

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 172,00 mp., situat în  
Municipiul Giurgiu, strada Petre Ghelmez, FN

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

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.29.292/21.08.2017;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmarire, Executare Contracte, înregistrat la nr.29.293/21.08.2017;
- raportul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- raportul comisiei de buget – finanțe administrarea domeniului public si 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, ale Hotărârii Consiliului Local nr.93/09.03.2016 privind aprobarea Regulamentului privind regimul concesionării bunurilor imobile aflate în proprietatea privată a Municipiului Giurgiu și ale Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.189/2017 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 172,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada Petre Ghelmez, FN.

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 172,00 mp., identificat cu număr cadastral 37801, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, strada Petre Ghelmez, FN, 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 172,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada Petre Ghelmez, FN, 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 894,40 Euro/an, care se va plăti trimestrial, la cursul BNR din ziua plății, de la data semnării contractului de concesiune, pe toată perioada derulării acestuia.

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

**Art.5.** Se aprobă Caietul de sarcini conform anexei 3, pentru concesiunea terenului în suprafață de 172,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada Petre Ghelmez, FN.

**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. 332

Adoptată cu un număr de 20 voturi pentru, din totalul de 20 consilieri prezenți

## **EXPUNERE DE MOTIVE**

În vederea aprobării studiului de oportunitate și caietului de sarcini necesare concesiunii prin licitație publică deschisă a terenului în suprafață de 172,00 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în vederea realizării unui spațiu comercial, pe terenul situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Strada Petre Ghelmez, FN, având număr cadastral 37801, propun inițierea unui proiect de hotărâre cu următoarea titlatură:

**„ Proiect de hotărâre privind aprobarea studiului de oportunitate și caietului de sarcini în vederea concesiunii prin licitație publică a terenului în suprafață de 172,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Strada Petre Ghelmez, FN”**

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 administrație 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.29.293/21.07.2017, 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 172,00 mp., situat în intravilanul municipiului Giurgiu, Strada Petre Ghelmez, FN, 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 172,00 mp., situat în Strada Petre Ghelmez, FN, în vederea realizării unui spațiu comercial.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.189/30.05.2017, 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 172,00 mp. Termenul de concesiune este de 25 ani, iar redevența anuală este de 894,40 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 223,60 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.

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

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

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

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

Terenul aparține domeniului privat al municipiului Giurgiu, fiind intabulat în cartea funciară nr.37801.

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

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

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

#### **V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:**

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

**DIRECTOR EXECUTIV,**

**Cristian TRĂISTARU**



**ÎNTOCMIT,**



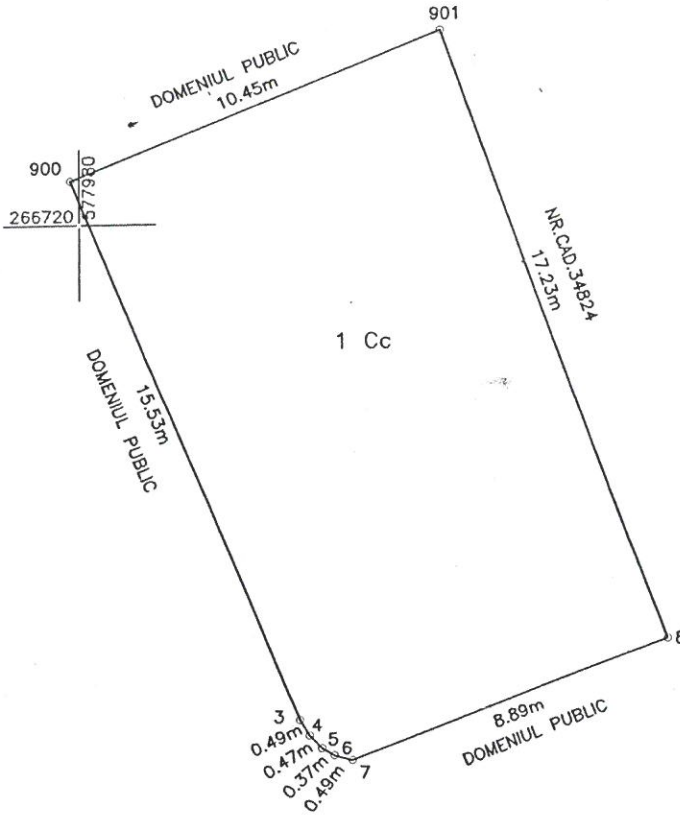
**Mădălina BURCEA**

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI  
SCARA 1: 200

ANEXA 1

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
37801	172 mp	Mun. Giurgiu, Str. Petre Ghelmez, Nr. FN, Jud. Giurgiu
Cartea funciara nr.	UAT	GIURGIU

LAHCLM 332/31.08. 2017



SECRETAR

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	172	Teren intravilan – DOMENIUL PRIVAT – neimprejmuat
Total		172	-
B. Date referitoare la constructii			
Cod constr	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total		-	-
Suprafata totala masurata a imobilului = 172 mp Suprafata din act = 199 mp			
Executant Balan Petre		Inspector	
Confirm executarea masuratoriilor si corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren. Seria PO-8 Nr. 45/30.10.2010 Semnatura si stampila BALAN PETRE Data: Octombrie 2010		Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data..... Stampila BCPI	



PRESEDINTE DE SEDINTA

Anexa 2  
LA HELM nr. 332/31.08.2017



**S.C. T O T A L E V A L 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.49/17.08.2017

# RAPORT DE EVALUARE

**PENTRU CONCESIONARE**  
**teren intravilan în suprafață de 172 m<sup>2</sup> situat in**  
**mun. Giurgiu, str. Petre Ghelmez, FN**

**CLIENT și UTILIZATOR**

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

August - 2017



Catre: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Referitor la : TEREN intravilan, în suprafață de 172 m<sup>2</sup> situat în mun. Giurgiu, str. Petre Ghelmez.FN.

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății indicate mai sus. Am efectuat inspectia 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 evaluatori autorizat EI, EPI, EBM, Grădinaru Gheorghe, membru titular ANEVAR cu legitimitatea nr. 12960 și expert tehnic judiciar, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor 2017.

