



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind aprobarea studiului de oportunitate și caietului de sarcini în vederea
concesionării prin licitație publică a terenului în suprafață de 24.449,00 mp.,
situat în Municipiul Giurgiu, Șoseaua Portului, adiacent fostei
instalații de Ferry - Boat

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.24.197/12.08.2014;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Patrimoniu, Evidența Proprietății și Cadastru, înregistrat la nr.24.198/12.08.2014;
- raportul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- raportul comisiei de buget-finanțe administrarea domeniului public și privat;
- raportul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului;
- prevederile Hotărârii nr.229/24.07.2014 privind acordarea avizului de principiu în vederea întocmirii studiului de oportunitate și caietului de sarcini necesare concesionării prin licitație publică a unui teren, situat în municipiul Giurgiu, Șoseaua Portului, ale art.13, alin.(1) și (3), art.16, art.18 din Legea nr.50/1991 republicată, privind autorizarea lucrărilor de construcții și ale Hotărârii Consiliului local al municipiului Giurgiu nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al municipiului Giurgiu.

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 24.449,00 mp., aparținând domeniului privat al municipiului Giurgiu, situat în municipiul Giurgiu, Șoseaua Portului adiacent fostei instalații de Ferry - Boat, identificat în anexa 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se însușește Studiul de Oportunitate și Raportul de Evaluare privind concesionarea terenului în suprafață de 24.449,00 mp., situat în municipiul Giurgiu, Șoseaua Portului adiacent fostei instalații de Ferry - Boat, 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 39.120 Euro/an, care se va plăti trimestrial, la cursul BNR din ziua plății, de la data semnării contractului de concesiune, pe toată perioada derulării acestuia. Valoarea totală minimă a redevenței este de 1.916.880 Euro.

Art.4. Procedura de concesiune este licitație publică deschisă, iar durata concesiunii va fi de 49 ani.

Art.5. Se aprobă Caietul de Sarcini pentru concesiunea terenului în suprafață de 24.449 mp, situat în municipiul Giurgiu, Șoseaua Portului adiacent fostei instalații de Ferry-Boat, cuprins în anexa 3, care face parte din prezenta hotărâre.

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

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

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

Art.9. Prezenta Hotărâre se va comunica Instituției Prefectului – Județul Giurgiu, în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul 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.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Măroiu Marian



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

Roșu Petre

Giurgiu, 21 august 2014
Nr. 271

Adoptată cu un număr de 18 voturi pentru, din totalul de 18 consilieri prezenți

BARBU NICOLAE

VIZAT:



RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Prin expunerea de motive nr. 24197/12.08.2014 Primarul municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea studiului de oportunitate și caietului de sarcini în vederea concesionării prin licitație publică a terenului în suprafață de 24.449 mp situat în municipiul Giurgiu Șoseaua Portului adiacent fostei instalații de Ferry - Boat, 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 concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață totală de 24.449 mp, situat în municipiul Giurgiu, Șoseaua Portului adiacent fostei instalații Ferry-Boat, în vederea realizării de lucrări de construire a unor construcții portuare și industriale, inclusiv transport feroviar, destinație stabilită de către Consiliul local prin Hotărârea nr. 239/30.07.2014.

Prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Giurgiu nr. 229/24.07.2014 a fost acordat avizul de principiu în vederea întocmirii studiului de oportunitate și caietului de sarcini necesare concesionării prin licitație publică a unui teren, situat în municipiul Giurgiu, Șoseaua Portului.

În vederea organizării și desfășurării licitației publice pentru terenul aparținând domeniului privat al municipiului Giurgiu, se propune aprobarea de către Consiliul local al municipiului Giurgiu, a studiului de oportunitate, raportului de evaluare și caietului de sarcini.

Durata concesiunii este de 49 ani, iar valoarea totală a redevenței este de 1.916.880 Euro, cu o valoare de pornire a licitației 39.120 euro/an.

Viitorul beneficiar al concesiunii are obligația, ca în termen de cel mult un an de la data încheierii contractului de concesiune, să solicite autorizația de executare a lucrărilor de construcție, iar în termen de doi ani de la obținere să finalizeze investiția.

IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.13, alin.(1) și (3), art.16, art.18 din Legea nr.50/1991 republicată, privind autorizarea lucrărilor de construcții și ale Hotărârii Consiliului local al municipiului Giurgiu nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al municipiului Giurgiu, ale art.36, alin. (2), lit. „c”, alin.(5), lit.„b” și art. 45 alin (3) din Legea nr.215/2001 republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare, și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:

