



RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Prin expunerea de motive nr.27.050/13.07.2015, 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 465,00 mp., situat în municipiul Giurgiu, strada Decebal, adiacent PT 82, 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 465,00 mp., situat în str. Decebal, adiacent PT82, în vederea realizării unor construcții anexă și grădină de fațadă.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.230/24.06.2015, 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 465,00 mp. Termenul de concesionare este de 25 ani. Valoarea totală a redevenței este de 23.250 euro, iar redevența anuală este de 930 euro/an.

Concesionarul va depune cu titlu de garanție în termen de 90 de zile de la data semnării contractului, suma de 235,5 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 dezbateră și aprobarea sa în ședința Consiliului local al municipiului Giurgiu.

DIRECTOR EXECUTIV,

Cristian TRĂISTARU



ÎNTOCMIT,

Mădălina BURCEA



EXPUNERE DE MOTIVE

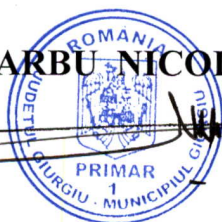
În vederea aprobării studiului de oportunitate și caietului de sarcini necesare concesiunii terenului în suprafață de 465,00 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Giurgiu, pentru realizarea unor construcții anexă și grădină de față, propun inițierea unui proiect de hotărâre cu următoarea titlatură:

„ Proiect de hotărâre privind aprobarea studiului de oportunitate și caietului de sarcini în vederea concesiunii prin licitație publică a terenului în suprafață de 465,00 mp situat în municipiul Giurgiu, Strada Decebal, adiacent PT82”

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.

