



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind aprobarea studiului de oportunitate, caietului de sarcini și instrucțiunilor pentru organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare a spațiului din incinta Punctului Termic 82, situat în Municipiul Giurgiu, strada Leandrului F.N, ansamblul de locuințe 2D

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

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.18.378/24.06.2014;
- referatul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Patrimoniu, Evidența Proprietății și Cadastru, înregistrat la nr.18.379/24.06.2014;
- raportul comisiei de buget-finanțe administrarea domeniului public și privat;
- raportul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- raportul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului;
- prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.172/05.06.2014 privind acordarea avizului de principiu în vederea întocmirii studiului de oportunitate și caietului de sarcini necesare concesionării prin licitație publică a PT 82, situat în Municipiul Giurgiu, strada Leandrului, ansamblul de locuințe 2D și ale Legii nr.22/2007 privind aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

În temeiul art.36, alin.(2), lit.,c”, alin.(5), lit.,a” 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 imobilului - PT 82 și terenului aferent, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în strada Leandrului F.N, ansamblul de locuințe 2D, identificat în anexa 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se însușește Studiul de oportunitate, Raportul de evaluare și instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de licitație privind concesionarea imobilului – PT 82 și terenului aferent, situat în Municipiul Giurgiu, strada Leandrului F.N, ansamblul de locuințe 2D, conform anexei 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Redevența valorică a concesiuni va avea o valoare de pornire la licitație de 2.822 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 70.530 Euro.

Art.4. Procedura de concesiune este licitație publică deschisă, iar durata concesiunii va fi de 25 ani, cu drept de prelungire în condițiile legii.

Art.5. Se aprobă Caietul de sarcini și instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de licitație pentru concesiunea imobilului – PT82 și terenului aferent, situat în Municipiul Giurgiu, strada Leandru F.N, ansamblul de locuințe 2D, cuprins în anexa 3, care face parte din prezenta hotărâre.

Art.6. Contravaloarea studiului de oportunitate va fi suportată de viitorul concesionar.

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 privind legalitatea, Primarului municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Patrimoniu, Evidența Proprietății și Cadastru, Direcției Economice, Serviciului Autorizații, Documentații de Urbanism, Direcția Dezvoltare - Biroul Proceduri, Achiziții, Contracte din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului municipiului Giurgiu și Societății Comerciale INSTAL ELECTRO S.R.L. Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Dinu Cristina Elena



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

Roșu Petre

Giurgiu, 09 iulie 2014
Nr. 214

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

EXPUNERE DE MOTIVE

În vederea aprobării studiului de oportunitate și caietului de sarcini necesare concesiunii imobilului - PT 82 și a terenului aferent, aparținând domeniului public al municipiului Giurgiu, situat în municipiul Giurgiu, Strada Leandrului f.n, ansamblul de locuințe 2D, propun inițierea unui proiect de hotărâre cu următoarea titulatură:

„Proiect de hotărâre privind aprobarea studiului de oportunitate , caietului de sarcini și instrucțiunilor pentru organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune a spațiului din incinta Punctului Termic 82 situat în municipiul Giurgiu, Strada Leandrului f.n, ansamblul de locuințe 2D,,

Direcția Patrimoniu prin Compartimentul Patrimoniu, Evidența Proprietății și Cadastru, 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,



VIZAT:

VICEPRIMAR

Vladu Alexandru



RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Prin expunerea de motive nr. 18378/24.06.2014 Primarul municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea studiului de oportunitate, caietului de sarcini și instrucțiunilor pentru organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune a spațiului din incinta Punctului Termic 82, situat în municipiul Giurgiu, Strada Leandrului f.n, ansamblul de locuințe 2D, 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, Evidența Proprietății și Cadastru, 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 imobilului- PT 82 și terenului aferent, situat în municipiul Giurgiu, Strada Leandrului f.n, ansamblul de locuințe 2D. Prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Giurgiu nr.172 din 05 iunie 2014 a fost acordat avizul de principiu în vederea întocmirii studiului de oportunitate și a caietului de sarcini necesare concesiunii prin licitație publică a PT 82, situat în municipiul Giurgiu, Strada Leandrului, ansamblul de locuințe 2D.

În vederea organizării și desfășurării licitației publice pentru PT 82 și a terenului aferent ,aparținând domeniului public al municipiului Giurgiu, se propune aprobarea de către Consiliul local al municipiului Giurgiu, a studiului de oportunitate, raportului de evaluare , caietului de sarcini și instrucțiunilor necesare organizării și desfășurării procedurii de licitație.

Imobilul – PT 82 este înscris în cartea funciară nr.35643 având nr.cadastral 35643.

Durata concesiuni este de 25 ani, iar valoarea totală a redevenței este de 70.530 Euro, cu o valoare de pornire a licitației 2822 Euro/mp.

Contravaloarea studiului de oportunitate va fi suportată de viitorul concesionar.

IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:

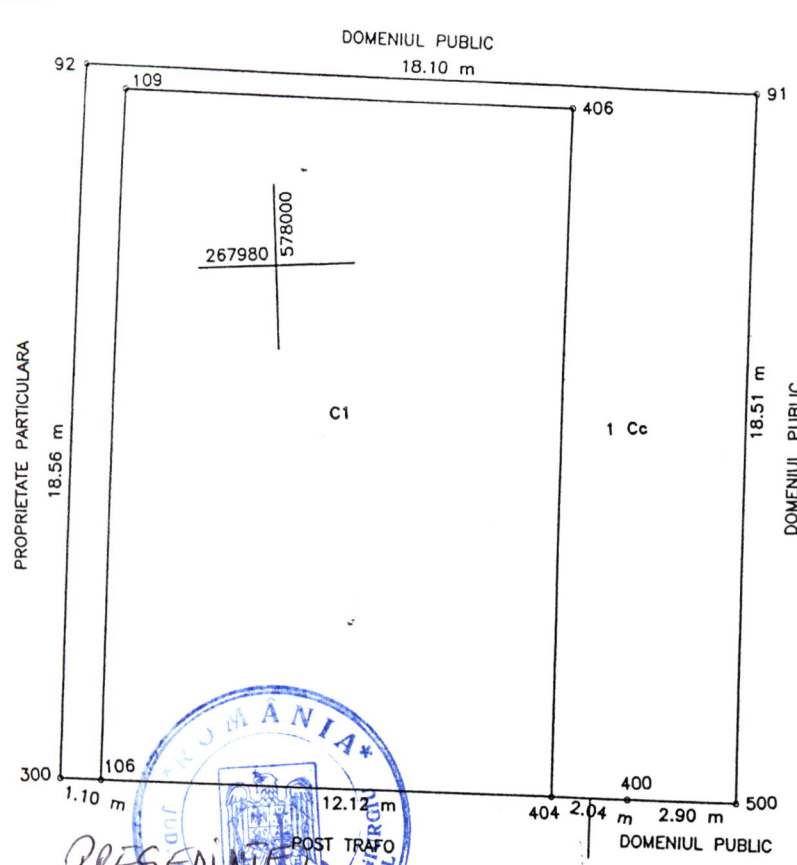
Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile Legii nr.22/2007 privind aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, art.36, alin. (2), lit. „c”, alin.(5), lit.„a” și art. 45 din Legea nr.215/2001 republicată, 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,
Tamara STANCIU



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1: 200

| | | |
|---------------|--------------------|--|
| Nr. cadastral | Suprafata masurata | Adresa Imobilului |
| 35643 | 336 mp | Mun. Giurgiu, Str. Leandruul, FN aferent Punct Termic 82, Jud. Giurgiu |