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

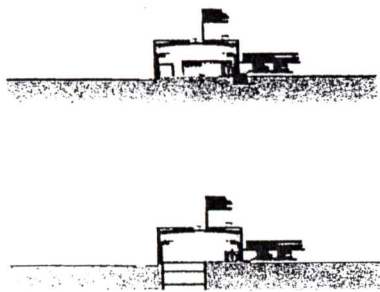
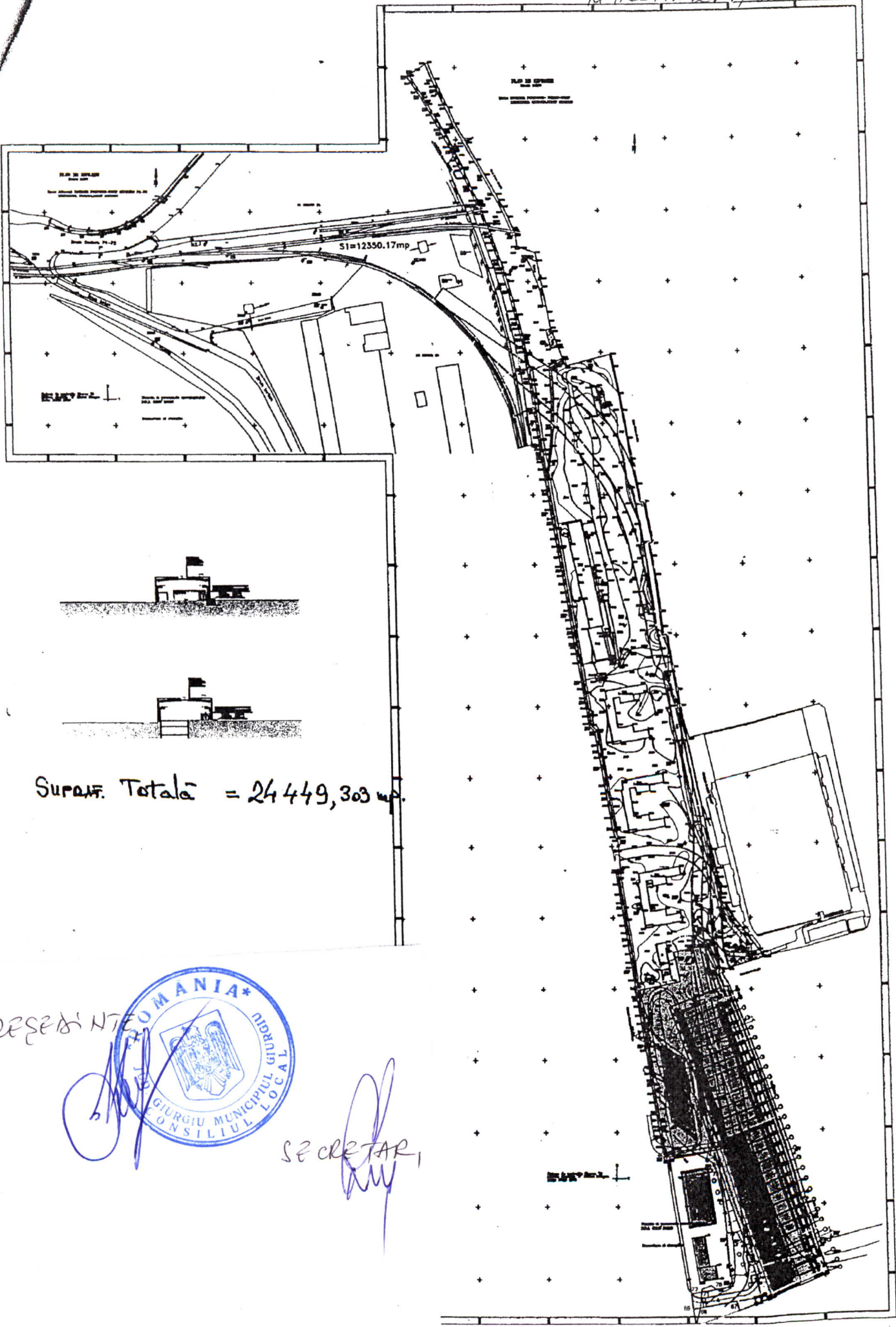
**DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian TRĂISTARU**



ÎNTOCMIT,



ANEXA 1
la HCL NR. 271/21.08.2015



Supraf. Totala = 24449,303 mp.

PREȘEDINTE
ROMANIA
GIORGIU MUNICIPIUL GIORGIU
CONSILIUL LOCAL 7

SECRETAR

5.2. MOTIVE FINANCIARE

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

5.3. MOTIVE SOCIALE

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

5.4. MOTIVE DE MEDIU

Nu sunt probleme de mediu.

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

6. INVESTIȚII NECESARE

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

7. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

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

Art. 17

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

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

978.000 euro (cca. 40 euro/mp), echivalentul a ~ 4.346.700 lei

Redevența minimă anuală se calculează, conform Legii, astfel încât valoarea de piață a terenului să se recupereze în 25 ani, respectiv: 978.000 euro: 25 ani = 39.120 euro/an.

Redevența minimă pentru întreaga perioadă de 49 ani, cât a fost solicitat terenul pentru concesiune, este: 39.120 euro/an * 49 ani = 1.916.880 euro/49 ani

Recomand ca redevența minimă anuală pentru terenul în suprafața de 24.449,00 mp să fie de 39.120 euro/an, echivalent în RON la cursul BNR din data plății.

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

8. MODALITATEA DE ACORDARE A CONCESIUNII

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

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

9. DURATA ESTIMATIVA A CONCESIUNII

Terenul a fost solicitat pentru concesionare pentru o perioada de 49 ani.

(1) Contractul de concesiune se incheie in conformitate cu legea romana, indiferent de nationalitatea sau de cetatenia concesionarului, pentru o durata care nu va putea depasi 49 de ani, incepand de la data semnarii lui.

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

(3) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioada egala cu cel mult jumătate din durata sa initiala, prin simplul acord de vointa al partilor.

10. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Procedura de realizare a concesiunii poate dura maxim 60 zile.

Data predării: 11.08.2014

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; asevalconsult@yahoo.com
Cont: RO45CECEGR0130RON0303337 CEC Bank SA Sucursala Giurgiu

RAPORT DE EVALUARE

(anexa la studiul de oportunitate)

TEREN INTRAVILAN

Suprafata = 24.449,00 mp
situat in mun. Giurgiu, sos. Portului,
adiacent fostei instalatii de Ferry-Boat

CLIENT SI DESTINATAR:

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

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



AUGUST 2014

11 august 2014

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

RE: TEREN INTRAVILAN, S= 24.449,00 mp, situat in mun. Giurgiu, sos. Portului, adiacent fostei instalatii de Ferry-Boat;

In urma solicitarii d-voastra din data de 08.08.2014, 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 rezervam 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 de evaluare ANEVAR 2014 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:

978.000 euro (cca. 40 euro/mp), echivalentul a ~ 4.346.700 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,
ing. Ștefan POPA
Membru Titular ANEVAR EPI; EBM
Legitimatie nr. 15383