P R I M A R,

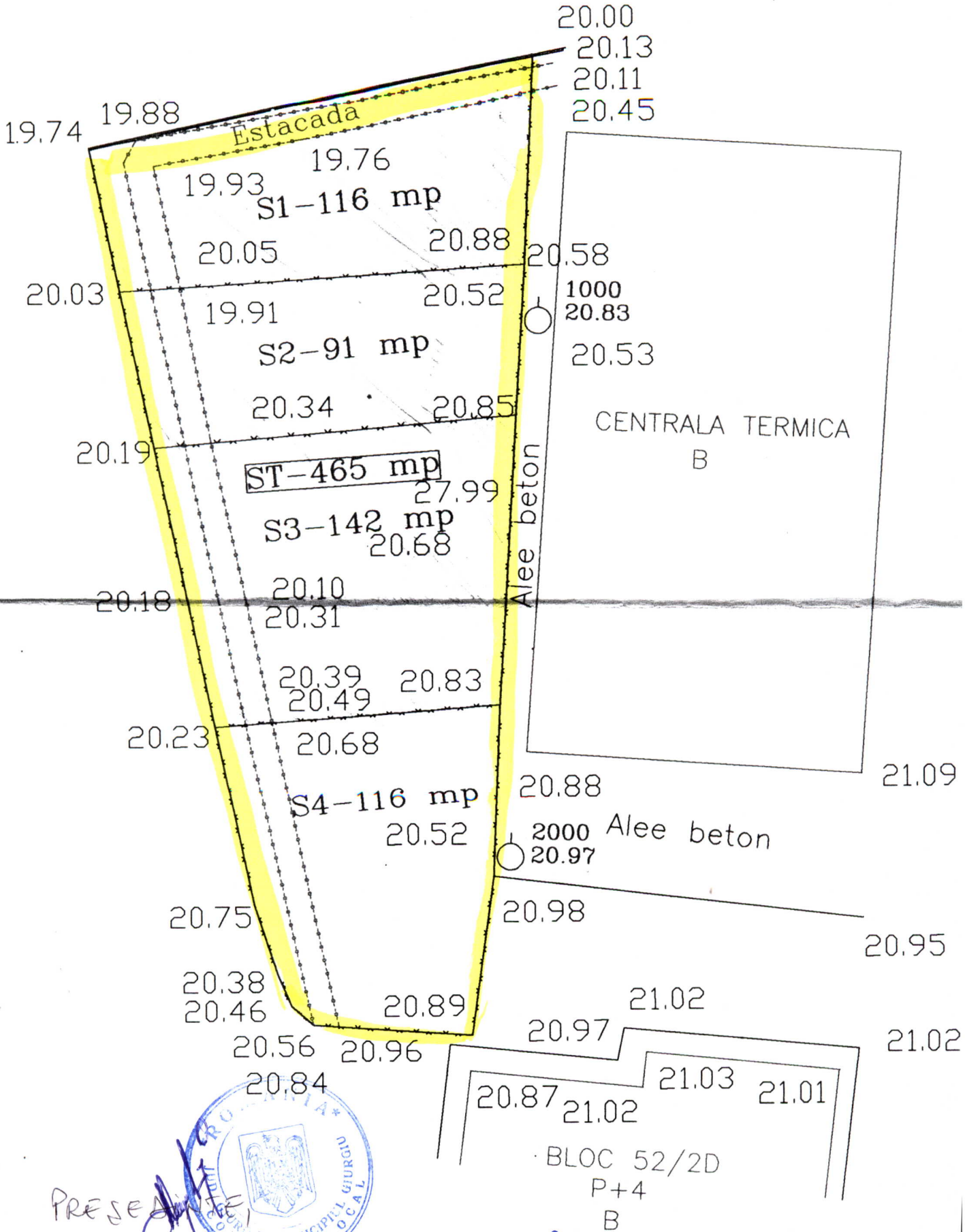
BARBU NICOLAE



adiacent Bloc 52/2D Anepa 1
ST-1098 mp

la HCM

NR. 255 / 29.07.2015



PRESEDA



SECRETAR

Numele si prenumele e
P.F.A. CUCU DORIN

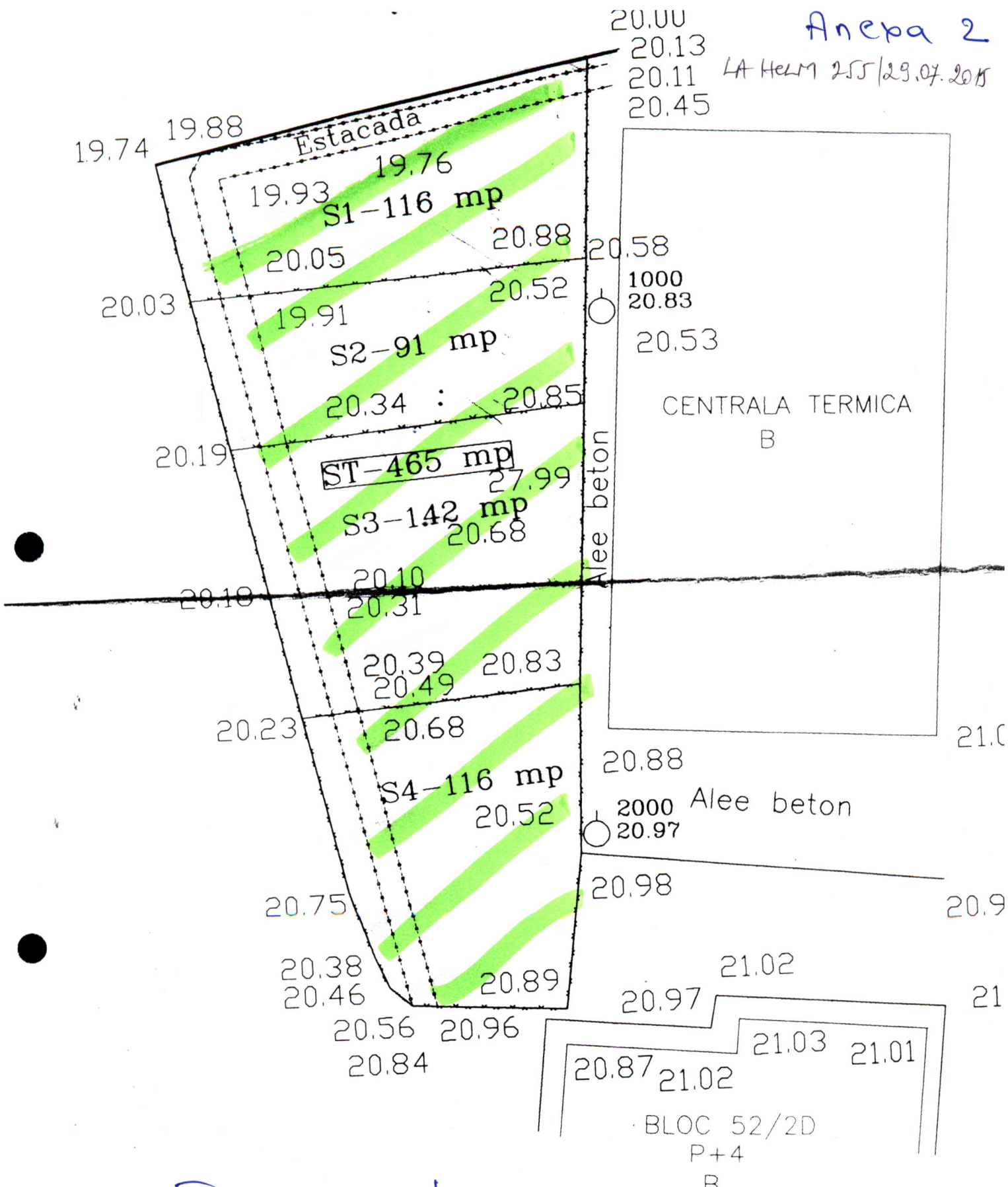
Sistem de proiectie "Stereo 70"
Sistem nivelitic "Local"



Handwritten signature

Anepa 2

LA HELM 255/29.07.2015



Teren supraf. 465 mp.

Sistem de proiectie "Stereografic"
Sistem nivelitic "Local"



Numele si prenume
P.F.A. CUCU DORIN

[Signature]

SECRETAR
[Signature]

Anexa 3

LA HELM 255 / 29.07.2015

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

STUDIUL DE OPORTUNITATE

privind concesionarea unui teren in suprafata de 465 mp, amplasat in
mun.Giurgiu, str. Decebal, adiacent PT82

Beneficiar studiu: Primaria Municipiului Giurgiu

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



IULIE 2015

1.OBIECTUL, DATA ȘI SCOPUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Obiectul prezentei lucrari il constituie intocmirea studiului de oportunitate in vederea concesionarii prin licitatie publica deschisa a unui teren in suprafata de 465 mp, 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 465 mp.

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 29.06.2015, dată la care cursul valutar comunicat de BNR a fost de: 4.4577 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 destinatatar 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

Studiul de oportunitate este întocmit de Popa Ionel Stefan Cristian P.F.A., CUI 27199607; F52/225/2010, cu sediul in mun. Giurgiu, sos. Bucuresti, bl. 107, sc.C, et. 6, ap. 60, jud. Giurgiu, având ca obiect de activitate: Alte activitati profesionale stiintifice si tehnice. Prezentul raport este intocmit de catre ing. Stefan POPA, expert tehnic judiciar in specializarea Evaluarea proprietatii imobiliare ; Evaluari bunuri mobile economie ; membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizati din România (ANEVAR), cu legitimația 15383/2005, 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 de 465 mp, situat in mun. Giurgiu, str. Decebal, adiacent PT82, 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 unei suprafete de teren de 465 mp, situat in mun. Giurgiu, str. Decebal, adiacent PT82, teren ce apartine Municipiului Giurgiu – Domeniul Privat, fiind administrat de Consiliul Local Giurgiu.

5.1. MOTIVE ECONOMICE

Pe acest amplasament se doreste amplasarea unei cladiri cu destinatia de birouri si cantina pentru angajatii societatii.

5.2. MOTIVE FINANCIARE

Obtinerea unui venit continuu si sigur la bugetul local al Primariei Municipiului Giurgiu.

5.3. MOTIVE SOCIALE

Activitatea de productie ce se va desfasura in spatiul de productie vecin cu amplasamentul terenului (PT82) si ulterior si pe acest amplasament, va satisface necesitatile locuitorilor din mun. Giurgiu si din afara, prin crearea de noi locuri de munca.

5.4. MOTIVE DE MEDIU

Nu sunt probleme de mediu.

Prezentul studiu de oportunitate nu scuteste concesionarul de a obtine autorizatia de mediu pentru functionare, precum si alte autorizatii necesare desfasurarii activitatii.

6. INVESTITII NECESARE

Nu sunt necesare investitii pentru realizarea concesiunii din partea Primariei Municipiului Giurgiu.

7. NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI

Conform: **Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata**

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 piata a terenului, conform raportului de evaluare anexat este:

23.250 euro (cca. 50 euro/mp), echivalentul a ~ 103.640 lei

Redeventa minima anuala se calculeaza, conform Legii, astfel incit valoarea de piata a terenului sa se recupereze in 25 ani, respectiv: 23.250 euro: 25 ani = 930 euro/an

Recomand ca redeventa minima anuala sa fie de 930 euro/an, echivalent in RON la cursul BNR din data platii.

Redeventa se va stabili prin Hotarare a Consiliului Local si va fi platita anual sau trimestrial, pe toata perioada contractului de concesiune.

8. MODALITATEA DE ACORDARE A CONCESIUNII

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

“Art. 13. Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unitatilor administrativ teritoriale, destinate construirii, pot fi vandute, concesionate ori inchiriate prin licitatie publica, potrivit legii, in conditiile respectarii prevederilor documentatiilor de urbanism si de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, in vederea realizarii de catre titular a constructiei.”

