



Nr. cadastral		Suprafata masurata *	Adresa imobilului
34265		109 mp	Mun.Giurgiu, Str. Tineretului FN, Jud.Giurgiu
Cartea funciara nr.			UAT
			GIURGIU
A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuни
1	Cc	109	Teren intravilan - Domeniul Privat
Total		109	-
B. Date referitoare la constructii			
Cod constr	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuни
		-	
Total		-	
		Suprafata totala masurata a imobilului = 109 mp Suprafata din act = 109 mp	
Executant: Balan Petre		Inspector,	
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren		Confirm introducerea imobilului in baza de date integrate si atribuirea numarului cadastral	
Semnatura si stampila NCP si executie CARTIFICAT Data: 19.08.2018		Nume si Prenume BASTA LIVIU Funcția Consilier Data.....	
Serie RO-B-F Nr. 0245/22.10.2010 BALAN PETRE CATEGORIA D		Stampila BCPI	

PRESEDINTE DE SEDINTA
fau



SECRETAR
Ruy

**CAIET DE SARCINI , DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE ȘI
INSTRUCȚIUNI , CRITERII DE EVALUARE PENTRU ORGANIZAREA ȘI
DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE A TERENULUI ÎN
SUPRAFAȚĂ DE 109 MP.**

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

1.1.Descrierea terenului:

Terenul care face obiectul concesiunii are suprafața totală de 109 mp. este situat în intravilanul municipiului Giurgiu și face parte din domeniul privat al municipiului Giurgiu categoria “ teren curți construcții” aflat în zona A a municipiului Giurgiu.

1.2.Amplasarea terenului

Terenul este situat în Strada Tineretului , adiacent Bloc 106 conform plan de situație.

1.3.Destinația terenului

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

1.4.Concesionarul va avea obligația să realizeze următoarele investiții:

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

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

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

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

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

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

1.8.Redevența minimă este de **414,2 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 414,2 EURO/an.

Valoarea minimă totală a redevenței este de 10.355 EURO.

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

1.10.Investițiile minime cerute de concedent constau în: realizarea și amenajarea unui spațiu comercial.

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

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

2.1.Termenul de primire a ofertelor este _____.

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

2.3.Plicul exterior va trebui să conțină:

- - o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare , semnată de ofertant , fără îngroșări , ștersături sau modificări;
- - dovada achitării garanției de participare la licitația publică deschisă;
- - acte prin care se dovedește cumpărarea caietului de sarcini;
- - statutul societății și acte adiționale, dacă este cazul
- - 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. Retragera ofertei înainte de desemnarea câștigătorului licitației, atrage după sine pierderea garanției.
- 5. Garanția de participare este de 1000 lei.**
6. Ofertantul va pierde garanția de participare la licitație dacă își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului.
7. Garanția de participare la licitație a ofertantului declarat câștigător va fi reținută de către concedent până în momentul semnării contractului de concesiune.
8. Garanția de participare la licitație va fi restituită celorlalți ofertanți în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător.

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

1. Pe baza evaluării ofertelor comisia de evaluare întocmește un raport care cuprinde descrierea procedurii de concesiune și operațiile de evaluare, elementele esențiale ale ofertelor depuse și motivele alegerii ofertantului câștigător sau, în cazul în care nu a fost desemnat câștigător nici un ofertant, cauzele respingerii, precum și procesul verbal de evaluare a ofertelor. Procesul verbal de evaluare a ofertelor este întocmit de către 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 cărei jurisdicție se află sediul concedentului.
3. Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a curții de apel, conform prevederilor legale.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,



CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR,

ROȘU PETRE



DIRECȚIA PATRIMONIU,

TRĂISTARU CRISTIAN



ANEXA 2 LA HELM 3/4/31.08
2017



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



Nr. 39 / 17.07.2017

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU CONCESIONARE
teren intravilan în suprafață de 109 m² situat in
mun. Giurgiu, str. Tineretului FN, adiacent bl. 106

CLIENT și DESTINATAR

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

Iulie - 2017

Catre: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Referitor la : TEREN intravilan, în suprafață de 109 m² situat în mun. Giurgiu, str. Tineretului FN, adiacent bloc 106.

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

TOTAL EVAL SRL, membru corporativ ANEVAR, prin evaluatori autorizat EI, EPI, EBM, Gradinaru Gheorghe, membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 12960 si expert tehnic judiciar, a evaluat proprietatea in calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind intocmit in concordanta cu Standardele de evaluare a bunurilor 2016.