CUPRINS

Cap I SINTEZA

- I.1. Identificarea clientului
- I.2. Identificarea activului supus evaluarii
- 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 si competenta evaluatorului. Pregătirea, experiența, calificările
- II.2. Identificarea clientului și a oricaror utilizatori desemnati
- II.3. Dreptul de proprietate evaluat;
- II.4. Scopul evaluarii
- II.5. Identificarea activului supus evaluarii. Dreptul de proprietate evaluat
- II.6. Tipul valorii
- II.7. Data evaluarii
- II.8. Amploarea investigatiilor
- II.9. Natura si sursa informatiilor utilizate
- II.10. Ipoteze speciale si conditii limitative
- II.11. Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare
- II.12. Declararea conformitatii evaluarii cu IVS
- II.13. Consideratii asupra pietei imobiliare
- II.14. Cea mai buna utilizare

Cap III. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

- III.1. Abordarea prin piata
- III.2. Valoarea obtinuta
- III.3. Data raportului de evaluare

ANEXE

- Plan de amplasament si delimitare a imobilului
- HCL nr. 229/24.07.2014
- HCL nr. 239/30.07.2014
- Fisa comparatii de piata
- Comparabile terenuri; Preturi chirii terenuri Zona Libera Giurgiu
- Fotografii;

CAPITOLUL I: SINTEZA

I.1. Identificarea clientului

Primăria Municipiului Giurgiu, cu sediul în 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, S= 24.449,00 mp, situat în mun. Giurgiu, sos. Portului, adiacent fostei instalații de Ferry-Boat ;

- Localizare: intravilanul localității Giurgiu, zona periferică sudică, dispus adiacent la sos. Portului.
- Forma regulată dreptunghiulară la partea sudică, alungită la partea nordică (urmărește traseul între limita zonei Libere și Blocurile ANL /fosta Gara CFR Ferry Boat, cu comunicare la limita nordică cu linia de cale ferată CFR.
- Zona mixtă: industrială și rezidențială. În vecinătate sunt clădiri industriale, Zona Liberă Giurgiu și blocuri ANL.
- Utilități: apă-canal, en electrică.
- Situația terenului: teren ocupat de fosta instalație de Ferry-Boat, având în partea centrală un canal betonat. La limita sudică, terenul comunică cu bazinul Dunării, având acces și la transport naval.
- Stare tehnică: terenul se consideră normal pentru fundare ținând cont că în zona sunt edificate clădiri P+4E;
- Cea mai bună utilizare: teren pentru proprietate industrială/prestări servicii având acces la transport naval, rutier și CFR.

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 că asupra acestuia nu sunt sarcini.

I.4. Scopul evaluării.

Estimarea valorii de piață a terenului pentru transmiterea prin concesiune a dreptului de utilizare a terenului.

I.5. Tipul valorii. Valoarea de piață

I.6. Data inspecției: 08.08.2014

I.7. Data evaluării: 08.08.2014

I.8. Rezultatul evaluării

Valoarea obținută folosind abordarea prin piață, metoda comparației directe:

Valoare Teren S= 24.449,00 mp = 978.000 euro (cca. 40 euro/mp), echivalentul a ~ 4.346.700 lei

Valoarea estimată nu conține TVA

Curs valutar BNR valabil în data de 08.08.2014: 1 EUR = 4.4455 RON

Evaluator autorizat,
ing. Ștefan POPA
Membru Titular ANEVAR EPI; EBM
Legitimatie nr. 15383



CAPITOLUL II: SFERA MISIUNII DE EVALUARE

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

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

Evaluatorul este membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR), cu legitimația nr. 15383, ca Evaluator Proprietăți Imobiliare (E.P.I) și Evaluator Bunuri Mobile (E.B.M.); evaluator funciar atestat de Ministrul Agriculturii, Pădurilor, Apelor și Mediului prin Ordinul Ministrului nr. 593/2003; evaluator agreat de către Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale și Ministerul Pădurilor și Mediului prin Certificat de Agreeare nr. 1/06.09.2010 pentru evaluarea terenurilor agricole și forestiere supuse exproprierii în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 198/2004 cu modificările și completările ulterioare, Expert tehnic judiciar în specialitățile: Evaluarea proprietății imobiliare și Evaluarea bunuri mobile economice.

Evaluatorul lucrează cu metodele și standardele de evaluare ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR 2014), metode și standarde care sunt în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS). Evaluatorul este specializat în lucrări de evaluare (afaceri, terenuri, clădiri, construcții, instalații, utilaje și echipamente) și consultanță în decizii investiționale (studii de fezabilitate, planuri de afaceri, în vederea contractării de credite). Evaluatorul are încheiată asigurare de răspundere profesională valabilă 2014.

II.2. Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati

Primăria Municipiului Giurgiu, cu sediul în 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.

Estimarea valorii de piață a terenului pentru transmiterea prin concesiune a dreptului de utilizare a terenului.