- **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.**

In baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră la 14.08.2017, este:

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

$$V_{\text{teren, St} = 172 \text{ mp}} = 22.360 \text{ euro}$$

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

$$V_{\text{redevență}} = 894,40 \text{ euro/an}$$

- 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,

Grădinaru 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 cotatele curente  
Analiza pietei imobiliare

### 5. Analiza datelor si concluziilor

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

### 6. Anexe

HCL 75/09.03.2016 si anexa la HCL  
Extras de carte fuciară pentru informare 57033/05.12.2016  
Plan de situatie  
Act de dezlipire 3949/05.12.2016  
HCL nr.189/30.05.2017  
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	17.08.2017
Data inspectiei	12.08.2017
Data evaluarii	14.08.2017
Evaluator autorizat	Gradinaru Gheorghe, expert tehnic judiciar
Compania de evaluare	SC TOTAL EVAL SRL Giurgiu
Reprezentant – functia	Administrator Evaluator
Tip proprietate	Teren cu suprafata de 175 mp.
Adresa proprietatii	Municipiul Giurgiu, str. Petre Ghelmez, FN
Cartier / amplasare	Zona mixta: rezidentiala, comerciala si administrativa.
Utilitati	Energie electrica, canal, apa, gaze.
Acces	Rutier (carosabil asfaltat)
Deschidere	-
Suprafata teren	172 m <sup>2</sup>
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU-Domeniul Privat
Utilizare existenta	Teren liber
Curs schimb valutar	4,571
Valoarea de piata estimata, redeventa	Valoarea de piatã = 22.360 euro, echivalent 102.208 lei, Redeventa = 894,40euro / an.
Dreptul de proprietate	HCL nr.75 / 09.03.2016 – drept de proprietate privata
Sarcini inregistrate	Conform extras CF nr. 57033/05.12.2016, 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

## 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 este 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 = 172 m<sup>2</sup>)

**Adresa proprietatii:** Mun. Giurgiu, str. Petre Ghelmez FN.

**Scopul evaluarii :** Estimarea *valorii de piata* a proprietatii mentionate mai sus, asa cum este defnita in Standardele de evaluare a bunurilor 2017, 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 defnita in Standardele de evaluare a bunurilor 2017 – SEV 100 Cadrul general.

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

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

**Data evaluarii:** La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 14.08.2017, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare precum si valorile estimate de catre evaluator. Evaluarea a fost realizata in luna august 2017. Data evaluării este 14.08.2017.

**Inspectia proprietatii:** Inspectia a fost efectuata in data de 12.08.2017, de catre evaluator autorizat Gradinaru Gheorghe.

**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 (14.08.2017) este cel afisat de BNR si anume 4,571 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 2017 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv :

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- 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:

HCL 75/09.03.2016 și anexa la HCL  
Extras de carte funciara pentru informare 57033/05.12.2016  
Plan de situație  
Act de dezlipire 3949/05.12.2016  
HCL nr.189/30.05.2017  
Comparabile  
Fotografii

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:  
Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;

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 și Utilizator, iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

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

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

**Ipoteze speciale:** Nu sunt.

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

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

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

Evaluarea a fost realizata in concordanta cu Standardele de evaluare a bunurilor 2017.



## 4. Prezentarea datelor

### Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica:

Conform HCL nr. 75 / 09.03.2016 prezentata, proprietatea este descrisa astfel : teren care aparține domeniului privat in suprafata de 172 mp, situat in mun. Giurgiu, str. Petre Ghelmez ,FN.

**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, comerciala si administrativa din centrul orasului.
  - Tipul zonei: comerciala, rezidentiala si administrativa.
    - 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 zona centrala.zona rezidentiala, comerciala si administrativa.

*Caracteristici fizice:*

Suprafata terenului:  $S = 172$  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. Petre Ghelmez, FN.

**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 cotatele curente:**

Ultimele informatii despre situatia proprietatii sunt disponibile in Hotararea Consiliului Local nr. 75/09.03.2016 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 definește ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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

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

### *Definirea pietei specifice*

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

Astfel, tinand cont de specificul zonei (zona rezidentiala, comerciala si administrativa) si de tipul proprietatii, piata specifica pentru proprietatea care face subiectul, prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor libere din municipiul Giurgiu.

Analiza efectuata s-a bazat pe identificarii proprietatilor imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate in zone apropiate proprietatii subiect.

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

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

### *Generalitati*

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

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

Orasul, legat prin intreaga sa activitate din trecut si prezent de Dunare, se cere a fi valorificat ca escala sau punct de plecare spre si dinspre Bucuresti. Prima atestare documentara a Giurgiului s-a facut in "Codex latinus,, in anul 1395.

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

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

Localnicii beneficiaza, de asemenea, de alimentare cu apa potabila, canalizare, electricitate si gaze.

"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 economica, 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)

#### *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 retailerii alimentari si de bricolaj sunt inlocuite treptat cu investitiile dezvoltatorilor imobiliari interesati de birouri si rezidential.

Ultimii 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 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 si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Referitor la vanzarea proprietatilor imobiliare similare proprietatii subiect, acestea sunt ofertate pe piata la preturi cuprinse intre 108 euro/mp si 170 euro/mp, variatia principala a preturilor este antrenata de localizarea proprietatior, 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 cere rea curenta.

In general, nivelul cererii solvabile a crescut in ultima perioada, cresterea fiind motivata marirea interesului investitional .

In ceea ce priveste inchirierea acestui tip de propritate, cererea in crestere.

*Echilibrul pietei. Previziuni*

Tinand cont de informatiile existente pe piara, se poate afirma ca la acest moment piata este una a cvanzatorului, fiind superioara ofertei.

La nivelul localitatii, cererea 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 crestere.

## 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	Da	Da	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	Da	Da	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 posibil*
- 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 defnita de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordari in evaluare. Cele trei abordari descrise si defninite 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.

Compararea 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 (172 mp) = 22.360 euro**



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)		172	330	268	210	650
Elemente specifice tranzactiei						
1	Pret oferta/vanzare (euro/mp)		170	112	110	108
	Tipul		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
	Cuquantum ajustare %	-10%	-10%	-10%	-5%	-10%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		-17	-11	-11	-11
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		153	101	99	97
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)		153	101	99	97
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)		153	101	99	97
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)		153	101	99	97
6	Conditii ale pietei(Data)	August 2017	Ianuarie 2016	August 2016	Ianuarie 2017	Februarie 2017
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		153	101	99	97
7	Localizare	Str. Petre Ghelmez FN	Piata Centrala mai bun	Str. Toporasu inferior	Zona Spital-inferior	Piata Sf. Gheorghe inferior
	Cuquantum ajustare %		-15%	+30%	+30%	+25%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)	0,00	-23	+30	+30	+24
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		130	131	129	121
Caracteristici fizice						
8	Suprafata (mp)	172	330	268	210	650
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
9	Destinatia (utilizarea terenului)	Curti constructii	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	Apa, canal, curent electric, gaze	Similar	Similar	Similar	Similar
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
12	Acces	Str.asfaltata	Similar	Similar	Similar	Similar
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00

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 %		0%	0%	0%	0%
	Total ajustare caracteristici fizice(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (euro/mp)		130	131	129	121
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)		130	131	129	121
	Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		23	+30,0	+30,0	+24
	Ajustare totala procentuala absoluta%		15%	30%	30%	25%
	Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila :		A			
	<b>VALOAREA PROPUSA (Euro/mp) – rotund</b>		130			
	<b>Valoare de piata (rotunjit):</b>	<b>22.360 Euro</b>	<b>echivalent a 102.208 lei</b>			

## 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 -10%. 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

## 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 curente, nu sunt necesare ajustari pentru conditii de piata.

## Ajustarea pentru localizare

Zona de amplasare a proprietatii subiect este : Giurgiu, str. Petre Ghelmez FN, zona centrala.