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

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor si rationamentelor aplicate, opinia noastra la 12.07.2017, este:

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

$$V_{\text{teren, St} = 109 \text{ mp}} = 10.355 \text{ euro}$$

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

$$V_{\text{redevență}} = 414,20 \text{ euro/an}$$

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

Cu deosebita consideratie,
Gradinaru Gheorghe
Evaluator tehnic judiciar : EPI,EBE



Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

2. Certificarea evaluatorului

3. Termenii de referinta ai evaluarii

Obiectul evaluarii
Adresa proprietatii
Scopul evaluarii
Clientul si utilizatorul raportului
Solicitant credit
Proprietar
Drepturi de proprietate evaluate
Baza de evaluare
Tipul valorii estimate
Data evaluarii
Inspectia proprietatii
Moneda in care se exprima valoarea estimata
Modalitati de plata
Conformitatea evaluarii cu SEV
Procedura de evaluare
Natura si sursa informatiilor
Responsabilitatea fata de terti
Ipoteze
Ipoteze speciale
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietatilor imobiliare subiect. Descrierea juridica
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare
Informatii despre amplasament. Descrierea terenului
Descrierea amenajarilor si constructiilor
Date privind impozitele si taxele
Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente
Analiza pietei imobiliare

5. Analiza datelor si concluziilor

Cea mai buna utilizare
Abordari in evaluare
Evaluarea terenului
Grila comparatiilor de piață
Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

6. Anexe

HCL 235/29 iunie 2017
Extras de carte fuciara pentru informare 4049/02.02.2016
Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil
HCL 7/15 ianuarie 2016
Anexa 1 la HCL nr. 7
Anexa 2 la HCL nr. 7
Comparabile
Fotografii

CAPITOLUL 1

INTRODUCERE

I.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	17.07.2017
Data inspectiei	12.07.2017
Data evaluarii	14.07.2017
Evaluator autorizat	Gradinaru Gheorghe, legitimatia nr. 12960 ANEVAR
Compania de evaluare	SC TOTAL EVAL SRL Giurgiu
Reprezentant – functia	Administrator Evaluator
Tip proprietate	Teren cu suprafata de 109 mp, str. Tineretului adiacent bloc 106
Adresa proprietatii	Municipiul Giurgiu, Piața Centrală, aferent boxa nr. 48.
Cartier / amplasare	Zona mixta: rezidentiala si comerciala
Utilitati	Energie electrica, canal, apa, gaze.
Acces	Rutier (carosabil asfaltat)
Deschidere	-
Suprafata teren	109 m ²
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU-Domeniul Privat
Utilizare existenta	Teren liber
Curs schimb valutar	4,5625
Valoarea de piata estimata, redeventa	Valoarea de piață = 10.355 euro, echivalent 47.245 lei, Redeventa = 414,20 euro / an.
Dreptul de proprietate	HCL nr.7 / 15.01.2016 – drept de proprietate privata
Sarcini inregistrate	Conform extras CF nr. 4049/02.02.2016, 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

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 nici o partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in acesata evaluare;
- Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta evaluare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila unuia dintre utilizatorii desemnati ai raportului;
- Detin cunostinte si experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- Evaluatorul ssre membru ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania) si expert tehnic judiciar, specializarile: EPI, EBE.
- La data acestui raport, indeplinesc cerintele ANEVAR privind programul de pregatire continua.

Gradinaru Gheorghe

Evaluator tehnic judiciar : EPI, EBE



3. Termenii de referinta ai evaluarii

Obiectul evaluarii: Proprietatea imobiliara – TEREN INTRAVILAN (At = 109 m²)

Adresa proprietatii: Mun. Giurgiu, str. Tineretului, adiacent bloc 106.

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:

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

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

Metodologia de calcul a „valorii de piata” a tinut cont de scopul evaluarii, tipul proprietatii si de recomandările Standardelor de evaluare a bunurilor 2017.

Data evaluarii: La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 14.07.2017, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare precum si valorile estimate de catre evaluator. Evaluarea a fost realizata in luna iulie 2017. Data evaluării este 14.07.2017.

Inspectia proprietatii: Inspectia a fost efectuata in data de 12.07.2017, de catre evaluator autorizat Gradinaru Gheorghe, legitimatie nr. 12960.

Moneda in care se exprima valoarea estimata: Opinia finala a evaluării este prezentata in lei si euro. Cursul de schimb lei / euro valabil la data evaluării (14.07.2017) este cel afisat de BNR si anume 4,5625 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 conditiile de plata deosebite.

Conformitatea evaluării cu SEV: Raportul de evaluare a fost realizat in concordanta cu reglementările Standardelor de evaluare a bunurilor 2017 si cu ipotezele si conditiile

limitative cuprinse in prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinata in conformitate cu standardele aplicabile, tinandu-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv :

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

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

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

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

- HCL 235/29 iunie 2017
- Extras de carte fuciară pentru informare 4049/02.02.2016
- Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil
- HCL 7/15 ianuarie 2016
- Anexa 1 la HCL nr. 7
- Anexa 2 la HCL nr. 7

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv:

- Cursul de referinta al monedei nationale afisat de BNR;

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

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

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare:

- ▶ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ▶ Evaluatorul prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ▶ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- ▶ Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- ▶ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al TOTAL EVAL SRL și al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și Utilizatorul raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Conformitatea evaluării cu SEV/ Devieri de la SEV:

Evaluarea a fost realizată în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor 2017.

