

ROMÂNIA



Județul GIURGIU  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

**HOTĂRÂRE**

privind aprobarea studiului de oportunitate și caietului de sarcini în vederea  
concesionării prin licitație publică a terenului în suprafață de 4.780,00 mp., situat  
în Municipiul Giurgiu, șoseaua Portului, adiacent Bazin Verigă

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

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.13.200/29.03.2016;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmarire, Executare Contracte, înregistrat la nr.13.202/29.03.2016;
- raportul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- raportul comisiei de buget – finanțe administrarea domeniului public și privat;
- raportul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului;
- prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.444/26.11.2015 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 4.780,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, precum și prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.93/09.03.2016 privind aprobarea Regulamentului privind regimul concesionării bunurilor imobile aflate în proprietatea privată a Municipiului Giurgiu;
- prevederile art.13, alin.(1) și (3), art.16, art.18 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.

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

**HOTĂRĂȘTE :**

**Art.1.** Se aprobă concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 4.780,00 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiului Giurgiu, șoseaua Portului, adiacent Bazin Verigă, 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 4.780,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, șoseaua Portului, adiacent Bazin Verigă, 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 6.120 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.

Valoarea totală minimă a redevenței este de 153.000 Euro.

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

**Art.5.** Se aprobă Caietul de sarcini pentru concesionarea terenului în suprafață de 4.780,00 mp., situat în municipiul Giurgiu, șoseaua Portului, adiacent Bazin Verigă, conform anexei 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.6.** Conform art.36, alin.(1) și (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, Serviciul Autorizații, Documentații de Urbanism, Direcției de Dezvoltare, Investiții – Biroul Proceduri, Achiziții Contracte din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Velicu Florian**



**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR,**

**Roșu Petre**

Giurgiu, 06 aprilie 2016  
Nr. 124

Adoptată cu un număr de 16 voturi pentru și două abțineri, din totalul de 18 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 4.780,00 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Giurgiu, pentru edificarea unei dane de acostare, propun inițierea unui proiect de hotărâre cu următoarea titulatură:

**„Proiect de hotărâre privind aprobarea studiului de oportunitate și caietului de sarcini în vederea concesiunii prin licitație publică a terenului în suprafață de 4.780,00 mp situat în Municipiul Giurgiu, Șos.Portului, adiacent Bazin Verigă”**

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.13.200/29.03.2016, 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 4.780,00 mp., situat în municipiul Giurgiu, Șos.Portului, adiacent Bazin Verigă, 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 4.780,00 mp., situat în Șos. Portului, adiacent Bazin Verigă, în vederea edificării unei dane de acostare, care face parte din investiția "Complex căi navigabile".

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.444/26.11.2015, 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 4.780,00 mp. Termenul de concesiune este de 25 ani. Valoarea totală a redevenței este de 153.000 euro, iar redevența anuală este de 6.120 euro/an.

Concesionarul va depune cu titlu de garanție în termen de 90 de zile de la data semnării contractului, suma de 1.530 euro, reprezentând 25% din obligația de plată către concedent, datorată pentru primul an de activitate, care va fi folosită în scopul achitării eventualelor penalități și sume datorate de către concesionar în perioada derulării contractului de concesiune.

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

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

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

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

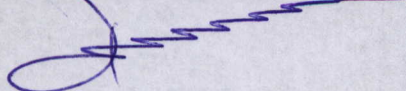
Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.36 alin.(2), lit. „c”, alin.(5), lit. „b” și art. 45 alin.(3) din Legea nr. 215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare, și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

#### **V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:**

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

**DIRECTOR EXECUTIV,**

**Cristian TRĂISTARU**



**ÎNTOCMIT,**

**Mădălina BURCEA**



577900

ANEXA 1 LA HELM 124/06.04.2016

578000

# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL IMOBILULUI

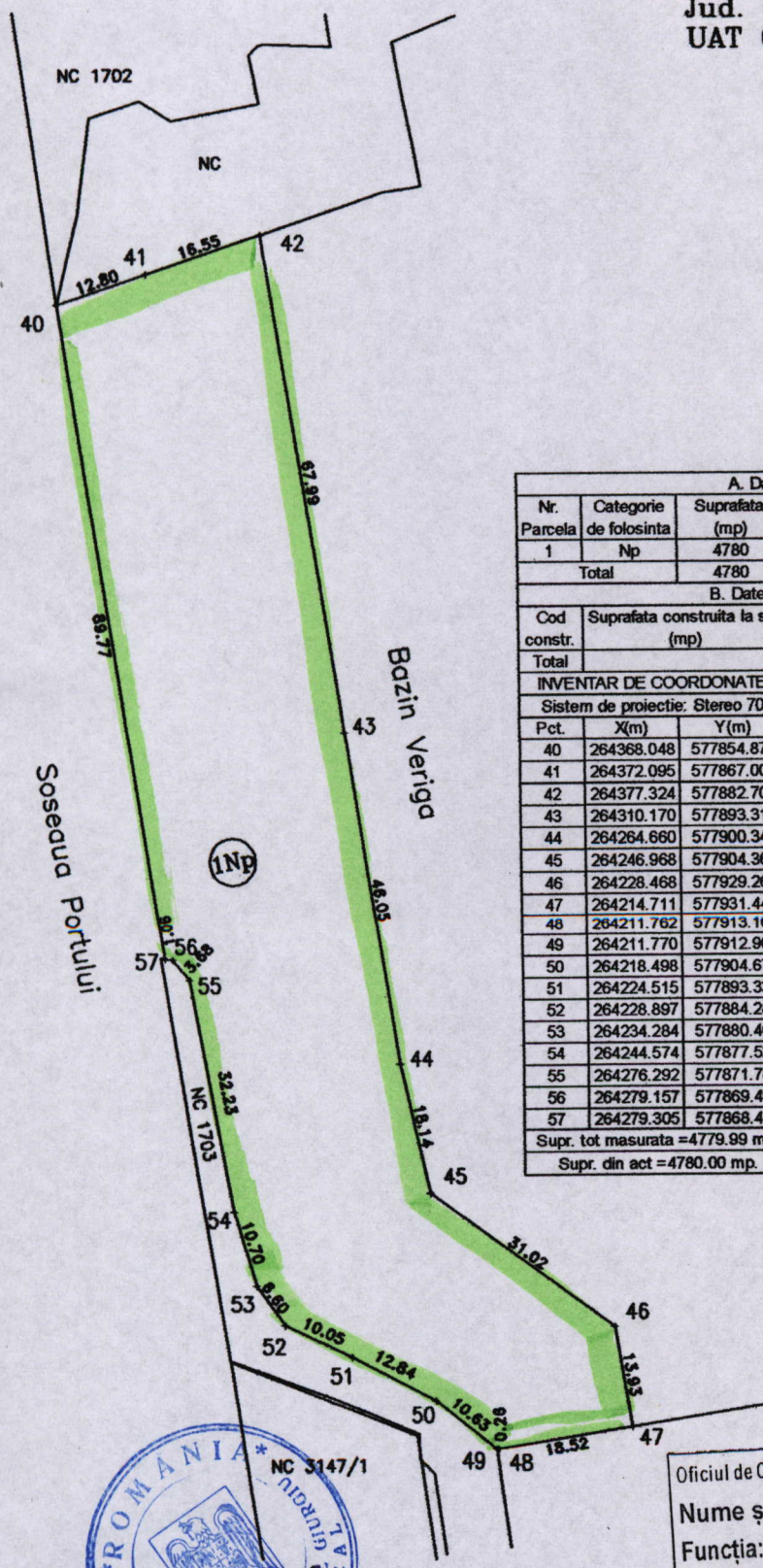
Scara 1:1000

Nr. cadastral  
Cartea funciara nr. **35683** Suprafata masurata  
4779.99 mp.

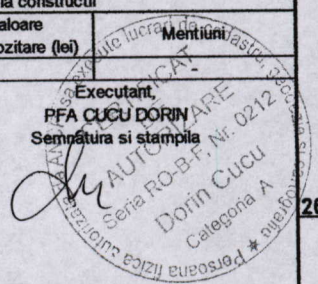
Adresa imobilului  
Intravilan, Mun Giurgiu  
Soseaua Portului, FN,  
adiacent Bazin Veriga  
Jud. Giurgiu  
UAT GIURGIU

64400

264400



A. Date referitoare la teren				
Nr. Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare deimpozitare (lei)	Mentiiuni
1	Np	4780		Teren imprejmuit
Total		4780		
B. Date referitoare la constructii				
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare deimpozitare (lei)	Mentiiuni	
Total				
INVENTAR DE COORDONATE				
Sistem de proiectie: Stereo 70				
Pct	X(m)	Y(m)		
40	264368.048	577854.871		
41	264372.095	577867.009		
42	264377.324	577882.709		
43	264310.170	577893.317		
44	264264.660	577900.346		
45	264246.968	577904.368		
46	264228.468	577929.263		
47	264214.711	577931.449		
48	264211.762	577913.167		
49	264211.770	577912.904		
50	264218.498	577904.677		
51	264224.515	577893.333		
52	264228.897	577884.287		
53	264234.284	577880.469		
54	264244.574	577877.521		
55	264276.292	577871.781		
56	264279.157	577869.465		
57	264279.305	577868.417		
Supr. tot masurata = 4779.99 mp.				
Supr. din act = 4780.00 mp.		Data: Februarie 2014		



Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

Parafa  
Semnatura si data  
Stampila BCPI

64300

264300

64200

264200



15 MAR. 2014

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu  
Nume și Prenume: Călin Ionel  
Funcția: Consilier Cadastru

SECRETAR

577900

578000

ANEXA 2 LA HELIY  
124 / 06. 04. 2016

**POPA IONEL STEFAN CRISTIAN P.F.A.**

MUN. GIURGIU, STR. BUCURESTI, BL. 107, SC. C, ET. 6, AP. 60, JUD. GIURGIU  
CUI : 27199607; F52/225/26.07.2010; Tel: 0724585735; 0785222488; FAX: 0246216043; asevalconsult@yahoo.com  
Cont: RO45CECEGR0130RON0303337 CEC Bank SA Sucursala Giurgiu

**STUDIU DE OPORTUNITATE**  
privind concesionarea unui teren in suprafata de 4780 mp,  
amplasat in mun. Giurgiu, sos. Portului,  
adiacent Bazin Veriga

**Beneficiar studiu: Primaria Municipiului Giurgiu**

INTOCMIT,  
Evaluator autorizat,  
Expert tehnic judiciar,  
ing. Popa Stefan  
Specializarea: E.P.I.; E.B.M.E



**MARTIE 2016**

## **1.OBIECTUL, DATA ȘI SCOPUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE**

Obiectul prezentei lucrari il constituie intocmirea studiului de oportunitate in vederea concesionarii unui teren intravilan in suprafata de 4.780,00 mp, amplasat in mun. Giurgiu, sos. Portului, adiacent Bazin Veriga, apartinand Municipiului Giurgiu-Domeniul Privat, administrat de Consiliul Local Giurgiu.

