

ROMÂNIA



Județul GIURGIU

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

---

## HOTĂRÂRE

privind aprobarea studiului de oportunitate și caietului de sarcini și instrucțiunilor pentru organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune prin licitație publică a terenului în suprafață de 6,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.29.560/24.09.2014;

- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Patrimoniu, Evidența Proprietății și Cadastru, înregistrat la nr.29.561/24.09.2014;

- 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 Consiliului Local nr.213/09.07.2014 privind acordarea avizului de principiu în vederea întocmirii studiului de oportunitate și caietului de sarcini necesare concesiunii prin licitație publică a unui teren în suprafață totală de 6,00 mp., situat în municipiul Giurgiu;

- prevederile art.13, alin.(1) și alin.(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 concesiunea prin licitație publică a terenului în suprafață de 6,00 mp., aparținând domeniului privat al municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, identificat în anexa 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se însușește Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare și Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de licitație privind concesiunea terenului în suprafață de 6,00 mp., situat în municipiul Giurgiu, conform anexei 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.** Redevența valorică a concesiunii va avea o valoare de pornire la licitație de 64 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 1.590 Euro.

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

**Art.5.** Se aprobă Caietul de Sarcini pentru concesiunea terenului în suprafață de 6,00 mp., situat în municipiul Giurgiu, Piața Centrală, adiacent Bloc 48, cuprins în anexa 3, care face parte din prezenta hotărâre.

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

**Art.7.** Conform art.36, alin.(1) și alin.(2) din Legea nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, persoanele fizice și juridice care beneficiază de teren în condițiile prezentei hotărâri, sunt obligate să solicite emiterea autorizației de construire și să înceapă construcția în termen de cel mult un an de zile de la data încheierii contractului de concesiune.

În cazul neîndeplinirii cumulative a obligațiilor menționate, contractul de concesiune își pierde valabilitatea.

**Art.8.** Contractul de concesiune va fi înregistrat în Cartea funciară prin grija concesionarului.

**Art.9.** Se împuternicește Primarul municipiului Giurgiu să semneze contractul de concesiune.

**Art.10.** Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Patrimoniu Evidența Proprietății și Cadastru, Direcției Economice, Serviciului Autorizații, Documentații de Urbanism și Direcției Dezvoltare - Biroul Proceduri, Achiziții, Contracte din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Ciobanu George Daniel



CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR,

Roșu Petre

## **EXPUNERE DE MOTIVE**

În vederea aprobării studiului de oportunitate și caietului de sarcini necesare concesionării terenului în suprafață de 6 mp., aparținând domeniului privat al municipiului Giurgiu, situat în municipiul Giurgiu , Piața Centrală , adiacent Bloc 48, 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 concesionare prin licitație publică a terenului în suprafață de 6 mp situat în municipiul Giurgiu,,**

Direcția Patrimoniu prin Compartimentul Patrimoniu, Evidența Proprietății și Cadastru, va întocmi raportul 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 administratie publică locală, juridic și de disciplină și comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, pentru avizare și în fața Consiliului Local pentru aprobare.

**PRIMAR,**

**BARBU NICOLAE**



**VIZAT:**

**VICEPRIMAR**

**Vladu Alexandru**



## **RAPORT DE SPECIALITATE**

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

Prin expunerea de motive nr. 29560/24.09.2014 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 prin licitație publică a terenului în suprafață de 6 mp situat în municipiul Giurgiu, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului local al municipiului Giurgiu.

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

Conform art.44 din Legea 215/2001 modificată privind administrația publică locală, Direcția Patrimoniu, Compartimentul Patrimoniu, 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 terenului în suprafață totală de 6 mp, situat în municipiul Giurgiu, Piața Centrală, adiacent Bloc 48, în vederea desfășurării activității de comerț cu flori tăiate și plante de decor.

Prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Giurgiu nr.213 din 09 iulie 2014 a fost acordat avizul de principiu în vederea întocmirii studiului de oportunitate și a caietului de sarcini necesare concesiunii prin licitație publică a unui teren în suprafață totală de 6 mp, situat în municipiul Giurgiu.

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 concesiuni este de 25 ani, iar valoarea totală a redevenței este de 1.590 Euro, cu o valoare de pornire a licitației 64 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.

#### 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:

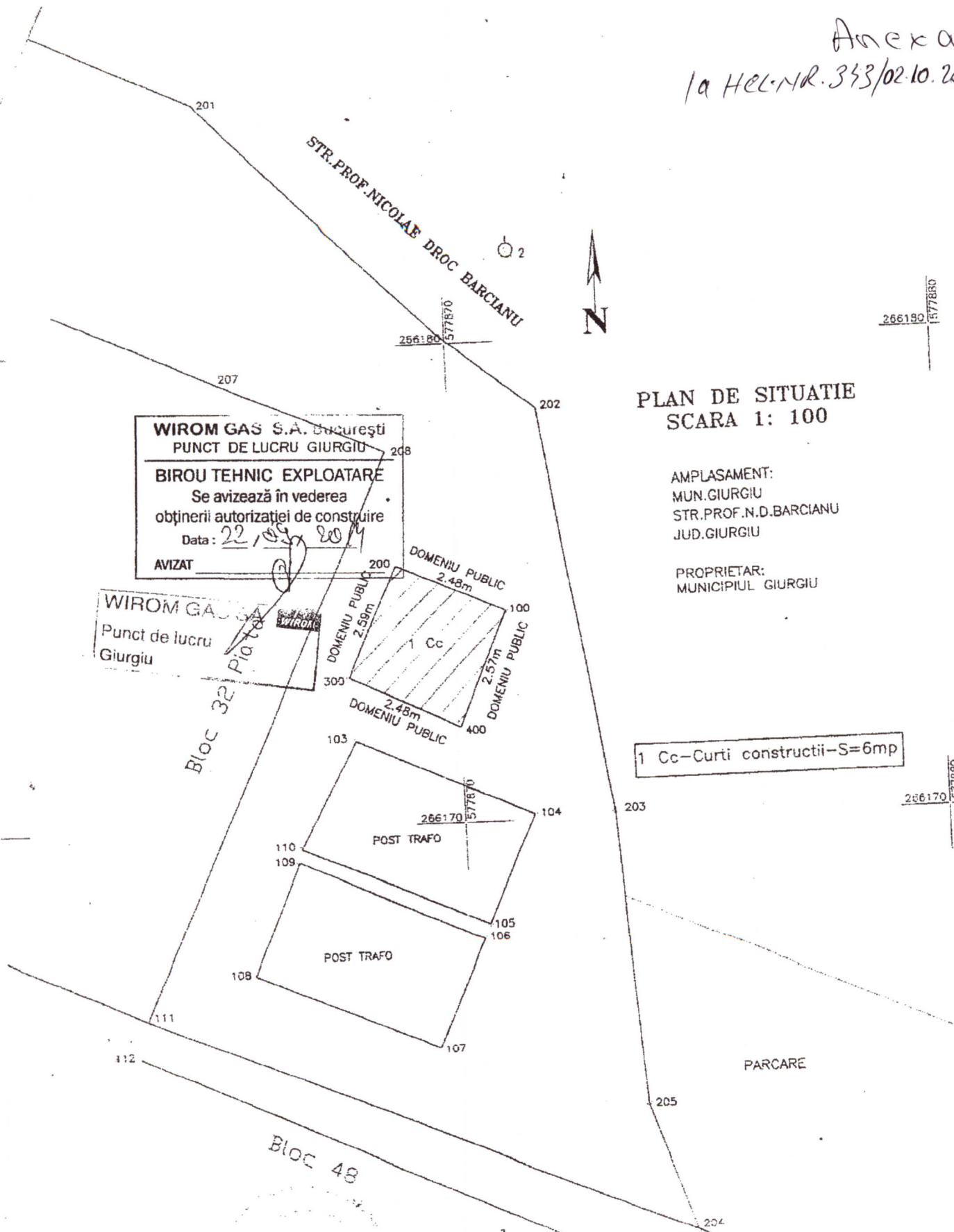
Proiectul de hotărâre întrunește condițiile legale și de oportunitate astfel că propunem dezbateră și aprobarea sa în ședința Consiliului local al municipiului Giurgiu.