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica:

Conform HCL nr. 7 / 15.01.2017 prezentata, proprietatea este descrisa astfel : teren care apartine domeniului privat in suprafata de 109 mp, situat in mun. Giurgiu, str. Tineretului, adiacent bloc 106.

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

Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare:

- Proprietatea este amplasata in zona rezidentiala si comerciala din cartierul Tineretului.
 - Tipul zonei: comerciala si rezidentiala.
 - Accesul in zona se realizeaza cu ajutorul autovehiculelor personale si transport in comun.
 - Unitati comerciale in apropiere : da
 - Unitati de invatamant: da
 - Unitati medicale: da
 - Institutii de cult: da
 - Sedii de banci: da
 - Institutii guvernamentale: da
 - Muze: nu
 - Parcuri: da
 - Lacuri: nu
 - Cursuri de apa: fluviul Dunarea
 - Altele: -

Informatii despre amplasament. Descrierea terenului:

Proprietatea este amplasata in, cartierul Tineretului, zona rezidentiala si comerciala.

Caracteristici fizice:

Suprafata terenului: $S = 109$ mp

Dimensiuni: -

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

○ Utilitati:

Retea urbana de energie electrica: existenta

Retea urbana de apa: da

Retea urbana de termoficare: da

Retea urbana de gaze: da

Retea urbana de canalizare: da

Retea urbana de iluminat stradal: da

○ 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, str. Tineretului, adiacent bloc 106.

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 cotatiile curente:

Ultimele informatii despre situatia proprietatii sunt disponibile in Hotărarea Consiliului Local nr. 7/15.01.2016 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. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare – cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre preturi de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Definirea pietei specifice

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pietei sale specifice, s-au analizat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Astfel, ținând cont de specificul zonei (zona rezidențială și comercială) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor libere din municipiul Giurgiu.

Analiza efectuată s-a bazat pe identificării proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zone apropiate proprietății subiect.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare. Diminuarea preturilor pentru proprietăți imobiliare similare proprietății subiect din anii anteriori a fost generată de situația economică. Deși față de anii imediat următori izbucnirii crizei financiare, piața specifică nu a prezentat fluctuații negative semnificative, preturile continuă să scadă pentru acest tip de proprietate, ritmul de scădere fiind unul mai puțin accentuat.

În analiza acestei piețe am investigat și aspecte legate de situația economică a localității, populația sa, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și respectiv oferta competitivă pentru tipul de proprietate mai sus menționat.

Generalități

Municipiul Giurgiu, este amplasat în partea de sud a României, la 65 km de București.

Municipiul Giurgiu, reședința de județ, este vechi vad comercial la Dunăre al Țării Românești, situat la 60 km de Capitala țării, pe drumul european E70, ce leagă vestul Europei de zona balcanică și de Orientul Mijlociu.

Orasul, legat prin întreaga sa activitate din trecut și prezent de Dunăre, se cere a fi valorificat ca escază sau punct de plecare spre și dinspre București.

Prima atestare documentară a Giurgiului s-a făcut în "Codex latinus", în anul 1395.

Populația, de peste 65.000 de locuitori, are la dispoziție Piața Centrală, market-uri, sedii de bănci, instituții ale statului (Prefectura, Consiliul județean, ANAF, Tribunal), școli, licee, spital de urgență.

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)

"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.

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

Ultimii trei ani au reprezentat o perioadă propice pentru dezvoltarea rețelelor de retail (supermarketuri, discounteri și benzinării), care după acumularea terenurilor necesare extinderii au intrat într-o etapă de dezvoltare. Consultanții imobiliari prevăd ca această categorie de investitori se va opri din achiziții în următorii doi ani și va fi înlocuită de dezvoltatorii imobiliari tradiționali.

Oferta competitivă

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

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

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

Referitor la vânzarea proprietăților imobiliare similare proprietății subiect, acestea sunt oferite pe piață la prețuri cuprinse între 65 euro/mp și 87 euro/mp, variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, deschiderea acestora, tipul de acces, nivelul utilităților etc.

Cererea solvabilă

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

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

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

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

Echilibrul pieței. Previțiuni

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

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

5. Analiza datelor si concluziilor

Cea mai buna utilizare :

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

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

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii:

- o Cea mai buna utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;
- o Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind contruita.

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 terenurilor considerate libere

Pentru a identifica cea mai buna utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piata informatii referitoare la terenuri libere amplasate in zona periferica a com. Iepuresti si imprejurimi. 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
Agricol	Nu	Nu	Nu	Nu
Comercial	Da	Da	Da	Da
Rezidential	Nu	Nu	Nu	Nu

Astfel, cea mai buna utilizare a terenului este cea **curti constructii, cu destinatie comerciala**.

Cea mai buna utilizarea proprietatii considerata construita

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita reprezinta utilizarea pe care trebuie sa o aiba o constructie prin prisma tipului constructiei existente pe teren si a utilizarii ideale a terenului considerat liber identificate in subcapitolul aferent.