9. DURATA ESTIMATIVA A CONCESIUNII

- (1) Contractul de concesiune se incheie in conformitate cu legea romana.
- (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: 03.07.2015

INTOCMIT,

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



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

TEREN INTRAVILAN

Suprafata = 465 mp

situat in mun. Giurgiu, str. Decebal, adjacent PT 82

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
Specialitatea: E.P.I.; E.B.M.E.



IULIE 2015

03 iulie 2015

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

RE: TEREN INTRAVILAN CC, S= 465 mp, situat in mun. Giurgiu, str. Decebal, adiacent PT82

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 poate fi afectata si, in conformitate, ne rezevam 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:

23.250 euro (cca. 50 euro/mp), echivalentul a ~ 103.640 lei

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
Specialitatea: E.P.I.; EBME



CUPRINS

Cap I

SINTEZA

- I.1. Identificarea clientului
- I.2. Identificarea activului supus evaluării
- I.3. Dreptul de proprietate evaluat
- I.4. Scopul evaluării
- I.5. Tipul valorii
- I.6. Data inspecției
- I.7. Data evaluării
- I.8. Rezultatul evaluării

SFERA MISIUNII DE EVALUARE

Cap II.

- II.1. Identificarea și competența evaluatorului. Pregătirea, experiența, calificările
- II.2. Identificarea clientului și a oricărui utilizatori desemnați
- II.3. Dreptul de proprietate evaluat;
- II.4. Scopul evaluării
- II.5. Identificarea activului supus evaluării. Dreptul de proprietate evaluat
- II.6. Tipul valorii
- II.7. Data evaluării
- II.8. Amploarea investigațiilor
- II.9. Natura și sursa informațiilor utilizate
- II.10. Ipoteze speciale și condiții limitative
- II.11. Restricții de utilizare, distribuție sau publicare
- II.12. Declarația conformității evaluării cu SEV
- II.13. Considerații asupra pieței imobiliare
- II.14. Cea mai bună utilizare

Cap III.

ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL

- III.1. Abordarea prin piață
- III.2. Valoarea obținută
- III.3. Data raportului de evaluare

ANEXE

- HCLM Giurgiu nr. 230/24.06.2015
- Fișa comparației de piață
- Comparabile
- Plan de situație scară 1/200

CAPITOLUL I: SINTEZA

I.1. Identificarea clientului

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

I.2. Identificarea activului supus evaluării

Obiectul evaluării îl constituie:

TEREN INTRAVILAN CC, S= 465 mp, situat in mun. Giurgiu, str. Decebal, adiacent PT82

- Localizare: intravilanul localitatii Giurgiu, zona mediana nordica, str. Decebal, adiacent PT 82, situat in spatele cladirii PT 82.
- Forma regulata ~ trapez; Lungime medie = ~ 38 m; Latime medie = ~ 12m.
- Zona rezidentiala. In jur sint blocuri de locuinte P+4E si case. Teren situat intr-o zona cu circulatie redusa auto si pietonala.
- Utilitati in zona: apa-canal, en electrica, gaze
- Situatiia terenului: catre limita vestica si nordica este traversat de o conducta de agent termic supraterana
- Stare tehnica: terenul se considera normal pentru fundare;
- Cea mai buna utilizare: teren pentru constructii cu destinatie prestari servicii/birouri

I.3. Dreptul de proprietate evaluat

Proprietar: MUNICIPIUL GIURGIU, Domeniul Privat.

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

I.4. Scopul evaluării.

Evaluarea a fost solicitata pentru transmiterea prin concesiune a dreptului de utilizare a terenului.

I.5. Tipul valorii. Valoarea de piata

I.6. Data inspecției: 29.06.2015

I.7. Data evaluării: 03.07.2015

I.8. Rezultatul evaluării

Valoarea obținută folosind abordarea prin piata, metoda comparatiei directe:

23.250 euro (cca. 50 euro/mp), echivalentul a ~ 103.640 lei

Valoarea estimata nu contine TVA

Curs valutar BNR valabil in data de 29.06.2015: 1 EUR = 4.4577 RON

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



CAPITOLUL II: SFERA MISIUNII DE EVALUARE

II.1. Identificarea si competenta evaluatorului. Pregatirea, experienta, calificările.

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. București, bl. 107, sc. C, et. 6, ap. 60, jud. Giurgiu, având ca obiect de activitate: Alte activități profesionale științifice și tehnice.

Evaluatorul este 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.); Expert tehnic judiciar specializarea (EPI ; EBME).

Evaluatorul lucrează cu metodele și standardele de evaluare ale Uniunii Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR 2014), metode și standarde care sunt în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS). Evaluatorul are încheiată asigurare de răspundere profesională valabilă 2015.

II.2. Identificarea clientului si a oricaror 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.

II.3. Dreptul de proprietate evaluat

Proprietar: MUNICIPIUL GIURGIU, Domeniul Privat.

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

II.4. Scopul evaluării.

Evaluarea a fost solicitata pentru transmiterea prin concesiune a dreptului de utilizare a terenului.