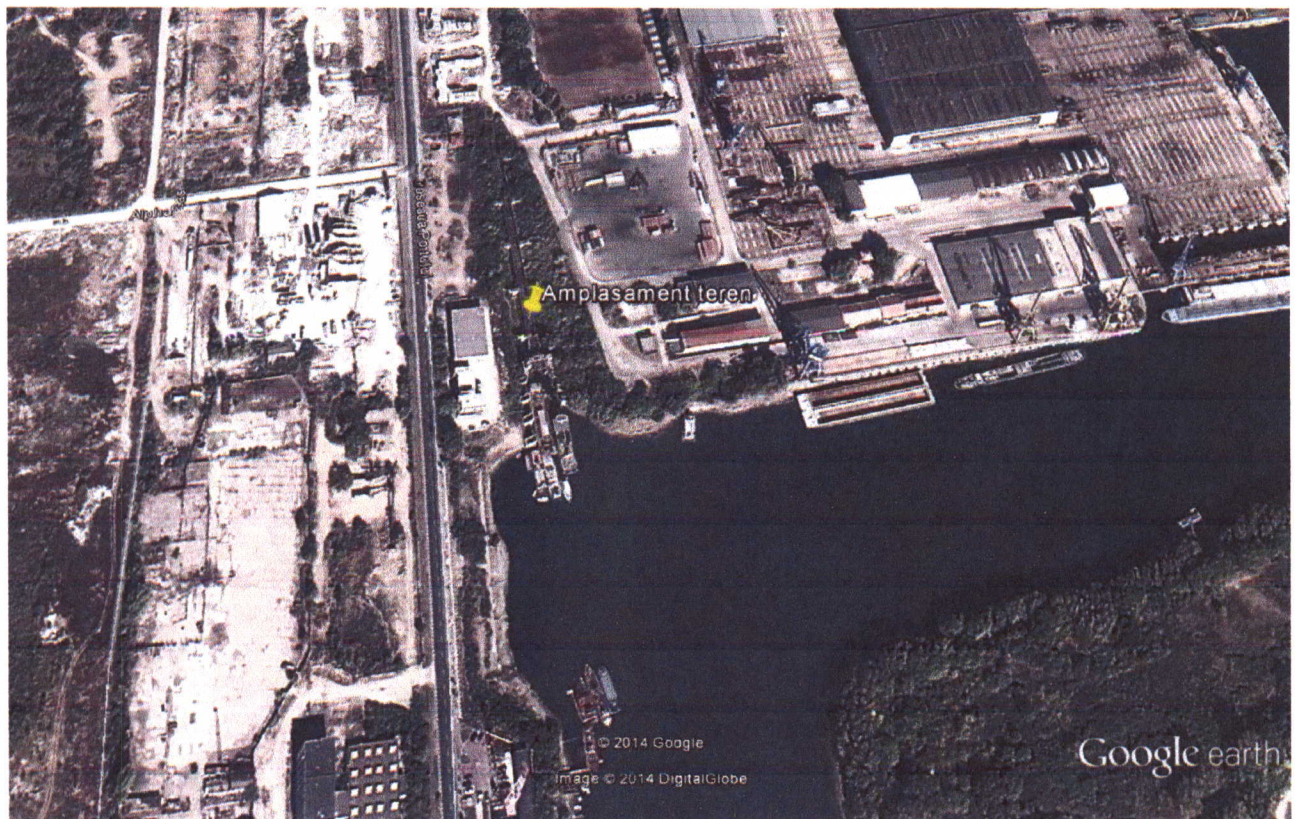
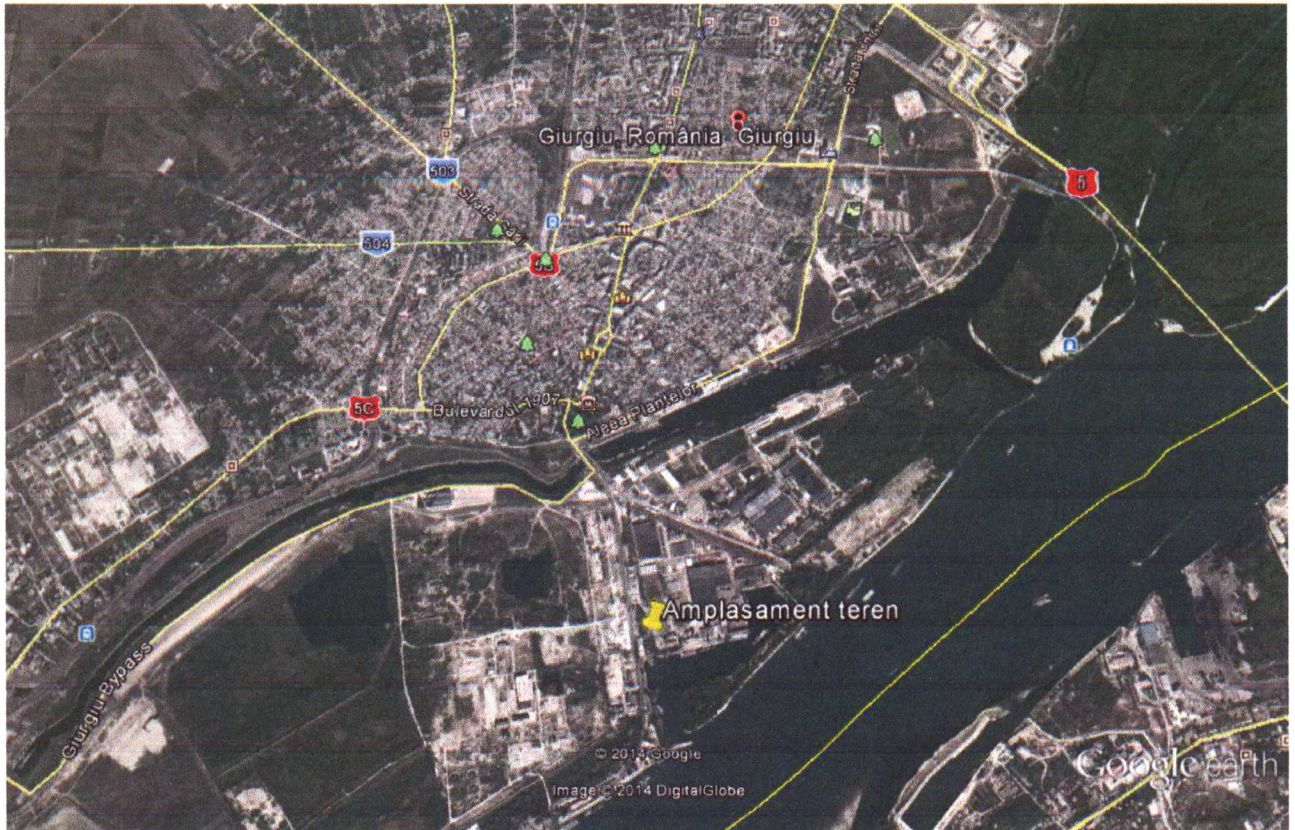
II.5. Identificarea activului supus evaluării.