Scopul studiului il constituie analiza oportunitatii concesionarii terenului si estimarea valorii concesiunii/an pentru terenul intravilan in suprafata de 4.780,00 mp.

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 17.03.2016 dată la care cursul valutar comunicat de BNR a fost de: 4.4775 lei/Euro;

## **2.PREZENTAREA BENEFICIARULUI ȘI DESTINATARULUI LUCRĂRII**

Lucrarea se elaboreaza la cererea Primariei Municipiului Giurgiu, cu sediul in loc. Giurgiu, b-dul Bucuresti nr. 49-51, jud. Giurgiu, in calitate de client si destinatar si va fi folosita numai pentru stabilirea valorii pentru concesionarea acestui teren, conform legislatiei in vigoare :

- Legea nr. 337/17.07.2006, privind atribuirea contractelor de achizitie publica, a contractelor de concesiune lucrari publice si a contractelor de concesiune de servicii
- H.G. nr. 925/19.07.2006, privind aprobarea Normelor de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractelor de achizitie publice din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achizitie publica, a contractelor de concesiune lucrari publice si a contractelor de concesiune de servicii.

Poziția evaluatorului este de consultant al destinatarului lucrării.

## **3.EXECUTANT**

Raportul de evaluare este întocmit de Popa Ionel Ștefan Cristian P.F.A., C.U.I. 27199607; F52/225/2010, cu sediul în mun. Giurgiu, șos. Bucuresti, bl. 107, sc. C, et. 6, ap. 60, jud. Giurgiu, având ca obiect de activitate: Alte activități profesionale științifice și tehnice.

Evaluatorul este Expert tehnic judiciar in specializarea EPI si EBME; membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizati din România (ANEVAR), cu legitimația nr. 15383, ca Evaluator Proprietăți Imobiliare (E.P.I) și Evaluator Bunuri Mobile (E.B.M.); .

## **4.DESCRIEREA BUNULUI**

Bunul care face obiectul prezentului studiu de oportunitate este o suprafata de teren intravilan, categoria de folosinta Np, de 4.780,00 mp, amplasat in mun. Giurgiu, sos. Portului, adiacent Bazin Veriga, teren ce apartine Municipiului Giurgiu- Domeniul Privat, fiind administrat de Consiliul Local Giurgiu.

## **5.MOTIVELE CONCESIONARII**

Se doreste transmiterea prin concesiune pentru o perioada determinata de timp a dreptului de a utiliza, in schimbul unei redevente, a unui teren intravilan in suprafata de 4.780,00 mp, amplasat in mun. Giurgiu, sos. Portului, adiacent Bazin Veriga, teren ce apartine Municipiului Giurgiu- Domeniul Privat, fiind administrat de Consiliul Local Giurgiu.

### **5.1. MOTIVE ECONOMICE**

Pe acest amplasament se propune edificarea unui dane de acostare, care face parte din investitia "Complex cai navigabile Giurgiu".



## 5.2. MOTIVE FINANCIARE

Obținerea unui venit continuu și sigur la bugetul local al Primăriei Municipiului Giurgiu.

## 5.3. MOTIVE SOCIALE

Prin dezvoltarea acestei noi activități, la nivelul mun. Giurgiu se creează noi locuri de muncă, se pune în valoare potențialul industrial al unui teren care la data actuală nu este utilizat, se vor încasa taxe și impozite aferente atât afacerii cât și clădirilor și construcțiilor speciale care vor fi edificate.

## 5.4. MOTIVE DE MEDIU

Nu sunt probleme de mediu.

Prezentul studiu de oportunitate nu scuteste concesionarul de a obține autorizația de mediu pentru funcționare, precum și alte autorizații necesare desfășurării activității.

## 6. INVESTIȚII NECESARE

Nu sunt necesare investiții pentru realizarea concesiunii din partea Primăriei Municipiului Giurgiu.

## 7. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

Conform **Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată**

### **Art. 17**

Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

Valoarea de piață a terenului, conform raportului de evaluare anexat este:

153.000 euro (cca. 32 euro/mp), echivalent 685.000 lei, fără TVA

Redevența minimă anuală se calculează, conform Legii, astfel încât valoarea de piață a terenului să se recupereze în 25 ani, respectiv: 153.000 euro : 25 ani = 6.120 euro/an.

**Recomand ca redevența minimă anuală pentru terenul în suprafața de 4.780 mp să fie de 6.120 euro/an, echivalent în RON la cursul BNR din data plății.**

**Redevența se va stabili prin Hotărâre a Consiliului Local și va fi plătită anual sau trimestrial, pe toată perioada contractului de concesiune.**

## 8. MODALITATEA DE ACORDARE A CONCESIUNII

Conform **Legii nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții:**

“Art. 13. Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției.”

## 9. DURATA ESTIMATIVA A CONCESIUNII

- (1) Contractul de concesiune se incheie in conformitate cu legea romana, indiferent de nationalitatea sau de cetatenia concesionarului, pentru o durata care nu va putea depasi 49 de ani, incepand de la data semnarii lui.
- (2) Durata concesiunii se stabileste de catre concedent pe baza studiului de oportunitate.
- (3) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioada egala cu cel mult jumătate din durata sa initiala, prin simplul acord de vointa al partilor.

## 10. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Procedura de realizare a concesiunii poate dura maxim 60 zile.

Data predării: 23.03.2016

INTOCMIT,  
Evaluator autorizat,  
Expert tehnic judiciar,  
ing. Popa Stefan  
Specializarea: E.P.I.: E.B.M.E



SECRETAR,

**CAIET DE SARCINI ȘI INSTRUCȚIUNI ȘI CRITERII DE EVALUARE  
PENTRU ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE  
CONCESIONARE A TERENULUI ÎN SUPRAFAȚĂ DE 4780 MP.**

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

**1.1.Descrierea terenului:**

Terenul care face obiectul concesiunii are suprafața totală de 4780 mp. este situat în intravilanul municipiului Giurgiu și face parte din domeniul privat al municipiului Giurgiu categoria “teren pentru construcții” aflat în zona A a municipiului Giurgiu.

**1.2.Amplasarea terenului**

Terenul este situat în adiacent □oseaua Portului , adiacent Bazin Verigă , având nr. cadastral 35683 conform plan de situație.

**1.3.Destinația terenului**

Pe terenul concesionat, viitorul „concesionar” are obligația să realizeze o dană de acostare.

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

- Realizarea infrastructurii prin executarea de lucrări de rețele tehnico-edilitare;
- Realizarea unor construcții portuare , cu destina□ia de dană conexe transportului naval;
- Parcare pentru asigurarea func□iunii obiectivului ; terasamente
- 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 de servicii la standarde occidentale
- Crearea fără efort investițional propriu de locuri de muncă pentru locuitorii municipiului Giurgiu

Realizarea de către Primăria Municipality Sărgiu a unui spațiu imediat sigur, rezultat din redevența ce urmează a fi încasată prin contractul de concesiune.

- Dezvoltarea economico-socială a municipiului prin introducerea zonei în circuitul economic.
- 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 **32 EURO/an.**

Prețul întregii concesiuni este de **153.000 EURO.**

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 32 EURO/an.**

**1.9. Valoarea investițiilor existente:** terenul nu este afectat de utilități .

**1.10. Investițiile minime** cerute de concedent constau în realizarea unei dane de acostare

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

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

**1.11. Termenele de realizare a investiției**

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

Investițiile cerute de concedent vor fi realizate în termen de maxim 1 an de la data obținerii autorizației de construire în condițiile legii.

Investițiile pot fi executate etapizat, conform propunerii concesionarului cu condiția încadrării în termenul stabilit anterior.

**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 fizică sau juridică română .

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

Concesionarul are obligația ca în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună cu titlu de garanție o sumă fixă , reprezentând o cotă parte din suma obligației de plată către concedent, respectiv 50 euro 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 și platforme betonate prin rigole și guri de scurgere

- Amenajarea unui spațiu destinate colectării deșeurilor menajere

- Ameliorarea microclimatului prin amenajarea de zone verzi ( spații plantate publice, ) cu respectarea suprafețelor prevăzute în bilanțul teritorial aprobat prin Planul Urbanistic General.

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

- La expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;
- În cazul în care interesul național sau local o impune (sistematizarea zonei și realizarea unor lucrări de interes local sau național ), prin renunțarea unilaterală de către concedent cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului printr-o notificare prealabilă cu 15 zile înainte , fără alte formalități.