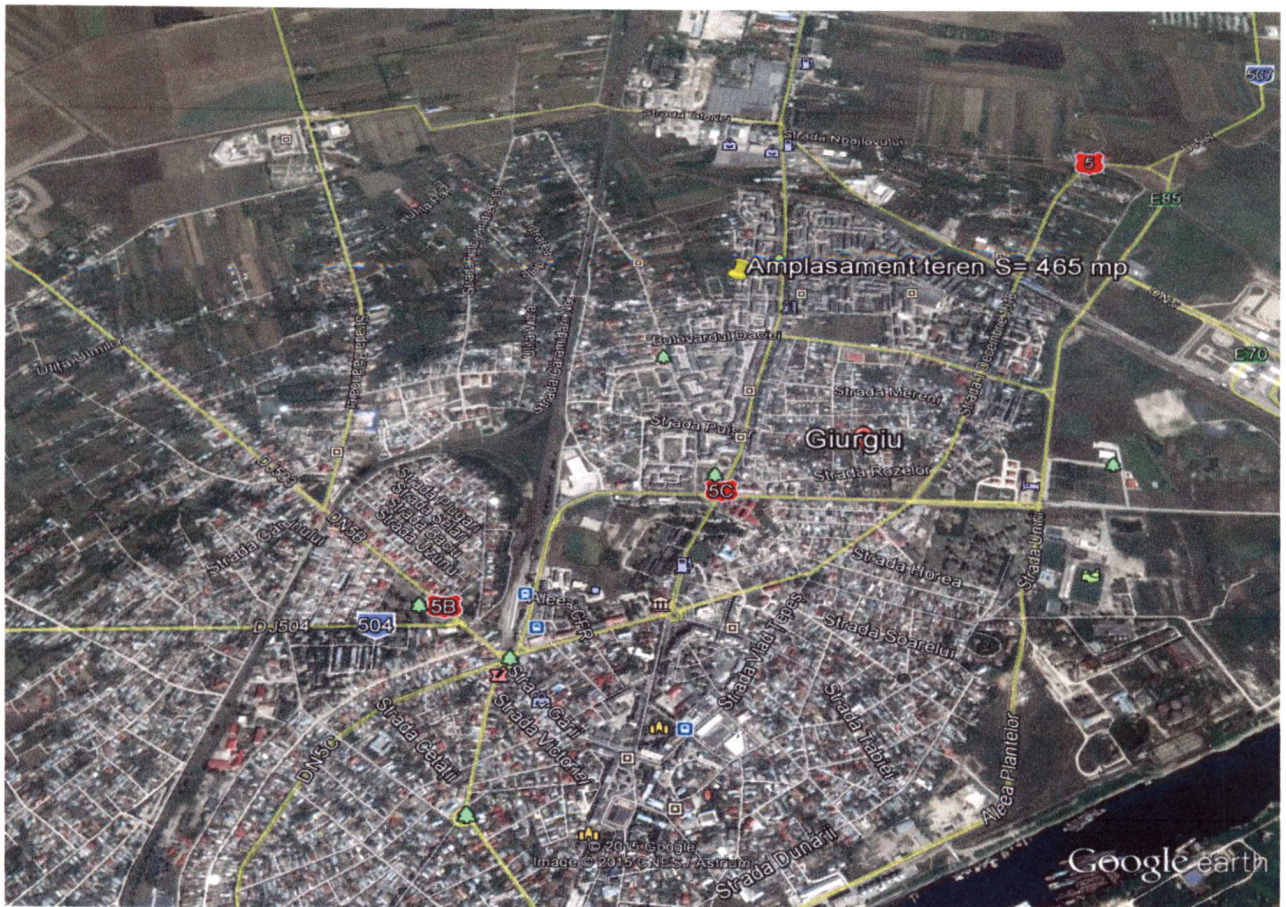
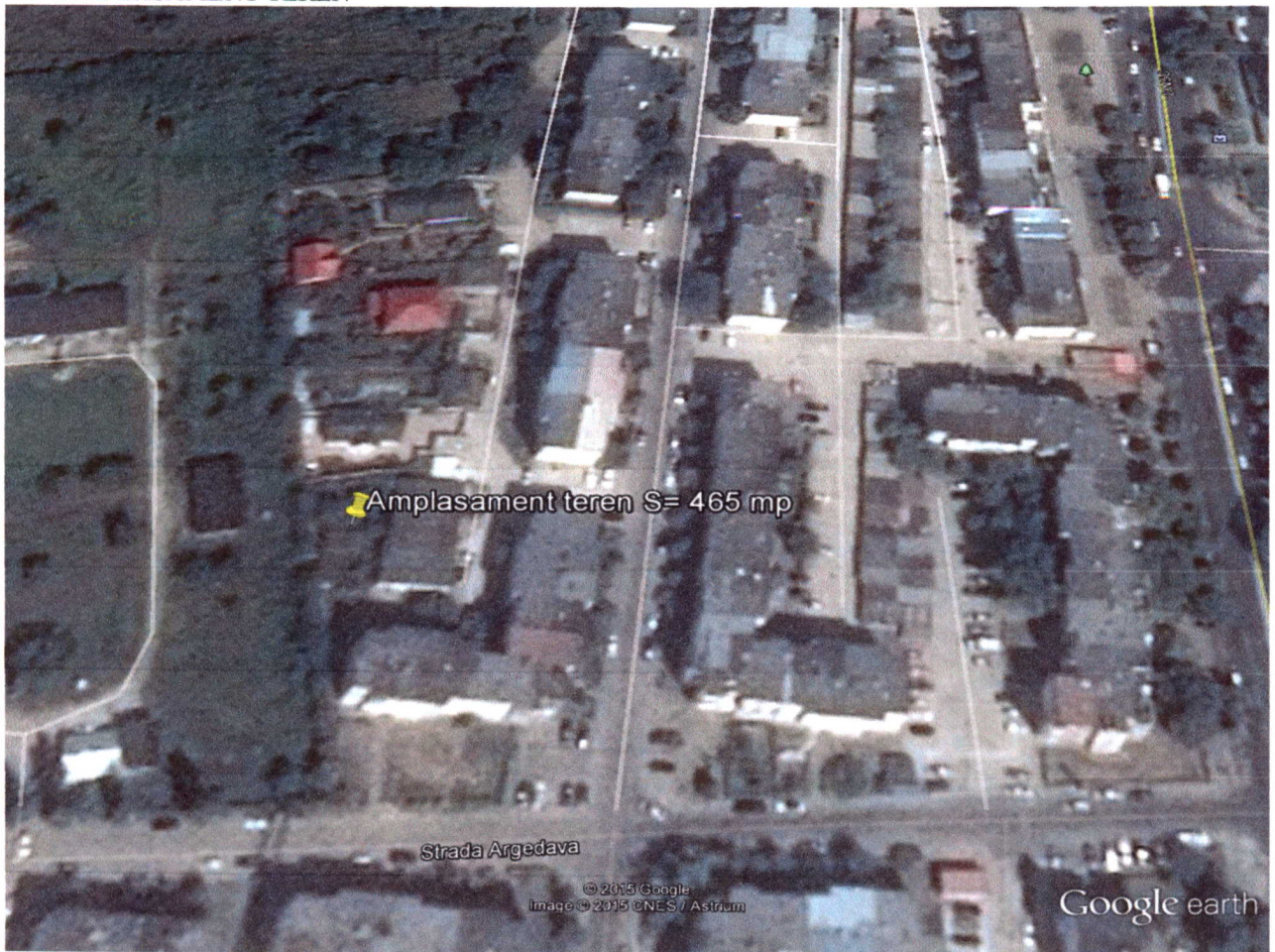
II.5. Identificarea activului supus evaluării.

Obiectul evaluării îl constituie:

TEREN INTRAVILAN CC, S= 465 mp, situat in mun. Giurgiu, str. Decebal, adiacent PT82

- Localizare: intravilanul localitatii Giurgiu, zona mediana nordica, str. Decebal, adiacent PT 82, situat in spatele cladirii PT 82.
- Forma regulata ~ trapez; Lungime medie = ~ 38 m; Latime medie = ~ 12m.
- Zona rezidentiala. In jur sint blocuri de locuinte P+4E si case. Teren situat intr-o zona cu circulatie redusa auto si pietonala.
- Utilitati in zona: apa-canal, en electrica, gaze
- Situatia terenului: catre limita vestica si nordica este traversat de o conducta de agent termic supraterana
- Stare tehnica: terenul se considera normal pentru fundare;
- Cea mai buna utilizare: teren pentru constructii cu destinatie prestari servicii/birouri

AMPLASAMENT TEREN



Amplasamentul terenului

Documente puse la dispozitie:

- HCLM Giurgiu nr. 230/24.06.2015
- Fisa comparatii de piata
- Comparabile
- Plan de situatie scara 1/200

II.6. Tipul valorii estimate.