**DIRECTOR EXECUTIV,**  
**Cristian TRĂISTARU**



**ÎNTOCMIT,**  
Tamara STANCIU

Anexa 1  
la HCL-MR. 343/02.10.2014



PLAN DE SITUATIE  
SCARA 1: 100

AMPLASAMENT:  
MUN. GIURGIU  
STR. PROF. N.D. BARCIANU  
JUD. GIURGIU

PROPRIETAR:  
MUNICIPIUL GIURGIU

1 Cc-Curti constructii-S=6mp

**WIROM GAS S.A. Bucuresti**  
**PUNCT DE LUCRU GIURGIU**  
**BIROU TEHNIC EXPLOATARE**  
Se avizează în vederea  
obținerii autorizației de construire  
Data: 22/05/2014  
AVIZAT

WIROM GAS S.A.  
Punct de lucru  
Giurgiu

Bloc 32 Piatra

Bloc 48

Sistem de proiectare: Stereoc 1870  
Data: August 2014

Execuție:  
Ing. Bogdan Petre  
Bucuresti



SECRETAR  
*[Handwritten signature]*

Anexa 2

la HCL-NR. 343/02.10.2013

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

MUN. GIURGIU, STR. BUCURESTI, BL. 107, SC. C, ET. 6, AP. 60, JUD. GIURGIU

CUI : 27199607; F52/225/26.07.2010; Tel: 0724585735; 0785222488; FAX: 0246216043; asevalconsult@yahoo.com

Cont: RO45CECEGR0130RON0303337 CEC Bank SA Sucursala Giurgiu

## STUDIUL DE OPORTUNITATE

privind concesionarea unui teren in suprafata de 6.00 mp, amplasat in mun.  
Giurgiu, Piata Centrala, adiacent bloc 48

Beneficiar studiu: Primaria Municipiului Giurgiu

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



SEPTEMBRIE 2014

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

Obiectul prezentei lucrari il constituie intocmirea studiului de oportunitate in vederea concesionarii prin licitatie publica deschisa a unui teren in suprafata de 6.00 mp, apartinand Municipiului Giurgiu-Domeniul Privat, administrat de Consiliul Local Giurgiu.

Scopul studiului il constituie analiza oportunitatii concesionarii terenului si estimarea valorii concesiunii/an pentru terenul intravilan in suprafata de 6.00 mp.

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 23.09.2014, datã la care cursul valutar comunicat de BNR a fost de: 4.4029 lei/Euro;

## 2.PREZENTAREA BENEFICIARULUI ȘI DESTINATARULUI LUCRĂRII

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

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

Poziția evaluatorului este de consultant al destinatarului lucrării.

## 3.EXECUTANT

Studiul de oportunitate este întocmit de Popa Ionel Stefan Cristian P.F.A., CUI 27199607; F52/225/2010, cu sediul in mun. Giurgiu, sos. Bucuresti, bl. 107, sc.C, et. 6, ap. 60, jud. Giurgiu, având ca obiect de activitate: Alte activitati profesionale stiintifice si tehnice. Prezentul raport este intocmit de catre ing. Stefan POPA, expert tehnic judiciar in specialitatea Evaluarea proprietatii imobiliare ; Evaluari bunuri mobile economie ; membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizati din România (ANEVAR), cu legitimația 15383/2005, ca Evaluator Proprietăți Imobiliare (E.P.I) și Evaluator Bunuri Mobile (E.B.M.); evaluator funciar atestat de Ministrul Agriculturii, Pădurilor, Apelor și Mediului prin Ordinul Ministrului nr. 593/2003; evaluator agreeat 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.



#### 4. DESCRIEREA BUNULUI

Bunul care face obiectul prezentului studiu de oportunitate este o suprafață de teren de 6.00 mp amplasat în Piața Centrală, adiacent bloc 48, teren ce aparține Municipiului Giurgiu- Domeniul Privat, fiind administrat de Consiliul Local Giurgiu.

#### 5. MOTIVELE CONCESIONĂRII

Se dorește transmiterea prin concesiune pentru o perioadă determinată de timp a dreptului de a utiliza, în schimbul unei redevențe, a unei suprafețe de teren de 6.00 mp, amplasat în Piața Centrală, adiacent bloc 48, teren ce aparține Municipiului Giurgiu- Domeniul Privat fiind administrat de Consiliul Local Giurgiu.

##### 5.1. MOTIVE ECONOMICE

Pe acest amplasament există un spațiu comercial- florarie-.

##### 5.2. MOTIVE FINANCIARE

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

##### 5.3. MOTIVE SOCIALE

Spațiul comercial existent satisface necesitățile locuitorilor și consumatorilor din mun. Giurgiu și din afara.