Obiectul evaluării îl constituie:

TEREN INTRAVILAN, S= 24.449,00 mp, situat în mun. Giurgiu, sos. Portului, adiacent fostei instalații de Ferry-Boat; ;

- Localizare: intravilanul localității Giurgiu, zona periferică sudică, dispus adiacent la sos. Portului.
- Forma regulată dreptunghiulară la partea sudică, alungită la partea nordică (urmărește traseul între limita zonei Libere și Blocurile ANL / fosta Gara CFR Ferry Boat, cu comunicare la limita nordică cu linia de cale ferată CFR.
- Zona mixtă: industrială și rezidențială. În vecinătate sunt clădiri industriale, Zona Libera Giurgiu și blocuri ANL.
- Utilități: apă-canal, en electrică.
- Situația terenului: teren ocupat de fosta instalație de Ferry-Boat, având în partea centrală un canal betonat. La limita sudică, terenul comunică cu bazinul Dunării, având acces și la transport naval.
- Stare tehnică: terenul se consideră normal pentru fundare ținând cont că în zona sunt edificate clădiri P+4E;
- Cea mai bună utilizare: teren pentru proprietate industrială/prestări servicii având acces la transport naval, rutier și CFR.

AMPLASAMENT TEREN



Amplasamentul aproximativ al terenului

Zona: sursa google earth

Documente puse la dispozitie:

- Plan de amplasament si delimitare a imobilului
- HCL nr. 229/24.07.2014
- HCL nr. 239/30.07.2014

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, 2014 – 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.

II.7. Data evaluării: 08.08.2014;

Data inspectiei: 08.08.2014

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, informatii din baza de date a evaluatorului, 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 existenta unor poluanti, 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 nicio responsabilitate în privința conținutului și corectitudinii datelor furnizate de client și de către terțe persoane.

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

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

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

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

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

În prezentul raport evaluatorul estimează doar valoarea terenului, exclusiv amenajările existente pe acesta (canal betonat).

II.11. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

Posesia acestui raport de evaluare sau a 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 destinatarului lucrării.

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

II.12. Declarația de conformitate cu IVS

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2014 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 2014.
6. Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al ANEVAR.
7. Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi verificat doar la cererea clientului/beneficiarului.
8. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Nici o persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.
9. La data elaborării prezentului raport, evaluatorul este membru titular ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are cunoștințele necesare și competența să întocmească acest raport de evaluare.

II.13. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata specifica

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chirasilor tipici. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobanzii, este o piata care nu se autoregleaza, ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbari rapide in marimea si structura populatiei).

Piata specifica a proprietatii evaluate este reprezentata de piata terenurilor intravilane cu potential industrial din orasul Giurgiu.

In analiza acestei pietei specifice am investigat aspecte legate de trenduri ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

Piata imobiliara din jud. Giurgiu, respectiv subpiata terenurilor intravilane a inregistrat o scadere mare in perioada 2009-2013, fata de anii 2007-2008. Dupa anul 2012, pretul terenurilor a ramas relativ constant, cu o usoara tendinta de scadere.

Oferta competitiva

Pe segmentul de piata la care ne referim, in orasul Giurgiu, in zona industrială, unde este situat terenul evaluat, exista o oferta medie iar preturile sunt cuprinse intre 30 – 40 euro/mp in functie de amplasament, accesibilitate, utilitati, acces, forma, suprafata si potentiala utilitate.

Bineinteles ca pe fundalul unei crize economice ca cea actuala negocierile tind pana la reduceri de 10-20% din pretul oferit, uneori negocierile ajungand sa scada foarte mult pretul solicitat de vanzatori.

Analiza cererii

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

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

Echilibrul pietei. Raportul cerere-oferta

In prezent punctul de echilibru al subpietei terenurilor intravilane nu este atins. Se poate considera ca piata este o piata a cumparatorilor, datorita in principal ingreunarii accesului la capital. Se observa o cerere redusa pentru terenuri similare. Punctul de echilibru intre cerere si oferta nu s-a atins si nu se va intampla acest lucru nici in viitorul apropiat in conditiile in care economia nu s-a refacut dupa criza din perioada 2008-2009.

II. 14 CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

Principiul sustine 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 permisibil 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 ca cea mai buna utilizare a activului evaluat este cea de teren cu destinatie industrială/prestari servicii incarcate/descarcat din auto/naval/CFR.

CAPITOLUL III: ABORDAREA IN EVALUARE SI 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 piata, prin venit și prin cost. Toate sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Dreptul absolut asupra *proprietății imobiliare* conferă titularului dreptul absolut de a poseda, folosi și dispune de teren și construcții, în mod perpetuu, supus doar unor drepturi subordonate și unor îngrădiri stabilite prin lege. Drepturile asupra proprietății imobiliare sunt definite prin constituție și adesea sunt reglementate de legislația națională sau locală. Înainte de a face o evaluare a unui drept asupra *proprietății imobiliare* este important să se cunoască cadrul legal relevant care afectează acel drept.

III.1 Abordarea prin piata

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; amplasament
- calitatea terenului sau vârsta și caracteristicile clădirilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate;
- situațiile în care a fost determinat prețul și *tipul valorii* cerut;
- data efectivă a dovezii despre preț și *data evaluării* cerută.