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

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

## Ajustarile aplicate pentru localizare :

Pt.A : -15%      Pt.B : +30%      Pt.C : +30%      Pt.D : +25%

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 suprafața**

Comparabila A, nu necesită ajustări.  
 Comparabila B, nu necesită ajustări.  
 Comparabila C, nu necesită ajustări.  
 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 - curți construcții - similară cu a proprietății subiect	- Nu se impun ajustări
Destinația terenului B - curți construcții - similară cu a proprietății subiect	- Nu se impun ajustări
Destinația terenului C - curți construcții - similară cu a proprietății subiect	- Nu se impun ajustări
Destinația terenului D - curți construcții - 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 cumpărător 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:	0%
Deoarece comparabila B are utilități identice cu ale subiectului, nu am aplicat ajustări:	0%
Deoarece comparabila C are utilități identice cu ale subiectului, nu am aplicat ajustări:	0%
Deoarece comparabila D are utilități identice cu ale subiectului, nu am aplicat ajustări:	0%

Valoarea ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător 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 liber:	Nu	-similar cu cel al proprietății subiect	- Nu se aplică ajustări	0%
Comparabila B - Teren liber:	Nu	-similar cu cel al proprietății subiect	- Nu se aplică ajustări	0%
Comparabila C - Teren liber:	Nu	-similar cu cel al proprietății subiect	- Nu se aplică ajustări	0%
Comparabila D - Teren liber:	Nu	-similar cu cel al proprietății subiect	- Nu se aplică ajustări	0%

Valoarea ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător 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 similar cu al proprietății subiect, nu am aplicat ajustări	0%
Deoarece comparabila B are acces dintr-un drum similar cu al proprietății subiect, nu am aplicat ajustări	0%
Deoarece comparabila C are acces dintr-un drum similar cu al proprietății subiect, nu am aplicat ajustări	0%
Deoarece comparabila D are acces dintr-un drum similar cu al proprietății subiect, nu am aplicat ajustări	0%

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

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 172 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 completari 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 redevenitei 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 concesiionare.

## **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 jumatate 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 = **22.490 euro, echivalent 102.208 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):**

**22.490 euro, echivalent 102.208 lei**, la cursul valutar de 4,5710 lei/euro

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

**22.360 EUR : 25 ani = 894,40 euro/an**

Evaluator tehnic judiciar : EPI, EBE  
Gradinaru Gheorghe

*Gradinaru Gheorghe*



*SECRETAR*

### Prezentarea evaluatorului

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

- *Proprietati imobiliare, bunuri mobile, intreprinderi*, pentru garantare credite, tranzactii (vanzare-cumparare), inscriere in contabilitate, impozitare, lichidari.

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

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

#### ECHIPA

Echipa Total Eval este formata din profesioniști cu experienta in domeniul evaluării, evaluatori autorizati membri titulari ai ANEVAR, specialitatile: EI, EPI si EBM. Evaluatorul acestui raport este expert tehnic judiciar specializarile :EPI,EBE,autoriozati 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 puțin 10.000 euro.

## **6. ANEXE**





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.5.830/09.02.2016;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu – Compartimentul Patrimoniu, înregistrat la nr.5.832/09.02.2016;
- raportul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- raportul comisiei buget - finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- raportul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, protecției mediului, agricultură și turism;
- prevederile art.4 și 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”, alin.5, lit.,d” 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 intravilanul Municipiului 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 în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentului Patrimoniu și Direcției Economice din cadrul Aparatului de specialitate a Primarului municipiului Giurgiu.



CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR,

Roșu Petre

Giurgiu, 09 martie 2016  
Nr. 75

ANEXA 1 la HCLM nr. 75 / 09.03. 2016

Nr.crt.	ADRESA	SUPRAFATA
1.	Soseaua Alexandriei nr.7 aferent Bloc G2	761 mp
2.	Soseaua Sloboziei adiacent nr.90A	300 mp
3.	Strada Petre Ghelmez FN	199 mp
4.	Strada Negru Voda FN	3035 mp
5.	Ulița Cărămidarii Noi FN	300 mp



PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,

Roșu Petre

DIRECTOR EXECUTIV,  
Trăistaru Cristian



10004130168

Carte Funciară Nr. 37801 Comuna/Oraș/Municipiu: Giurgiu

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Nr.	57033
Ziua	05
Luna	12
Anul	2016

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GIURGIU  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Str Petre Ghelmez, Nr. FN, Jud. Giurgiu

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	37801	172	Teren neimprejmuit; DOMENIUL PRIVAT TEREN INTRAVILAN NEIMPREJMUIT

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>57033 / 05/12/2016</b>	
Act Notarial nr. 3949, din 05/12/2016 emis de Neagoe Mihaela;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 37801 a imobilului cu numarul cadastral 37801/Giurgiu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 37407 inscris in cartea funciara 37407;
Act Administrativ nr. Hotarare nr 75, din 09/03/2016 emis de CONSILIUL LOCAL GIURGIU (certificat fiscal nr. 54164/28-03-2016 emis de DIRECTIA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE GIURGIU; ANEXA 1 LA Hotarare nr 75/09-03-2016 emis de CONSILIUL LOCAL GIURGIU; ANEXA 2 LA Hotarare nr 75/09-03-2016 emis de CONSILIUL LOCAL GIURGIU;);	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE este stare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) <b>MUNICIPIUL GIURGIU - DOMENIUL PRIVAT, CIF:4852455</b>	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 37407/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 19092 din 21/04/2016;	