Pentru terenul 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 si SEV 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 abordari: prin piata.

Standarde ANEVAR 2015 aplicate:

SEV 100 - Cadrul general

SEV 101- Termenii de referinta ai evaluarii

SEV 102-Implementare

SEV 103-Raportare

SEV 230- Drepturi asupra proprietatii imobiliare

GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile

II.7. Data evaluării: 29.06.2015;

Data inspectiei: 29.06.2015

II.8. Amploarea investigatiilor. Etape parcurse.

Pentru determinarea valorii au fost parcurse urmatoarele etape:

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate beneficiarului
- inspectia proprietatii
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului
- discutii purtate cu persoanele competente reprezentante ale proprietarului pentru obtinerea de informatii referitoare la aspectele juridice, situatia trecuta si actuala a proprietatii
- selectarea tipului de valoare estimata in raport
- deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice proprietatii evaluate
- obtinerea de informatii referitoare la preturi actuale (oferte/tranzactii) ale unor terenuri similare
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punctual de vedere al evaluarii
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorii propuse

II.9. Natura si sursa informatiilor utilizate

Sursele de informații utilizate în acest raport sunt:

Acte de proprietate si alte documente puse la dispozitie de către client,

Informații preluate din publicații de specialitate,

Informații de pe internet, diverse oferte de terenuri similare amplasate in zona.

In abordarea prin piata sursele informatiilor au fost diversele pagini web privind oferte de terenuri din zona, oferte redade in anexa la prezentul raport.

II.10. Ipotezele si ipotezele 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 proprietatii 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 (simplificată).

Orice alocare a valorii totale exprimate 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.

II.11. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

Posesia acestui raport de evaluare sau al unei copii a acestuia, nu conferă dreptul de publicare 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.

II.12. Declarația conformității cu SEV

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările 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 în conformitate cu SEV 400- Verificarea evaluărilor.
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 Expert tehnic judiciar, Evaluator autorizat membru titular ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă ANEVAR și are cunoștințele necesare și competența să întocmească acest raport de evaluare.

II.13. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piața specifică

Piața imobiliară 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 chiriilor 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,

exista decalaj între cerere și oferta, 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 2009-2012, față de anii 2007-2008.

Oferta competitivă

Pe segmentul de piață la care ne referim, în orașul Giurgiu, zona mediană, unde este situat terenul evaluat există o ofertă medie iar prețurile sunt cuprinse între 50 – 72,5 euro/mp în funcție de amplasament, accesibilitate, utilitate, acces, formă, suprafață și potențiala utilitate.

Bineînțeles că pe fundalul unei crize economice ca cea actuală negocierile tind până la reduceri de cca. 10- 20% din prețul oferit, uneori negocierile ajungând să scadă foarte mult prețul solicitat de vânzători.

Analiza cererii

Criza economico-financiară începută la sfârșitul anului 2008 a afectat atât profiturile investitorilor imobiliari cât și puterea financiară a cumpărătorilor medii. Cererea este mică în comparație cu oferta pe piața terenurilor, aceasta datorită faptului că potențialii investitori sunt rari.

La data actuală cererea este redusă, fiind o piață a cumpărătorului.

Echilibrul pieței. Raportul cerere-oferta

În prezent punctul de echilibru al subpieței terenurilor intravilane nu este atins. Se poate considera că piața este o piață a cumpărătorilor, datorită în principal îngreunării accesului la capital. Se observă o cerere redusă pentru terenuri similare. Punctul de echilibru între cerere și oferta nu s-a atins și nu se va întâmpla acest lucru nici în viitorul apropiat în condițiile în care economia trece printr-o criză profundă.

II. 14 CEA MAI BUNA UTILIZARE

Unul dintre principiile evaluării proprietăților imobiliare îl constituie „Cea mai bună utilizare”.

Principiul susține că în scopul estimării valorii de piață, proprietatea trebuie tratată în ipoteza celei mai bune utilizări. Cea mai bună utilizare este definită „utilizarea rezonabilă, probabilă și permisibilă legal a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății”. Având în vedere caracteristicile fizice ale terenului, amplasamentul, forma, utilitățile existente, evaluatorul estimează că cea mai bună utilizare a activului evaluat este cea de teren pentru destinație prestări servicii/birouri.

CAPITOLUL III: ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL

Una sau mai multe abordări pot fi utilizate pentru a obține valoarea definită de *tipul valorii* adecvat. Cele trei abordări descrise și definite în IVS- Cadru general sunt abordările principale utilizate în evaluare: prin piață, 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.1.1 Abordarea prin piață

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; utilitatea; topografia; traficul în zonă; privescerea; 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 redate 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 absolută procentuala cea mai mică.

Fisa de calcul atasata in ANEXE- Valoarea estimata prin comparatii directe.

III.2. Valoarea obtinuta. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului.

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 comparații directe 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 noastre considerăm oportună, 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:

23.250 euro (cca. 50 euro/mp), echivalentul a ~ 103.640 lei

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 exclusive 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.

III.3. Data întocmirii raportului de evaluare: 03.07.2015

Evaluator autorizat,
Expert tehnic judiciar,
ing. Popa Stefan
Specialitatea: E.P.I., E.R.M.E.



SE CREATAR,
[Signature]

Raport de evaluare teren intravilan loc. Giurgiu, str. Decebal, adjacent PT82

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)					
ELEMENTE DE COMPARATIE	subiect	PROPRIETATI COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata teren (mp)	465,00	1.916	620	1.439	236
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		72,5	50,0	55,0	50,0
Tipul tranzactiei	vanzare	oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-7,3	-5,0	-5,5	-5,0
Pret vanzare (EURO/mp)		65,25	45,00	49,50	45,00
Drepturi de proprietate transmise	Absolut	similar	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		65,25	45,00	49,50	45,00
Conditii de finantare	plata cash	similar	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		65,25	45,00	49,50	45,00
Conditii de vanzare	independent	similar	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		65,25	45,00	49,50	45,00
Conditii de piata (data ofertei)	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)		65,25	45,00	49,50	45,00
Localizare/ zonare	mun Giurgiu, str. Leandruului adjacent PT 82	mun. Giurgiu, b-dul Mihai Viteazul, zona Lidl	mun. Giurgiu str. Decebal	mun. Giurgiu str. Argedava	mun. Giurgiu piata Zimnicea
Corectie (%)		relativ superior	relativ inferior	relativ similar	relativ inferior
Valoare corectie (EURO/mp)		-20%	10%	0%	10%
Pret corectat (EURO/mp)		52,20 €	49,50 €	49,50 €	49,50 €
Drum acces	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		52,20 €	49,50 €	49,50 €	49,50 €
Restrictii legale / destinatia terenului	prestari servicii	comercial / birouri	rezidential/ birouri	rezidential/ birouri	comercial
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		52,20 €	49,50 €	49,50 €	49,50 €
Utilitati/distanta	en el, apa-canal, gaze	similar	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		52,20 €	49,50 €	49,50 €	49,50 €
Suprafata (mp)	465,00	1.916	620	1.439	236
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		52,20 €	49,50 €	49,50 €	49,50 €
Caracteristici fizice. Deschidere, raport laturi	Latime medie ~ 12m; Lungime medie ~ 38m; Raport laturi ~1/3	D= 98m Raport laturi 4,9/1	D= 31m Raport laturi 1,55/1	D= 26,5m; Raport laturi 1/2	D= 40m; Raport laturi 6,7/1
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		52,20 €	49,50 €	49,50 €	49,50 €
Topografie/ Relieful/forma terenului	regulat/ plan	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)		52,20 €	49,50 €	49,50 €	49,50 €
Alte elemente (amenajari)	nu	nu	nu	nu	nu
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare Corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		52,20 €	49,50 €	49,50 €	49,50 €
Corectie totală netă (EURO)		-13,1	4,5	0,0	4,5
Corectie totală netă (%)		-20%	10%	0%	10%
Corectie totală brută (EURO)		13,1	4,5	0,0	4,5
Corectie totală brută (%)		20%	10%	0%	10%
Suprafata teren (mp)	465,0 mp				
Valoarea estimata (EURO/mp)	50,0 €/mp				
VALOAREA ESTIMATA (EURO),rotund	23.250 €	103.640 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% comparabile 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: nu au fost necesare corectii;