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

- mărimea suprafeței; forma; deschiderea; utilități; topografia; traficul în zonă; poluarea fonică și a aerului; teren în surplus; utilitati; acces la cai de transport.

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

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

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

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

- (b) verificarea informațiilor colectate pentru a vedea credibilitatea acestora și dacă reflectă tranzacții de piață nepărtinitoare;
- (c) selectarea unității de comparație folosită de participanții pe piață, respectiv prețul pe hectar sau pe metru pătrat;
- (d) identificarea diferențelor dintre caracteristicile terenurilor comparabile selectate și cele ale terenului subiect.

Forma uzuală de redare a acestor diferențe este o grilă cu datele de piață, care conține prezentarea caracteristicilor terenurilor comparabile, grupate pe caracteristicile aferente tranzacțiilor (efective și/sau potențiale) și pe caracteristicile aferente terenurilor. Scopul folosirii grilei cu datele de piață este efectuarea într-o manieră logică și succesivă a corecțiilor asupra prețurilor efective, cerute sau oferite pentru terenurile selectate drept comparabile;

- (e) corectarea prețurilor terenurilor comparabile pentru a reflecta diferențele dintre caracteristicile acestora și cele ale terenului subiect. În general, se aplică corecții separate prețurilor de vânzare ale comparabilelor, pentru fiecare element de comparație. Mărimea fiecărei corecții depinde de datele disponibile și de raționamentul evaluatorului. Corecțiile prețului de vânzare, de ofertă de vânzare sau de cerere de cumpărare, se pot face prin mai multe tehnici ale analizei cantitative și calitative, dintre care cele mai uzuale sunt: (a) tehnica analizei pe perechi de date și efectuarea corecțiilor cantitative exprimate în unități monetare (valori absolute); (b) tehnica analizei pe perechi de date și efectuarea corecțiilor cantitative exprimate în formă procentuală și (c) tehnica analizei calitative prin comparația relativă, care constă în analiza tranzacțiilor, ofertelor de vânzare sau cererilor de cumpărare a terenurilor comparabile pentru a stabili care din caracteristicile terenurilor comparabile sunt inferioare, superioare sau similare cu cele ale terenului subiect. În general, corecțiile asupra prețurilor se fac mai întâi pentru diferențele între caracteristicile aferente tranzacțiilor, iar apoi pentru diferențele între caracteristicile aferente terenurilor comparabile și cele ale terenului subiect. Corecțiile se pot aplica asupra prețurilor totale ale terenurilor comparabile, asupra prețurilor unitare ale acestora sau a ambelor.

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

Au fost identificate comparabile cărora li s-au aplicat corecții procentuale pentru diferențele de elementele de comparație. Corecțiile în valoare absolută au fost însumate, rezultatul selectat fiind valoarea cu corecția totală absolută cea mai mică.

Fisa de calcul atasată în ANEXE- Valoarea estimată prin comparații directe.

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

Având în vedere scopul evaluării și ipotezele aferente, opinia evaluatorului s-a exprimat la nivelul reieșit prin comparația de piață.

Valoare Teren S= 24.449,00 mp = 978.000 euro (cca. 40 euro/mp), echivalentul a ~ 4.346.700 lei

Valoarea estimată nu conține TVA.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- 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 la o anumită dată, în funcție de condițiile specifice ale pietei, proprietarul având posibilitatea să poarte negocieri în sensul de a obține un pret cât mai mare pentru bunul pe care îl deține, în avantajul său.

III.3. Data întocmirii raportului de evaluare: 11.08.2014

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

PREȘEDINTE



SECRETAR,
XMY



**CAIET DE SARCINI ȘI INSTRUCȚIUNI ȘI CRITERII DE
EVALUARE PENTRU ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE
CONCESIONARE A TERENULUI ÎN SUPRAFAȚĂ DE 24.449 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 24.449 mp. este situat în intravilanul municipiului Giurgiu și face parte din domeniul privat al municipiului Giurgiu categoria “teren pentru construcții” aflat în zona de sud a municipiului Giurgiu.

1.2.Amplasarea terenului

Terenul este situat pe Șoseaua Portului, adiacent fostei instalații de Ferry-Boat și Zona Liberă Giurgiu, conform plan de situație

1.3.Destinația terenului

Pe terenul concesionat, viitorul „concesionar” are obligația să realizeze construcții portuare și industriale, inclusiv transport feroviar, destinație aprobată de către Consiliul local prin Hotărârea nr. 239/30.07.2014 .

1.4.Concesionarul va avea obligația să realizeze următoarele investiții:

- Realizarea infrastructurii prin executarea de lucrări de rețele tehnico-edilitare;
- Realizarea unor construcții portuare , industriale și transport feroviar ;
- Parcare;
- Spații verzi, alei de acces carosabile și pietonale
- Parc logistic cu spații de depozitare.

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 industriale și crearea a numeroase locuri de muncă pentru locuitorii municipiului Giurgiu
- 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 introducerea zonei în circuitul economic.
- Realizarea investițiilor propuse fără a crea un impact negativ asupra mediului înconjurător
- Îmbunătățirea aspectului urbanistic al zonei prin realizarea unor construcții și amenajări moderne cu caracter definitiv care să pună în valoare această zonă neamenajată

1.7.Durata propusă a concesiunii este de 49 ani , cu drept de prelungire în condițiile legii. (art.22 din Legea 50/1991).

1.8.Redevența minimă este de **39.120 EURO/an.**

Prețul întregii concesiuni este de **1.916.880 EURO.**

Redevența se va achita trimestrial , pe toată durata contractului de la data semnării actului 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 39.120 EURO/an.

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

1.10.Investițiile minime cerute de concedent constau în realizarea unor construcții portuare , industriale și transport feroviar,

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 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 juridică română .

1.13.Clauzele financiare și de asigurări

Concesionarul are obligația ca în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună cu titlu de garanție o sumă fixă , reprezentând o cotă parte din suma obligației de plată către concedent, datorată pentru primul an de activitate.