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

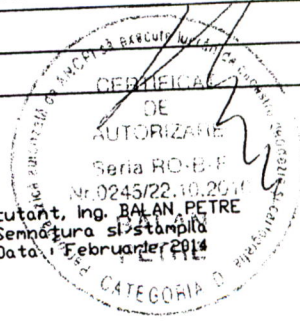
| A. Date referitoare la teren | | | | |
|------------------------------|--------------------------|----------------|-----------------------------|------------------------------------|
| Nr. parcela | Categoriile de folosinta | Suprafata (mp) | Valoare de Impozitare (lei) | Mentiiuni |
| 1 | Cc | 336 | 0 | Teren intravilan - DOMENIUL PUBLIC |
| Total | | 336 | 0 | |

| B. Date referitoare la constructii | | | |
|------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|--|
| Cod constr | Suprafata construita la sol (mp) | Valoare de Impozitare (lei) | Mentiiuni |
| C1 | 217 | 45278.72 | C1 - CLADIRE PUNCT TERMIC 82 - Suprafata construita desfasurata = 217 mp |
| Total | | 45278.72 | |

| INVENTAR DE COORDONATE | | |
|--------------------------------|-------------|-------------|
| Sistem de proiectie Stereo '70 | | |
| Pct. | E (m) | N (m) |
| 92 | 577994.9890 | 267985.3730 |
| 91 | 578013.0400 | 267984.0320 |
| 500 | 578011.7900 | 267965.5680 |
| 40 | 578008.8980 | 267965.7740 |
| 404 | 578006.8620 | 267965.9280 |
| 106 | 577994.7770 | 267966.7800 |
| 300 | 577993.6770 | 267966.8580 |

Suprafata totala masurata = 336 mp
Suprafata din act = - mp

Se confirma suprafata din masuratori si
Introducerea Imobilului in baza de date



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

ANEXA 2
la HCL-NR. 214/09.07.2013

STUDIU DE OPORTUNITATE

pentru concesionarea unui imobil „Punct termic nr. 82” si terenului aferent,
amplasat in mun. Giurgiu, str. Leandruului f.n., ansamblul de locuinte 2D
Imobilul este inregistrat in CF nr. 35643/Giurgiu, nr cad 35643

Beneficiar studiu: Primaria Municipiului Giurgiu

INTOCMIT,
Evaluator autorizat,
ing. Ștefan POPA
Membru Titular ANEVAR – E.P.I.; E.B.M.
Legitimatie nr. 15383



IUNIE 2014

1.OBIECTUL, DATA ȘI SCOPUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Obiectul prezentei lucrari il constituie intocmirea studiului de oportunitate in vederea concesionarii unui imobil “ Punct termic 82 si terenul aferent”, amplasat pe str. Leandrului f.n., ansamblul de locuinte 2D, Giurgiu, apartinand Municipiului Giurgiu-Domeniul Public, administrat de Consiliul Local Giurgiu.

Scopul studiului il constituie analiza oportunitatii concesionarii spatiului si terenului aferent si estimarea valorii concesiunii/an.

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 13.06.2014 dată la care cursul valutar comunicat de BNR a fost de: 4.3960 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 destinatari 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, evaluator autorizat membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 15383 si evaluator funciar atestat de M.A.P.A.M. prin Ordin al Ministrului nr. 593/2003.

4.DESCRIEREA BUNULUI

Bunul care face obiectul prezentului studiu de oportunitate il constituie imobilul “ Punct termic nr. 82 si terenul aferent”, amplasat pe str. Leandrului f.n., ansamblul de locuinte 2D, Giurgiu, apartinand Municipiului Giurgiu-Domeniul Public. Cladirea are o suprafata construita de 217 mp si o suprafata de teren aferenta cladirii de 336 mp.

Cladirea este o constructie in regim parter, edificata in anii 1985. Structura este din cadre de beton armat (stilpi prefabricati si grinzi) zidarie de inchidere din caramida si BCA, acoperis tip terasa necirculabila din beton armat (elemente prefabricate tip ECP) cu hidroizolatie.

Cladirea are doua incaperi. Finisajele sint de tip inferior, timplarie metalica si geam armat, usi metalice din tabla, pardoseala ciment, zugraveli simple, finisaje vechi, specifice cladirilor de tip industrial. La exterior, cit si la interior, o parte din tencuiala peretilor este cazuta sau, desi este aparent pe pozitie, este desprinsa de pe stratul suport. Aceste zone afectate necesita lucrari de refacere a tencuicilor+zugraveli; Zugraveala este veche, necesitind a fi refacuta integral. Nu are instalatie electrica interioara. Este racordata la retea de apa-canal a orasului. Nu are instalatie sanitara (nici grupuri sanitare), nu are instalatie de incalzire. Are bransament de en electrica si retea de apa-canal, instalatii vechi. Exista retea de gaze in zona la limita blocului vecin.

5. MOTIVELE CONCESIONARII

Se doreste transmiterea prin concesiune pentru o perioada determinata de timp a dreptului de a utiliza, in schimbul unei redevente, a imobilului " Punct termic nr. 82 si terenului aferent", amplasat pe str. Leandruului f.n., ansamblul de locuinte 2D, Giurgiu cu o suprafata construita de 217 mp si o suprafata de 336 mp teren aferent.

5.1. MOTIVE ECONOMICE

Se doreste concesionarea cladirii si terenului pentru desfasurarea de activitati de prestari servicii.

5.2. MOTIVE FINANCIARE

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

5.3. MOTIVE SOCIALE

Prin concesionarea cladirii si terenului aferent, se doreste satisfacerea necesitatilor locuitorilor din mun. Giurgiu si din afara.

5.4. MOTIVE DE MEDIU

Acordarea concesiunii acestei cladiri cu terenul aferent nu implica probleme suplimentare 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 **Legii 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 imobilului format din cladire si teren, conform raportului de evaluare anexat este de:

70.530 euro, echivalentul a ~ 310.100 lei fara TVA

Redeventa minima anuala se calculeaza, conform Legii, astfel incit valoarea de piata a imobilului sa se recupereze in 25 ani, respectiv: 70.530 euro: 25 ani = 2821,2 euro/an, fara TVA.

Recomand ca nivelul minim al redeventei sa fie de 2822 euro/an fara TVA, 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

In conformitate cu OUG nr. 54/2006, concesiunea se va acorda prin licitatie publica deschisa.

9. DURATA ESTIMATIVA A CONCESIUNII

Bunul a fost solicitat pentru concesionare pe o perioada de 25 ani.

Durata concesiunii se stabileste de catre concedent pe baza studiului de oportunitate.

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: 16.06.2014

INTOCMIT,

Evaluator autorizat,
ing. Ștefan POPA

Membru Titular ANEVAR EPI; EBM

Legitimatie nr. 15383



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; FAX: 0246221533

Cont: RO45CECEGR0130RON0303337 CEC Bank SA Sucursala Giurgiu

RAPORT DE EVALUARE

(anexa la studiul de oportunitate)

pentru concesiunea unui imobil „ Punct termic nr. 82” si terenului aferent,
amplasat in mun. Giurgiu, str. Leandrului f.n., ansamblul de locuinte 2D

PUNCT TERMIC NR. 82 Sc = 217 mp
Teren aferent S= 336 mp

CLIENT SI DESTINATAR:
Primaria Municipiului Giurgiu

Evaluator autorizat
Membru titular ANEVAR EPI; EBM
Popa Ionel Stefan Cristian

IUNIE 2014



16 iunie 2014

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

RE: Proprietate imobiliara, compusa din Punct termic nr. 82 Sc= 217 mp si teren intravilan aferen S= 336 mp, situata in mun. Giurgiu str. Leandrului f.n., ansamblul de locuinte 2D

In urma solicitarii d-voastra din data de 13.06.2014, 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, 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 impuse de ANEVAR 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 evaluate, la data evaluarii este de:

Valoare proprietate imobiliara: 70.530 euro, echivalent ~ 310.100 lei, din care:

Valoarea cladirii: 53.730 euro, echivalent ~ 236.200 lei

Valoarea terenului: 16.800 euro, echivalent ~ 73.900 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 la data intocmirii prezentului raport. 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,
ing. Stefan POPA



RAPORT DE EVALUARE

| | | |
|----|---|---|
| 1. | EVALUATOR | Popa Ionel Stefan Cristian P.F.A |
| | Certificat ANEVAR | Nr. 1658/ 2005 |
| | Asigurare profesională nr/an/ nivel de acoperire | Asigurare nivel I aferentă an 2014 |
| | Reprezentant – funcția | Popa Ionel Stefan Cristian – persoana fizica autorizata |
| | Parafa | Nr. 15383 – valabilă an 2014 |
| | Adresa evaluatorului | _ Orașul : Giurgiu _ Strada Bucuresti, bloc 107, sc. C, etaj 6, apartament 60 _ Telefon : 0724585735 _ E-mail : asevalconsult@yahoo.com |
| 2. | CLIENT | Persoană Juridica: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU |
| | Adresa | Giurgiu, b-dul Bucuresti nr. 49-51, jud. Giurgiu |
| | Destinatarul raportului | Persoană Juridică : PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU |
| 3. | PROPRIETATEA EVALUATĂ | Cladire Punct termic nr. 82 Sc= 217 mp Teren intravilan aferent S= 336 mp |
| | Proprietar | Municipiul Giurgiu, Domeniul Public, administrat de Consiliul Local Giurgiu |
| | Adresa proprietății | Giurgiu, str. Leandruului f.n., ansamblul de locuinte 2D, jud. Giurgiu |
| 4. | DECLARAREA VALORII VALOAREA ESTIMATĂ <i>(valoarea nu conține TVA)</i> | Valoare proprietate imobiliara: 70.530 euro, echivalent ~ 310.100 lei, din care: Valoarea cladirii: 53.730 euro, echivalent ~ 236.200 lei Valoarea terenului: 16.800 euro, echivalent ~ 73.900 lei |
| 5. | TIP DE VALOARE | Valoarea de piata |
| | SCOPUL EVALUĂRII | Estimarea valorii dreptului absolut de proprietate asupra proprietatii imobiliare pentru calculul redevetei in vederea concesiunii cladirii si terenului pentru desfasurarea unor activitati de prestari servicii |
| | DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII | 13.06.2014 |
| | DATA EVALUĂRII | 13.06.2014 |
| | DATA RAPORTULUI DE EVALUARE | 16.06.2014 |
| | CURS DE SCHIMB BNR, LA DATA EVALUĂRII | 1 EURO = 4.3960 LEI |
| 6. | DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE | Imobilul apartine Domeniului Public al mun. Giurgiu, administrat de Consiliul Local Giurgiu Acte puse la dispozitie: HCL nr. 172/05.06.2014 Plan de amplasament si delimitare a imobilului Extras de CF nr. 10028/24.02.2014 |
| 7. | DATE PRIVIND | Imobilul « Punct termic nr. 82 » este format din cladire cu suprafata construita |



| | | |
|----|---|---|
| | PROPRIETATEA | de 217 mp si teren curti constructii aferent in suprafata de 336mp. Cladirea a functionat anterior (pina in urma cu circa 5 ani) ca punct termic. La data actuala cladirea nu este utilizata. La interior, mai exista o parte din instalatiile si echipamentele aferente destinatiei initiale (boilere metalice, chimbatoare de caldura, pompe, conducte metalice), instalatii care nu mai sint utilizate. Aceste instalatii nu fac obiectul evaluarii. Totodata, nu s-au cuantificat costuri cu privire la dezafectarea/scoaterea de pe amplasament a acestor instalatii. Se presupune ca acestea vor fi scoase de pe amplasament de catre proprietarul acestora. Totodata, o parte din aceste echipamente sint montate pe structuri/fundatii de beton armat. Dezafectarea acestora, in cazul in care nu corespund utilizarii ulterioare a spatiului si inkomodeaza in desfasurarea activitatii, cade in sarcina viitorului concesionar. |
| 8. | DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALA | Are documentatie cadastrala intocmita. Dreptul absolut de proprietate este intabulat in CF nr. 35643/Giurgiu cu nr. cad 35643 Extras de CF pentru informare nr. 10028/24.02.2014 |
| 9. | SITUAȚIA ACTUALĂ A PROPRIETATII | Cladirea nu este utilizata la data actuala. |

| | | |
|------------|---|--|
| 10. | DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE | |
| | ZONA DE AMPLASARE | Zona periferica nordica a loc. Giurgiu, cartier Leandrului |
| | ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE IN APROPIERE | _ Auto : str. Leandrului asfaltata si strada secundara betonata |
| | CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI | Tipul zonei _ Zona rezidentiala, cartier de case si blocuri de locuinte P+4 ^E |
| | AMBIENT | _ Civilizat |

| | |
|-----------|---|
| 1. | <p>DESCRIEREA CLADIRII</p> <p>Cladirea este o constructie in regim parter, edificata in anul 1985 (din evidentele proprietarului) si care a functionat ca punct termic pina in urma cu cca 5 ani.</p> <p>De la data opririi din functiune (in urma cu 5 ani) cladirea nu a suferit lucrari de reparatii sau modernizari, avind finisaje inferioare, corespunzatoare unei cladiri cu destinatie industrială. Cu ocazia inspectiei cladirii, am constatat ca la nivelul planseului sint infiltratii de la apele pluviale pe cca 20-30% din suprafata ceea ce necesita refacerea hidroizolatiei.</p> <p>Fundatii: continue de beton armat sub ziduri si fundatii de tip pahar la stilpii prefabricati</p> <p>Structura: cadre de beton armat (stilpi prefabricati si grinzi) si zidarie de inchidere din caramida si BCA</p> <p>Compartimentare: are 2 compartimente (sala boilerelor si sala pompelor si chimbatoarelor de caldura).</p> <p>Acoperis: tip terasa din elemente prefabricate de beton armat tip ECP, cu hidroizolatie</p> <p>Planseu: nu are planseu suplimentar fata de acoperisul tip terasa necirculabila</p> <p>Finisaje: pardoseala din ciment; Tencuieli driscuite si zugraveli simple atat la interior cit si la exterior; La exterior, cit si la interior, o parte din tencuiala este cazuta sau desi este aparent pe pozitie, este desprinsa de pe stratul suport. Aceste zone afectate necesita lucrari de refacere a tencuielilor+zugraveli; Zugraveala este veche, necesitind a fi refacuta integral.</p> <p>Instalatie electrica: instalatie dezafectata.</p> <p>Timplarie exterioara: ferestre si usi din metal cu geam clar si geam armat</p> <p>Timplarie interioara; nu are</p> <p>Instalatii de incalzire: nu are</p> <p>Instalatii sanitare: are racord la apa si canalizare; nu are obiecte sanitare/grup sanitar</p> <p>Stare tehnica structura : buna; Stare tehnica tencuieli/finisaje/instalatii: necesita a fi refacute</p> <p>Inaltime: 4.5 m</p> <p>Cladirea se evalueaza la stadiul actual, cu finisajele si instalatiile descrise. Pentru racordarea cladirii la utilitati (apa-canal-gaze), montarea instalatiilor de incalzire si a obiectelor sanitare, reparatii/reabilitari ale cladirii, lucrari necesare in functie de activitatea ce se va desfasura ulterior in cladire, costurile cad in sarcina concesionarului.</p> |
|-----------|---|

TEREN INTRAVILAN

| | | |
|------------|-----------------------------|---|
| 12. | DESCRIEREA TERENULUI | |
| | DATE GENERALE | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Suprafata terenului aferent imobilului: 336 mp ▪ Tip drum acces: drum asfaltat si drum secundar betonat |
| | DESCRIERE | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Teren curti constructii, plan, forma regulata-dreptunghiulara, cota exclusiva; ▪ Utilitati pe teren: cladirea a fost initial racordata la utilitati cum sint: apa/canal, en el. Are bransament de en electrica pozat pe fatada cladirii si tras din Postul Trafo cu care se invecineaza la sud. ▪ Utilitati la gard: apa-canal, en el. , gaze la limita blocului pe str. Leandrului |

13. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii abordarilor de evaluare. Cea mai buna utilizare este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare (maxim productiva).