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

Localizare: pentru diferența de localizare (localizarea în zone dpdv economic si social – mai slab/mai bine cotate) au fost aplicate urmatoarele corectii procentuale: -20 % pentru comparabila A, +10 % pentru comparabila B; +10% pentru comparabila C

Caracteristici fizice – drum de acces- nu au fost necesare corectii

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 necesare corectii

Caracteristici fizice – Topografie: nu au fost necesare corectii

Alte elemente (amenajari) – nu au fost aplicate corectii

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

FOTOGRAFII TEREN



Zona- drum de acces printre blocuri



Acces pe langa PT 82





OFERTE COMPARABILE TEREN GIURGIU OFERTA COMPARABILA A

The screenshot shows the OLX website interface for a property listing. The browser tabs include 'asevalconsult - Yahoo', 'Directia Nationala A...', 'Victor Ponta: Am Ju...', 'GABRIEL OPREA, vic...', and 'Teren Intravilan central'. The address bar shows the URL: 'olx.ro/oferta/teren-intravilan-central-ID1Vzxf.html#626a7a9202'. The OLX logo is at the top left, and the user's account name 'Contul meu' and a '+ Adauga anunt nou' button are at the top right. The main heading is 'Teren Intravilan central' with a location pin icon for 'Giurgiu, Judet Giurgiu' and a date 'Adaugat La 14:07, 30 Mai 2015, Numar anunt: 28735961'. A yellow price tag shows '139 000 €' with 'Negociabil' below it. A 'Contacteaza vanzatorul:' section includes a 'Trimite mesaj' button, a phone number '0720 006 233', a location pin for 'Giurgiu, Judet Giurgiu', and the name 'Marinescu Lucian' with 'Pe site din nov 2011' and 'Anunturile utilizatorului'. There are also buttons for 'Salveaza ca favorit', 'Tipareste', 'Modifica', and 'Raporteaza'. A 'Pentru siguranta ta!' banner is visible. The bottom of the screenshot shows a Windows taskbar with the date '10/06/2015'.

Terenul se afla pe B-ul Mihai Viteazu, langa posta, vis-a-vis de Lidl. Detin certificat de urbanism are deschidere la sosea 98 m si latime de 20m. pretul este negociabil si accept si diverse variante , combinatii. Pret 72,5 euro/mp
<http://olx.ro/oferta/teren-intravilan-central-ID1Vzxf.html#626a7a9202>

OFERTA COMPARABILA B

The screenshot shows the OLX website interface for a property listing. The browser tabs include 'asevalconsult - Yahoo', 'Directia Nationala A...', 'Victor Ponta: Am Ju...', 'GABRIEL OPREA, vic...', and 'Teren Giurgiu - OLX'. The address bar shows the URL: 'olx.ro/oferta/teren-ID42qoG.html#a90966e2f4'. The OLX logo is at the top left, and the user's account name 'Contul meu' and a '+ Adauga anunt nou' button are at the top right. The main heading is 'Teren' with a location pin icon for 'Giurgiu, Judet Giurgiu' and a date 'Postat de pe telefon La 18:33, 31 Mai 2015, Numar anunt: 59683474'. A yellow price tag shows '50 €' with 'Negociabil' below it. A 'Contacteaza vanzatorul:' section includes a 'Trimite mesaj' button, a phone number '0723 604 866', a location pin for 'Giurgiu, Judet Giurgiu', and the name 'Traian' with 'Pe site din iun 2013' and 'Anunturile utilizatorului'. There are also buttons for 'Salveaza ca favorit', 'Tipareste', 'Modifica', and 'Raporteaza'. A 'Pentru siguranta ta!' banner is visible. The bottom of the screenshot shows a Windows taskbar with the date '10/06/2015'.

Teren cu deschidere la strada 31m, posibilitate racordare apa, canal, gaze, retea electrica Strada Decebal, Giurgiu
<http://olx.ro/oferta/teren-ID42qoG.html#a90966e2f4>

OFERTA COMPARABILA C

The screenshot shows the OLX Romania website interface. At the top, there are browser tabs and navigation icons. The main header includes the OLX logo, user account options, and a 'Adauga anunt nou' button. The listing is titled 'Vind teren in Giurgiu' and is located in Giurgiu, Judet Giurgiu. The price is listed as 55 € (negociabil). The listing includes a 'Salveaza ca favorit' button, a map, and contact information for the seller, Florina. The listing details specify a surface area of 1439 m² and a price of 55 Euro. A small image of a hand holding a smartphone with the OLX app is visible on the left side of the page.

Vind teren in Giurgiu pe str Argedava cu suprafata de 1439 mp avind deschidere de 26.5m Utilitatile sint la strada,terenul este intabulat in cartea funciara si se vinde la pretul de 55 Euro negociabil
<http://olx.ro/oferta/vind-teren-in-giurgiu-ID2SECB.html#fe2c9bad6b>

OFERTA COMPARABILA D

The screenshot shows the imobiliar.ro website interface. The listing is titled 'Vand teren 236 mp, piata Zimnicea' and is located in Giurgiu, zona Casa Cartii. The price is listed as 12.000 EUR + TVA. The listing includes a large photo of the property, a 'Salveaza' button, and contact information for the seller, GHEORGHE LAZAR. The listing details specify a surface area of 236 mp and a price of 12000 euro. A 'CERE DETALII' button is visible at the bottom of the listing.