##### 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: **Legea 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:

**1.590 euro (cca. 265 euro/mp) , echivalentul a ~ 7.000 lei**

Redevența minimă anuală se calculează, conform Legii, astfel încât valoarea de piață a terenului să se recupereze în 25 ani, respectiv: 1.590 euro: 25 ani = 63,60 euro/an, rotunjit ~ 64 euro/an

Recomand ca redeventa minima anuala sa fie de 64 euro/an, echivalent in RON la cursul BNR din data platii.

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

#### 8. MODALITATEA DE ACORDARE A CONCESIUNII

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

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

#### 9. DURATA ESTIMATIVA A CONCESIUNII

- (1) Contractul de concesiune se incheie in conformitate cu legea romana, 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: 25.09.2014

INTOCMIT,

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



# POPA IONEL STEFAN CRISTIAN P.F.A.

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

## RAPORT DE EVALUARE

(anexa la studiul de oportunitate)

### TEREN INTRAVILAN

Suprafata = 6.00 mp

Situat in mun. Giurgiu, Piata Centrala  
adiacent bloc 48

#### CLIENT SI DESTINATAR:

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

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



SEPTEMBRIE 2014

25 septembrie 2014

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

RE: TEREN INTRAVILAN CC, S= 6.00 mp, situat in mun. Giurgiu, Piata Centrala, adiacent bloc 48 ;

In urma solicitarii d-voastra din data de 23.09.2014, 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 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:

**1.590 euro (cca. 265 euro/mp) , echivalentul a ~ 7.000 lei fara TVA**

Valoarea estimata nu contine TVA.

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

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

Cu stima,

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



## **CUPRINS**

### **Cap I SINTEZA**

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

### **SFERA MISIUNII DE EVALUARE**

#### **Cap II.**

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

#### **Cap III. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL**

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

#### **ANEXE**

- HCL 213/09.07.2014
- Plan de situație scară 1:100
- Fișa comparației de piață
- Fișa evaluare teren prin metoda reziduală
- Comparabile;
- Fotografii

## CAPITOLUL I: SINTEZA

### I.1. Identificarea clientului

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

### I.2. Identificarea activului supus evaluării

Obiectul evaluării îl constituie:

TEREN INTRAVILAN CC, TEREN INTRAVILAN CC, S= 6.00 mp, situat in mun. Giurgiu, Piata Centrala, adiacent bloc 48 ;

- Localizare: intravilanul localitatii Giurgiu, in zona Pietei Centrale
- Forma regulata ~ dreptunghiulara.
- Zona comerciala.
- Utilitati: apa-canal, en electrica, gaze in zona.
- Situatia terenului: teren ocupat de o constructie spatiu comercial - florarie
- Stare tehnica: terenul este normal pentru fundare;
- Cea mai buna utilizare: teren pentru proprietate comerciala

### I.3. Dreptul de proprietate evaluat

Proprietar: MUNICIPIUL GIURGIU, Domeniul Privat.

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

### I.4. Scopul evaluării.

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

### I.5. Tipul valorii. Valoarea de piata

I.6. Data inspecției: 23.09.2014

I.7. Data evaluării: 23.09.2014

### I.8. Rezultatul evaluării

Valoarea obținută folosind abordarea prin piata, metoda reziduala:

**1.590 euro (cca. 265 euro/mp) , echivalentul a ~ 7.000 lei fara TVA**

Valoarea estimata nu contine TVA

Curs valutar BNR valabil in data de 23.09.2014: 1 EUR = 4.4029 RON

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



## CAPITOLUL II: SFERA MISIUNII DE EVALUARE

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

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

Evaluatorul este expert tehnic judiciar in specialitatea Evaluarea proprietatii imobiliare ; Evaluari bunuri mobile economie ; membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizati din România (ANEVAR), cu legitimația 15383/2005, ca Evaluator Proprietăți Imobiliare (E.P.I) și Evaluator Bunuri Mobile (E.B.M.); evaluator funciar atestat de Ministrul Agriculturii, Pădurilor, Apelor și Mediului prin Ordinul Ministrului nr. 593/2003; evaluator agreeat 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.

Evaluatorul lucrează cu metodele și standardele de evaluare ale Asociației Naționale a Evaluatorilor 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 consultantă 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 in mun. Giurgiu, bulevardul București, Nr. 49 - 51, jud. Giurgiu, în calitate de client și destinatar.

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

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

### II.3. Dreptul de proprietate evaluat

Proprietar: MUNICIPIUL GIURGIU, Domeniul Privat.