Avand in vederea conformarea proprietatii si destinatia impusa de catre proprietar, C.M.B.U. este cea de activitati de prestari servicii/productie.

14. Evaluare

| | |
|------------------------------------|--|
| REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL | |
| STANDARDE | _ SEV 101 – Sfera misiunii de evaluare |
| INTERNATIONALE DE | _ SEV 102 – Implementare |

| | |
|------------------------------|--|
| EVALUARE –2014 | _ SEV 103 – Raportarea evaluării _ SEV 230 –Drepturi asupra proprietatii imobiliare |
| CADRU LEGAL | Legea 50/1991 si OG 54/2006 |
| ALTE REGLEMENTARI | |

14.1. Metodologia de evaluare

Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati imobiliare de tipul celei de fata, Standardele Internationale de Evaluare prevad posibilitatea utilizarii a mai multor tehnici de evaluare si anume : comparatia vanzarilor, metoda costurilor si metoda capitalizarii.

In cazul de fata s-a considerat oportun a se aplica medoda costului (in functie de calitatea si cantitatea informatiilor avute la dispozitie).

14.2. Abordarea pe baza costurilor.

Abordarea prin costuri presupune ca terenul (ca fiind liber) si constructiile sa fie evaluate separat la care se adauga, daca este cazul, profitul antreprenorului imobiliar.

Abordarea prin cost – oferă o indicație asupra valorii, prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Această abordare se bazează pe principiul conform căruia prețul, pe care un cumpărător de pe piață îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui echivalent modern, cu excepția cazului în care sunt implicați factori precum durată de timp nejustificată, dificultate, risc și alții asemenea. Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât alternativa care ar putea fi cumpărată sau construită, din cauza vârstei sau a deprecierei. În acest caz, trebuie făcute corecții asupra costului activului alternativ, în funcție de *tipul valorii* cerut.

Această abordare este în general aplicată pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietății imobiliare*, prin metoda costului de înlocuire net (după deducerea deprecierei). Ea se utilizează când nu există fie nicio dovadă a prețurilor de tranzacționare pentru proprietăți similare, fie niciun flux de venit identificabil, real sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului. Această abordare se utilizează în principal pentru evaluarea proprietății imobiliare specializate, adică a proprietății imobiliare care se vinde rar sau chiar nu se vinde pe piață, cu excepția cazului în care se vinde întreprinderea sau entitatea din care face parte. Prima etapă solicită calcularea unui cost de înlocuire. În mod normal, acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății cu un echivalent modern, la *data evaluării*.

O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate echivalentă să fie o replică a proprietății subiect pentru a furniza aceeași utilitate unui participant pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern. Costul de înlocuire este necesar să reflecte toate costurile incidentale, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare și cheltuielile de finanțare care ar fi suportate de un participant pe piață, pentru producerea unui activ echivalent.

Costul echivalentului modern se corectează apoi pentru depreciere. Scopul corecției pentru depreciere este acela de a estima cu cât ar fi mai puțin valoroasă proprietatea subiect pentru un potențial cumpărător față de echivalentul său modern. Deprecierea ia în considerare starea fizică, utilitatea funcțională și economică a proprietății subiect, în comparație cu echivalentul său modern.

Pentru estimarea valorii de piata a terenului : Se utilizeaza o metoda globala care aplica informatiile de piata urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Aceasta se bazeaza pe valoarea pe metru patrat rezultata in urma analizei ofertelor-tranzactiilor cu terenuri libere in zona.

Pentru estimarea costului de inlocuire a cladirii : Se determina prin stabilirea costului prezent (de inlocuire) din care se deduc o serie de elemente de depreciere : fizica, functionala si economica. Relatia de calcul este:

Valoarea bunului = Cost de reconstrucție – (Depreciere fizica + Depreciere functionala + Depreciere economica), in care:

În cazul de față, pentru aplicarea acestei abordări, se estimeaza costul de reconstrucție adică costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o copie, o replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcție, arhitectură și planuri, calitate de manoperă și înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

Au fost utilizate prețurile barem din Catalogul de nr.12. editat de Matrix Rom- Constructii speciale de folosinta generala, pag/ 53- fisa nr. 24- Statie de pompare, privind Reevaluarea Cladirilor si constructiilor din industria miniera /1965, prețuri

actualizate cu indicii de actualizare publicati de CET-R in Publicatia Expertiza Tehnica nr. 125 din decembrie 2013 si actualizati cu raportul curs de schimb la data evaluarii fata de curs de schimb la data publicarii indicilor (leu/euro).

- Deprecierea fizica reprezinta pierderea de valoare ca rezultat al uzurii unui activ in functiune si expunerea factorilor de mediu. Se va utiliza Normativul P 135 elaborat de INCERC Bucuresti anexa nr. 35 pentru stare tehnica "buna". Pentru alte elemente uzura fizica a fost estimata prin vizualizare in functie de situatia reala din teren.
- Deprecierea functionala reprezinta pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnologic, supradimensionarii cladirii, stilului arhitectonic sau instalatiilor si echipamentelor atasate.
- Deprecierea economica consta in pierderea de valoare datorata unor factori externi proprietatii, cum ar fi modificarea cererii, urbanismul, finantarea si reglementarile legale.

Metodologia de calcul este prezentata in ANEXA

15. Definiții, ipoteze, condiții limitative și altele

15.1 Definiții

In conformitate cu Standardul International de Evaluare IVS, *Valoarea de piata* este suma estimata pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat și in care partile au actionat fiecare în cunoștință de cauza, prudent si fara constrangere.”

15.2 Ipoteze și condiții limitative:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat.
2. Nu este recomandată folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea în prealabil a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificador, așa cum se precizează la punctul 20 de mai jos.
3. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului,destinatariilor evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
4. Responsabilitatea se consideră asumată numai față de destinatarii raportului de evaluare.
5. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, român nemedificate în raport cu cele existente la data evaluării.
6. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator.
7. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice în arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată.
8. În cazul în care există o asemenea situație, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală și responsabilă .
9. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
10. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
11. Dacă nu se arată altfel în raport, evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.) sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice, etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietății.
12. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.
13. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului.
14. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și nici pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor.
15. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul crede că ele sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
16. Opiniile privind valoarea precum și alte concluzii incluse în raport presupun încheierea în mod satisfăcător a oricăror alte sarcini care trebuie finalizate într-o manieră responsabilă. Poate fi necesară efectuarea unei alte inspecții pentru a confirma încheierea acestor sarcini.
17. Conținutul acestui raport este confidențial și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

18. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client, care de asemenea este precizat în raport.

19. Clientul a fost de acord că realizarea evaluării și formatul raportului sunt adecvate destinației evaluării.

20. Prezentul raport poate fi verificat la cererea clientului. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată în orice scop de către orice persoană, cu excepția clientului și a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport, precum și a agentului de asigurări și creditorului, dacă aceștia au plătit onorariul pentru evaluare, în situația în care obiectivul clientului este un creditor cu ipotecă.

21. Consimțământul scris și aprobarea trebuie de asemenea obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

22. Așa precum s-a stabilit în scris cu beneficiarul raportului de evaluare, raportul de evaluare va face referința la abordarea sau la abordările adoptate fără a face explicații privind rationamentul în aplicarea corecțiilor aduse comparabilelor și la motivele principale privind concluziile stabilite. Raportul de evaluare va fi prezentat în forma restrinsă.