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

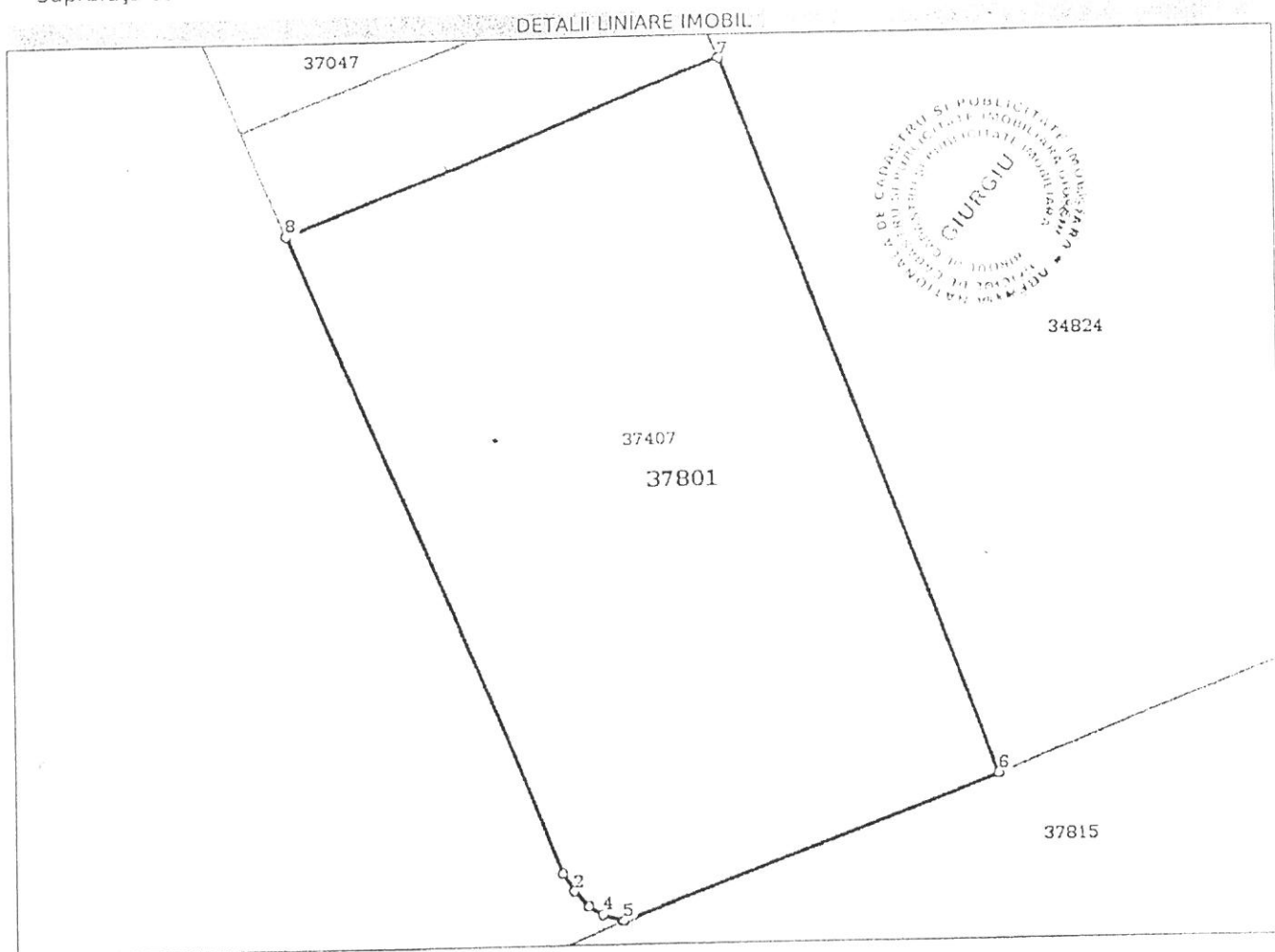


## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața măsurată (mp)*	Observații / Referințe
37801	172	DOMENIUL PRIVAT TEREN INTRAVILAN NEIMPREJMUIT

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



## Date referitoare la teren

Crt	Categoriile folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	172	-	-	-	DOMENIUL PRIVAT TEREN INTRAVILAN NEIMPREJMUIT

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.486
2	3	0.468
3	4	0.371
4	5	0.489
5	6	8.89
6	7	17.226

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	10.445
8	1	15.531

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 10 centimetri.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 10 centimetri.

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


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

S-a achitat tariful de 120 RON, -Bon fiscal nr.28/22-11-2016 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

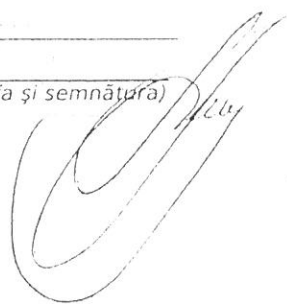
Data soluționării,  
15-12-2016

Data eliberării,  
15/12/2016

Asistent Registrator,  
Caciulan Nicoleta

  
(parafa și semnătura)

Referent,

  
(parafa și semnătura)