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

### II.4. Scopul evaluării.

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

### II.5. Identificarea activului supus evaluării.

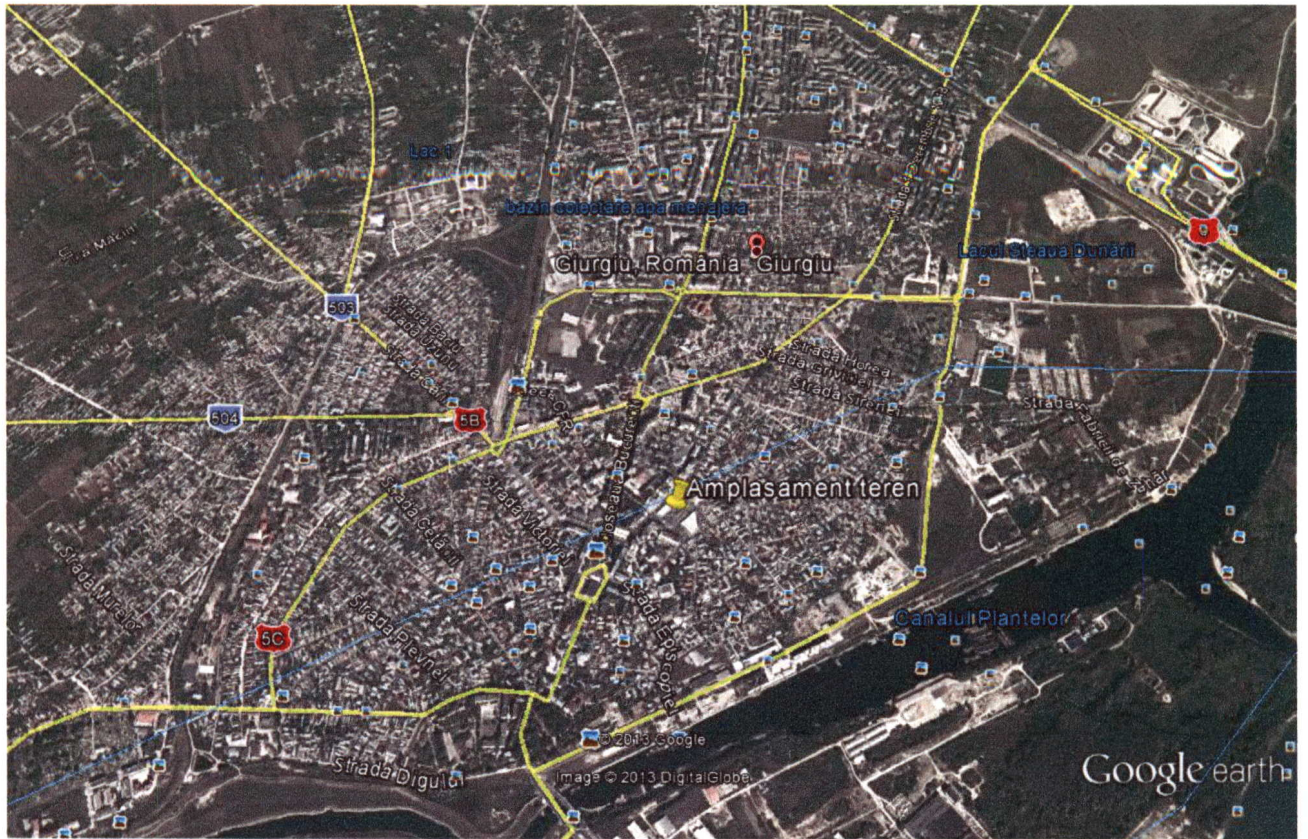
Obiectul evaluării îl constituie:

TEREN INTRAVILAN CC, TEREN INTRAVILAN CC, S= 6.00 mp, situat in mun. Giurgiu, Piata Centrala, adiacent bloc 48 ;

- Localizare: intravilanul localitatii Giurgiu, in zona Pietei Centrale
- Forma regulata ~ dreptunghiulara.
- Zona comerciala.
- Utilitati: apa-canal, en electrica, gaze in zona.
- Situatia terenului: teren ocupat de o constructie spatiu comercial - florarie
- Stare tehnica: terenul este normal pentru fundare;

Cea mai buna utilizare: teren pentru proprietate comerciala

**AMPLASAMENT TEREN**



Amplasamentul aproximativ al terenului  
Zona: sursa google earth



Documente puse la dispozitie:

- HCL 213/09.07.2014
- Plan de situatie scara 1:100

## 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 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: 23.09.2014; Data inspectiei: 23.09.2014

## 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, intrerpretarea rezultatelor din punctual de vedere al evaluarii
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorii propuse

## II.9. Natura si sursa informatiilor utilizate

Sursele de informații utilizate în acest raport sunt:

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

Informații preluate din publicații de specialitate,

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

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

## II.10. Ipotezele si ipotezele speciale

Ipoteze speciale:

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

Terenul este evaluat fără sarcini.

Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietatii și nu se asumă nicio răspundere pentru astfel de condiții, inclusiv 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.

## Raport de evaluare teren intravilan loc. Giurgiu, adiacent bloc 48, Piata Centrala

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

### II.11. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

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

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

### II.12. Declarația 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 Standardele 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 expertizat la cerere (cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat în conformitate cu SEV 400- Verificarea evaluărilor.

## **Raport de evaluare teren intravilan loc. Giurgiu, adiacent bloc 48, Piata Centrala**

8. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Nici o persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.
9. La data elaborării prezentului raport, evaluatorul este Expert tehnic judiciar, Evaluator autorizat membru titular ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă ANEVAR și are cunoștințele necesare și competența să întocmească acest raport de evaluare.

### **II.13. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

#### **Piata specifica**

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriilor tipici. Piața imobiliara este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează, ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației).

Piata specifică a proprietății evaluate este reprezentată de piața terenurilor intravilane din orașul Giurgiu.

În analiza acestei piețe specifice am investigat aspecte legate de tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Piata imobiliara din jud. Giurgiu, respectiv subpiața terenurilor intravilane a înregistrat o scădere mare în perioada 2009-2012, față de anii 2007-2008.

#### **Oferta competitivă**

Pe segmentul de piață la care ne referim, în orașul Giurgiu, zona centrală, unde este situat terenul evaluat există o ofertă redusă iar prețurile sunt cuprinse între 100 - 163 euro/mp în funcție de amplasament, accesibilitate, utilități, acces, formă, suprafață și potențiala utilitate.