23. În evaluare s-au utilizat datele puse la dispoziție de către client.

15.3 Alte precizări

1. Raportul de evaluare este completat cu oferte privind preturi de teren/vinzari din zone similare.

15.4 Surse de informare

1. Prețurile de tranzacționare/ ofertare ale comparabilelor pentru teren au fost preluate din următoarele surse : diverse oferte postate pe internet, sit-uri agentii imobiliare, baza de date a evaluatorului

16. Declarație de conformitate

1. În calitate de elaborator, declar că raportul de evaluare pe care îl semnez a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare ANEVAR EDITIA 2014 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.

2. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator împreună cu clientul.

3. 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 sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

4. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile formulate în prezentul raport de evaluare.

Certificare

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

1. Afirmațiile privind faptele cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte.

2. Analizele, opiniile și concluziile 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 nici un 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, în funcție de mărimea valorii estimate, de direcția de evaluare care favorizează cauza clientului, de atingerea unui rezultat stabilit sau de producerea unui eveniment, 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 Internaționale de Evaluare.

6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

18. Reconcilierea valorilor. Opinia finală

Avand in vedere cantitatea, calitatea informatiilor detinute ca urmare a analizelor noastre consideram oportuna, adecvarea abordarii prezentate, principiul prudentei si conditiile limitative expuse in prezentul raport de evaluare. Evaluatorul opineaza ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare supuse evaluarii asa cum se prezenta la data inspectiei este estimata prin metoda costului la:

Valoare proprietate imobiliara: 70.530 euro, echivalent ~ 310.100 lei, din care:

Valoarea cladirii: 53.730 euro, echivalent ~ 236.200 lei

Valoarea terenului: 16.800 euro, echivalent ~ 73.900 lei

Valoarea estimata nu contine TVA

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Valoarea opinata include constructia si terenul aferent
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea este subiectiva;
- Valoarea estimata este una globala si nu include TVA; Orientarea spre piata;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Evaluator autorizat
Membru titular ANEVAR EPI; EBM
ing. Popa Stefan



SECRETAR,

AMPLASAMENT PROPRIETATE



ANEXA EVALUARE PRIN COST

EVALUARE CONSTRUCTII

Anexa

1. IDENTIFICARE MIJLOC FIX

CONSTRUCTIE - PUNCT TERMIC nr. 82

Numar

| |
|------------------------|
| C1 din Cartea Funciara |
|------------------------|

AMPLASAMENT:

| |
|--|
| str. Leandrului FN aferent Punct Termic 82 |
|--|

ANUL PUNERII IN FUNCTIUNE

| |
|------|
| 1985 |
|------|

2. DATE CONSTRUCTIVE

SUPRAFATA CONSTRUITA (mp) 217 mp

SUPRAFATA DESFASURATA (mp) 217 mp

INALTIME PARTER (m) 4,5 m

NUMAR NIVELURI: P

DESCRIERE

2.1. Partea de constructii:

Infrastructura Fundatii de beton armat

Suprastructura Cadre de beton armat (stilpi si grinzi)

Plansee beton armat

Acoperis tip terasa cu hidroizolatie din elemente prefabricate tip ECP

Inchideri si compartimentari Zidarie caramida si BCA

Finisaj exterior Tencuieli si zugraveli simple

Finisaj interior Tencuieli si zugraveli simple

Pardoseli Ciment

Timplarie exterioara: Timplarie metalica si geam clar+geam armat

Timplarie interioara: Nu are

2.2 Instalatii

Electrice: Instalatii degradate

Sanitare: Are racord la apa si canalizare; nu are instalatii sanitare / grup sanitar

Incalzire: Nu are instalatii de incalzire

3. METODOLOGIA DE EVALUARE

METODA COSTULUI DE INLOCUIRE (RECONSTRUCTIE) NET

Evaluarea s-a facut prin metoda costului de inlocuire net sau de reconstructie, pornindu-se de la valoarea de baza din :

catalogul de reevaluare nr.127, fisa nr. 4, care contine indicatori ai valorii de inlocuire pentru:

CLADIRE PENTRU STATIE DE POMPARE

Tabel cu indicatorii valorii de inlocuire:

Unitatea de referinta: 1 mp arie desfasurata (Ad)

| | | | |
|-----------------------------------|---------------------------------------|--------|----------------------|
| Indicatorul valorii de inlocuire: | Constructii | | 920 lei/mp Ad |
| | Instalatii electrice | nu are | 0 lei/mp Ad |
| | Instalatii sanitare | nu are | 0 lei/mp Ad |
| | Instalatii de incalzire si ventilatie | nu are | 0 lei/mp Ad |
| | Total | | 920 lei/mp Ad |

Termeni de corectie:

Pentru inaltimea de 4,5 m fata de 4 m se adauga pentru fiecare 0,5m 20 lei/mp Ad

COSTUL DE INLOCUIRE BRUT AL CLADIRII la data de 01.01.1965:

| | | | | |
|-------|---------------|---|-------------|----------------|
| CIB = | 940 lei/mp Ad | x | 217 mp Ad = | 203980 lei ROL |
|-------|---------------|---|-------------|----------------|

COSTUL DE INLOCUIRE BRUT, ACTUALIZAT:

Pentru actualizarea CIB se aplica indicele mediu (Ka) de actualizare a valorii constructiilor pt sanatate, as. Sociala cultura fizica si agrement la data de 30,09,2013, fata de reper 01.01.1965 publicat in Buletin Expertiza Tehnica nr. 125

$K_a = 24526,929$ si indicele suplimentar privind raportul leu/euro 0,98556

1 euro la 30,09,2013 = 4,4604 lei

1 euro la 13,06,2014 = 4,3960 lei

CALCULUL COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT ACTUALIZAT (CIBA):

$CIBA = K_a * K'a * CIB = 4.930.759.614$ lei ROL rotunjit ~ **493.080 lei RON**

UZURA:

UZURA FIZICA

Uzura fizica s-a apreciat in conformitate cu " Ghidul cuprinzind coeficientii de uzura normala la mijloace fixe din grupa 1 - Cladiri- elaborat de INCERC Bucuresti, avizat de Consiliul tehnico-stiintific al MLPAT cu nr. 67/23,08,1999

1. Stabilirea coeficientului de uzura pentru o constructie stare: buna; vechime 29 ani

Conform anexa nr. 35, pentru o vechime de 29 ani si o stare satisfacatoare, uzura este de:

(Uf) UZURA FIZICA A MIJLOCULUI FIX = 34,00 % conform GHID

S-a apreciat in conformitate cu "Ghidul cuprinzind coeficientii de uzura normala la mijloace fixe elaborate de INCERC Bucuresti, si prin analiza situatiei reale intilnita in teren:

1. Metoda bazata pe folosirea coeficientilor din "GHID":

2. Stabilirea coeficientului de uzura prin metoda bazata pe analiza situatiei reale din teren:

Se imparte obiectul in subansamble din ghid, raportat la ponderea fara instalatii sanitare si de incalzire:

| | | |
|--|---------|------|
| Structura de rezistenta: | pondere | 53 % |
| Anvelopa (inchideri, compartimentari) | pondere | 19 % |
| Finisaje | pondere | 28 % |
| Instalatii (nu s-au luat in calcul in costul de reconstructie) | pondere | 0 % |

100

Se stabileste gradul de uzura al fiecarui subsansamblu prin vizualizare directa:

| | | |
|--|-------|------|
| Structura de rezistenta: | uzura | 34 % |
| Anvelopa (inchideri, compartimentari, invelitoare) | uzura | 45 % |
| Finisaje | uzura | 50 % |
| Instalatii | uzura | 0 % |

Se determina coeficientul mediu de uzura al obiectului facind media ponderata a uzurilor subsansamblelor:

UZURA FIZICA A CONSTRUCTIEI = 40,6 %

COSTUL DE RECONSTRUCIE NET ACTUALIZAT :

CIN = CIBA *(1 - Uf/100) = **292.890,00 lei RON**

Deprecierea functionala (Df)

Deprecierea functionala a constructiei se estimeaza la 0% din costul de inlocuire net.