Am analizat utilizarile posibile ale acestei proprietati, pentru a identifica cea mai buna utilizare, dupa cum urmeaza:

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

Avand in vedere cele prezentate mai sus si concluziile rezultate din analiza pietei specifice, cea mai buna utilizare a proprietatii construite este **cladire comerciala**.

Avand in vedere cele de mai sus, consideram ca terenul este deja construit conform celei mai bune utilizari a acestuia. Ca urmare, *cea mai buna utilizare a terenului considerat liber* este cea actuala, de *teren cu destinatie rezidentiala*, iar *cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construita* este cea actuala, de *proprietate imobiliara cu destinatie rezidentiala - teren si locuinta unifamiliala*. Aceasta utilizare indeplineste criteriile care definesc CMBU, si anume:

- o *este fizic posibila*
 - o *este permisa legal*
 - o *este fezabila financiar*
- este maxim productiva (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber si a proprietatii construite*

Abordari in evaluare:

Pentru a obtine valoarea definita de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordari in evaluare. Cele trei abordari descrise si definite in SEV 100 - Cadru general sunt abordarile principale utilizate in evaluare. Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale pretului de echilibru, anticiparii beneficiilor sau substitutiei. Atunci cand nu exista suficiente date de intrare reale sau observabile incat sa se poata obtine o concluzie credibila din aplicarea unei singure metode.

Avand in vedere tipul proprietatii si informatiile disponibile privind oferte/tranzactii cu proprietati similare s-au aplicat abordarea prin piata si abordarea prin cost. Abordarea prin venit nu s-a putut aplica pentru acest tip de proprietate.

Evaluarea terenului:

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

Comparatia directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect.

În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat.

În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În anexa din continuare este prezentată *Grila comparațiilor de piață*. În urma aplicării ajustărilor asupra prețurilor terenurilor comparabile, a rezultat valoarea de piață a loturilor de terenuri analizate. Acestea au fost estimate la:

- Teren intravilan (109 mp) = 10.355 euro

Nr. Crt.	Elemente de comparatie	TERENURI COMPARABILE			
		Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	1	2	3	4	5
Suprafata (mp)		109	850	200	2.500
Elemente specifice tranzactiei					
1	Pret oferta/vanzare (euro/mp)		65	87	75
	Tipul		Tranzactie	Tranzactie	Tranzactie
	Cuquantum ajustare %	-5%	-5%	-5%	-5%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		-3	-4	-5
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		62	83	71
2	Dreptul de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		62	83	71
3	Restrictii de utilizare	Fara	Similar	Similar	Similar
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
4	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		62	83	71
5	Conditii de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		62	83	71
6	Conditii ale pietei	Iulie 2017	Iulie 2017	Iulie 2017	Iulie 2017
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		62	83	71
7	Localizare	Str. Tineretului	Spital – inferior	Str. Dunarii – superior	Str. Mixandrelor- inferior
	Cuquantum ajustare %		+10%	-10%	+10%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)	0,00	+6	-8	+7
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		68	74	78
Caracteristici fizice					
8	Suprafata (mp)	109	850	600	2.500
	Cuquantum ajustare %		+20%	+10%	+10%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		13,6	+7	+8
9	Destinatia (utilizarea terenului)	Comerciala	Rezidential	Rezidential	Rezidential
	Cuquantum ajustare %		+20%	+20%	+20%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		13,6	14	15
10	Topografia	Plana	Similar	Similar	Similar
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
11	Utilitati	Curent	Similar	Similar	Similar
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
12	Acces	Sosea asfaltata	Similar	Similar	Similar
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		18 0,00	0,00	0,00

13	Alti factori	Nu	Nu	Nu	Nu
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	Total ajustare caracteristici fizice %		40%	30%	30%
	Total ajustare caracteristici fizice(euro/mp)		27,2	21,00	23,00
	PRET AJUSTAT (euro/mp)		95,20	95	101
14	Constructie demolabila pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
	Valoare ajustare %		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTARE (Euro/mp)		95,20	95	101
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)			33,2	30,0	30,0
Ajustare totala procentuala absoluta%			53%	36%	42%
Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila :			B		
VALOAREA PROPUSA (Euro/mp) – rotund				95	
Valoare de piata (rotunjit):		10.355 Euro		echivalent a 47.245 lei	

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE:

Ajustarea pentru tip oferta sau tranzactie

- Comparabilele A, B, C, utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. S-a aplicat o ajustare de -5%. Valoarea ajustarii a fost stabilita pe baza observatiilor istorice superioare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

Dreptul de proprietate transmis

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

Restricții 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 iulie 2017, nu sunt necesare ajustari pentru conditii de piata.

Ajustarea pentru localizare

Zona de amplasare a proprietatii subiect este : Giurgiu, str. Tineretului

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

A: mai putin buna; B: mai buna; C: mai putin buna.

Ajustarile aplicate pentru localizare :

Pt.A : +10% Pt.B : -10% Pt.C : +10%

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

Ajustarea pentru suprafata

Comparabila A, cu suprafata mai mare este ajustata cu 20%.
 Comparabila B, cu suprafata mai mare este ajustata cu 10%.
 Comparabila C, cu suprafata mai mare este ajustata cu 10%.