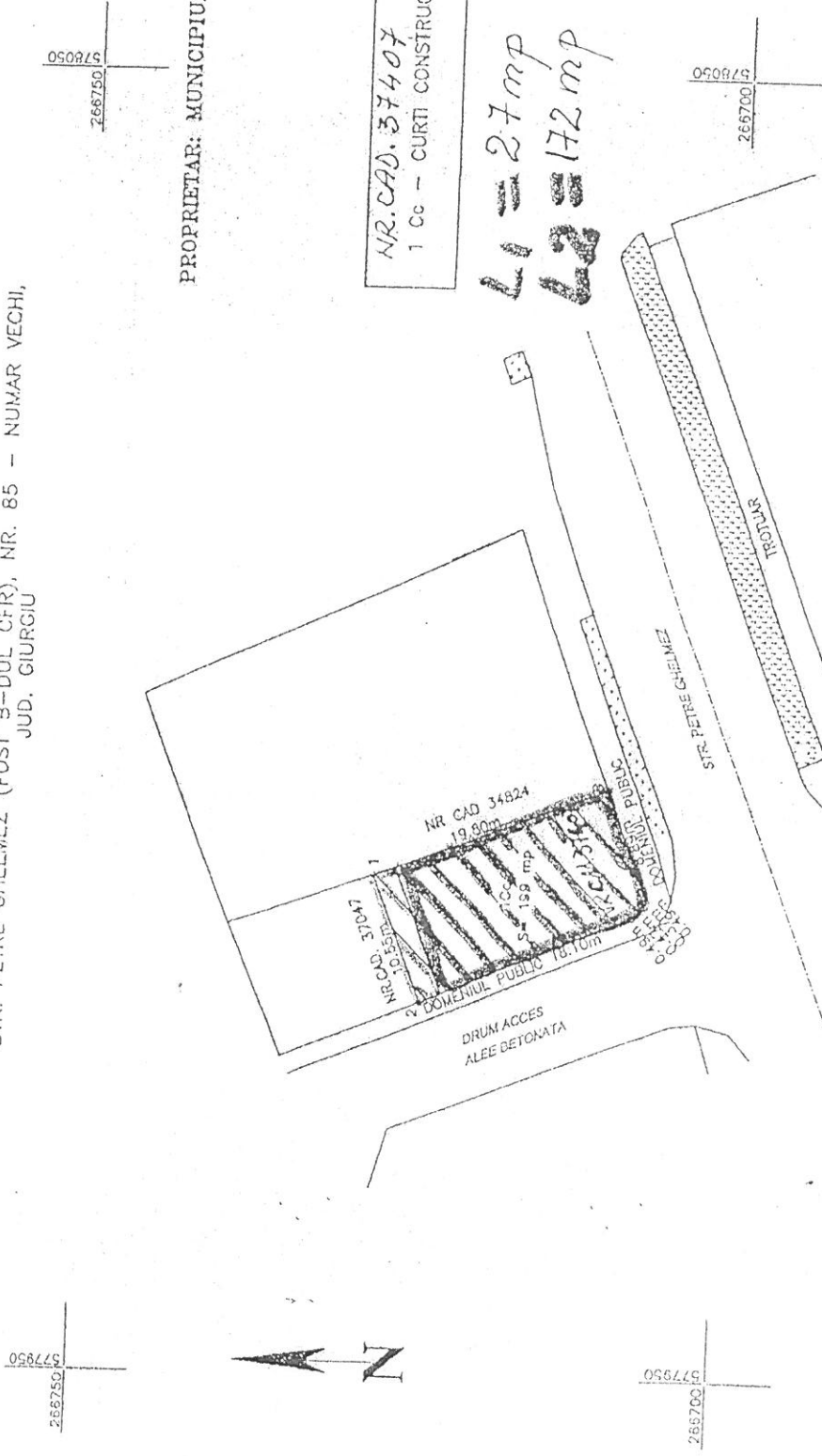
PLANUL DE SITUATIE  
321/29.09.2016

PLAN DE SITUATIE  
SCARA 1: 500  
MUN. GIURGIU  
STR. PETRE GHELMETZ (FOST B-DUL CFR), NR. 85 - NUMAR VECHI,  
JUD. GIURGIU

PROPRIETAR: MUNICIPIUL GIURGIU

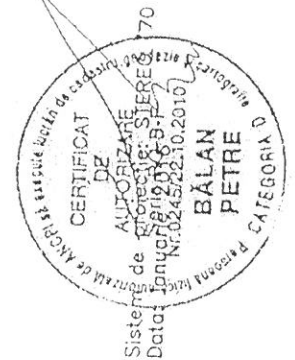
NR. CAD. 37407  
1 Cc - CURTI CONSTRUCTII - S = 199 MP

L1 = 27 mp  
L2 = 172 mp



Executant,  
Ing. BALAN PETRE  
Semnatura si stampila

SECRETAR



# DUPLICAT

## ACT DE DEZLIPIRE

**MUNICIPIUL GIURGIU**, cu sediul în municipiul Giurgiu, bulevardul București, numerele 49-51, județul Giurgiu, cod de identificare fiscală 4852455, reprezentat legal prin primar, **Barbu Nicolae**, CNP 1651113520015, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu numărul 321/29.09.2016, în calitate de proprietar al terenului curți construcții aparținând domeniului privat al municipiului Giurgiu, în suprafață de 199 (osutânouăzecișinouă) m.p., împrejmuit cu gard de tablă pe partea de Nord, restul neîmprejmuit, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, strada Petre Ghelmez, FN, județul Giurgiu, identificat cu numărul cadastral 37407, hotărăște dezlipirea terenului în următoarele două loturi:

- **lotul 1** identificat cu număr cadastral 37800, format din teren curți construcții în suprafață de 27 (douăzecișișapte) m.p., împrejmuit cu gard de tablă pe partea de Nord, restul neîmprejmuit, învecinat la **N** – teren identificat cu număr cadastral 37047, la **E** – teren identificat cu număr cadastral 34824, la **S** – lotul 2 identificat cu număr cadastral 37801 și la **V**- domeniul public;

- **lotul 2** identificat cu număr cadastral 37801, format din teren curți construcții în suprafață de 172 (osutășaptezecișidoi) m.p., neîmprejmuit, învecinat la **N** - lotul 1 identificat cu număr cadastral 37800, la **E** – teren identificat cu număr cadastral 34824, la **S** – domeniul public și la **V** - domeniul public.

Terenul este intabulat în cartea funciară numărul 37407 a municipiului Giurgiu, prin încheierea numărul 19092/21.04.2016 eliberată de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu.

Terenul care se dezlipiște nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare numărul 55586/23.11.2016 eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu.

Descrierea loturilor dezlipite s-a făcut conform documentației cadastrale verificată și recepționată de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu și a certificatului de urbanism numărul 525/18.10.2016 eliberat de Primăria municipiului Giurgiu.

Tehnoredactat la biroul notarului public Mihaela Neagoe, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 5 (cinci) duplicate, din care un exemplar rămâne în arhiva biroului notarial, un exemplar se comunică Biroului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu și trei exemplare se eliberează părții.

PROPRIETAR,  
MUNICIPIUL GIURGIU  
prin primar,  
NICOLAE BARBU

R O M Â N I A  
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI  
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL MIHAELA NEAGOE  
mun. Giurgiu, b-dul. Independenței, bloc 110, scara D, parter, județul Giurgiu  
tel.0246-213721, tel./fax 0246-213727  
licența de funcționare 3110/2718/17.12.2013

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 3949  
Anul 2016 luna decembrie ziua 05

Eu, **MIHAELA NEAGOE**, notar public, m-am deplasat la Primăria municipiului Giurgiu, cu sediul în municipiul Giurgiu, bulevardul București, numerele 49-51, cod de înregistrare fiscală 4852455, la biroul domnului **Nicolae Barbu**, primar al municipiului Giurgiu, domiciliat în municipiul Giurgiu, strada Negru Vodă, numărul 65A, județul Giurgiu, CNP 1651113520015, identificat cu carte de identitate seria GG numărul 401705/07.10.2015 emisă de SPCLEP Giurgiu,

care, după ce a citit personal **actul de dezlipire**, îndeplinit conform condițiilor de fond și de formă, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele scrise în act reprezintă voința sa și a consimțit la autentificarea prezentului înscris, semnând în fața mea unicul exemplar.

În baza art. 12, lit. b, din Legea nr. 36/1995 republicată, SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput onorariul notarial de 500 lei + 100 lei TVA.

S-a încasat taxă cadastru de 120 lei cu bon fiscal nr. 28/22.11.2016.

NOTAR PUBLIC,  
MIHAELA NEAGOE

*Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 (cinci) exemplare, de Mihaela Neagoe, notar public, astăzi data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.*

NOTAR PUBLIC,  
MIHAELA NEAGOE





ROMÂNIA



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 Municipiul Giurgiu, strada Petre Ghelmez, FN

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU  
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.17.225/16.05.2017;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.17.227/16.05.2017;
- 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,

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 Municipiul Giurgiu, strada Petre Ghelmez, FN, în suprafață de 172,00 mp.