Df = 0 %

Valoarea constructiei cu aplicarea deprecierei functionale = CIN * (1 - Df/100)

Valoarea ramasa a constructiei scazind deprecierea functionala este de:

292.890 lei RON * (1 - 0/100)= 292890 lei RON

Deprecierea economica (De)

Deprecierea economica a constructiei se estimeaza la 0%.

De = 0 %

Valoarea ramasa a constructiei scazind deprecierea economica este de:

292.890 lei RON * (1 - 0/100)= 292890 lei RON cu TVA

COSTUL DE INLOCUIRE NET (rotunjit) fara TVA = 236200 lei RON

Adica echivalentul a ~: **53730 Euro fara TVA** la cursul de schimb de **4,396** lei/Euro

Valoarea estimata nu contine TVA 248 Euro/mp

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

| ELEMENTE DE COMPARATIE | subiect | PROPRIETATI COMPARABILE | | | |
|-----------------------------------|--|----------------------------|---|----------------------------------|---------------------------------------|
| | | A | B | C | D |
| Suprafata teren (mp) | 336,00 | 115 | 139 | 200 | 272 |
| Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp) | | 74,0 | 56,0 | 75,0 | 73,0 |
| Tipul tranzactiei | | oferta | Vanzare nov 2013 | oferta | vanzare nov. 2010 |
| Corectie (%) | | -10% | 0% | -10% | -5% |
| Valoare corectie (EURO/mp) | | -7,4 | 0,0 | -7,5 | -3,7 |
| Pret corectat (EURO/mp) | | 66,60 | 56,00 | 67,50 | 69,35 |
| Drepturi de proprietate transmis | drept de folosinta | Absolut | Absolut | Absolut | Absolut |
| Corectie (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Valoare corectie (EURO/mp) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pret corectat (EURO/mp) | | 66,60 | 56,00 | 67,50 | 69,35 |
| Condiții de finanțare | | La piata | La piata | La piata | La piata |
| Corectie (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Valoare corectie (EURO/mp) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pret corectat (EURO/mp) | | 66,60 | 56,00 | 67,50 | 69,35 |
| Conditii de piata | data evaluării | 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) | | 66,60 | 56,00 | 67,50 | 69,35 |
| Localizare | str. Leandrului, plan II in spatele blocurilor | Zona centrala | str. N. Voda adiacent magazin Milan | Str Salciei, zona Centrala | str. N. Voda adiacent bl 502 |
| Corectie (%) | | -20% | 0% | -25% | -15% |
| Valoare corectie (EURO/mp) | | -13,32 | 0,00 | -16,88 | -10,40 |
| Preț corectat (EURO/mp) | | 53,28 € | 56,00 € | 50,63 € | 58,95 € |
| Drum acces | asfaltat si dr. secundar betonat | Asfaltat | Asfaltat | Asfaltat | Asfaltat |
| Corectie (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Valoare corectie (EURO/mp) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pret corectat (EURO/mp) | | 53,28 € | 56,00 € | 50,63 € | 58,95 € |
| Destinatia (utilizarea terenului) | birouri/ comercial/ prestari servicii | birouri/ comercial | comercial | 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) | | 53,28 € | 56,00 € | 50,63 € | 58,95 € |
| Utilitati/distanta | en el, apa- canal, gaze, CET | en el, apa- canal, gaze | en el, apa- canal, gaze | en el, apa- canal, gaze | en el, apa- canal, gaze |

Raport evaluare cladire Punct termic nr. 82 si a terenului aferent –mun. Giurgiu, str. Leandrului f.n.

| | | | | | |
|---|---|------------------|------------------|-----------------|------------------|
| Corectie (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Valoare corectie (EURO/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Pret corectat (EURO/mp) | | 53,28 € | 56,00 € | 50,63 € | 58,95 € |
| Suprafata (mp) | 336,00 | 115 | 139 | 200 | 272 |
| Corectie (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Valoare corectie (EURO/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Pret corectat (EURO/mp) | | 53,28 € | 56,00 € | 50,63 € | 58,95 € |
| Starea terenului | teren normal de fundare | 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) | | 53,28 € | 56,00 € | 50,63 € | 58,95 € |
| 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) | | 53,28 € | 56,00 € | 50,63 € | 58,95 € |
| Alte elemente (circulatie- expunere) | plan II/ circulatie redusa/ vizibilitate satisfacatoare | relativ superior | relativ superior | relativ similar | relativ superior |
| Corectie (%) | | -5% | -10% | 0% | -10% |
| Valoare Corectie (EURO/mp) | | -2,66 | -5,60 | 0,00 | -5,89 |
| Pret corectat (EURO/mp) | | 50,62 € | 50,40 € | 50,63 € | 53,05 € |
| Corectie totală netă (EURO) | | -16,0 | -5,6 | -16,9 | -16,3 |
| Corectie totală netă (%) | | -24% | -10% | -25% | -24% |
| Corectie totală brută (EURO) | | 16,0 | 5,6 | 16,9 | 16,3 |
| Corectie totală brută (%) | | 24% | 10% | 25% | 24% |
| Suprafata teren (mp) | 336,0 | mp | | | |
| Valoarea estimata (EURO/mp) | 50 € | /mp | | | |
| VALOARE ESTIMATA (EURO),rotund | 16.800 € | 73.900 lei | | | |
| * cea mai mica corectie totala bruta s-a efectuat pentru comparabila: | | | | | B |

ANEXA – Fotografii proprietate





OFERTE COMPARABILE TERENURI OFERTA COMPARABILA A

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website www.tocmai.ro. The page title is "Terenuri 115 mp Giurgiu". The listing is published on October 16, 2013, at 12:57, by a physical person named Marian, with the contact number 0764179196. The price is listed as 8.500 EUR. The plot area is 115 mp, and the location is Giurgiu. The listing includes a description: "Vand teren intravilan in suprafata de 115mp, zona centrala pretabil constructie magazin, cabinet avocat, cabinet medical, etc." and a list of actions: "Trimitete email sau contacteaza la 0764179196". The page also features a sidebar with navigation options like "Dezactiveaza / Modifica", "Reinvoieste anunt", "Adauga la Galerie anunturi", "Printeaza pagina", "Trimitete anunt prieten", and "Raporteaza abuz". At the bottom, there are recommended listings with small images.

<http://www.tocmai.ro/giurgiu-terenuri-115-mp-giurgiu-12954033.html>

OFERTA COMPARABILA B

Oferta vanzare catre solicitant/ noiembrie 2013; Giurgiu, str. Negru Voda, zona intersectia cu str. Daciei, adiacent spatiu comercial "Milan", S= 56 euro/mp + TVA; Proprietarul terenului Primaria mun. Giurgiu

OFERTA COMPARABILA C

The screenshot shows a web browser window with the URL <http://mercador.ro/oferta/teren-casa-demolabila-zona-centrala-giurgiu-ID10jG5.html#63f2985aae>. The listing is for a plot of land with a demolishable house in the central area of Giurgiu. The price is 15,500 € (negotiable). The listing is by Mihaela Pertea, posted on October 20, 2013. The plot area is 200 m². The listing includes a map of the location, contact information (phone: 0727049668), and a 'Tipariste Modifica Raportaza' button. The text below the map states: 'Vand casa demolabila + curte, total 200mp, oras Giurgiu, str. M Sadoveanu 15. Posibilitate de racordare la rețeaua de gaz.'