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

Ajustari pentru destinatia terenului

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

Destinatia terenului A - intravilan - similara cu a proprietatii subiect	- Nu se impun ajustari
Destinatia terenului B - intravilan - similara cu a proprietatii subiect	- Nu se impun ajustari
Destinatia terenului C - intravilan - similara cu a proprietatii subiect	- Nu se impun ajustari

Ajustari pentru topografie

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

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

Ajustari pentru utilitati

Deoarece comparabila A are utilitati identice cu ale subiectului, nu am aplicat ajustari :
 Deoarece comparabila B are utilitati identice cu ale subiectului, nu am aplicat ajustari :
 Deoarece comparabila C are utilitati identice cu ale subiectului, 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 utilitati diferite fata de cele care sunt prezentate la proprietatea subiect.

Ajustări pentru starea terenului (liber/construit)

Comparabila A - Teren construit:	Nu	-similar cu cel al proprietatii subiect	- Nu se aplica ajustări
Comparabila B - Teren construit:	Nu	-similar cu cel al proprietatii subiect	- Nu se aplica ajustări
Comparabila C - Teren construit:	Nu	-similar cu cel al proprietatii subiect	- Nu se aplica ajustări

Valoarea ajustărilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un teren afectat de o constructie demolabila fata de terenul subiect evaluat in ipoteza ca este liber de constructii.

Ajustări pentru acces

Deoarece comparabila A are acces dintr-un drum similar cu al proprietatii subiect, nu am aplicat ajustari
 Deoarece comparabila B are acces dintr-un drum similar cu al proprietatii subiect, nu am aplicat ajustari
 Deoarece comparabila C are acces dintr-un drum 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%

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 109 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 MINIMAL REDEVENTEI

Valoarea minima a redeventei anuale este data de raportul dintre valoarea terenului concesionat si durata de 25 ani, cit reprezinta conform Legii nr. 50/1991 timpul de recuperare a pretului de vinzare 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 concesionat pe o perioada determinata de cel mult 49 ani. Contractul de concesiune poate fi prelungit, conform prevederilor aceleiasi Legi , pentru o perioada egala cu cel mult jumătate din durata sa initiala, prin simplul acord de vointa a partilor.

5.6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Abordarea prin comparatia directa = **10.355 euro, echivalent 47.245 lei**

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informatiilor:

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

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

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

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

10.355 euro, echivalent 47.245 lei, la cursul valutar de 4,5625 lei/euro

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

10.355 EUR : 25 ani = 414,20 euro/an

**Evaluator tehnic judiciar : EPI, EBE
Gradinaru Gheorghe**



PRESEDINTE
fau



SECRETAR
fau

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

Echipe Total Eval este formata din profesionisti cu experienta in domeniul evaluarii, evaluatori autorizati membri titulari ai ANEVAR, specialitatile: EI, EPI si EBM. Evaluatorul acestui raport este expert tehnic judiciar specializarile :EPI,EBE,autoriozatie nr.26618072014,seria670714103313062014 eliberata de Ministerul Justitiei.

CERTIFICARE

Evaluările sunt intocmite in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2017.

Societatea este membru corporativ ANEVAR.

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

6. ANEXE



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

H O T Ă R Ă R E

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 Municipiul Giurgiu, strada Tineretului, adiacent bloc 106

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.21.360/15.06.2017;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.21.361/15.06.2017;
- 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 Legii 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,

H O T Ă R Ă Ș T E :

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 Municipiul Giurgiu, strada Tineretului, adiacent Bloc 106, în suprafață de 109,00 mp., care aparține domeniului privat al municipiului Giurgiu, fiind înscris în cartea funciară 37265.

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 SEDINȚĂ,

[Signature]
Săndulescu Petronela Marinela



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

[Signature]
Roșu Petre

Giurgiu, 29 iunie 2017
Nr. 235

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



EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	4049
Ziua	02
Luna	02
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Adresa: Giurgiu, Strada Tineretului, nr. FN

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	37265	109	

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
4049 / 02.02.2016		
Act administrativ nr. 52461, din 25.01.2016, emis de DIRECTIA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE GIURGIU, hotarare nr 7/15-01-2016 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; ANEXA NR. 1 LA HCLM 7/15-01-2016 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; ANEXA NR. 2 LA HCLM 7/15-01-2016 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; adresa nr. 2771/22-01-2016 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
	1) MUNICIPIUL GIURGIU- DOMENIUL PRIVAT, CIF: 4852455	-