Vand platforma betonata in Giurgiu, piata Zimnicea. Suprafata 236 mp, pret vanzare 12000 euro. Suprafata teren:236 mp Front stradal:40 m Nr. fronturi:2 Tip teren:constructii Clasificare teren:intravilan <http://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/casa-cartii/teren-constructii-de-vanzare-X38R0300P?lista=2532383>
Pret 50 euro/mp+TVA



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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.22.848/15.06.2015;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.22.849/15.06.2015;
- 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.(2) și alin.(3), art.16, art.17 din Legea nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și ale Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu.

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se acordă avizul de principiu pentru întocmirea studiului de oportunitate și caietului de sarcini necesare organizării concesionării prin licitație publică a unui teren aparținând domeniului privat al municipiului Giurgiu, situat în municipiul Giurgiu, adiacent Punct Termic 82.

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Dinu Ionea



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

Roșu Petre

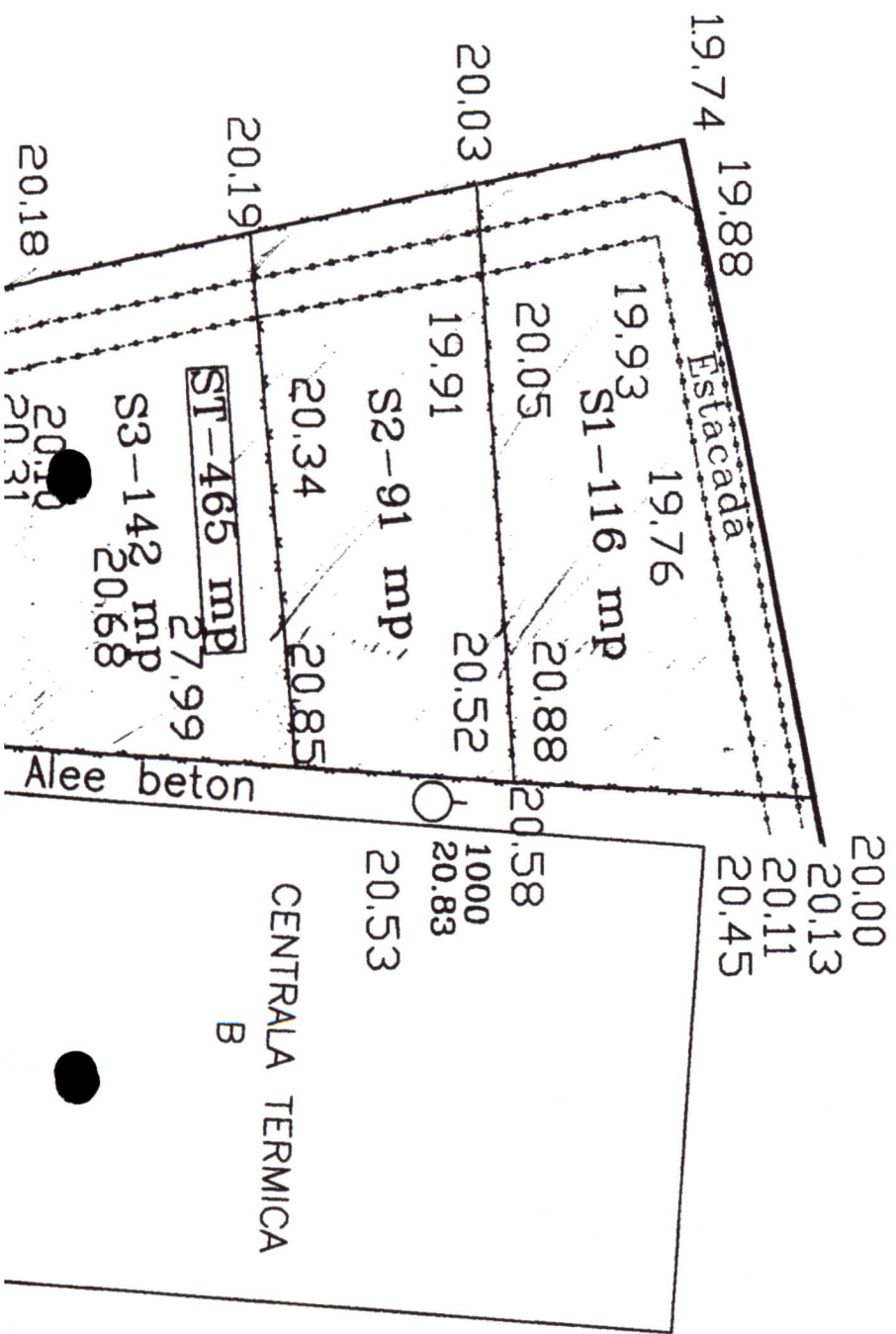
Giurgiu, 24 iunie 2015
Nr. 230

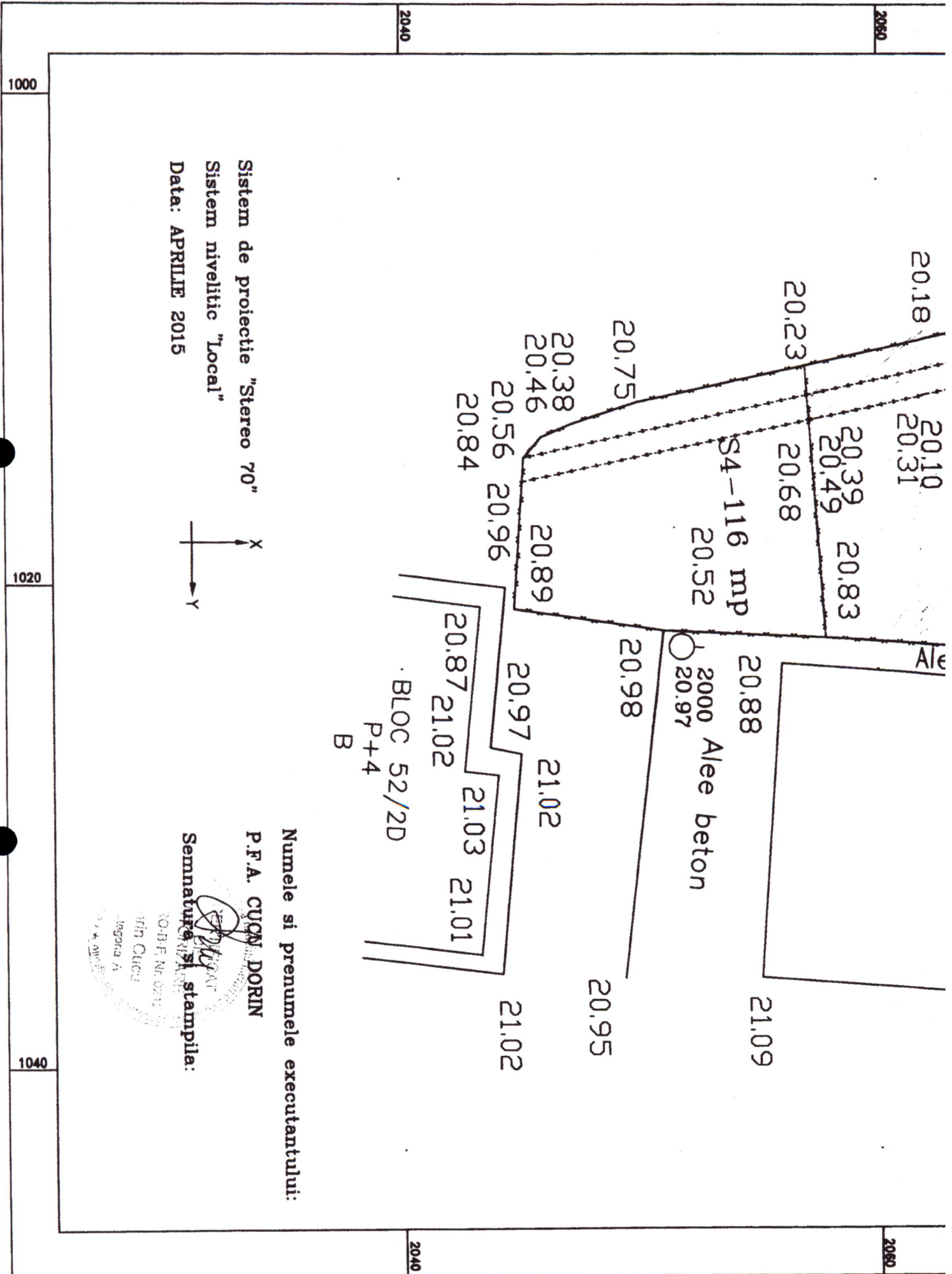
Adoptată cu un număr de 21 voturi pentru, din totalul de 21 consilieri prezenți