Teren + casa demolabila zona centrala Giurgiu **15 500 €**
negociabil

Giurgiu Adaugat La 15:02, 4 Decembrie 2013, Numar anunt: 14851981

Contacteaza vanzatorul:
0727049668
Giurgiu
Vezi pe harta

Mihaela Pertea
Pe site din oct 2013
Anunturile utilizatorului

Tipariste
Modifica
Raportaza

la ocum un imprimul
și citylight!

Ofert de: Proprietar
Suprafata: 200 m²
Extravilan / intravilan: Intravilan

Vand casa demolabila + curte, total 200mp, oras Giurgiu, str. M Sadoveanu 15.
Posibilitate de racordare la rețeaua de gaz.

<http://mercador.ro/oferta/teren-casa-demolabila-zona-centrala-giurgiu-ID10jG5.html#63f2985aae>

OFERTA COMPARABILA D

Teren intravilan Suprafata 272 mp, teren pe str. Negru Voda, adiacent B1.502, utilitati municipale, pret vanzare 72,92 €/m² (vanzare primaria Giurgiu) 11.2010;

Primăria Municipiului Giurgiu

VIZAT

VICEPRIMAR,

Vladu Alexandru



CAIET DE SARCINI

Privind concesionarea unui spațiu aparținând domeniului public al municipiului Giurgiu, situat în incinta Punctului Termic 82, Strada Leandrului f.n.

CONCEDENT: Consiliul Local al Municipiului Giurgiu

I. OBIECTUL CONCESIUNII

Spațiul ce urmează a fi concesionat are o suprafață construită de 217 mp. și teren aferent în suprafață de 336 mp. situat în incinta Punctului Termic 82, Strada Leandrului f.n.

II. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI

Spațiul în suprafață de 217 mp., propus a fi concesione va fi utilizat pentru activității de prestării servicii conform cu normele sanitare în vigoare.

III. DURATA CONCESIUNII

- 3.1. Spațiul se concesionează pe o perioadă de 25 ani, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 54/2006, privind regimul contractelor de concesione de bunuri proprietate publică.
- 3.2. Contractul de concesione poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata inițială.

IV. PREȚUL CONCESIUNII

- 4.1. Prețul de pornire este cel stabilit în studiul de oportunitate respectiv de 2.822 Euro/an la cursul B.N.R. din ziua plății.
- 4.2. Valoarea totală a redevenței este de 70.530 Euro
- 4.3. Plata concesionii se va face trimestrial.

Pentru neachitarea obligațiilor la termen se sancționează cu o penalitate de întârziere de 2 % din obligațiile fiscale principale

neachitate în termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună întârziere, începând cu data de întâi a lunii următoare scadenței acestora până la stingerea acestora inclusiv, conform O.G. nr. 92/2003 privind codul de procedură fiscală.

Nivelul penalităților de întârziere vor fi modificate în funcție de reglementările legale. Neplata redevenței la termen autorizează proprietarul concedent la recuperarea creanțelor conform OG. Nr. 92/2003 privind procedura fiscală.

V. OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI

- 5.1 Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și permanență a spațiului ce urmează a fi concesionat.
- 5.2. Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii.
- 5.3. Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.
- 5.4. Concesionarul este obligat să obțină toate avizele și să întreprindă toate demersurile necesare în vederea obținerii autorizației de funcționare.
- 5.5. La încetarea contractului de concesiune prin atingere la termen concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate bunurile de retur în mod gratuit și liber de orice sarcini.
- 5.6. În termen de 90 zile de la data încheierii contractului de concesiune concesionarul este obligat să depună cu titlu de garanție, o sumă 282 euro reprezentând o cotă parte din suma datorată concedentului cu titlu de redevență pentru primul an de activitate.

VI. REGIMUL BUNURILOR

- 6.1. În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza bunuri de retur: spațiul în suprafață de 217 mp. și terenul aferent.

VII. CONTROLUL CONCESIUNII

- 7.1. Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, să verifice stadiul de realizare a investițiilor.
- 7.2. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului.

VIII. OBLIGAȚIILE DE MEDIU

- 8.1. Răspunderea privind îndeplinirea obligațiilor de mediu, așa cum sunt reglementate de legislația aplicabilă în legătură cu realizarea obiectului concesiuni , revine concesionarului.

IX. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

9.1 Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

- 9.1.1. La expirarea duratei stabilite în contract dacă părțile nu convin în scris la prelungirea acestuia în condițiile legii;
- 9.1.2. În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;
- 9.1.3. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- 9.1.4. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent prin reziliere cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului;
- 9.1.5. La dispariția, din cauză de forță majoră a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata prin renunțare fără plata unei despăgubiri;
- 9.1.6. În cazul în care interesul național sau local o impune , prin răscumpărarea concesiuni, care se poate face prin act administrativ al organului care a aprobat concesiunea, la propunerea concedentului. În acest caz se va întocmi o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul răscumpărării.

9.1.7. Alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

X. LITIGII

10.1. Litigiile de orice fel ce decurg din executarea contractului de concesiune sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR

Roșu Petre

DIRECȚIA PATRIMONIU,

Trăistaru Cristian

INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

Concedentul este Consiliul Local al Municipiului Giurgiu, cu sediul în municipiul Giurgiu, B-dul București nr. 49-51.

Consiliul Local al Municipiului Giurgiu invită persoanele juridice de drept privat române interesate, să depună oferta în scopul concesiunii spațiului din incinta Punctului Termic 82, în suprafață de 217 mp. și o suprafață de 336 mp. teren aferent, situat în municipiul Giurgiu, Strada Leandrului f.n., conform Studiului de oportunitate.

Se va aplica procedura de concesiune prin licitație publică.

Prezentarea ofertelor

1. Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației, este scrisă și se depune la Registratura din cadrul Primăriei Municipiului Giurgiu, în vederea participării la licitație până la data de _____ ora. _____.
2. Ofertele vor fi redactate în limba română.
3. Oferta trebuie să fie serioasă, fermă, certă, fără ambiguități.
4. Organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertă care nu îndeplinește prin datele prezentate una sau mai multe cerințe din documentele licitației.
5. Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de concesiune, după adjudecarea licitației.
6. Revocarea ofertei de către ofertant după deschiderea acesteia atrage după sine pierderea garanției de participare.
7. Ofertanții vor transmite ofertele lor în plicuri sigilate, oferte care vor fi înregistrate în ordinea primirii lor.
8. Fiecare participant poate depune o singură ofertă.
9. Nu se acceptă oferte parțiale sau în asociere.
10. Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire prevăzut în anunțul publicitar vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise.
11. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.
12. **Taxa de participare este de 200 lei.**
13. **Valoarea documentației este 100 lei.**
14. **Contravaloarea studiului de oportunitate va fi suportată de viitorul concesiionar.**

Depunerea ofertelor

1. Oferta propriu-zisă va fi întocmită în două exemplare, un original și o copie. Acestea vor fi introduse în două plicuri interioare închise și sigilate, pe care se va menționa „OFERTA – ORIGINAL” și respectiv „OFERTA – COPIE”. Plicurile interioare, marcate cu denumirea și adresa ofertantului, vor fi introduse în plicul exterior, alături de documentele de calificare.
2. Pe plicul exterior se va menționa: *Pentru licitația publică deschisă privind concesionarea spațiului din incinta Punctului Termic 82, în suprafață 217 mp. și terenului aferent.*
3. Plicul exterior va trebui să conțină următoarele documente:
 - Fișa de informații generale privind ofertantul;
 - Declarația de participare semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
 - Declarația de eligibilitate pe proprie răspundere;
 - Dovada achitării documentelor de licitație;
 - Dovada achitării taxei de participare;
 - Dovada achitării garanției de participare la licitație publică;
 - Certificate constatatoare privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor către stat inclusiv cele locale, respectiv: certificat fiscal eliberat de către Primăria pe raza căreia își are sediul ofertantul și certificat de atestare fiscală emis de DGSP pe raza căreia își are sediul ofertantul. **Nu se acceptă la licitație ofertanții ce nu și-au îndeplinit obligațiile exigibile de plată a impozitelor și taxelor către stat, inclusiv cele locale, chiar dacă acestea au fost reșalonate.**
 - Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului;
 - Scrisoare de bonitate bancară;
 - Cazierul judiciar al persoanei care are calitatea de administrator al ofertantului;
 - Copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv inclusiv de pe toate actele adiționale relevante;