**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 vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, Serviciului Autorizații, Documentații de Urbanism din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Dragomir Ion

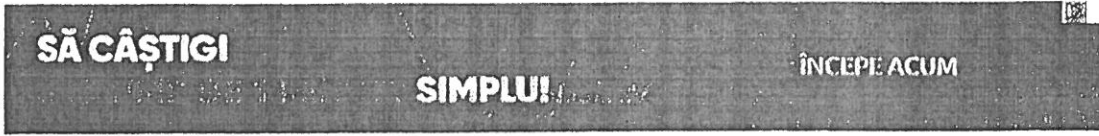


CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR,

Roșu Petre

Giurgiu, 30 mai 2017  
Nr. 189

Adoptată cu un număr de 19 voturi pentru, din totalul de 19 consilieri prezenți



56 000 €

Negociabil



A<sup>4</sup>

Finanțare prin intermediul ipotecar Bancpost cu "dobânda redusă"

Trimite mesaj

### Teren piata centrala Giurgiu

Giurgiu, Judet Giurgiu Adaugat La 11:37, 21 ianuarie 2017. Numar anunt: 28274537

Imi place Distribuie 0

Giurgiu, judet Giurgiu  
Vezi pe harta

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

170 €/m<sup>2</sup>



Alexandru

Pe site din sep 2013

Anunturile utilizatorilor

Raporteaza

Tegeanu

Oferit de Proprietar Extravilan / Intravilan Intravilan

Suprafata utila 330 m<sup>2</sup>

Ursus Challenges Decât să-l cumperi, mai bine câștigi un boardgame!

Teren piata centrala Giurgiu 330 mp deschidere 14,35 m. Ideal pentru resedinta ,alimentatie publica.

Imi place Distribuie 0

Vizualizari: 2357

Contacteaza vanzatorul



Pentru siguranta ta!

Urmatorul anunt

Adresa ta de email...

tau...

Adresa ta de email...

fișier

Fișierele acceptate sunt: jpg, jpeg, png, doc, docx, gif, zip, rar, tar, html, swf, txt, xls, docx, xlsx, odt  
Fișierul poate avea maxim 2 MB

Trimite

**binatex**  
Mod de câștig ușor cu  
returul investiției pînă la  
**150%**  
ÎNCEPE SĂ CÂȘTIGI

**binatex**  
Mod de câștig ușor cu  
returul investiției pînă la  
**150%**  
ÎNCEPE SĂ CÂȘTIGI



OLX

Fosa Septica G-8 Persoane

1998 la. Pechel cu hit de montaj livrare in 48h Grupul in Romania

23 000 €

110 € / m<sup>2</sup>

Teren central Giurgiu

Giurgiu, Judet Giurgiu Adresa de delimitare: La 12.02.2017, hotarare nr. 1649/156

Terenul este in zona centrala, zona spitului municipal cu o pozitie excelenta intru casa sau

sau in comertiale multiple, avand deschidere foarte mare 27,30m, are loc de parcare si un

teren posibilitate de investitii este pretul pentru ca este in zona centrala

Trimite mesaj

0766 751 150

Non-Is

**CUMPERI 2 PLECI CU 3**

LATOARE PRODUSE DE INCALZIMINTE

123 - 28.02.2017





PENTRU EL

# TEHNOLOGIA EVOLUEAZĂ, DRAGOSTEA SE ADAPTEAZĂ!

ONLINE  
și smartphone-uri  
la preț special



HUAWEI P9 L  
DUAL SIM NEG



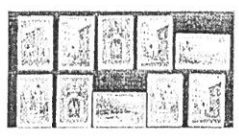
99 LE  
1 LEU  
Cu abonament  
Complet XL (24 h)  
1.5 Euro/Lună  
Acțiunea >

HUAWEI  
DUAL S



99 LE  
1 LEU  
Cu abonament  
Complet XL (24 h)  
1.5 Euro/Lună  
Acțiunea >

Amater Giurgiu    Invidiu Giurgiu    Teacov Giurgiu    [Căminare Giurgiu](#)



## Licitații de timbre



70 000 €

Preț estimat: 70 000 €  
Preț minim: 10 000 €

108 €/m<sup>2</sup>

Pandele Vișnița  
Rețetă din sept. 2012

www.pandelevisnita.ro

Repetarea

Terminat

## Vand Teren intravilan ultracentral Giurgiu

Giurgiu, gâdet Giurgiu    Anunțat la 12:53 - 12 februarie 2011    31 persoane au vizualizat    7 persoane au salvat anunțul

Preț: 70.000 €    Suprafață utilă: 650 m<sup>2</sup>

Ofertă de:    Proprietar    Extravilan:    Intravilan:    Terenul:

Suprafața utilă:    650 m<sup>2</sup>

Vand teren ultracentral cu amplasare la c. 50 m de centru

- 650 m<sup>2</sup>;
- situat în Piața Sf. Gheorghe Nr. 1;
- deschidere la strada pe două laturi (aproximativ 20 metri);
- posibilitate bransare utilități ( apă, electricitate, canalizare, gaze naturale);
- construcție existentă: 3 camere renovabile/demolabile plus 3 camere demolabile;

În imediată vecinătate se află:

- Politie
- Biserica
- Gradinita
- Gradinita cu program prelungit
- Doua scoli
- Liceu

Terenul este proprietate privată, exclus agentii imobiliare.