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

#### **Analiza cererii**

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

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

#### **Echilibrul pieței. Raportul cerere-ofertă**

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

### **II. 14 CEA MAI BUNA UTILIZARE**

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

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

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

#### III.1.1 Abordarea prin piața

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

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

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

Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

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

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

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

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

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

## Raport de evaluare teren intravilan loc. Giurgiu, adiacent bloc 48, Piata Centrala

- (a) colectarea informațiilor din aria de piață a terenului subiect, despre vânzările recente sau despre ofertele de vânzare și cererile de cumpărare pentru terenuri similare, în vederea selectării unui set de terenuri comparabile, adică a terenurilor cu caracteristicile redade mai sus, cât mai asemănătoare cu cele ale terenului subiect. Numărul terenurilor comparabile selectate depinde de disponibilitatea datelor de piață și de cerința de a asigura că acestea reflectă acțiunile participanților pe piață.  
Analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări formează cadrul necesar pentru selectarea vânzărilor comparabile adecvate;
- (b) verificarea informațiilor colectate pentru a vedea credibilitatea acestora și dacă reflectă tranzacții de piață nepărtinitoare;
- (c) selectarea unității de comparație folosită de participanții pe piață, respectiv prețul pe hectar sau pe metru pătrat;
- (d) identificarea diferențelor dintre caracteristicile terenurilor comparabile selectate și cele ale terenului subiect. Forma uzuală de redare a acestor diferențe este o grilă cu datele de piață, care conține prezentarea caracteristicilor terenurilor comparabile, grupate pe caracteristicile aferente tranzacțiilor (efective și/sau potențiale) și pe caracteristicile aferente terenurilor. Scopul folosirii grilei cu datele de piață este efectuarea într-o manieră logică și succesivă a corecțiilor asupra prețurilor efective, cerute sau oferite pentru terenurile selectate drept comparabile;
- (e) corectarea prețurilor terenurilor comparabile pentru a reflecta diferențele dintre caracteristicile acestora și cele ale terenului subiect. În general, se aplică corecții separate prețurilor de vânzare ale comparabilelor, pentru fiecare element de comparație. Mărimea fiecărei corecții depinde de datele disponibile și de raționamentul evaluatorului. Corecțiile prețului de vânzare, de ofertă de vânzare sau de cerere de cumpărare, se pot face prin mai multe tehnici ale analizei cantitative și calitative, dintre care cele mai uzuale sunt: (a) tehnica analizei pe perechi de date și efectuarea corecțiilor cantitative exprimate în unități monetare (valori absolute); (b) tehnica analizei pe perechi de date și efectuarea corecțiilor cantitative exprimate în formă procentuală și (c) tehnica analizei calitative prin comparația relativă, care constă în analiza tranzacțiilor, ofertelor de vânzare sau cererilor de cumpărare a terenurilor comparabile pentru a stabili care din caracteristicile terenurilor comparabile sunt inferioare, superioare sau similare cu cele ale terenului subiect. În general, corecțiile asupra prețurilor se fac mai întâi pentru diferențele între caracteristicile aferente tranzacțiilor, iar apoi pentru diferențele între caracteristicile aferente terenurilor comparabile și cele ale terenului subiect. Corecțiile se pot aplica asupra prețurilor totale ale terenurilor comparabile, asupra prețurilor unitare ale acestora sau a ambelor.

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

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

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

### III.1.2. Abordarea pe baza metodei reziduale

Această metodă ia în calcul informațiile privind venitul și cheltuielile ca elemente de analiză. Metoda ia în considerare venitul pe care l-ar putea aduce terenul dacă ar fi construit și exploatat proprietatea prin închiriere. Metodologia de evaluare este bazată pe proiectul de dezvoltare imobiliară care se presupune a fi implementat pe acest teren. În cazul actual, s-a luat în considerare că pe teren există o clădire în regim P cu  $Sc = 6.00$  mp,  $Ad = 6.00$  mp și  $Au = \sim 5.10$  mp. Valoarea de piață a proprietății (considerată ca finalizată a fost estimată prin abordarea prin venit, utilizând metoda capitalizării veniturii realizat din închirierea spațiului). În cazul de față, s-a estimat venitul brut potențial ce poate fi obținut prin închirierea spațiului comercial din care s-au scăzut procentaje privind gradul de neocupare și pentru cheltuielile asociate cu proprietatea, specifice pentru astfel de proprietăți. Chiriile la spații comerciale din zona ultracentrală variază între 8-12 euro/mp Su/lună în funcție de zona de amplasare și calitatea dotărilor. Se pot întâlni chirii mai ridicate pentru spații cu dimensiuni mai reduse sau pentru

## **Raport de evaluare teren intravilan loc. Giurgiu, adiacent bloc 48, Piata Centrala**

spatii cu facilitati si dotari suplimentare. Se constata ca spre limita maxima a acestui interval se situeaza spatiile cu dimensiune mica, cu nivel de finisare superior, amplasate in zone atractive, avind integral unitati contorizate individual. La cealalta extrema se afla spatiile cu dimensiune mare, cu vechime mare si nivel de finisare inferior, situate in zone mai putin atractive, cu vizibilitate (vad comercial) inferioara fata de spatiile dispuse pe culoare cu trafic intens. Astfel, s-a luat in calcul o chirie potentiala de 11 euro/mp. Su tinind cont de amplasament, suprafata, finisaje. Diferenta dintre valoarea proiectului "la cheie" si costul de construire reprezinta valoarea terenului liber de constructii.

Gradul de ocupare a proprietatii s-a considerat a fi de 95%.

Rata de capitalizare (c) reprezinta relatia dintre venitul anual si valoarea proprietatii si este un divizor prin intermediul caruia un venit se transforma in valoare. Rata este influentata de mai multi factori printre care: gradul de risc, atitudinile pietei fata de evolutia inflatiei in viitor, ratele de rentabilitate asteptate pentru investitii alternative, randamentul realizat in trecut de proprietati similare, cererea si oferta de bani si de capital, nivelurile de impozitare, etc. In cazul de fata rata de capitalizare a fost considerata a fi de 12%, conform informatiilor de piata publicate de catre The Advisers/Knight FranK in publicatia " Valoarea oriunde este ea nr.2/2014" publicata de catre Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania.

Costul investitiei (edificarii cladirii) a fost considerat a fi de 500 euro/mp Sc.

Pentru finalizarea investitiei s-a considerat ca antreprenorul contracteaza un credit de investitie pe durata de un an cu o dobanda de 7%/an.

Cheltuielile fixe si de intretinere au fost considerate a fi de 10% pe an din VBE.

Din valoarea proprietatii estimata prin capitalizare s-a scazut valoarea constructiei (inclusiv cheltuielile cu finantarea investitiei- dobandile-) rezultind valoarea terenului.

Rezultatul obtinut este prezentat in anexa.

..

## Raport de evaluare teren intravilan loc. Giurgiu, adiacent bloc 48, Piata Centrala

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

Prezentarea rezultatelor:

Metoda comparatiei vanzarilor: 1.500 Euro

Metoda rezidua : 1.590 Euro

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

**1.590 euro (cca. 265 euro/mp) , echivalentul a ~ 7.000 lei fara TVA**

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimata tinind seama exclusive de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei evaluarii.
- valoarea estimata este la stadiul fizic existent la acest moment;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformare la cerintele legale;
- valoarea este o predictie; valoarea este subiectiva; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea este considerata in conditii de plata cash, integral la data tranzactiei;
- valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi platit pentru un bun la o anumita data, in functie de conditiile specifice ale pietei.