PLAN DE SITUATIE

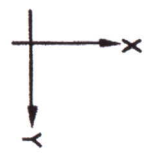
Scara 1:200

Zona: GIURGIU, Strada Decebal,
adiacent Bloc 52/2D
ST-1098 mp





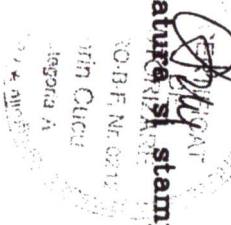
Sistem de proiectie "Stereo 70"
 Sistem nivelitic "Local"
 Date: APRILIE 2015



Numele si prenumele executantului:

P.F.A. CUCU DORIN

Semnatura si stampila:



1000

1020

1040

2040

2060

2040

2060

VIZAT

VICEPRIMAR,

VLADU ALEXANDRU

**CAIET DE SARCINI ȘI INSTRUCȚIUNI ȘI CRITERII DE
EVALUARE PENTRU ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE
CONCESIONARE A TERENULUI ÎN SUPRAFAȚĂ DE 465,0 MP.**

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

1.1.Descrierea terenului:

Terenul care face obiectul concesiunii are suprafața totală de 465,0 mp. este situat în intravilanul municipiului Giurgiu și face parte din domeniul privat al municipiului Giurgiu categoria “teren pentru construcții” aflat în zona B a municipiului Giurgiu.

1.2.Amplasarea terenului

Terenul este situat în Strada Decebal , adiacent PT 82, conform plan de situație.

1.3.Destinația terenului

Pe terenul concesionat, viitorul „concesionar” are obligația să realizeze construcții anexă, zonă verde cu grădină de fațadă.

1.4.Concesionarul va avea obligația să realizeze următoarele investiții:

- Realizarea închiderii perimetrului
- Construire anexe conform autorizației
- Spații verzi

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 verzi și repunerea în circuit a terenului.
- Realizarea de către Primăria municipiului Giurgiu a unui câștig financiar sigur, rezultat din redevența ce urmează a fi încasată prin contractul de concesiune.
- Dezvoltarea economico-socială a municipiului prin amenajarea zonei
-

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

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 **930 EURO/an.**

Prețul întregii concesiuni este de **23.250 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 930 EURO/an.

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

1.10. Investițiile minime cerute de concedent constau în: realizarea unor construcții anexă și amenajarea unui spațiu verde și împrejmuire teren

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 2 ani 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 prelua 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 suma de 235,5 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

- Ameliorarea microclimatului prin amenajarea de zone verzi (spații plantate publice, grădini de fațadă) 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 concesiune 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 500 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 5 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.

Ofertanții pot face contestații privind modul în care au fost respectate dispozițiile legale care reglementează procedura concesiunii prin licitație publică deschisă, în termen de 5 zile calendaristice de la primirea copiei după procesul verbal de evaluare a ofertelor.

În termen de 10 zile calendaristice de la primirea contestației, concedentul este obligat să soluționeze contestația și să comunice răspunsul său contestatarului.

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 **30 puncte**

privind protecția mediului .

➤ Programul privind resursele umane și angajarea de **20 puncte**

personal muncitor.

- 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 1.000 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 concesionarea

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

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,



CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR,

ROȘU PETRE

DIRECȚIA PATRIMONIU,

TRĂISTARU CRISTIAN

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 465,00 mp., situat în
Municipiul Giurgiu, strada Decebal, adiacent Punct Termic 82

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.27.050/13.07.2015;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.27.051/13.07.2015;
- 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 și modificată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale Hotărâri Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu și ale Hotărâri Consiliului Local nr.230/24.06.2015 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.

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 constată dreptul de proprietate privată a Municipiului Giurgiu, asupra terenului în suprafață 465,00 mp., situat în strada Decebal, adiacent Punct Termic 82, conform planului de situație din anexa 1.

Art.2. Se aprobă concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 465,00 mp., aparținând domeniului privat al municipiului Giurgiu, situat în Municipiului Giurgiu, strada Decebal, adiacent Punct Termic 82, identificat în anexa 2.

Art.3. Se însușește studiul de oportunitate și raportul de evaluare privind concesionarea terenului în suprafață de 465,00 mp., situat în municipiul Giurgiu, strada Decebal, adiacent Punct Termic 82, conform anexei 3.

Art.4. Redevența valorică a concesiunii va avea o valoare de pornire la licitație de 930 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 23.250 Euro.

Art.5. Procedura de concesiune este licitație publică deschisă, iar durata concesiunii va fi de 25 ani.

Art.6. Se aprobă caietul de sarcini conform anexei 4, pentru concesionarea terenului în suprafață de 465,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada Decebal, adiacent Punct Termic 82.

Art.7. 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.8. Se împuternicește Primarul municipiului Giurgiu să semneze contractul de concesiune.

Art. 9. Anexele 1, 2 , 3 și 4 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.10. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, Serviciului Autorizații, Documentații de Urbanism, Direcției de Dezvoltare – Biroul Proceduri, Achiziții Contracte din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului municipiului Giurgiu și Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Dinu Ionel



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

Roșu Petre

Giurgiu, 29 iulie 2015
Nr. 255

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