- În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar (inclusiv cele legate de termenele de obținere a autorizației de construire și realizare a investiției) prin rezilierea unilaterală de către concedent , cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent , prin rezilierea unilaterală de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;
- În cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata , prin renunțare , fără plata unei despăgubiri.

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

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

**2.Procedura de concesionare** prin licitație publică deschisă ce se va organiza cu respectarea art. 13 și art.16 și 18 din Legea 50/1991, republicată în 2004, 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 DGFP
- - 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
- - ultima bilanță de verificare
- - ultimul bilanț contabil, vizat de Direcția Generală a Finanțelor Publice
- - experiența ofertantului sau a acționarilor , dacă este cazul, în organizarea finanțării în scopul dezvoltării și exploatării concesiunii sau a altor proiecte cu scop similar;
- - alte date considerate de ofertant necesare pentru departajare, conform criteriilor de selecție anexate.

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

- Acest plic va conține oferta propriu-zisă.
- Oferta va fi însoțită de un **studiu de fezabilitate** care va cuprinde în mod obligatoriu elementele tehnice necesare pentru caracterizarea funcționalității și a capacității construcției, a gradului de ocupare a terenului și va cuprinde detaliat toate condițiile prevăzute în caietul de sarcini și alte obligații pe care
- ofertantul și le asumă în cazul în care va câștiga licitația, precum și date tehnice și financiare referitoare la:

a) - investițiile pe care ofertantul se obligă să le realizeze pe terenul concesionat, cu precizarea următoarelor:

- pregătirea organizatorică și tehnică a ofertantului ,procedurile și soluțiile tehnice propuse;
- programul de realizare a investițiilor propuse de ofertant: termenul propus de acesta pentru obținerea autorizației de construire, programul de construcție, care va specifica data începerii, etapizarea și finalizarea construcțiilor. La stabilirea acestui program se va avea în vedere ca durata acestuia să nu depășească durata stabilită de concedent la punctul 1.10 din prezentul caiet de sarcini

b) perioada preconizată de amortizare a investițiilor pe care concesionarul se obligă să le realizeze;

c) standardele de calitate a activităților sau serviciilor publice ce urmează a fi prestate;

d) valoarea redevenței;

e) durata propusă a concesiunii;

f) planul de finanțare pentru dezvoltarea și exploatarea concesiunii, ținându-se cont de următoarele aspecte, dar fără a se limita la acestea:

- investițiile din fonduri proprii care pot fi utilizate în scopul demarării proiectului, cât mai repede posibil;
- metoda finanțării externe ,dacă este cazul;
- plăți către concedent și formele propuse pentru repartizarea profitului generat de concesiune;
- alte aspecte financiare;

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

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

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

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

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

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

Ședința de deschidere a plicurilor este publică.

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

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

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

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

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

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

La solicitarea în scris a ofertanților respinși, în termen de 10 zile calendaristice de la primirea comunicării de respingere a ofertelor lor, concedentul va transmite o copie după procesul verbal de evaluare a ofertelor.

## **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 de 30 de zile de la data la care concedentul a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale.

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

**5. Valoarea studiului de oportunitate** - 550 lei la care se adaugă TVA, va fi suportată de câștigătorul licitației. Plata se va face în contul \_\_\_\_\_ deschis la Trezoreria municipiului Giurgiu sau în numerar la casieria Primăriei municipiului Giurgiu.

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



## **Criterii de evaluare**

### **1. Aspectele economice și financiare ale ofertei**

Evaluarea potențialului economic și financiar al ofertanților în vederea minimalizării riscului, se realizează prin analiza datelor din situațiile financiare încheiate pentru ultimul an calendaristic conform normelor elaborate de Ministerul Finanțelor. Primăria Municipiului Giurgiu își rezervă dreptul de a verifica autenticitatea indicatorilor economici din bilanțul contabil al societăților comerciale participante la licitație.

#### **➤ Scrisori de bonitate**

Lipsa scrisorilor de bonitate – condiție eliminatorie

**20 puncte**

#### **➤ Solvabilitatea**

**10 puncte**

Solvabilitatea reflectă capacitatea debitorului de a-și onora obligațiilor asumate față de terți cu ajutorul activelor sale. Acest indicator se calculează ca raport între capitalurile proprii și suma capitalurilor proprii și total surse atrase. Indicatorul se exprimă procentual, nivelul minim acceptat fiind de 40%, sub acest nivel demonstrându-se o situație financiară delicată cu un grad mare de îndatorare.

Pentru nivelul de solvabilitate de 70% se va acorda punctajul maxim de 10 puncte. Diminuarea procentelor de solvabilitate pe o scară cu interval de 3% va conduce la obținerea diminuării numărului de puncte corespunzător.

#### **➤ Lichiditatea**

**10 puncte**

Reprezintă capacitatea ofertantului de a-și onora obligațiile pe termen scurt și de rambursare a creditelor. Nivelul minim de referință este de 100%. Nivelul maxim punctat prezentat este de 200% pentru care se acordă 10 puncte. Diminuarea procentelor de lichiditate pe o scară cu interval de 10% va conduce la obținerea diminuării numărului de puncte corespunzător.

#### **➤ Rentabilitatea**

**10 puncte**

Rentabilitatea se calculează ca raport între profitul net și total cheltuieli.

Nivelul considerat optim este de 10%. Diminuarea procentelor de rentabilitate cu un procent de 1% va conduce la obținerea unui număr de puncte corespunzător.

➤ **Perioada de funcționare a ofertantului :**

- De la un an la cinci ani **5 puncte**
- Peste 5 ani **10 puncte**

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

- Până la 10.000 euro **5 puncte**
- De la 10.001 – până la 50.000 euro **10 puncte**
- Peste 50.000 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

**2. 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.

**3. 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**

#### 4. Condiții generale ale ofertei

- Condițiile, nivelul costurilor și procedurile de lucru privind protecția mediului . **30 puncte**
- 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 1000 lei.**

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

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

1. Pe baza evaluării ofertelor comisia de evaluare întocmește un raport care cuprinde descrierea procedurii de concesiune și operațiile de evaluare, elementele esențiale ale ofertelor depuse și motivele alegerii ofertantului câștigător sau, în cazul în care nu a fost desemnat câștigător nici un ofertant, cauzele respingerii, precum și procesul verbal de evaluare a ofertelor. Procesul verbal de evaluare a ofertelor este întocmit de către secretarul comisiei de evaluare și se semnează de către toți membrii acesteia.
2. Va fi declarat câștigător ofertantul care prezintă cea mai bună ofertă tehnico - financiară.
3. Comisia de evaluare transmite Consiliului local al municipiului Giurgiu raportul precum și ofertele prezentate.
4. Raportul va fi depus la dosarul concesiunii.
5. În termen de 5 zile calendaristice de la primirea raportului comisiei de evaluare, se procedează la informarea ofertantului câștigător despre alegerea sa, precum și la anunțarea celorlalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor.
6. În cazul în care licitația publică deschisă nu a condus la desemnarea unui câștigător, se va consemna această situație într-un proces verbal, se va organiza o nouă licitație.
7. Dacă nici cea de-a doua licitație nu a condus la desemnarea unui câștigător, aceasta se va consemna într-un proces verbal care va sta la baza deciziei de recurgere la procedura de negociere directă.

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

## **Soluționarea litigiilor privind concesiunea**

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

**PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,**



**CONTRASEMNEAZĂ**

**SECRETAR,**

**ROȘU PETRE**

**DIRECȚIA PATRIMONIU,**

**TRĂISTARU CRISTIAN**

**POPA IONEL STEFAN CRISTIAN P.F.A.**

MUN. GIURGIU, STR. BUCURESTI, BL. 107, SC. C, ET. 6, AP. 60, JUD. GIURGIU  
CUI : 27199607; F52/225/26.07.2010; Tel: 0724585735; asevalconsult@yahoo.com  
Cont: RO45CECEGR0130RON0303337 CEC Bank SA Sucursala Giurgiu

# RAPORT DE EVALUARE

(anexa la studiul de oportunitate)

## TEREN INTRAVILAN

Suprafata = 4.780,00 mp  
situat in mun. Giurgiu, sos. Portului,  
adiacent Bazin Veriga  
CF nr. 36250

**CLIENT SI DESTINATAR:**

**PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU**  
*mun. Giurgiu, b-dul Bucuresti nr. 49-51, jud. Giurgiu*

INTOCMIT,  
Evaluator autorizat,  
Expert tehnic judiciar,  
ing. Popa Stefan  
Specializarea: E.P.I.; E.B.M.E.



MARTIE 2016

23 martie 2016

## PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

In urma solicitarii d-voastra, am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea mentionata mai sus, in beneficiul clientului Primaria Municipiului Giurgiu.

Pentru intocmirea prezentului raport, ce se axeaza pe standardele actuale de piata, am avut ca baza atat informatiile furnizate de d-voastra si de catre client, cat si date furnizate de piata de sector si baza de date proprie. In cazul in care orice informatie din cele ce urmeaza, se dovedeste a fi incorecta sau incompleta, acuratetea prezentei evaluari

nu va fi afectata si, in conformitate cu rezerva, ne rezervam dreptul de a rectifica raportul.

Acest raport a fost intocmit de catre ing. Popa Stefan, Expert tehnic judiciar (EPI; EBME), evaluator autorizat membru titular ANEVAR, calificat sa ofere consultanta in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip, in acest amplasament. Acest raport a fost realizat in conformitate cu standardele ANEVAR 2015, in concordanta cu Standardele Comisiei Internationale de Evaluare (IVSC).