III.3. Data intocmirii raportului de evaluare: 25.09.2014

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



PREȘEDINTE



SECRETAR







**ABORDAREA PRIN METODA REZIDUALA**

<b>Suprafata de teren (mp)</b>	<b>6,00</b>
Se presupune faptul ca pe terenul analizat se va edifica o constructie cu regim de inaltime P cu o suprafata construita de ...mp si o suprafata desfasurata de (mp):	6,00
Arie utila a cladirii- mp ( $S_u = 0,85 * S_c$ )	5,10
<b>Chirie potentiala lunara euro/mp <math>S_u</math></b>	<b>11</b>
Venit potential lunar	56
Venit brut potential (VBP)/an- euro	<b>673,2</b>
<b>Grad de ocupare %</b>	<b>95</b>
Venit brut efectiv (VBE)/an	640
Cheltuieli fixe (taxe, impozite, asigurari) si de exploa	64
Venit net efectiv (VNE)/an	<b>576</b>
Rata de capitalizare	12,0%
Valoare proprietate- euro	<b>4.800</b>
Cheltuieli de constructie- euro	3.000
Dobanda pentru finantarea cheltuielilor @ 7%	210
Cheltuieli totale (constructie + dobanzi)	3.210
<b>VNE alocat constructiei @ 12%</b>	385
<b>VNE rezidual pentru teren</b>	<b>191</b>
Valoarea terenului @ 12%	1.592
Valoare unitara (EURO/mp)	265
Valoare teren Rotunjit (EURO)	<b>1.590</b>
Valoare teren Rotunjit (LEI)	<b>7.000</b>

Grila datelor de piata pentru evaluarea prin comparatie directa a terenului

ELEMENTE DE COMPARATIE	subiect	PROPRIETATI COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata teren (mp)	6,00	400	330	161	877
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		100,0	163,0	155,0	110,0
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-10,0	-16,3	-15,5	-11,0
Pret corectat (EURO/mp)		90,00	146,70	139,50	99,00
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)		90,00	146,70	139,50	99,00
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)		90,00	146,70	139,50	99,00
Conditii de piata	data evaluata	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)		90,00	146,70	139,50	99,00
Localizare	Piata Centrala, adiacent bloc 48	B-dul Daciei	str. Vasile Alecsandri	str. Calugareni (piata centrala) nr. 1	str. Portului nr. 19
Corectie (%)		50%	30%	30%	50%
Valoare corectie (EURO/mp)		45,00	44,01	41,85	49,50
Pret corectat (EURO/mp)		135,00 €	190,71 €	181,35 €	148,50 €
Drum acces	dr.asfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		135,00 €	190,71 €	181,35 €	148,50 €
Destinatia (utilizarea terenului)	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		135,00 €	190,71 €	181,35 €	148,50 €
Utilitati/distanta	en el, apa-canal, gaze	en el, apa-canal, gaze	en el, apa-canal, gaze	en el, apa-canal, gaze	en el, apa-canal, gaze
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		135,00 €	190,71 €	181,35 €	148,50 €
Suprafata (mp)	6,00	400	330	161	877
Corectie (%)		35%	35%	35%	35%
Valoare corectie (EURO/mp)		47,25	66,75	63,47	51,98
Pret corectat (EURO/mp)		182,25 €	257,46 €	244,82 €	200,48 €

Grila datelor de piata pentru evaluarea prin comparatie directa a terenului

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)		182,25 €	257,46 €	244,82 €	200,48 €
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)		182,25 €	257,46 €	244,82 €	200,48 €
Alte elemente (expunere/circulatie pietonala- vad comercial)	expunere buna	lativ infer	lativ simill	lativ infer	lativ infer
Corectie (%)		25%	0%	10%	20%
Valoare Corectie (EURO/mp)		45,56	0,00	24,48	40,10
Pret corectat (EURO/mp)		227,81 €	257,46 €	269,30 €	240,57 €
Corectie totală netă (EURO)		137,8	110,8	129,8	141,6
Corectie totală netă (%)		153%	76%	93%	143%
Corectie totală brută (EURO)		137,8	110,8	129,8	141,6
Corectie totală brută (%)		153%	76%	93%	143%
Suprafata teren (mp)	6,00	mp			
Valoarea estimata (EURO/mp)	257 €	/mp			
VALOARE ESTIMATA (EURO), rotund	1.500 €	6.600 lei			
* cea mai mica corectie totala brută s-a efectuat pentru					B

## OFERTE COMPARABILE TEREN GIURGIU OFERTA COMPARABILA A

The screenshot shows a web browser displaying an OLX listing for a plot of land in Giurgiu. The listing is titled "Teren intravilan" and is priced at 40,000 €. The plot is 400 m<sup>2</sup> and is located on Bulevardul Daciei. The listing includes a "Salveaza" button, a "Trimite mesaj" button, and contact information for the seller, Popescu Nineta. The browser's address bar shows the URL: <http://olx.ro/oferta/teren-intravilan-ID1zBVr.html#5d414d9247>. The browser's taskbar shows several open windows, including "Oferte informati...", "Oferte terenuri...", "Oferte spatii ora...", "Oferte case Gur...", "Oferte hale giurg...", and "Teren intravila...".

**Teren intravilan**  
Giurgiu Postat de pe telefon La 10:34, 29 Martie 2014, Numar anunt: 23263667

**40 000 €**  
Negociabil

Contacteaza vanzatorul:

Trimite mesaj

0767192039  
nixxxxx Arata  
nixxxxx  
Arata id-ul Yahoo

Giurgiu, judet Giurgiu  
Vezi pe harta

Popescu Nineta  
Pe site din mar 2014  
Anunturile utilizatorului

Salveaza  
Tipareste

Ofertit de: **Proprietar** Extravilan / intravilan: **Intravilan** Suprafata: **400 m<sup>2</sup>**

Teren intravilan 400 mp, in Giurgiu,bulevardul Daciei. Se afla in apropierea scolii nr. 8,la sosea. Deschidere 30 ml posibilitati nenumarate de a construi. Posibilitate de racordare apa, canalizare ,lumina, cablu si internet ,curand si gaze naturale.

Inapoi Urmatorul anunt

imi place Distribuie 0 Trimite Vizualizari:2

Pret oferta 100 euro/mp

Situat intre sos. Bucuresti si b-dul Daciei

<http://olx.ro/oferta/teren-intravilan-ID1zBVr.html#5d414d9247>

## OFERTA COMPARABILA B

The screenshot shows a web browser displaying an OLX listing for a plot of land in Giurgiu. The listing is titled "Piata centrala Giurgiu" and is priced at 54,000 €. The plot is 330 m<sup>2</sup> and is located in the central area of Giurgiu. The listing includes a "Salveaza" button, a "Trimite mesaj" button, and contact information for the seller, Alexandru. The browser's address bar shows the URL: <http://olx.ro/oferta/piata-centrala-giurgiu-ID1necT.html#825e2510ac>. The browser's taskbar shows several open windows, including "Oferte informatia d...", "oferte teren giurgiu...", "Oferte terenuri oras...", "Oferte spatii oras G...", and "Piata centrala Giu...".