C. Partea III. SARCINI

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



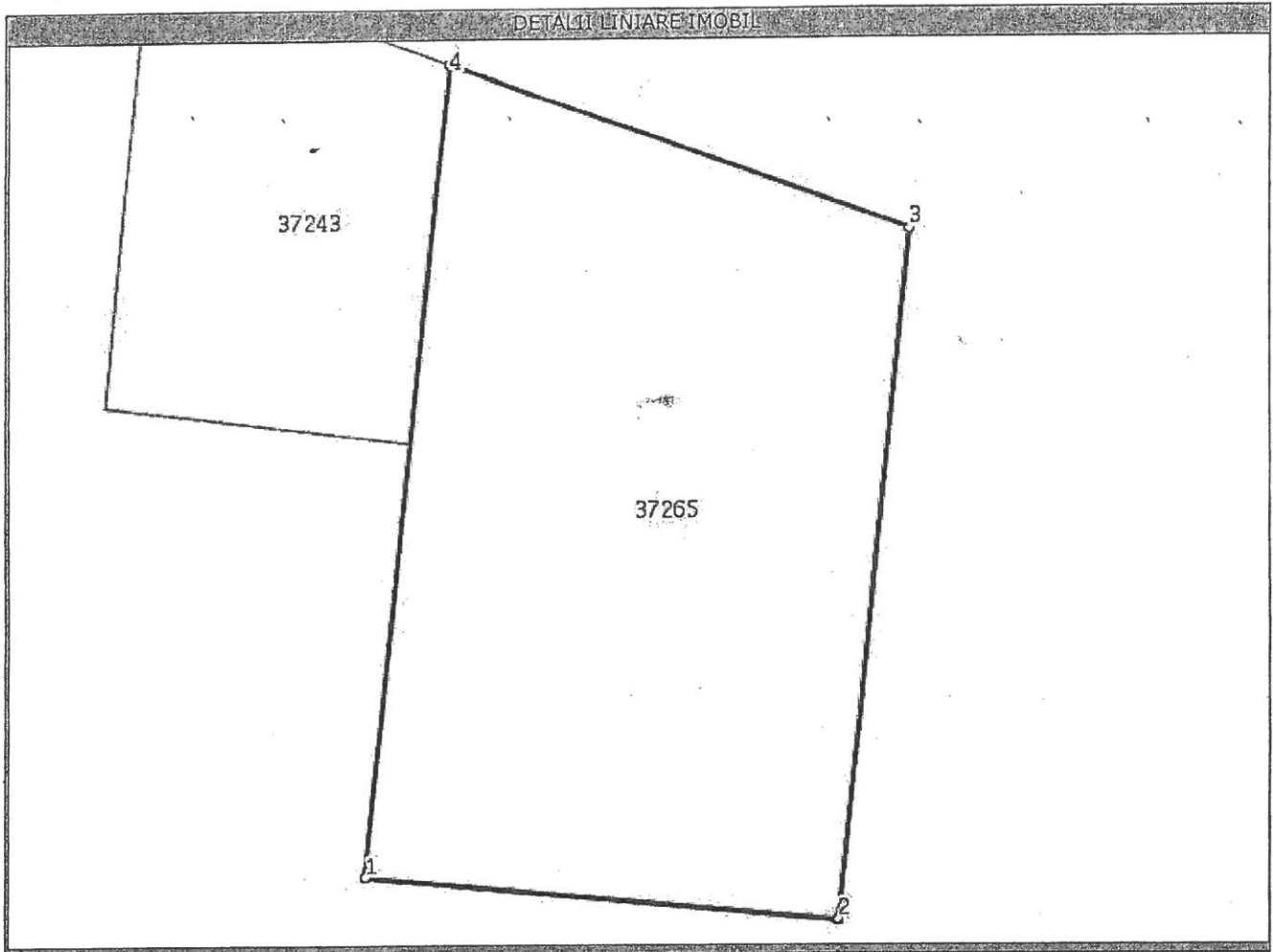
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Giurgiu, Strada Tineretului, nr. FN

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
37265	109	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	109	-	-	-	DOMENIUL PRIVAT

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	8,2
2	3	12,2
3	4	8,5
4	1	14,3



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

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

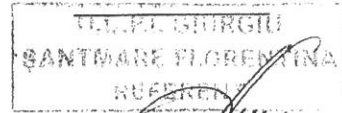
Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