- Ultima bilanță de verificare;
 - Ultimul bilanț contabil, vizat de Direcția Generală a Finanțelor Publice.
4. Pe plicul interior atât pe original, cât și pe copie se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia.
 5. Plicul interior va conține oferta propriu zisă, întocmită conform caietului de sarcini.
 6. Oferta propriu zisă va conține următoarele documente:
 - Aspecte economice și financiare ale ofertei;
 - Aspecte tehnice;
 - Nivelul tarifelor propuse pentru desfășurarea activității;
 - Condițiile generale ale ofertei referitoare la costurile și procedurile de lucru privind protecția mediului;
 - Programul de realizare al investiției.
 7. Oferta propriu zisă se va depune în două plicuri distincte, personalizate cu denumirea ofertantului, sediul social al acestuia, specificându-se pe plic „OFERTA - ORIGINAL” și respectiv „OFERTA - COPIE”.
 8. Oferta se va constitui într-un document unitar care va conține specificațiile de mai sus.
 9. Depunerea tuturor documentelor solicitate este obligatorie, lipsa oricărui document atrăgând respingerea ofertei.
 10. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.
 11. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
 12. Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
 13. Conținutul ofertelor rămân confidențiale până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

14. Criteriul de atribuire a contractului de concesiune este cel mai mare punctaj acumulat.

Desfășurarea licitației

1. Pentru desfășurarea licitației publice deschise este obligatorie participarea a cel puțin 3(trei) ofertanți. În cazul în care până la expirarea termenului limită de depunere a ofertelor nu se depun cel puțin trei oferte, se va proceda la republicarea anunțului publicitar, iar procedura licitației publice va fi reluată de la etapa depunerii ofertelor.
2. La data, ora și locul anunțat se vor prezenta membrii comisiei de evaluare și ofertanții sau împuterniciții acestora care trebuie să facă dovada unei împuterniciri scrise.
3. Plicurile exterioare vor fi deschise de către comisia de evaluare în ziua fixată pentru aceasta și se vor elimina ofertele care nu conțin toate documentele de calificare prevăzute în prezentele instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune.
4. Comisia de evaluare are obligația de a verifica îndeplinirea condițiilor de eligibilitate pentru fiecare ofertant, așa cum sunt stabilite prin prezentele instrucțiuni și de a elimina ofertele care nu îndeplinesc aceste condiții.
5. După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare va întocmi procesul verbal în care va menționa ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.
6. Pentru continuarea procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare și verificarea documentelor de calificare, cel puțin 3(trei) oferte să întrunească condițiile de eligibilitate menționate în prezentele instrucțiuni.
7. După analizarea conținutului plicurilor exterioare, întocmirea procesului verbal prin care se menționează rezultatul analizei și semnarea acestuia de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții care au participat la licitație, în cazul în care s-au calificat minim 3(trei) ofertanți, se trece la deschiderea plicurilor interioare.

8. Deschiderea plicurilor cuprinzând oferta propriu zisă ale ofertelor reținute se face numai după semnarea procesului verbal.
9. Comisia de evaluare analizează ofertele și poate atunci când consideră necesar să ceară ofertanților precizări cu privire la conținutul ofertei lor.
10. În termen de 3(trei) zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, concedentul o transmite ofertanților vizați.
11. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de 4(patru) zile lucrătoare de la primirea acesteia.
12. Concedentul nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariția unui avantaj evident în favoarea unui ofertant.
13. În urma deschiderii plicurilor cuprinzând oferta financiară se va încheia un nou proces verbal care va fi semnat de toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți.
14. Concedentul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.
15. În cadrul comunicării concedentul are obligația de a informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.
16. În cadrul comunicării concedentul are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra **motivelor ce au stat la baza deciziei respective.**
17. Contractul de concesiune se va încheia numai după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data comunicării .
18. În cazul în care nu au fost depuse cel puțin 3(trei) oferte valabile în cadrul celei de-a doua licitații publice, concedentul va decide inițierea procedurii de negociere directă.
19. Ziua, ora și locul în care se procedează la deschiderea ofertelor sunt cele precizate în „ Anunțul de licitație”

Criteria 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. **10puncte**
- Măsuri de întreținere, modernizare și returnare a Patrimoniului public utilizat pe perioada derulării contractului de concesiune. **20 puncte**
- Durata propusă a concesiunii . **20puncte**

Menționarea dreptului organizatorului de a accepta sau a respinge oferta

1. Comisia de evaluare are obligația de a elimina ofertele care nu conțin totalitatea documentelor cerute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune și face mențiunea în procesul verbal de consemnare a rezultatului deschiderii plicurilor.
2. Constituie motiv de eliminare a ofertelor:
 - Absența din oferta propriu-zisă a formularelor, a informațiilor sau a documentației cerute prin documentele licitației;
 - Neprezentarea garanției solicitate prin documentele licitației.

3. În condiții cu totul excepționale Comisia de evaluare poate anula procesul licitației anterior hotărârii de adjudecare cu obligația restituirii ofertelor și a garanției de participare la licitație.
4. Retragera ofertei înainte de desemnarea câștigătorului licitației, atrage după sine pierderea garanției.
- 5. Garanția de participare este de 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 concesionării

1. Pe baza evaluării ofertelor comisia de evaluare întocmește un raport care cuprinde descrierea procedurii de concesiune și operațiile de evaluare, elementele esențiale ale ofertelor depuse și motivele alegerii ofertantului câștigător sau, în cazul în care nu a fost desemnat câștigător nici un ofertant, cauzele respingerii, precum și procesul verbal de evaluare a ofertelor. Procesul verbal de evaluare a ofertelor este întocmit de către secretarul comisiei de evaluare și se semnează de către toți membrii acesteia.
2. Va fi declarat câștigător ofertantul care prezintă cea mai bună ofertă tehnico - financiară.
3. Comisia de evaluare transmite Consiliului local al municipiului Giurgiu raportul precum și ofertele prezentate.

4. Raportul va fi depus la dosarul concesiunii.
5. În termen de 3 zile calendaristice de la primirea raportului comisiei de evaluare, se procedează la informarea ofertantului câștigător despre alegerea sa, precum și la anunțarea celorlalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor.
6. În cazul în care licitația publică deschisă nu a condus la desemnarea unui câștigător, se va consemna această situație într-un proces verbal, se va organiza o nouă licitație.
7. Dacă nici cea de-a doua licitație nu a condus la desemnarea unui câștigător, aceasta se va consemna într-un proces verbal care va sta la baza deciziei de recurgere la procedura de negociere directă.
8. Condițiile concesiunii prin negociere directă nu pot fi inferioare celei mai bune oferte respinse de licitația publică deschisă.


Soluționarea litigiilor privind concesiunea

1. Orice persoană care consideră că un contract a fost calificat drept contract de concesiune de bunuri proprietate publică, cu nerespectarea prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.34/2006, poate solicita punctul de vedere al Autorității Naționale pentru Reglementarea și Monitorizarea Achizițiilor Publice .
 2. 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.
 3. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicție se află sediul concedentului.
 4. Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a curții de apel, conform prevederilor legale.
- PREȘEDINTE SEDINȚĂ,**

CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR

Roșu Petre DIRECTIA PATRIMONIULUI


Trăistaru Cristian