Luand in calcul bazele subliniate mai sus si, dupa cum este expus in acest raport, opinia asupra valorii de piata a drepturilor asupra proprietatii imobiliare la data evaluarii este de:

**Valoare teren S= 4780 mp: 153.000 euro (cca. 32 euro/mp), echivalent 685.000 lei, fara TVA**

Valoarea estimata nu contine TVA.

Aceasta valoare se supune atat termenilor si conditiilor limitative, cat si oricaror ipoteze expuse. De asemenea, aceasta valoare este valida de la data intocmirii prezentului raport si poate fi reconsiderata la o data ulterioara. Trebuie subliniat faptul ca aceasta evaluare este furnizata exclusiv destinatarului prezentei scrisori si nu se accepta nici o responsabilitate transmisa unei terte parti. Se interzice publicarea sau expunerea, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori. In plus, certific ca evaluatorul nu are nici un interes direct cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici o influenta legata de partile implicate, asadar, avand aptitudinea de a oferi consultanta in mod deliberat.

Am increderea ca acest raport de evaluare corespunde cerintelor d-voastra si va stau la dispozitie pentru eventuale informatii ulterioare.

Cu stima,

Evaluator autorizat,  
Expert tehnic judiciar,  
ing. Popa Stefan



## CUPRINS

### **SINTEZA RAPORTULUI**

Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati  
Identificarea activului supus evaluarii  
Dreptul de proprietate evaluat  
Scopul evaluării  
Tipul valorii  
Data inspectiei  
Data evaluării  
Rezultatul evaluării

- Cap I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII**
- II.1. Identificarea si competenta evaluatorului.
- II.2. Identificarea clientului și a oricaror alti utilizatori desemnati
- II.3. Dreptul de proprietate evaluat
- II.4. Scopul evaluarii
- II.5. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii. Identificarea bunurilor mobile si imobile subiect. Descrierea juridica. Date despre amplasare. Descrierea tehnica. Aspecte privind utilizarea. Istoric incluzind vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente. Dreptul de proprietate evaluat
- II.6. Tipul valorii
- II.7. Data evaluarii
- II.8. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
- II.9. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea
- II.10. Ipoteze si ipoteze speciale
- II.11. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
- II.12. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR 2015
- II.13. Descrierea raportului
- Cap II. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**
- Cap III. EVALUARE**
- III.1. Abordarea prin piata;
- Cap IV. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII ANEXE**
1. Fise calcul – Abordarea prin piata
2. Plan de amplasament scara 1:1000 ; HCLM Giurgiu nr. 444/26.11.2015



## SINTEZA RAPORTULUI

### Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

**Primăria Municipiului Giurgiu**, cu sediul in mun. Giurgiu, bulevardul București, Nr. 49 - 51, jud. Giurgiu, în calitate de client și destinatar.

### Identificarea activului supus evaluării

Obiectul evaluării îl constituie: **Teren intravilan, categoria de folosinta Np, S= 4780 mp din acte si masuratori, situat in mun Giurgiu, str. Portului, adiacent Bazin Veriga, CF nr. 36250/Giurgiu**

- Localizare: intravilanul localitatii Giurgiu, zona periferica sudica, dispus adiacent la sos. Portului si cu acces la Bazinul Veriga.
- Forma: regulata ~ dreptunghiulara, la partea sudica urmareste conturul malului Bazinului Veriga
- Deschidere la sos. Portului 89.77 m; Deschidere la Bazinul Veriga: 169.13m
- Zona mixta: industriala, comerciala si rezidentiala. In vecinatate sint cladiri industriale, Zona Libera Giurgiu, blocuri ANL, Administratia Portului Giurgiu.
- Utilitati: en electrica, apa-canal in zona.
- Situatiia terenului: teren liber, inundabil, sub cota strazii Portului. La vest terenul comunica cu sos. Portului, iar la est cu Bazinul Veriga, avind acces si la transport naval.
- Stare tehnica: pentru aducerea la cota drumului sint necesare lucrari de umplutura si consolidare mal;
- Cea mai buna utilizare: teren pentru proprietate industriala/dana acostare cu acces la transport naval si rutier.

### Dreptul de proprietate evaluat

**Proprietar: MUNICIPIUL GIURGIU-DOMENIUL PRIVAT**

Acte puse la dispozitie: Plan de amplasament scara 1:1000 ; HCLM Giurgiu nr. 444/26.11.2015

În prezentul raport de evaluare se evaluează dreptul absolut de proprietate al Municipiului Giurgiu-Domeniul Privat asupra terenului, considerând ca asupra acestuia nu sunt sarcini.

### Scopul evaluării.

Evaluarea a fost solicitata pentru informarea clientului in vederea transmiterii prin concesiune a dreptului de utilizare a terenului.

**Tipul valorii.** Valoarea de piata.

**Data inspecției:** 17.03.2016      **Data evaluării:** 17.03.2016

### Rezultatul evaluării

Valoarea obținută folosind abordarea prin piata, metoda comparatiei directe:

**Valoare teren S= 4780 mp: 153.000 euro (cca. 32 euro/mp), echivalent 685.000 lei, fara TVA**

Valoarea estimata nu contine TVA

Curs valutar BNR valabil in data de 17.03.2016: 1 EUR = 4.4775 RON

Evaluator autorizat,  
Expert tehnic judiciar,  
ing. Popa Stefan  
Specializarea: E.P.I.; E.B.M.E.



## **CAPITOLUL I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII**

### **I.1. Identificarea si competenta evaluatorului.**

Raportul de evaluare este întocmit de Popa Ionel Ștefan Cristian P.F.A., C.U.I. 27199607; F52/225/2010, cu sediul în mun. Giurgiu, șos. Bucuresti, bl. 107, sc. C, et. 6, ap. 60, jud. Giurgiu, având ca obiect de activitate: Alte activități profesionale științifice și tehnice.

Evaluatorul este Expert tehnic judiciar in specializarea EPI si EBME; membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizati din România (ANEVAR), cu legitimația nr. 15383, ca Evaluator Proprietăți Imobiliare (E.P.I) și Evaluator Bunuri Mobile (E.B.M.);

### **I.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati**

**Primăria Municipiului Giurgiu**, cu sediul in mun. Giurgiu, bulevardul București, Nr. 49 - 51, jud. Giurgiu, în calitate de client și destinatar.

Raportul de evaluare se va utiliza de către beneficiarul acestuia pentru scopul menționat.

Pentru orice alt scop decât cel declarat anterior, terenul poate avea o valoare diferită.

### **I.3. Dreptul de proprietate evaluat**

**Proprietar: MUNICIPIUL GIURGIU-DOMENIUL PRIVAT**

**Acte puse la dispozitie:** Plan de amplasament scara 1:1000 ; HCLM Giurgiu nr. 444/26.11.2015.

În prezentul raport de evaluare se evaluează dreptul absolut de proprietate al Municipiului Giurgiu-Domeniul Privat asupra terenului, considerând ca asupra acestuia nu sunt sarcini.

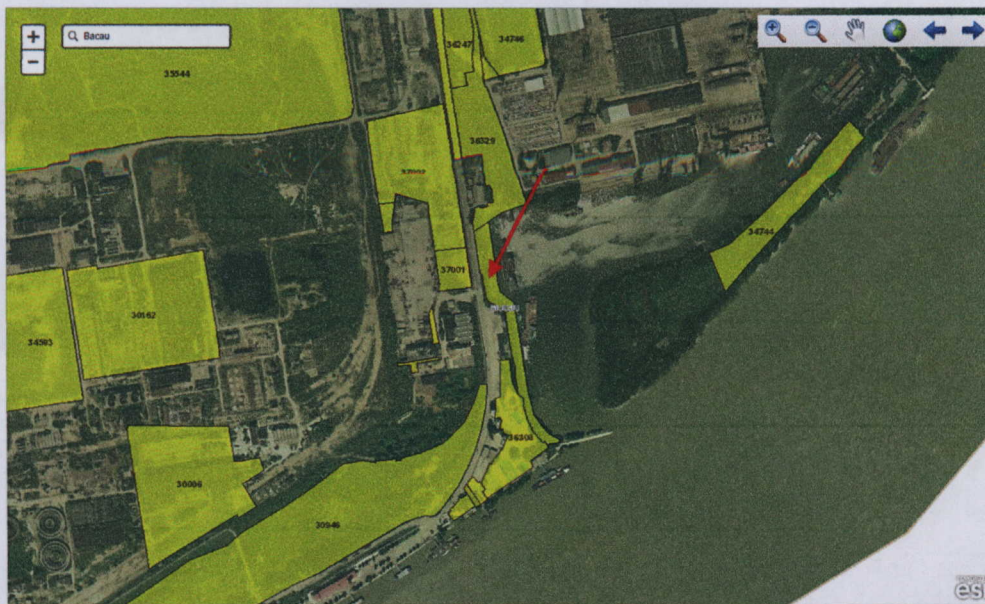
### **I.4. Scopul evaluarii.**

Evaluarea a fost solicitata pentru informarea clientului in vederea transiterii prin concesiune a dreptului de utilizare a terenului.