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

Data soluționării,
16/02/2016

Asistent-registrator,
NICOLETA CACIULAN

Referent,



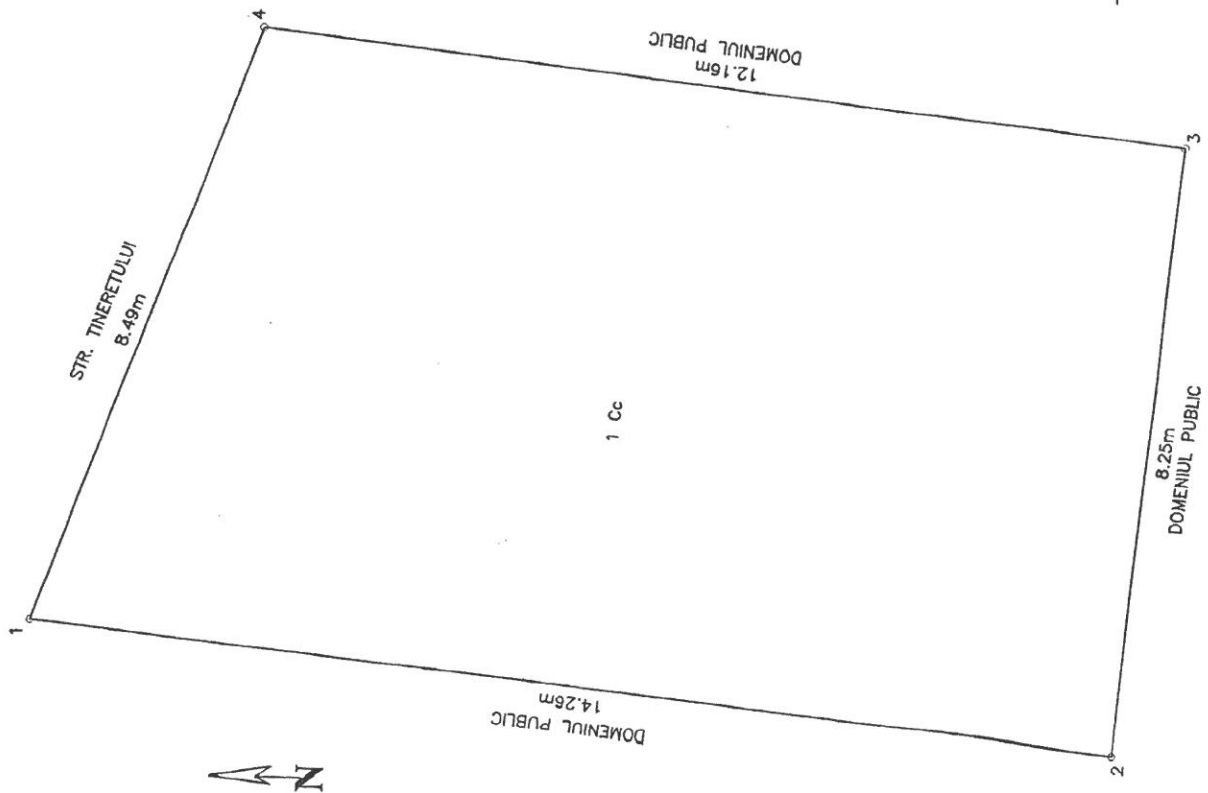
(parafa și semnătura)

Data eliberării,
02/03/2016


(parafa și semnătura)



**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1: 100**



Nr. cadastral	Suprafata masurata *	Adresa imobilului
34265	109 mp	Mun. Giurgiu, Str. Tineretului FN, Jud. Giurgiu

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

A. Date referitoare la teren		
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)
1	Cc	109
Total		109
Teren Intravilan -- Domeniul Privat		
Mentiuni		
-		

B. Date referitoare la constructii	
Cod constr	Destinatia
	Suprafata construita la sol (mp)
Mentiuni	
-	
Total	
-	

Suprafata totala masurata a imobilului = 109 mp
Suprafata din act = 109 mp

Executant: Balan Petre

Inspector,

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrate si atribuirea numarului cadastral

Nume si Prenume: BALAN PETRE
Funcția: Sef de birou
Data:

Stampila BCPI

Semnatura si stampila
NCP si executiv
Data: 19.07.2010

**CERTIFICAT
AUTORIZARE**

Seria RO-B-F
Nr. 0245/22.10.2010

**BALAN
PETRE**

PERSONA FIZICA
CATEGORIA 0

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind constatarea dreptului de proprietate privată a unor terenuri situate 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.259/05.01.2015;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu – Compartimentului Patrimoniu înregistrat la nr.260/05.01.2016;
- raportul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- raportul comisiei buget - finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile art.4, art.25 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, actualizată, ale art.4 din Legea cadru nr.195/2006 a descentralizării și ale art.553, alin. (1) și art.557, alin.(2) din Legea nr.287/2009, republicată, Codul civil;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se constată dreptul de proprietate privată a municipiului Giurgiu, asupra unor terenuri situate în municipiul Giurgiu prezentate în anexa 1 și a planurilor de situație din anexa 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Terenurile menționate la art.1 nu sunt revendicate în temeiul legilor proprietății, sunt libere de sarcini și nu există litigii pe rolul instanțelor de judecată.