Din această sumă pot fi prelevate penalitățile și sumele datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune. Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit asupra cărora se va constitui gajul, cu acordul concedentului.

Dacă este cazul, se va constitui o garanție similară în funcție de necesitatea acoperirii costurilor viitoare , pentru îndeplinirea obligațiilor privind protecția mediului, care pot apărea pe parcursul derulării contractului.

Aceste sume cu titlu de garanție se vor stabili prin contractul de concesiune.

1.14.Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii

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

Concesionarul este obligat să conserve bunul concesionat și să-i sporească valoarea.

1.15.Obligațiile privind protecția mediului

- Colectarea gravitațională prin rețele subterane în rețeaua de canalizare menajeră a municipiului

- Colectarea apelor pluviale de pe suprafețele carosabile și platforme betonate prin rigole și guri de scurgere

- Amenajarea unor spații destinate colectării deșeurilor menajere;

- 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 concesionare prin licitație publică deschisă ce se va organiza cu respectarea art.10, 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 10.000 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 - 450 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 100.000 euro **10 puncte**
- Peste 100.000 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 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 . **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 10.000 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 cărei jurisdicție se află sediul concedentului.
3. Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a curții de apel, conform prevederilor legale.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,

SECRETAR,
ROȘU PETRE



DIRECȚIA PATRIMONIU,
TRĂISTARU CRISTIAN

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

ELEMENTE DE COMPARATIE	subiect	PROPRIETATI COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata teren (mp)	24.449	5.000	2.000	6.144	28.063
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		30,0	35,0	40,0	30,0
Tipul tranzactiei		oferta mai 2014	oferta iunie 2014	oferta iunie 2014	oferta oct 2012
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-3,0	-3,5	-4,0	-3,0
Pret corectat (EURO/mp)		27,00	31,50	36,00	27,00
Drepturi de proprietate	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		27,00	31,50	36,00	27,00
Conditii de finantare		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)		27,00	31,50	36,00	27,00
Conditii de piata	data evaluarii	Actuale	Actuale	Actuale	Actuale
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		27,00	31,50	36,00	27,00
Localizare	str. Portului (adiacent Zona Libera)	str. Portului (Zona industriala)	sos. Bucuresti, zona OMV, plan II	str. Dunarii	aleea Plantelor (sos. De centura)
Corectie (%)		10%	7%	-15%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		2,70	2,21	-5,40	0,00
Preț corectat (EURO/mp)		29,70 €	33,71 €	30,60 €	27,00 €
Drum acces	dr.asfaltat	Asfaltat	Asfaltat si betonat	Asfaltat (restrictii de trafic greu)	Asfaltat
Corectie (%)		0%	5%	5%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	2	2	0
Pret corectat (EURO/mp)		29,70 €	35,39 €	32,13 €	27,00 €
Destinatia (utilizarea terenului)	industrial	industrial	industrial	rezidential/ industrial	industrial
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		29,70 €	35,39 €	32,13 €	27,00 €
Utilitati/distanta	en el, apa- canal	similar	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%	10%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	2,70
Pret corectat (EURO/mp)		29,70 €	35,39 €	32,13 €	29,70 €
Suprafata (mp)	24.449	5.000	2.000	6.144	28.063
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%

Raport de evaluare teren intravilan loc. Giurgiu, sos. Portului

Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		29,70 €	35,39 €	32,13 €	29,70 €
Starea actuala a terenului	se considera teren liber	teren liber	teren liber	teren liber	teren liber
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		29,70 €	35,39 €	32,13 €	29,70 €
Relieful/forma terenului	regulata	regulat plan	regulat plan	regulat plan	regulat plan
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		29,70 €	35,39 €	32,13 €	29,70 €
Alte elemente (iesire la bratul Dunarii, acces naval); comunicare cu cale ferata	adiacent bazinului Dunarii (acces naval); adiacent cale ferata la limita nordica	nu	nu	nu	nu
Corectie (%)		35%	35%	35%	35%
Valoare Corectie (EURO/mp)		10,40	12,39	11,25	10,40
Pret corectat (EURO/mp)		40,10 €	47,78 €	43,38 €	40,10 €
Corecție totală netă (EURO)		13,1	16,3	7,4	13,1
Corecție totală netă (%)		49%	52%	20%	49%
Corecție totală brută (EURO)		13,1	16,3	18,2	13,1
Corecție totală brută (%)		49%	52%	50%	49%
Suprafata teren (mp)	24.449	mp			
Valoarea estimata (EURO/mp)	40 €	/mp			
VALOARE ESTIMATA (EURO),rotund	978.000 €	4.346.700 lei			
* cea mai mica corectie totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:					A

ANEXA FOTOGRAFII



OFERTE COMPARABILE TEREN OFERTA COMPARABILA A

OLX RO PE TELEFON!

teren giurgiu

Giurgiu Adaugat La 12:59, 22 Mai 2014, Numar anunt: 27249511

30 €

Contacteaza vanzatorul:


Trimite mesaj

0767196777

Giurgiu, Judet Giurgiu
Vezi pe harta

marius
Pe site din mai 2014
Anunturile utilizatorului

Salveaza
Tipareste
Modifica
Raporteaza



Ofertă de: **Proprietar** Extravilan / intravilan: **Intravilan** Suprafata: **5 600 m²**

30 €

platforma betonata, drum acces betonat, cladiri, apa curenta, canalizari, curent electric, foarte aproape de zona libera giurgiu si ani-uri, vis a vis de strand

Contacteaza vanzatorul:


Trimite mesaj

0767196777

Giurgiu, Judet Giurgiu
Vezi pe harta

marius
Pe site din mai 2014
Anunturile utilizatorului

Salveaza
Tipareste
Modifica
Raporteaza



<http://olx.ro/oferta/teren-giurgiu-ID1QkRR.html#e77916cccf>

OFERTA COMPARABILA B

The screenshot shows an OLX advertisement for a plot of land in Giurgiu. The price is 70,000 €. The plot is 2,000 m² and is partially paved. The location is near Dunareana, next to an OMV Petrom station. The ad includes a map, a contact button, and a phone number: 0723582928. The seller is identified as the owner.