### **I.5. Identificarea terenului:**

**Teren intravilan, categoria de folosinta Np, S= 4780 mp din acte si masuratori, situat in mun Giurgiu, str. Portului, adiacent Bazin Veriga, CF nr. 36250/Giurgiu**

- Localizare: intravilanul localitatii Giurgiu, zona periferica sudica, dispus adiacent la sos. Portului si cu acces la Bazinul Veriga.
- Forma: regulata ~ dreptunghiulara, la partea sudica urmareste conturul malului Bazinului Veriga
- Deschidere la sos. Portului 89.77 m; Deschidere la Bazinul Veriga: 169.13m
- Zona mixta: industriala, comerciala si rezidentiala. In vecinatate sint cladiri industriale, Zona Libera Giurgiu, blocuri ANL si Administratia Portului Giurgiu.
- Utilitati: en electrica, apa-canal in zona.
- Situatiia terenului: teren liber, inundabil, sub cota strazii Portului. La vest terenul comunica cu sos. Portului, iar la est cu Bazinul Veriga, avind acces si la transport naval.
- Stare tehnica: pentru aducerea la cota drumului sint necesare lucrari de umplutura si consolidare mal;
- Cea mai buna utilizare: teren pentru proprietate industriala/dana acostare cu acces la transport naval si rutier.



#### **1.6. Tipul valorii estimate.**

Pentru bunul imobil evaluat va fi estimată valoarea de piață a acestuia, valoare adecvată scopului precizat de beneficiar, cu respectarea Standardelor de Evaluare ANEVAR, 2015 – Valoare de piață – tip de valoare. Conform acestor Standarde și SEV100 Cadrul general, valoarea de piață este *suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

Metodologia de evaluare aplicată în acest raport constă în estimarea valorii de piață prin utilizarea unei singure abordări: prin piața.

**I.7. Data evaluării:** 17.03.2016;

**Data inspecției:** 17.03.2016

#### **I.8. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării**

Pentru determinarea valorilor au fost parcurse următoarele etape:

- documentarea pe baza unei liste de informații solicitate beneficiarului
- inspecția bunurilor- fiind realizate fotografiile reprezentative
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului
- discuții purtate cu persoanele competente reprezentante ale proprietarului pentru obținerea de informații referitoare la aspectele juridice, situația trecută și actuală a bunului evaluat
- selectarea tipului de valoare estimată în raport
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice bunului evaluat
- obținerea de informații referitoare la preturi actuale (oferte / tranzacții) ale unor terenuri similare din zona
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punctul de vedere al evaluării
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorii propuse
- Evaluarea s-a făcut ținând seama de amplasament, forma utilității, acces și după documentele și datele tehnice puse la dispoziție de client.

#### **I.9. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea**

Sursele de informații utilizate în acest raport sunt:

- informații privind situația juridică și istoricul bunului, furnizate de către client,
- documente juridice puse la dispoziție de către client
- informații preluate din publicații de specialitate,
- informații de pe internet (site-uri cu oferte vânzări terenuri similare). Oferte prezentate în anexe.

#### **I.10. Ipoteze și ipoteze speciale**

Ipoteze speciale:

Prezentul raport a fost întocmit pe baza documentelor juridice și informațiilor furnizate de către proprietar, care sunt considerate a fi autentice dar nu se oferă nicio garanție asupra preciziei lor și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

Terenul este evaluat fără sarcini.

Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății și nu se asumă nicio răspundere pentru astfel de condiții, inclusiv existența unor poluanți, sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii acestora.

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție privind tranzacțiile de bunuri similare (oferte vânzări), existând posibilitatea existenței și a altor tranzacții de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, de la surse pe care le consideră credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința conținutului și corectitudinii datelor furnizate de client și de către terțe persoane.

Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare.

Împreună cu clientul s-a convenit prezentarea unui raport de evaluare în forma restrinsă.

Orice alocare a valorii totale exprimată în raport între diferitele părți ale terenului se va realiza doar de către autorul raportului. Valorile separate obținute de evaluator nu trebuie folosite în combinație cu o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide.

Valoarea estimată este valabilă doar pentru scopul prezentat în raportul de evaluare.

Acest raport de evaluare este confidențial pentru client și destinat și poate fi utilizat numai pentru scopul menționat în raport. Evaluatorul nu acceptă nici o altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de el, indiferent de situație.

#### **I.11. Restricții de utilizare, distribuție sau publicare**

Posesia acestui raport de evaluare sau al unei copii a acestuia, nu conferă dreptul de publicare a niciuneia din părțile raportului de evaluare, în special concluziile referitoare la valoare, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează nu vor fi difuzate public, prin reclamă, relații publice, agenții de vânzare, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Valorile estimate sunt valabile doar pentru scopul prezentat în raportul de evaluare.

## I.12. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările din Standardele de Evaluare ANEVAR 2015 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

### CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o personal împreună cu delegatul beneficiarului.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am niciun interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2015.
6. Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al ANEVAR.
7. Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi verificat la cererea clientului.
8. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Nici o persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.
9. La data elaborării prezentului raport, evaluatorul este membru titular ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă ANEVAR și are cunoștințele necesare și competența să întocmească acest raport de evaluare.

## I.13. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este prezentat în forma simplificată.

### Cap II. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

#### Piata specifica

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chirieșilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează, ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației). Piața specifică a proprietății evaluate este reprezentată de piața terenurilor intravilane din orașul Giurgiu. În analiza acestei piețe specifice am investigat aspecte legate de tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat. Piața imobiliară din jud. Giurgiu, respectiv subpiața terenurilor intravilane a înregistrat o scădere mare în perioada 2009-2013, față de anii 2007-2008. În perioada 2013-2015, prețurile de ofertă ale terenurilor au un trend relativ constant.

#### Oferta competitivă

Pe segmentul de piață la care ne referim, în orașul Giurgiu unde este situat terenul de evaluat există o ofertă medie iar prețurile diferă în funcție de amplasament, accesibilitate, utilități, acces, formă, suprafață și potențiala utilitate.

Bineînțeles că pe fundalul unei crize economice ca cea actuală negocierile tind până la reduceri de 20% din prețul oferit, uneori negocierile ajungând să scadă foarte mult prețul solicitat de vânzatori.

Prețurile de ofertă pentru terenuri situate în zone similare, dar fără acces la transport naval, sunt cuprinse în intervalul 22-40 euro/mp.

## **Analiza cererii**

Criza economico-financiara inceputa la sfarsitul anului 2008 a afectat atat profiturile investitorilor imobiliari cat si puterea financiara a cumparatorilor medii. Cererea este mica in comparatie cu oferta pe piata terenurilor, aceasta datorita faptului ca potentialii investitori sunt rari.

La data actuala cererea este mai redusa decat oferta, fiind o piata a cumparatorului.

## **Echilibrul pietei. Raportul cerere-oferta**

In prezent punctul de echilibru al subpietei terenurilor intravilane nu este atins. Se poate considera ca piata este o piata a cumparatorilor, datorita in principal ingreunarii accesului la capital. Se observa o cerere redusa pentru terenuri similare. Punctul de echilibru intre cerere si oferta nu s-a atins si nu se va intampla acest lucru nici in viitorul apropiat, in conditia in care tendinta preturilor terenurilor ramane relativ constanta, cu tendinte usoare de scadere.

## **CEA MAI BUNA UTILIZARE**

Cea mai buna utilizare (CMBU) este definita ca utilizarea rezonabila, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Permisa legal : Evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege, analizând reglementările privind zonarea, restricții de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu, stilurile istorice și impactul asupra mediului.

- Posibila fizic

Se analizează dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren, riscul unor dezastre naturale care pot afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare, considerată cea mai bună.

- Fezabila financiar

Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisivitate legală și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a se determina dacă ele ar putea produce venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.

- Maxim productivă

Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care va conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerut de piața pentru cea utilizare. Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații : " Cea mai bună utilizare a terenului liber " Cea mai bună utilizare a terenului construit".

Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului considerat liber. Avand in vedere conformarea proprietatii, suprafata, utilitati existente, zona, cea mai buna utilizare este de teren pentru constructii cu destitatie industrială /dana acostare.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta abordare: - este permisibila legal; - indeplineste conditia de fizic posibilă. - este fezabila financiar. - este maxim productiva se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii).

## **CAP. III: EVALUARE**

Una sau mai multe abordări pot fi utilizate pentru a obține valoarea definită de *tipul valorii* adecvat. Cele trei abordări descrise și definite în SEV- Cadrul general sunt abordările principale utilizate în evaluare: prin piața, prin venit și prin cost. Toate sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Dreptul absolut asupra *proprietății imobiliare* conferă titularului dreptul absolut de a poseda, folosi și dispune de teren și construcții, în mod perpetuu, supus doar unor drepturi subordonate și unor îngrădiri stabilite prin lege. Drepturile asupra proprietății imobiliare sunt definite prin constituție și adesea sunt reglementate de legislația națională sau locală. Înainte de a face o evaluare a unui drept asupra *proprietății imobiliare* este important să se cunoască cadrul legal relevant care afectează acel drept.

### **III.1 Abordarea prin piața**

*Abordarea prin piață* oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc. Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor activelor identice sau similare care au fost tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, poate fi util să se ia în considerare și prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie ajustat pentru a reflecta orice diferențe între tranzacția reală și *tipul valorii* și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții față de cele ale activului evaluat.

Drepturile asupra proprietății imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul de care este atașat dreptul asupra proprietății imobiliare supus evaluării, are caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacționează pe piață, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, în mod uzual, *abordarea prin piață* se aplică pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietății imobiliare*.

Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altui drept asupra *proprietății imobiliare*, care a fost recent tranzacționat sau care poate fi disponibil pe piață, în mod uzual se poate stabili o unitate de comparație adecvată. Unitățile de comparație, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza prețurilor de vânzare prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru clădiri sau a prețului pe hectar sau (mp) pentru teren. Alte unități folosite pentru compararea prețurilor, atunci când există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăților, sunt prețul pe cameră sau prețul pe unitatea de producție, de exemplu în cazul *producției agricole*. O unitate de comparație este utilă numai atunci când este selectată în mod judicios și este aplicată proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice unitate de comparație utilizată ar trebui să fie cea care se utilizează în mod obișnuit de către participanții pe piața relevantă.