Preț negociabil

Comisioane

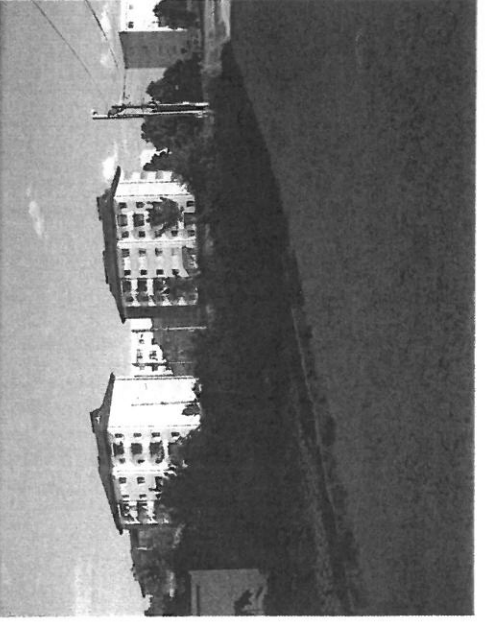
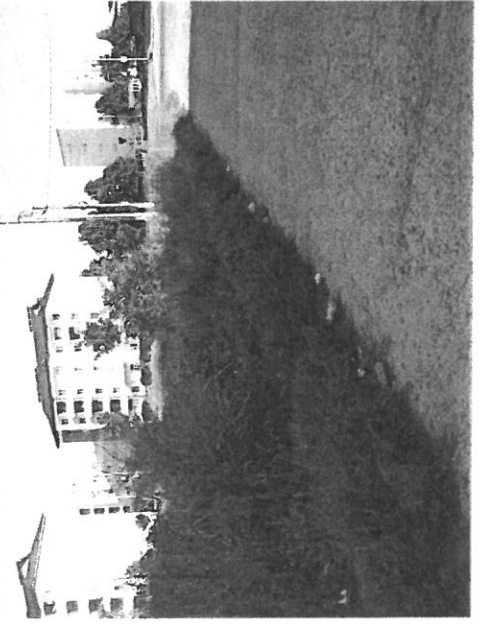
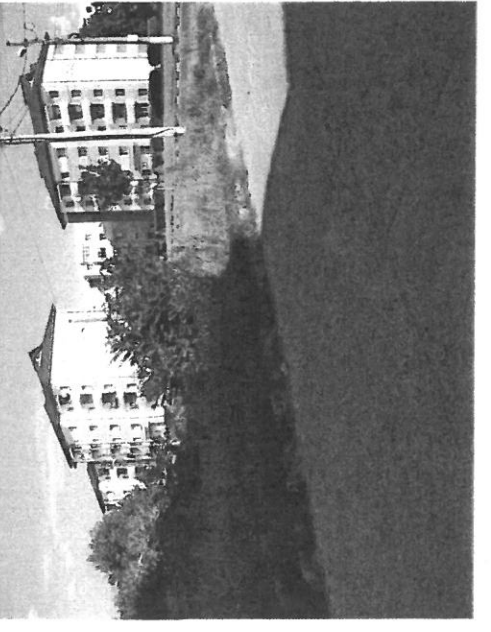
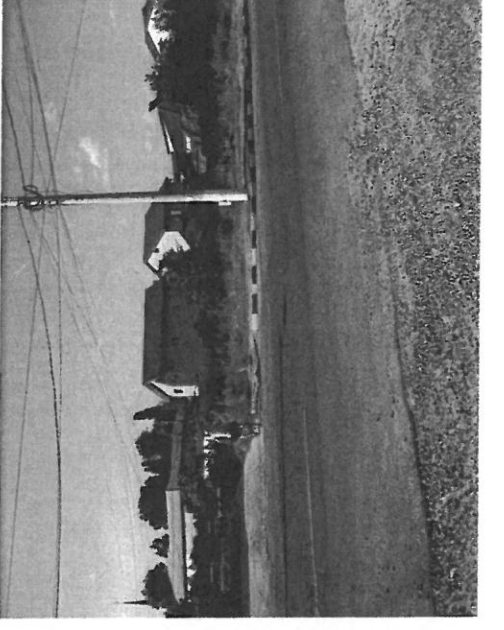
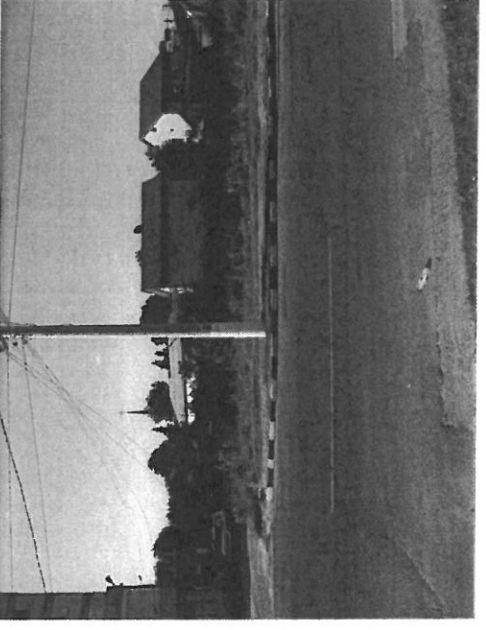
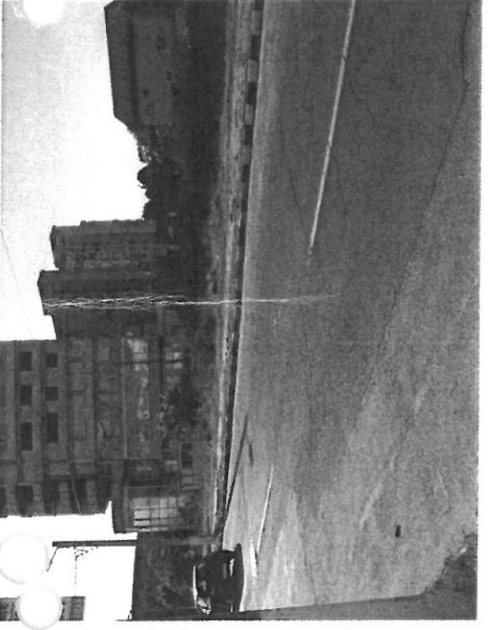
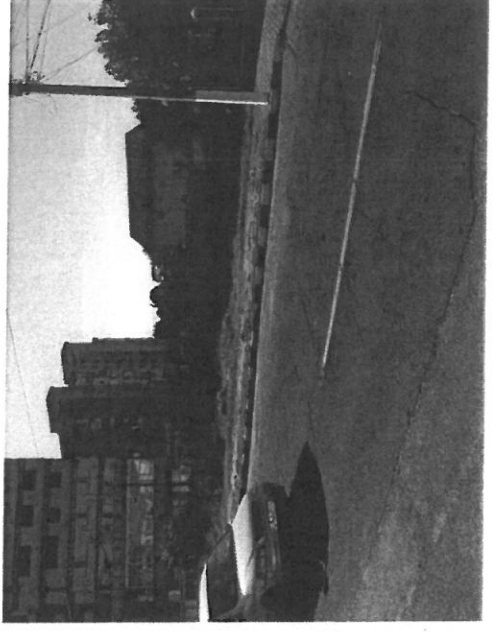
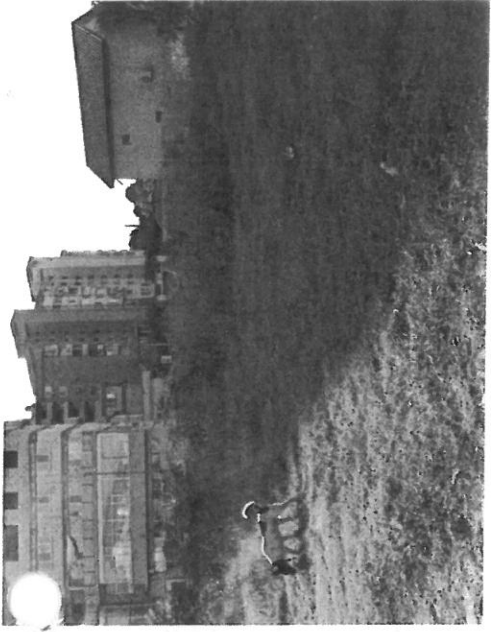
Adresa: [www.pandelevisnita.ro](#)

Telefon: [www.pandelevisnita.ro](#)

E-mail: [www.pandelevisnita.ro](#)

Web: [www.pandelevisnita.ro](#)

Facebook: [www.pandelevisnita.ro](#)



**CAIET DE SARCINI , DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE ȘI INSTRUCȚIUNI , CRITERII DE EVALUARE PENTRU ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE A TERENULUI ÎN SUPRAFAȚĂ DE 172 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”.