Vand teren Giurgiu

70 000 €
Negociabil

Contacteaza vanzatorul!

Trimite mesaj

0723582928

Giurgiu, Judet Giurgiu
Vezi pe harta

proprietar
Pe site din feb 2014
Anunturile utilizatorului

Salveaza
Tipareste
Modifica
Raporteaza

Ofert de: **Proprietar**

Extravilan / intravilan: **Intravilan**

Suprafata: **2 000 m²**

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

Vand/inchiriez teren intravilan partial betonat 2000 mp cu toate utilitatile in Giurgiu, pe Soseaua Bucuresti vis-a vis de Dunareana, langa OMV Petrom, pret cu 60% mai mic fata de pretul zonei, sau o propunere de colaborare.
<http://olx.ro/oferta/vand-teren-giurgiu-ID1vKI3.html#17fe555f88>

OFERTA COMPARABILA C

The screenshot shows an OLX advertisement for a plot of land in Giurgiu. The price is 250,000 €. The plot is 6,144 m² and is in a residential zone. The location is near Dunareana, next to an OMV Petrom station. The ad includes a map, a contact button, and a phone number: 0722345287. The seller is identified as an agent.

Giurgiu

250 000 €

Contacteaza vanzatorul!

Trimite mesaj

0722345287

Giurgiu, Judet Giurgiu
Vezi pe harta

catalin
Pe site din sep 2012
Anunturile utilizatorului

Salveaza
Tipareste
Modifica
Raporteaza

Ofert de: **Agentie**

Extravilan / intravilan: **Intravilan**

Suprafata: **6 144 m²**

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

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

OFERTA COMPARABILA D

Teren constructii de vanzare in Giurgiu, Sud Est - X51 80 3003 Mozilla Firefox

www.imobiliare.ro/tereni-constructii-de-vanzare-in-giurgiu-sud-est/tereni-constructii-de-vanzare-in-giurgiu-sud-est-35983003?utm_source=facebook

magazinul de case

imobiliare.ro

Adauga anunt

Anunturi imobiliare Tereni constructii de vanzare Tereni constructii de vanzare in Giurgiu Zona Sud Est

Teren constructii de vanzare


Giurgiu, zona Sud Est
Strada 17 Martie

840.000 EUR + TVA 30 EUR + IVA mp Pret negociabil - Comision: 3 % + TVA

Proprietate reprezentată exclusiv de agenția CUSHMAN & WAKEFIELD

Tip teren: intravilan constructii Suprafață teren: 28.063 mp Front stradal: 100 m

Prezentare Imagini **Proiectare pe hartă** Informații detaliate



transfering data from ts1.traffic.ro...

start ANEVAR Teren constructii de vanzare in Giurgiu, Sud Est - X51 80 3003 Mozilla Firefox

www.imobiliare.ro/tereni-constructii-de-vanzare-in-giurgiu-sud-est/tereni-constructii-de-vanzare-in-giurgiu-sud-est-35983003?utm_source=facebook

magazinul de case

Caracteristici

Suprafață teren: 28.063 mp	Tip teren: constructii
Front stradal: 100 m	Clasificare teren: intravilan
Nr. fronturi: 1	Construcție pe teren: Nu
Lățime drum acces: ---	Suprafața construită: ---
Inclinație teren: ---	

Specificații

Modificat la: 19/10/2012

Utilități

- Utilități în zona

Alte detalii zonă

- Amenajare străzi: sistabate

Alte informații

- Acte, evize, Cadastru, intrabulare

<http://www.imobiliare.ro/anunt/tereni-constructii-de-vanzare-in-giurgiu-sud-est-35983003>

Tidrește Salvează anunt

Date agent/agent

CUSHMAN & WAKEFIELD CUSHMAN & WAKEFIELD
Bucuresti, STR. DR. NICOLAE STACOVICI 2 Et. 4

Contactează prin telefon
click pentru a vizualiza numerele de telefon

- Nu uită să spui agentului că ai văzut oferta XSP40344 pe imobiliare.ro

Contactează prin email

Numele tău:

Telefonul tău:

Email-ul tău:

Mesajul tău: Va rog sa ma contactati, sunt interesat de aceasta proprietate

Alertă reducere pret

- Tramite unui agent
- Rapoarte oferta incotectă
- Tipărit
- Salvează anunt

Al o întrebare?

Utilizăm întrebările și răspunsurile

- o mai puțin să cumpăr un apartament în Spania decât în Eu am picat din țara cu nevastă și ne luăm casa noastră... (19 Oct 11 2011)
- Domnule, eu stau în zona (cartierul) cele mai tari coboale! Fi primul care răspunde... (19 Oct 11 2011)
- Mi s-a oferit un teren de 2100 m2 zona centrală PRET FOARTE BUNă, Sud, Sunt mai mult vânzător, dar ca să le discutăm... (19 Oct 11 2011)
- cum știu dacă un apartament a fost scos la licitație de un FI primul care răspunde... (19 Oct 11 2011)
- Dacă nu vor apărea prețuri corecte la imobiliare -case și Statute doamna aveți perfecta dreptate când afirmati că... (19 Oct 11 2011)

Vezi toate întrebările și răspunsurile date

Scrie întrebarea ta aici pentru a primi cele mai bune

start ANEVAR Alertă reducere pret Teren constructii de vanzare in Giurgiu, Sud Est - X51 80 3003 Mozilla Firefox