În procesul de evaluare, încrederea care poate fi acordată oricărei informații despre prețul comparabil se determină prin comparația diferitelor caracteristici ale proprietății imobiliare și tranzacției, din care au rezultat datele despre preț, cu cele ale proprietății evaluate.

Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

- dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării;
- localizările respective;
- calitatea terenului sau vârsta și caracteristicile clădirilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate;
- situațiile în care a fost determinat prețul și *tipul valorii* cerut;
- data efectivă a dovezii despre preț și *data evaluării* cerută.

În afara elementelor de comparație de mai sus, pot fi luate în considerare, atunci când au o influență cuantificabilă asupra prețului unitar al terenului, și următoarele elemente:

- mărimea suprafeței; forma; deschiderea; utilități; topografia; traficul în zonă; priveliștea; calitatea vecinilor; poluarea fonică și a aerului; acces; teren în surplus.

**Comparația directă** se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea de piață a terenului se obține din dovezile de piață ale prețurilor de tranzacționare ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi obținută în urma analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Când nu există tranzacții efective suficiente cu terenuri libere comparabile sau când datele obținute din tranzacțiile efectuate nu sunt credibile și/sau nu pot fi verificate, pentru evaluare se pot folosi și prețurile cerute prin ofertele de vânzare sau prețurile oferite prin cererile de cumpărare de terenuri comparabile. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a prețurilor cerute sau oferite pentru terenurile comparabile este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite, cerute sau oferite pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele între caracteristicile specifice ale terenurilor și tranzacțiilor cu acestea (numite elemente de comparație).

Etapele aplicării metodei comparației directe de evaluare a terenului liber sau considerat a fi liber sunt:

- (a) colectarea informațiilor din aria de piață a terenului subiect, despre vânzările recente sau despre ofertele de vânzare și cererile de cumpărare pentru terenuri similare, în vederea selectării unui set de terenuri comparabile, adică a terenurilor cu caracteristicile redade mai sus, cât mai asemănătoare cu cele ale terenului subiect. Numărul terenurilor comparabile selectate depinde de disponibilitatea datelor de piață și de cerința de a asigura că acestea reflectă acțiunile participanților pe piață.

Analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări formează cadrul necesar pentru selectarea vânzărilor comparabile adecvate;

- (b) verificarea informațiilor colectate pentru a vedea credibilitatea acestora și dacă reflectă tranzacții de piață nepărtinitoare;
- (c) selectarea unității de comparație folosită de participanții pe piață, respectiv prețul pe hectar sau pe metru pătrat;
- (d) identificarea diferențelor dintre caracteristicile terenurilor comparabile selectate și cele ale terenului subiect. Forma uzuală de redare a acestor diferențe este o grilă cu datele de piață, care conține prezentarea caracteristicilor terenurilor comparabile, grupate pe caracteristicile aferente tranzacțiilor (efective și/sau potențiale) și pe caracteristicile aferente terenurilor. Scopul folosirii grilei cu datele de piață este efectuarea într-o manieră logică și succesivă a corecțiilor asupra prețurilor efective, cerute sau oferite pentru terenurile selectate drept comparabile;
- (e) corectarea prețurilor terenurilor comparabile pentru a reflecta diferențele dintre caracteristicile acestora și cele ale terenului subiect. În general, se aplică corecții separate prețurilor de vânzare ale comparabilelor, pentru fiecare element de comparație. Mărimea fiecărei corecții depinde de datele disponibile și de raționamentul evaluatorului. Corecțiile prețului de vânzare, de ofertă de vânzare sau de cerere de cumpărare, se pot face prin mai multe tehnici ale analizei cantitative și calitative, dintre care cele mai uzuale sunt: (a) tehnica analizei pe perechi de date și efectuarea corecțiilor cantitative exprimate în unități monetare (valori

absolute); (b) tehnica analizei pe perechi de date și efectuarea corecțiilor cantitative exprimate în formă procentuală și (c) tehnica analizei calitative prin comparația relativă, care constă în analiza tranzacțiilor, ofertelor de vânzare sau cererilor de cumpărare a terenurilor comparabile pentru a stabili care din caracteristicile terenurilor comparabile sunt inferioare, superioare sau similare cu cele ale terenului subiect. În general, corecțiile asupra prețurilor se fac mai întâi pentru diferențele între caracteristicile aferente tranzacțiilor, iar apoi pentru diferențele între caracteristicile aferente terenurilor comparabile și cele ale terenului subiect. Corecțiile se pot aplica asupra prețurilor totale ale terenurilor comparabile, asupra prețurilor unitare ale acestora sau a ambelor.

Ca și celelalte metode, metoda comparației directe este guvernată de principiul substituției, care este un principiu de prim rang și care spune că „nici un cumpărător (investitor) prudent nu va oferi pentru o proprietate un preț mai mare decât cel cu care ar putea cumpăra o altă proprietate cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate, într-un interval de timp rezonabil”.

Au fost identificate comparabile cărora li s-au aplicat corecții procentuale pentru diferențele date de elementele de comparație. Corecțiile în valoare absolută au fost însumate, rezultatul selectat fiind valoarea cu corecția totală absolută cea mai mică. Fișa de calcul atasată după fișa de descriere la fiecare teren. ANEXE- Valoarea estimată prin comparații directe.

#### IV. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Reconcilierea evaluării reprezintă analiza rezultatelor obținute în cadrul procesului de evaluare care conduc la opinia finală asupra valorii. Criteriile care au stat la baza raționamentului evaluatorului în cadrul procesului de reconciliere sunt:

- Adecvarea; - Precizia ; - Cantitatea informațiilor

În vederea analizei datelor pe baza criteriilor mai sus menționate a fost întocmit tabelul următor:

Criteriu - metodă evaluare	Comparatii
Adecvarea	da
Precizia	suficienta
cantitatea informațiilor	suficientă

În consecință evaluatorul consideră că prin aplicarea abordării prin piața se obține valoarea care estimează cel mai bine în acest caz valoarea de piață a proprietății imobiliare.

Având în vedere cantitatea, calitatea informațiilor deținute ca urmare a analizelor mele consider oportune adecvarea abordărilor prezentate, principiul prudenței și condițiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare. Evaluatorul opinează că valoarea de piață a drepturilor asupra proprietății imobiliare supuse evaluării așa cum se prezenta la data inspecției este estimată prin metoda comparației directe la:

**Valoare teren S= 4780 mp: 153.000 euro (cca. 32 euro/mp), echivalent 685.000 lei, fara TVA**

Evaluarea reprezintă o opinie asupra valorii, o concluzie profesională, imparțială și logică formulată pe baza experienței profesionale și pe analiza tuturor informațiilor.

Pentru formularea opiniei evaluatorul a ținut cont de următoarele aspecte:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei evaluării.
- valoarea estimată este la stadiul fizic existent la acest moment;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformare la cerințele legale;
- valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției;
- valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi plătit pentru un bun ținând cont de condițiile actuale ale pieței.

**Data raportului: 23.03.2016**

Evaluator autorizat  
Expert tehnic judiciar,  
ing. Popa Ștefan  
Specializarea: E.P.I.; E.B.M.E Legitimatie





**Grila datelor de piata Evaluare teren intravilan S= 4780mp (din acte si masuratori)**

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)					
ELEMENTE DE COMPARATIE	subiect	PROPRIETATI COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata teren (mp)	4.780	15.200	2.000	6.144	3.000
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		22,0	35,0	40,0	15,0
Tipul tranzactiei		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-2,2	-3,5	-4,0	-1,5
Pret corectat (EURO/mp)		19,80	31,50	36,00	13,50
Drepturi de proprietate transmise	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		19,80	31,50	36,00	13,50
Conditii de vanzare		Vanzare fortata	La piata	La piata	La piata
Corectie (%)		25%	0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		5	0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		24,75	31,50	36,00	13,50
Conditii de piata	data evaluarii	Actuale	Actuale	Actuale	Actuale
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		24,75	31,50	36,00	13,50
Localizare	str. Portului (adiacent Bazin Veriga)	str. Portului (vis a vis de Zona Libera)	sos. Bucuresti, zona OMV, plan II	str. Dunarii	sos. Portului, plan II, zona industriala
		relativ similar	relativ superior	relativ superior	relativ inferior
Corectie (%)		0%	-25%	-30%	30%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	-7,88	-10,80	4,05
Pret corectat (EURO/mp)		24,75 €	23,63 €	25,20 €	17,55 €
Drum acces	dr.asfaltat	Asfaltat	Asfaltat si betonat	Asfaltat	betonat
Corectie (%)		0%	5%	0%	5%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	1	0	1
Pret corectat (EURO/mp)		24,75 €	24,81 €	25,20 €	18,43 €
Destinatia (utilizarea terenului)	industrial/ dana de	industrial	industrial	rezidential/ industrial	industrial
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		24,75 €	24,81 €	25,20 €	18,43 €
Utilitati/distanta	en el, apa-	similar	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%	10%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	1,84
Pret corectat (EURO/mp)		24,75 €	24,81 €	25,20 €	20,27 €
Suprafata (mp)	4.780	15.200	2.000	6.144	3.000
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		24,75 €	24,81 €	25,20 €	20,27 €
Starea actuala a terenului	se considera teren liber; necesita lucrari de umplutura pentru aducere la cota drumului	teren liber	teren liber	teren liber	teren liber
Corectie (%)		-15%	-15%	-15%	-15%
Valoare corectie (EURO/mp)		-3,71	-3,72	-3,78	-3,04
Pret corectat (EURO/mp)		21,04 €	21,09 €	21,42 €	17,23 €
Relieful/forma terenului	regulata	regulat plan	regulat plan	regulat plan	regulat plan
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		21,04 €	21,09 €	21,42 €	17,23 €
Alte elemente (iesire la bratul Dunarii, acces naval); comunicare cu artera auto	adiacent bazinului Veriga(acces naval); adiacent sos.	acces auto	acces auto	acces auto	acces auto
Corectie (%)		50%	50%	50%	50%
Valoare Corectie (EURO/mp)		10,52	10,54	10,71	8,61
Pret corectat (EURO/mp)		31,56 €	31,63 €	32,13 €	25,84 €
Corectie totală netă (EURO)		11,8	0,1	-3,9	12,3
Corectie totală netă (%)		59%	0%	-11%	91%
Corectie totală brută (EURO)		19,2	23,3	25,3	18,4
Corectie totală brută (%)		97%	74%	70%	136%
Suprafata teren (mp)	4.780 mp				
Valoarea estimata (EURO/mp)	32 €/mp				
VALOARE ESTIMATA (EURO),rotund	153.000 €	685.100 lei			
* cea mai mica corectie totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:					C