**Piata centrala Giurgiu**  
Giurgiu Adaugat La 04:58, 16 Aprilie 2014, Numar anunt: 20312495

**54 000 €**  
Negociabil

Contacteaza vanzatorul:

Trimite mesaj

0755 260 260

Giurgiu, judet Giurgiu  
Vezi pe harta

Alexandru  
Pe site din sep 2013  
Anunturile utilizatorului

Salveaza  
Tipareste  
Modifica  
Raporteaza

Ofertit de: **Proprietar** Extravilan / intravilan: **Intravilan** Suprafata: **330 m<sup>2</sup>**

Teren 330 mp,PIATA CENTRALA Giurgiu deschidere 14,35 m ideal resedinta,alimentatie publica,activitati comerciale,spatii depozitare etc...Toate utilitatile:apa,canalizare,gaze.Acte in regula.Pret negociabil.

Inapoi Urmatorul anunt

imi place Distribuie 0 Trimite Vizualizari:20

Pret oferta : 163 euro/mp

Str.Calugareni nr.1,dupa casa vopsita verde .

<http://olx.ro/oferta/piata-centrala-giurgiu-ID1necT.html#825e2510ac>

## OFERTA COMPARABILA C



Giurgiu, str. Vasile Alexandri, Teren intravilan, S= 161 mp, D= 9.5m, l= 17m, toate utilitatile, pret oferta 25.000 euro ( 155 euro/mp). Proprietar persoana fizica: tel: 0724317470

## OFERTA COMPARABILA D

**Teren ultracentral**

Giurgiu Adaugat La 06:38, 28 Noiembrie 2013, Numar anunt: 7972404

Imi place Tweet +1

Salveaza

Anuntul nu contine fotografii.  
Cere-i vanzatorului sa adauge!

Ofert de: **Agentie**      Suprafata: **877 m²**      Extravilan / intravilan: **Intravilan**

teren ultra central situat pe str portului nr19 la 500m de turnu ceasomicului ,fata in fata hotel vlascha, deschidere 24m, toate utilitatile

Vizualizari: 286

**110 C**  
Negociabil

Contacteaza vanzatorul:

Trimite mesaj

0768841559

Giurgiu  
Vezi pe harta

udrescu dan  
Pe site din mar 2012  
Anunturile utilizatorului

Tipareste  
Modifica  
Raporteaza

P. Ia un împrumut și câștigă 10 premii a câte 1.500 de lei în fiecare săptămână în perioada 7 octombrie - 15 decembrie.

Pret oferta : 110 euro/mp

<http://mercador.ro/oferta/teren-ultracentral-IDxrZa.html#2caeabc827>



*Grup Uzina, Execlitor  
Contracte*

Județul GIURGIU  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

## HOTĂRÂRE

privind acordarea avizului de principiu în vederea întocmirii studiului de oportunitate și caietului de sarcini pentru organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare prin licitație publică a terenului în suprafață de 6,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU  
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.10.285/07.04.2014;
- raport de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte nr.10.286/07.04.2014;
- adresa domnului Țogoe Florin Irinel, administrator al S.C. COROVIE S.R.L., înregistrată la Primăria municipiului Giurgiu la nr.9.693/03.04.2014;
- raportul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplina;
- raportul comisiei de buget – finanțe administrarea domeniului public și privat;
- raportul comisiei urbanism și amenajarea teritoriului;
- prevederile art.13, alin.(2) și alin.(3), art.16 și art.17 din Legea nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării 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 acordă avizul de principiu pentru întocmirea studiului de oportunitate și caietului de sarcini necesare organizării concesionării prin licitație publică a terenului aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 6,00 mp., situat în Piața Centrală, adiacent bloc 48, identificat prin planul de situație anexat.

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

**Art.3.** Prezenta Hotărâre se va comunica Instituției Prefectului – Județul Giurgiu vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte și Serviciului Autorizații, Documentații de Urbanism din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului municipiului Giurgiu, pentru ducerea la îndeplinire.

**PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,**

**Dinu Cristina Elena**



**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR,**

**Rosu Petre**

Giurgiu, 09 iulie 2014  
Nr. 213

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



VIZAT

VICEPRIMAR,

VLADU ALEXANDRU

**CAIET DE SARCINI ȘI INSTRUCȚIUNI ȘI CRITERII DE  
EVALUARE PENTRU ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE  
CONCESIONARE A TERENULUI ÎN SUPRAFAȚĂ DE 6,0 MP.**

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

**1.1.Descrierea terenului:**

Terenul care face obiectul concesiunii are suprafața totală de 6,0 mp. este situat în intravilanul municipiului Giurgiu și face parte din domeniul privat al municipiului Giurgiu categoria “teren pentru construcții” aflat în zona A a municipiului Giurgiu.

**1.2.Amplasarea terenului**

Terenul este situat în Piata Centrala a municipiului , adiacent Bloc 48, conform plan de situație

**1.3.Destinația terenului**

Pe terenul concesiionat, viitorul „concesionar” are obligația să un realizeze un spațiu comercial – florarie

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

- Realizarea infrastructurii prin executarea de lucrări de rețele tehnico-edilitare; Realizarea unei construcții cu destinația de spațiu comercial;
- Trotuar de gardă

**1.5.Concesionarul** nu are voie să subconcesioneze sau să închirieze bunul concesiionat.

**1.6.Obiectivele de ordin economic, financiar și de mediu urmărite de concedent**

- Crearea fără efort financiar din partea municipalității a unei zone de servicii și comerț la standarde occidentale
- Crearea fără efort investițional propriu de 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.
- Realizarea investițiilor propuse fără a crea un impact negativ asupra mediului înconjurător
- Îmbunătățirea aspectului urbanistic al zonei prin realizarea unor construcții și amenajări moderne cu caracter definitiv cu un design plăcut.

**1.7.Durata propusă a concesiunii** este de 25 ani , cu drept de prelungire în condițiile legii. (art.22 din Legea 50/1991).

**1.8.Redevența minimă** este de **64 EURO/an.**

Prețul întregii concesiuni este de **1590 EURO.**

Redevența se va achita trimestrial , de la data semnării contractului de concesiune; redevența se va calcula în lei la cursul oficial al zilei comunicat de BNR, până la 30 ale ultimei luni din trimestru.