Art.3. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu, Primarului municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Patrimoniu și Direcției Economice din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului municipiului Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Oprișan Gigi



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,

Roșu Petre

Giurgiu, 15 ianuarie 2016
Nr. 7

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

ANEXA 1 la HCLM nr. 7 / 15.01. 2016

Nr.crt.	ADRESA	SUPRAFATA
1.	Ulița Toporași FN	89 mp
2.	Strada Tineretului nr.5	781 mp
3.	Bld București FN aferent Mausoleul Eroilor	504 mp
4.	Strada Tineretului FN	109 mp
5.	Strada Tineretului adiacent Bloc 106	39 mp

PRESEDINTE DE SEDINTĂ,



CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,
Roșu Dăne

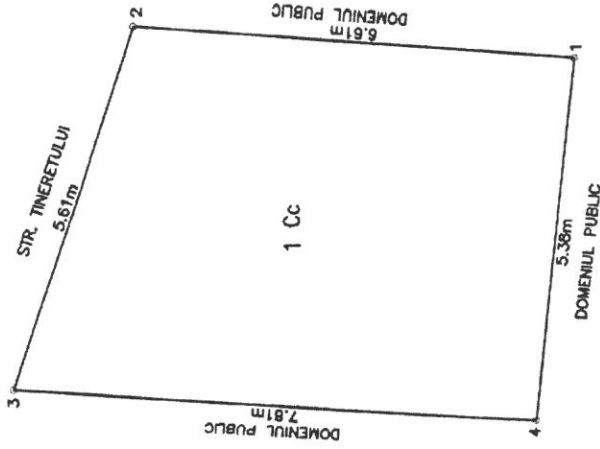
DIRECTOR EXECUTIV,
Trăistaru Cristian

ANEXA 2 LA HCLM 7/15.01.2016

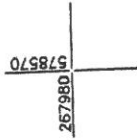
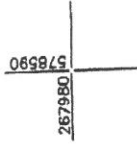
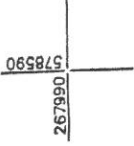
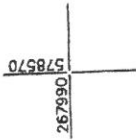
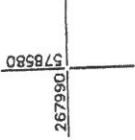
PLAN DE SITUATIE
SCARA 1: 100

AMPLASAMENT:
MUN. GIURGIU, STR. TINERETULUI
AD. BL. 106
JUD. GIURGIU

PROPRIETAR:
MUNICIPIUL GIURGIU



1 Cc - CURTI CONSTRUCTII - S = 39 MP



Președintele

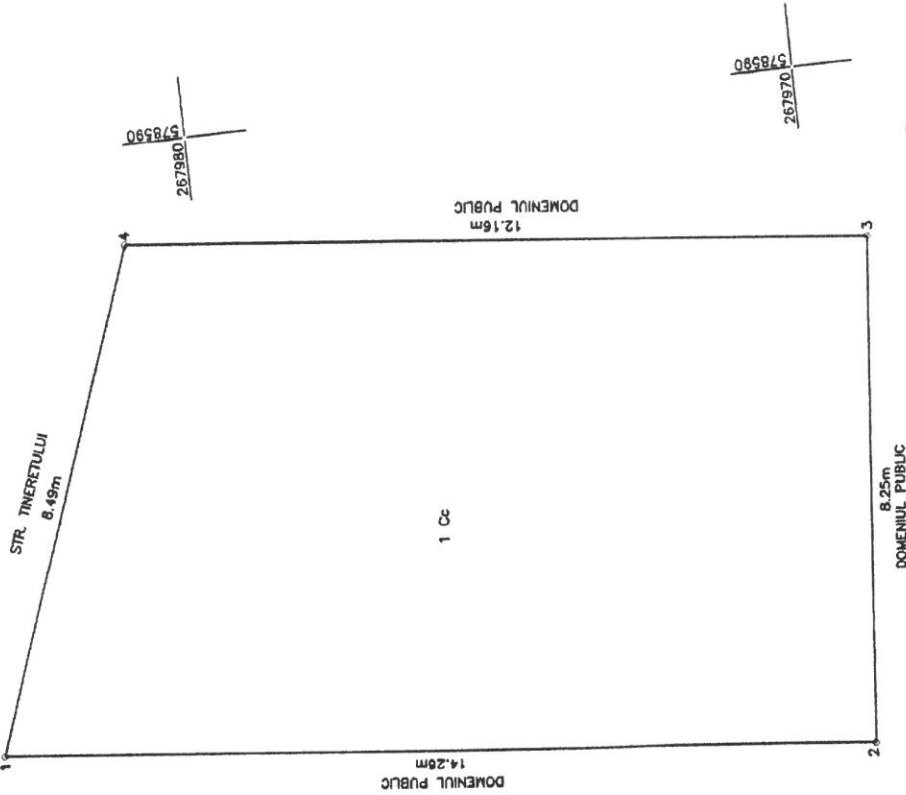
SECRETAR



Sistem de proiectie: STEREO '70
Data: Decembrie 2015

PLAN DE SITUATIE
SCARA 1: 100

PROPRIETAR:
MUNICIPIUL GIURGIU



AMPLASAMENT:
MUN. GIURGIU, STR. TINERETULUI
JUD. GIURGIU

1 Cc - CURTI CONSTRUCTII - S = 109 MP

267980
578570



CERTIFICAT
DE
AUTORIZARE
Serie RO-485
Nr. 024822-10.2010
BALAN
PETRE
Executant
Ing. BALAN PETRE
Semnatura si stampa

Executant
Ing. BALAN PETRE
Semnatura si stampa

267970
578570

SECRETAR

PRESEDINTE

Sistem de proiectie: STEREO '70
Data: Decembrie 2015