Corectii procentuale aplicate comparabilelor:

Tipul tranzactiei: pentru preturile de oferta au fost corectate cu -10% comparabilele A, B, C si D tinind cont de marja de negociere normala de pe piata

Drepturi de proprietate transmise: nu au fost necesare corectii;

Condiții de finantare: nu au fost necesare corectii;

Condiții de vânzare: a fost corectata comparabila A cu +25% pentru conditii de vanzare fortata prin lichidare

Condiții de piață (timpul): nu au fost necesare corectii;

Localizare: pentru diferența de localizare.(localizarea în zone dpdv economic si social – mai slab cotate) au fost aplicate urmatoarele corectii procentuale: -25 % pentru comparabila B; -30% pentru comparabila C si +30% pentru comparabila D

Caracteristici fizice – drum de acces- a fost corectata comparabila B cu +5% si comparabila D cu +5%

Restrictii legale – destinatia terenului- nu au fost necesare corectii

Utilități disponibile: nu au fost necesare corectii

Caracteristici fizice – suprafata (marime) – nu au fost aplicate corectii

Caracteristici fizice – deschidere/raport laturi – nu au fost aplicate corectii

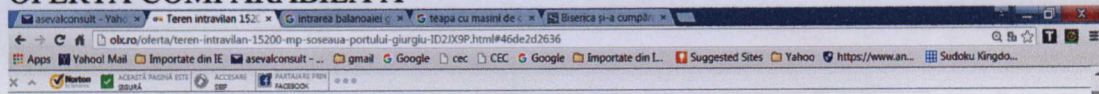
Caracteristici fizice – Stare actuala a terenului; au fost corectate toate comparabilele cu -15%

Alte elemente – pentru acces suplimentar la bazinul Veriga, au fost corectate toate comparabilele cu +50%

Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluarii a fost estimată ca fiind asimiliabilă valorii corectate a terenului comparabilei C deoarece acesteia i-au fost aduse cele mai puține corectii (corecția brută procentuală cea mai mică) și asemănare ca dimensiune cu suprafața de teren evaluată;

# OFERTE COMPARABILE TEREN

## OFERTA COMPARABILA A



### Teren intravilan 15200 mp Soseaua Portului, Giurgiu

Giurgiu, judet Giurgiu Adaugat La 16.08, 31 August 2015, Numar anunt: 40504837

**334 400 €**

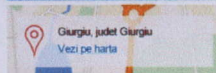
Negociabil

[Imi place](#) [Distribuie](#)



[Trimite mesaj](#)

[0735 855 650](#)



**Burta Florin**

Pe site din aug 2014

Anunturile utilizatorului

[Salveaza ca favorit](#)

[Tipareste](#)

[Modifica](#)

[Raporteaza](#)

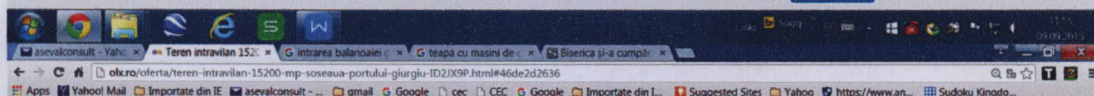


Ofert de **Agentie** Extravilan / Intravilan **Intravilan**

Suprafata **15 200 m<sup>2</sup>**

Vindem prin licitatie publica online un teren intravilan aflat in zona libera a orasului Giurgiu pe Soseaua Portului la intersectia cu Soseaua Trafic Greu , central , cu acces foarte bun spre proprietate . In zona se afla atat terenuri industriale cat si blocuri de locuinte . Terenul este plan , fara denivelari si este imprejmuit partial cu gard din panouri de beton , iar la strada este imprejmuit cu gard de beton , tencuit si zugravit . Deschiderea terenului la drumul de acces este favorabila

Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. [Afla mai multe detalii.](#) [ACCEPT](#)



**334 400 €**

Negociabil

[Trimite mesaj](#)

[0735 855 650](#)



**Burta Florin**

Pe site din aug 2014

Anunturile utilizatorului

[Salveaza ca favorit](#)

[Tipareste](#)

[Modifica](#)

[Raporteaza](#)



Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. [Afla mai multe detalii.](#) [ACCEPT](#)



Vindem prin licitatie publica online un teren intravilan aflat in zona libera a orasului Giurgiu pe Soseaua Portului la intersectia cu Soseaua Trafic Greu , central , cu acces foarte bun spre proprietate . In zona se afla atat terenuri industriale cat si blocuri de locuinte . Terenul este plan , fara denivelari si este imprejmuit partial cu gard din panouri de beton , iar la strada este imprejmuit cu gard de beton , tencuit si zugravit . Deschiderea terenului la drumul de acces este favorabila . Terenul beneficiaza de toate utilitatile : curent electric , gaz , apa , canal . Concluzia privind amplasamentul : zona de amplasare favorabila pentru constructii . **Pret oferta 22 euro/mp**  
<http://ok.ro/oferta/teren-intravilan-15200-mp-soseaua-portului-giurgiu-ID2JX9P.html#46de2d2636>

## OFERTA COMPARABILA B

File Edit View History Bookmarks Yahoo! Tools Help

esevalconstru - Yahoo Mail x Prelungeste gratuit anuntul - ... x Vand teren Giurgiu Giurgiu x Bunuri executate silit in Giurgiu x Google

olx.ro/oferta/vand-teren-giurgiu-ID1vK13.html#17fe555f88

YAHOO! Yahoo Search

2014 BEL vs ALG Ric Flair eBay +

TOBOSI mercaador.ro

< Inapoi Anunturi Giurgiu > Imobiliare Giurgiu > Terenuri Giurgiu Urmatorul anunt >

### Vand teren Giurgiu

Giurgiu Adayat La 10:34, 3 Iunie 2014, Numer anunt: 22580961

Imi place Distribuie 0

Salveaza

70 000 €  
Negociabil

Contacteaza vanzatorul:

Trmite mesaj

0723582928

Giurgiu, judet Giurgiu  
Vezi pe harta

proprietar  
Pe site din feb 2014  
Anunturile utilizatorului

Salveaza  
Tipareste  
Modifica  
Raporteaza

Ofert de: **Proprietar**

Extravilan / intravilan: **Intravilan**

Suprafata: **2 000 m<sup>2</sup>**

Vand/inchiriez teren intravilan partial betonat 2000 mp cu toate utilitatile in Giurgiu, pe Soseaua Bucuresti vis-a vis de Dunareana, langa OMV Petrom, pret cu 60% mai mic fata de pretul zonei, sau o propunere de colaborare.

Inapoi Urmatorul anunt

Vand/inchiriez teren intravilan partial betonat 2000 mp cu toate utilitatile in Giurgiu, pe Soseaua Bucuresti vis-a vis de Dunareana, langa OMV Petrom, pret cu 60% mai mic fata de pretul zonei, sau o propunere de colaborare. **Pret oferta 35 euro/mp**  
<http://olx.ro/oferta/vand-teren-giurgiu-ID1vK13.html#17fe555f88>

## OFERTA COMPARABILA C

File Edit View History Bookmarks Yahoo! Tools Help

esevalconstru - Yahoo Mail x Prelungeste gratuit anuntul - ... x Giurgiu Giurgiu - OLX.ro, fost... x Bunuri executate silit in Giurgiu x Google

olx.ro/oferta/giurgiu-ID1TGRw.html#0f14562f77

YAHOO! Yahoo Search

2014 BEL vs ALG Ric Flair eBay +

Giurgiu

Giurgiu Adayat La 07:27, 4 Iunie 2014, Numer anunt: 28049141

Imi place Distribuie 0

Salveaza

250 000 €

Contacteaza vanzatorul:

Trmite mesaj

0722345287

Giurgiu, judet Giurgiu  
Vezi pe harta

catalin  
Pe site din sep 2012  
Anunturile utilizatorului

Salveaza  
Tipareste  
Modifica  
Raporteaza

Ofert de: **Agentie**

Extravilan / intravilan: **Intravilan**

Suprafata: **6 144 m<sup>2</sup>**

Giurgiu,teren intravilan,deschidere 90ml,zona rezidentiala,se poate construi p+2,cu utilitati,ocazie

Pret oferta: 40 euro/mp  
Giurgiu,teren intravilan,deschidere 90ml,zona rezidentiala,se poate construi p+2,cu utilitati,ocazie  
<http://olx.ro/oferta/giurgiu-ID1TGRw.html#0f14562f77>

# OFERTA COMPARABILA D

asevalconsult - Yah... Teren Giurgiu port... dnu - Clutare Goo... leapa cu masini de... Biserica si-a cump...

oboro/oferta/teren-giurgiu-port-ID4A0ov.html#717082d46b

Apps Yahoo! Mail Importate din IE asevalconsult - ... gmail Google cec CEC Google Importate din L... Suggested Sites Yahoo https://www.an... Sudoku Kingdo...