**Valoarea de pornire a licitației este de 64 EURO/an.**

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

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

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

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.Termenle de realizare a investiției**

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

Investițiile cerute de concedent vor fi realizate în termen de maxim 2 ani de la data obținerii autorizației de construire în condițiile legii.

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

**Respectarea termenului stabilit pentru finalizarea investiției va prelua în contractul de concesiune sub sancțiunea rezilierii.**

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

Concesionarul poate fi o persoană juridică sau fizică autorizată .

#### **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 unui spațiu destinat colectării deșeurilor menajere

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

- La expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;
- În cazul în care interesul național sau local o impune (sistematizarea zonei și realizarea unor lucrări de interes local sau național ), prin renunțarea unilaterală de către concedent cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului printr-o notificare prealabilă cu 15 zile înainte , fără alte formalități.
- În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar (inclusiv cele legate de termenele de obținere a autorizației de construire și realizare a investiției)
- prin rezilierea unilaterală de către concedent , cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent , prin rezilierea unilaterală de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;

- În cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata , prin renunțare , fără plata unei despăgubiri.

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

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

**2.Procedura de concesiune** prin licitație publică deschisă ce se va organiza cu respectarea art. 13 și art.16 și 18 din Legea 50/1991, republicată în 2004, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

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

**2.2.Ofertanții** transmit ofertele lor în două plicuri sigilate: unul exterior și unul interior, iar ofertele vor fi redactate în limba română. Pe plicul exterior se va indica licitația publică deschisă pentru care este depusă oferta , fără însă a se specifica denumirea ofertantului.

**2.3.Plicul exterior** va trebui să conțină:

- - o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare , semnată de ofertant , fără îngroșări , ștersături sau modificări;
- - dovada achitării garanției de participare la licitația publică deschisă;
- - acte prin care se dovedește cumpărarea caietului de sarcini;
- - statutul societății și acte adiționale, dacă este cazul
- - certificatul de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului
- - certificat de atestare fiscală DGFP
- - certificat constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului
- - scrisoare de bonitate financiară din care să rezulte solvabilitatea, lichiditatea și rentabilitatea societății;
- - certificat fiscal de la Direcția de Impozite și Taxe locale
- - ultima bilanță de verificare
- - ultimul bilanț contabil, vizat de Direcția Generală a Finanțelor Publice
- - experiența ofertantului sau a acționarilor , dacă este cazul, în organizarea finanțării în scopul dezvoltării și exploatării concesiunii sau a altor proiecte cu scop similar;
- - alte date considerate de ofertant necesare pentru departajare, conform criteriilor de selecție anexate.

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

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

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

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

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

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

d) valoarea redevenței;

e) durata propusă a concesiunii;

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

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

**2.5. Garanția** de participare este de 500 RON .

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

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

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

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

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

Ședința de deschidere a plicurilor este publică.

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

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

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

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

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

După primirea raportului comisiei de evaluare , concedentul procedează în termen de 5 zile calendaristice la informarea ofertantului câștigător despre alegerea sa și la anunțarea celorlalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor.

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

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

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

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

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

Contractul de concesiune va fi încheiat în termen de 30 de zile de la data la care concedentul a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale.

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

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

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

## **Criterii de evaluare**

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

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

#### **➤ Scrisori de bonitate**

Lipsa scrisorilor de bonitate – condiție eliminatorie

**20 puncte**

#### **➤ Solvabilitatea**

**10 puncte**

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

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

#### **➤ Lichiditatea**

**10 puncte**

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

#### **➤ Rentabilitatea**

**10 puncte**

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

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

#### **➤ Perioada de funcționare a ofertantului :**

- De la un an la cinci ani

**5 puncte**

- Peste 5 ani **10 puncte**

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

- Până la 10.000 euro **5 puncte**
- De la 10.001 – până la 50.000 euro **10 puncte**
- Peste 50.000 euro **20 puncte**

Pentru a primi punctajul :

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

**2. Aspecte tehnice ale ofertei**

- Prezentarea unui program pentru realizarea investițiilor **20 puncte**  
în vedere desfășurării activității , care specifică data începerii , etapizarea și finalizarea lucrărilor precum și sistemul de operare
- Pregătirea organizatorică și tehnică a ofertantului , **20 puncte**  
precum și procedurile și soluțiile propuse.

**3. Aspecte privind redevența**

- Redevența minimă stabilită în caietul de sarcini **15 puncte**
- Redevența anuală propusă cu peste 25 % **25 puncte**
- Redevența anuală propusă cu peste 50% **50 puncte**

**4. Condiții generale ale ofertei**

- Condițiile, nivelul costurilor și procedurile de lucru **30 puncte**  
privind protecția mediului .
- Programul privind resursele umane și angajarea de **20 puncte**  
personal muncitor.



- Împărțirea riscului și a răspunderii între Consiliul local și ofertant. **10 puncte**
- Măsuri de întreținere, modernizare și returnare a Patrimoniului public utilizat pe perioada derulării contractului de concesiune. **20 puncte**
- Durata propusă a concesiunii . **20 puncte**

### **Menționarea dreptului organizatorului de a accepta sau a respinge oferta**

1. Comisia de evaluare are obligația de a elimina ofertele care nu conțin totalitatea documentelor cerute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune și face mențiunea în procesul verbal de consemnare a rezultatului deschiderii plicurilor.
2. Constituie motiv de eliminare a ofertelor:
  - Absența din oferta propriu-zisă a formularelor, a informațiilor sau a documentației cerute prin documentele licitației;
  - Neprezentarea garanției solicitate prin documentele licitației.
3. În condiții cu totul excepționale Comisia de evaluare poate anula procesul licitației anterior hotărârii de adjudecare cu obligația restituirii ofertelor și a garanției de participare la licitație.
4. Retragerea ofertei înainte de desemnarea câștigătorului licitației, atrage după sine pierderea garanției.
5. **Garanția de participare este de 1.000 lei.**
6. Ofertantul va pierde garanția de participare la licitație dacă își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului.
7. Garanția de participare la licitație a ofertantului declarat câștigător va fi reținută de către concedent până în momentul semnării contractului de concesiune.

8. Garanția de participare la licitație va fi restituită celorlalți ofertanți în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător.

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

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

## Soluționarea litigiilor privind concesionarea

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

**PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,**



**CONTRASEMNEAZĂ**

**SECRETAR,**

**ROȘU PETRE**

**DIRECȚIA PATRIMONIU,**

**TRĂISTARU CRISTIAN**