**1.1Descrierea terenului:**

Terenul care face obiectul concesiunii are suprafața totală de 172 mp. este situat în intravilanul municipiului Giurgiu și face parte din domeniul privat al municipiului Giurgiu categoria “ teren curți construcții” aflat în zona A a municipiului Giurgiu .

**1.2.Amplasarea terenului**

Terenul este situat în Strada Petre Ghelmez, FN 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;
- Parcarea pentru asigurarea funcționii 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 **894,4 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 894,4 EURO/an.**

**Valoarea minimă totală a redevenței este de 22.360 EURO.**

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

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

Propunerile de organizare urbanistică a terenului în vederea realizării investiției se vor prezenta printr-o documentație în conformitate cu prevederile PUG aprobat prin Hotărârea nr. 37/2011 a Consiliului Local în termen de maxim 1 an de la data semnării contractului de concesiune, cu respectarea certificatului de urbanism nr. 412/23.08.2017 care face parte integrantă din caietul de sarcini.

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

**1.11.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 preluată în contractul de concesiune sub sancțiunea rezilierii.**

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

Concesionarul poate fi o persoană juridică română .

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

Concesionarul are obligația ca în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună cu titlu de garanție suma de 300 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 2000 RON .

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

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

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

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

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

Ședința de deschidere a plicurilor este publică.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Criteria de evaluare

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

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

Pentru a primi punctajul :

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

### 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 2000 lei.**
6. Ofertantul va pierde garanția de participare la licitație dacă își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului.
7. Garanția de participare la licitație a ofertantului declarat câștigător va fi reținută de către concedent până în momentul semnării contractului de concesiune.
8. Garanția de participare la licitație va fi restituită celorlalți ofertanți în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător.

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

1. Pe baza evaluării ofertelor comisia de evaluare întocmește un raport care cuprinde descrierea procedurii de concesiune și operațiile de evaluare, elementele esențiale ale ofertelor depuse și motivele alegerii ofertantului câștigător sau, în cazul în care nu a fost desemnat câștigător nici un ofertant, cauzele respingerii, precum și procesul verbal de evaluare a ofertelor. Procesul verbal de evaluare a ofertelor este întocmit de către 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 ȘEDINȚĂ,**



**CONTRASEMNEAZĂ**

**SECRETAR,**

**ROȘU PETRE**

**DIRECȚIA PATRIMONIU,**

**TRĂISTARU CRISTIAN**

ROMÂNIA  
JUDEȚUL GIURGIU  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU  
Nr. 29437 din 23.08. 2017

Anexa la  
caiectul de sarcini

CERTIFICAT DE URBANISM  
Nr. 442 din 23.08. 2017

În scopul: **CONCESIONARE TEREN**

Ca urmare a cererii adresate de\*1) PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU cu sediul în județul Giurgiu municipiul Giurgiu comuna \_\_\_\_\_ satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_ Bd. Bucuresti nr. 49-51, bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_ telefon/fax e-mail \_\_\_\_\_ înregistrată la nr. 29437/21.08.2017

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Giurgiu, municipiul Giurgiu, cod poștal \_\_\_\_\_, str. Petre Ghelmez nr. FN, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_, sau identificat prin\*3) nr. cad. 37801, plan de situație, plan de încadrare \_\_\_\_\_

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 11128 DU 366/2009, faza PUG actualizat, aprobată prin hotărârea Consiliului Local al municipiului Giurgiu nr.37/2011 ,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

-teren aflat în domeniul privat al municipiului Giurgiu

-terenul este situat în intravilanul municipiului Giurgiu

2. REGIMUL ECONOMIC:

Imobil situat în zona „A” conf. HCLM nr. 173/2007

Folosința actuală și destinație: curti, construcții

3. REGIMUL TEHNIC:

În conformitate cu prevederile PUG actualizat aprobat prin HCLM 37/2011, terenul este situat în subzona LM 2 - subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri, în zone construite, fiind admise următoarele:

1.UTILIZĂRI ADMISE: Reparații și extinderi la locuințele existente, locuințe individuale în regim de construire discontinuu; locuințe cu partii speciale care includ spații pentru profesii liberale; echipamente publice specifice zonei rezidențiale; pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare, parcaje la sol; spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului, spații libere pietonale;

2.UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC, să nu reprezinte mai mult de 30% din suprafața desfasurată a construcției, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22<sup>00</sup> și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție

3.UTILIZĂRI INTERZISE: funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care depășesc suprafața de 200 mp ADC (sau 30% din suprafața desfasurată), sau care generează transporturi grele, sau care atrag mai mult de 5 autoturisme concomitent, care sunt poluante, sau care au program prelungit peste orele 22<sup>00</sup> sau care utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități; anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc); depozitare en gros; depozitari de materiale refofosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; autobaze și stații de întreținere auto; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice, orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela se considera construibilă dacă are suprafețele și deschiderile minime prevăzute în RLU: (8/10 m deschidere, suprafață minim 150/200 mp, regim de construire înșiruit/cuplat); parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută pe una dintre parcelele adiacente care are ieșire la drumul public, servitute având lățimea de minim 3.5 m, adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau egală cu lățimea;

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: **Concesionare teren**

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agentia pentru Protecția Mediului, Giurgiu, bd.București bl.111, sc.A+B, parter

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiteră certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIIINȚARE** va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică - D.T., după caz:  
 D.T.A.C.  D.T.O.E.  D.T.A.D.
- d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
  - d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:  

<input type="checkbox"/> alimentare cu apă	<input type="checkbox"/> gaze naturale	<input type="checkbox"/> Alte avize/acorduri:
<input type="checkbox"/> canalizare	<input type="checkbox"/> telefonizare	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică	<input type="checkbox"/> salubritate	
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică	<input type="checkbox"/> transport urban	
  - d.2) avize și acorduri privind:  

<input type="checkbox"/> securitatea la incendiu	<input type="checkbox"/> protecția civilă	<input type="checkbox"/> sănătatea populației
--	---	---
  - d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:
  - d.4) studii de specialitate:
- e)  Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului
- g)  Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original)
- f) dovada privind achitarea taxelor legale.
- g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)  
-taxa pentru emiteră autorizației de construire  
-taxa pentru timbru de arhitectura

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR

Nicolae Barbu

PRIMAR

GIURGIU - MUNICIPIUL

SECRETAR,

Roșu Petre

ARHITECT-ȘEF,

Vărzaru Ioana Catalina

SEF BIROU,

Cornoiu Silvia

Achitat taxa de: scutit conform Legii 227/2015, art.476, litera "e"

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de \_\_\_\_\_