Norton ACASA LA PAGINA ESTI ACCESARE PARTAJARE PREZ

OLX Contul meu + ADAUGA ANUNT NOU

< Inapoi Anunturi Giurgiu > Imobiliare Giurgiu > Terenuri Giurgiu Urmatorul anunt >

## Teren Giurgiu port

Giurgiu, Judet Giurgiu Adaugat La 09.21, 7 Septembrie 2015, Numar anunt: 67686672

Imi place Distribuie 0

45 000 €

Trimito mesaj

0749 082 180

Giurgiu, Judet Giurgiu  
Vezi pe harta

Socol Silviu  
Pe site din feb 2012  
Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit  
Tipareste  
Modifica  
Raporteaza

Salveaza ca favorit

Ofert de **Agentie** Extravilan / intravilan **Intravilan**

Suprafata **3 000 m<sup>2</sup>**

De vanzare teren intravilan construitil, 3000mp, Giurgiu Port.  
Indicatori urbanistici; POT 40%, Cut 1,6.

Inapoi Urmatorul anunt

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

Linka 3-99 11.22 09/04/2015

De vanzare teren intravilan construitil, 3000mp, Giurgiu Port.  
Indicatori urbanistici; POT 40%, Cut 1,6.

Pret oferta 15 euro/mp

ROMÂNIA



Județul GIURGIU  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

**HOTĂRÂRE**

privind acordarea avizului de principiu în vederea întocmirii studiului de oportunitate și caietului de sarcini necesare concesiunii prin licitație publică, a unui teren în suprafață de 4.780,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU  
întrunit în ședință ordinară

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.45.918/17.11.2015;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Patrimoniu, nr.45.919/17.11.2015;
- adresa nr.1.117/09.10.2015 a Ministerului Transporturilor – Administrația Fluvială a Dunării de Jos R.A Galați;
- raportul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- raportul comisiei de buget – finanțe administrarea domeniului public și privat;
- raportul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului;
- prevederile art.13, alin.(1) și alin.(3), art.16, art.18 din Legea nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și ale Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu.

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

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se acordă avizul de principiu pentru întocmirea studiului de oportunitate și caietului de sarcini necesare concesiunii prin licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al municipiului Giurgiu, în suprafață de 4.780,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, șoseaua Portului, adiacent Bazin Veriga, identificat prin planul de situație anexat.

**Art.2.** Studiul de oportunitate se va întocmi de către un expert autorizat, iar contravaloarea va fi suportată de către viitorul concesionar și va fi supus aprobării Consiliului local al municipiului Giurgiu, care va stabili redevența.

Deasemenea va fi supus aprobării și caietul de sarcini și instrucțiunile pentru desfășurarea licitației publice.

Art.3. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Patrimoniu, Direcției Economice și Serviciului Autorizații, Documentații de Urbanism din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului municipiului Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Gâdea Gheorghe



CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR,

Roșu Petre

Giurgiu, 26 noiembrie 2015

Nr. 444

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

Anexa 44/2014  
la HCM

# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL IMOBILULUI

Scara 1:1000

Nr. cadastral  
Cartea funciara nr. **35683**

Suprafata masurata  
4779.99 mp.

Adresa imobilului  
**Intravilan, Mun Giurgiu**  
Soseaua Portului, FN,  
adiacent Bazin Veriga  
Jud. Giurgiu  
**UAT GIURGIU**

264400

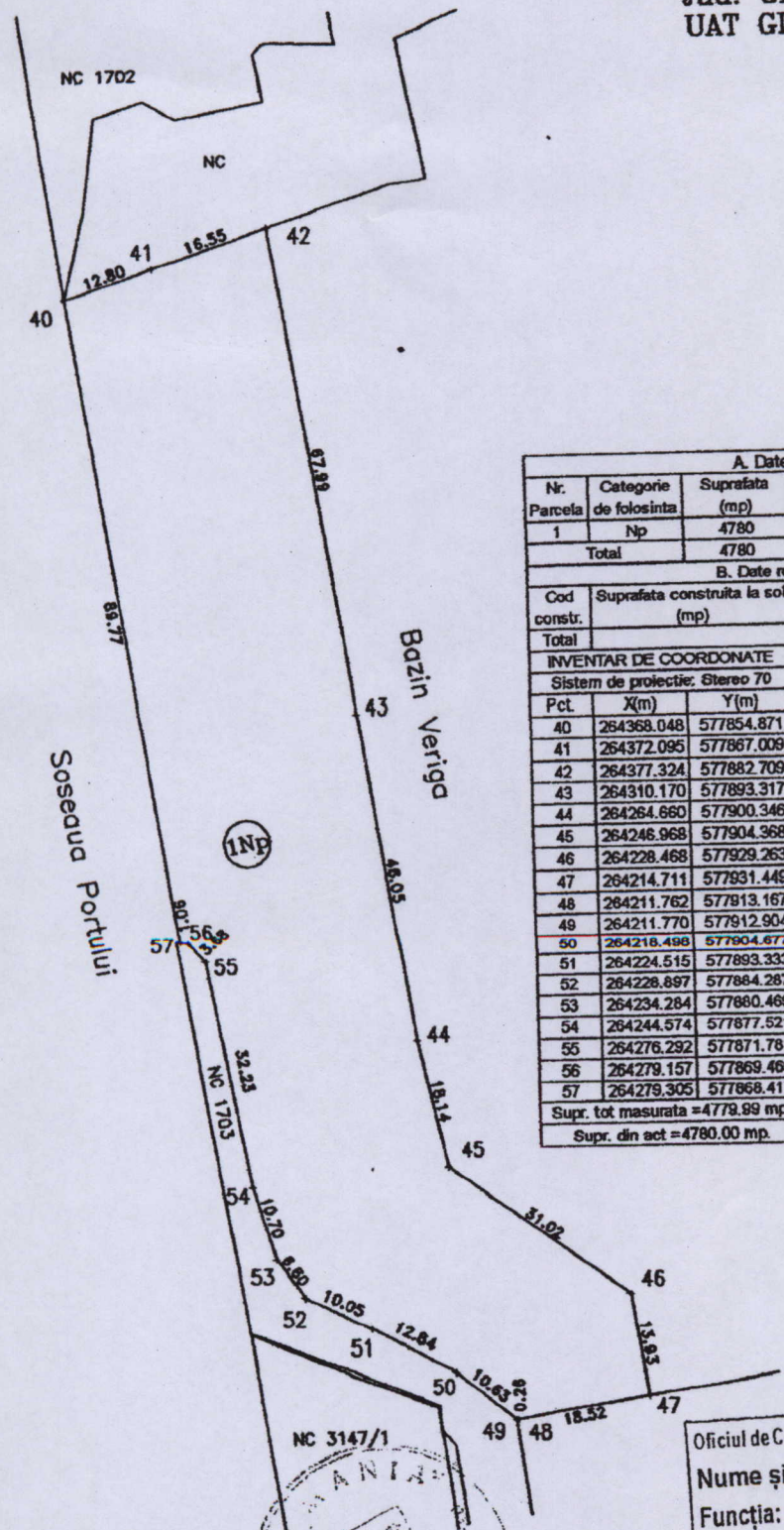
264400

264300

264300

264200

264200



A. Date referitoare la teren				
Nr. Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare deimpozitare (lei)	Mentiiuni
1	Np	4780		Teren imprejmuit
Total		4780		
B. Date referitoare la constructii				
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare deimpozitare (lei)	Mentiiuni	
Total				
INVENTAR DE COORDONATE				
Sistem de proiectie: Stereo 70				
Pct.	X(m)	Y(m)		
40	264368.048	577854.871		
41	264372.095	577867.009		
42	264377.324	577882.709		
43	264310.170	577893.317		
44	264264.660	577900.346		
45	264246.968	577904.368		
46	264228.468	577929.263		
47	264214.711	577931.449		
48	264211.762	577913.167		
49	264211.770	577912.904		
50	264216.496	577904.677		
51	264224.515	577893.333		
52	264226.897	577864.287		
53	264234.284	577860.469		
54	264244.574	577877.521		
55	264276.292	577871.781		
56	264279.157	577869.465		
57	264279.305	577868.417		
Supr. tot masurata = 4779.99 mp.				
Supr. din act = 4780.00 mp.		Data: Februarie 2014		

Executant  
**PFA CUCU DORIN**  
Semnatura si stampila

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

Parafa  
Semnatura si data  
Stampila BCPI

18. MAR. 2014

Oficiu de Cadastru si Publicitate Imobiliara Giurgiu  
Nume si Prenume: **Călin Ionel**  
Funcția: **Consilier Cadastru**

PRESEDINTE  
SECRETAR



**VIZAT**  
**VICEPRIMAR,**

**Vladu Alexandru**

## **RAPORT DE SPECIALITATE**

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

Prin expunerea de motive nr. 45918/17.11.2015 a Primarul municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la acordarea avizului de principiu în vederea întocmirii studiului de oportunitate și caietului de sarcini necesare pentru organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare prin licitație publică a terenului în suprafață de 4780 mp. situat în municipiul Giurgiu, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului local al municipiului Giurgiu.

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

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

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

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare, concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 4780 mp situat în municipiul Giurgiu, Șoseaua Portului adiacent Bazin Verigă, unde urmează a se realiza investiția „Complex administrare căi navigabile Giurgiu”-dană de acostare.

Terenul propus a fi concesionat aparține domeniului privat al municipiului Giurgiu fiind înscris în cartea funciară nr.36250.