

ROMÂNIA



Județul GIURGIU  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

---

---

HOTĂRÂRE

privind aprobarea studiului de oportunitate și caietului de sarcini în vederea  
concesionării prin licitație publică a terenului în suprafață de 226,00 mp., situat în  
Municipiul Giurgiu, strada 1 Decembrie 1918, nr.75A

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU  
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.38.358/02.12.2014;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.38.359/02.12.2014;
- cererea administratorului S.C. RALUCA S.R.L. Giurgiu, înregistrată la Primăria municipiului Giurgiu la nr.24.113/11.08.2014;
- 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 art.13, alin.(1) și alin.(3), art.16, art.18 din Legea nr.50/1991, republicată și modificată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și ale Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu.

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

HOTĂRĂȘTE :

**Art.1.** Se aprobă concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 226,00 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiului Giurgiu, strada 1 Decembrie 1918, nr.75 A, 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 226,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada 1 Decembrie 1918, nr.75 A, 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 217 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 5.425 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 226,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada 1 Decembrie 1918, nr.75 A, conform anexei 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.6.** Contractul de concesiune va fi înregistrat în Cartea funciară prin grija concesionarului.

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

**Art.8.** Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, Serviciul Autorizații, Documentații de Urbanism și Direcției de Dezvoltare – Biroul Proceduri, Achiziții Contracte din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu și S.C. Raluca S.R.L. Giurgiu.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Măroiu Marian**



**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR,**

**Roșu Petre**

## EXPUNERE DE MOTIVE

În vederea aprobării studiului de oportunitate și caietului de sarcini necesare concesiunii terenului în suprafață de 226 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Giurgiu, pentru realizarea unei zone verzi, propun inițierea unui proiect de hotărâre cu următoarea titulatură:

**„ Proiect de hotărâre privind aprobarea studiului de oportunitate și caietului de sarcini în vederea concesiunii prin licitație publică a terenului în suprafață de 226 mp situat în municipiul Giurgiu, str.1 Decembrie 1918, nr.75A”**

Direcția Patrimoniu prin Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, va întocmi referatul de specialitate și va redacta proiectul de hotărâre, pe care le va susține în fața comisiei de buget-finanțe administrarea domeniului public și privat, comisiei pentru 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,**



## **RAPORT DE SPECIALITATE**

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

Prin expunerea de motive nr.38.358/02.12.2014 Primarul municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea studiului de oportunitate și caietului de sarcini în vederea concesiunii prin licitație publică a terenului în suprafață de 226 mp., situat în municipiul Giurgiu, str.1 Decembrie 1918, nr.75A, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului local al municipiului Giurgiu.

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

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

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

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare concesiunea prin licitație publică a terenului în suprafață de 226 mp., situat în str.1 Decembrie 1918, nr.75A, în vederea realizării unei zone verzi, zonă aflată în jurul spațiului comercial existent proprietatea S.C. Raluca S.R.L.

Termenul de concesiune este de 25 ani. Valoarea totală a redevenței este de 5420 euro, iar redevența anuală este de 217 euro/an.

Concesionarul va depune cu titlu de garanție în termen de 90 de zile de la data semnării contractului, suma de 54,25 euro, reprezentând 25% din obligația de plată către concedent, datorată pentru primul an de activitate, care va fi folosită în scopul achitării eventualelor penalități și sume datorate de către concesionar în perioada derulării contractului de concesiune.

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

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

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

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

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

#### **V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:**

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

**DIRECTOR EXECUTIV,**

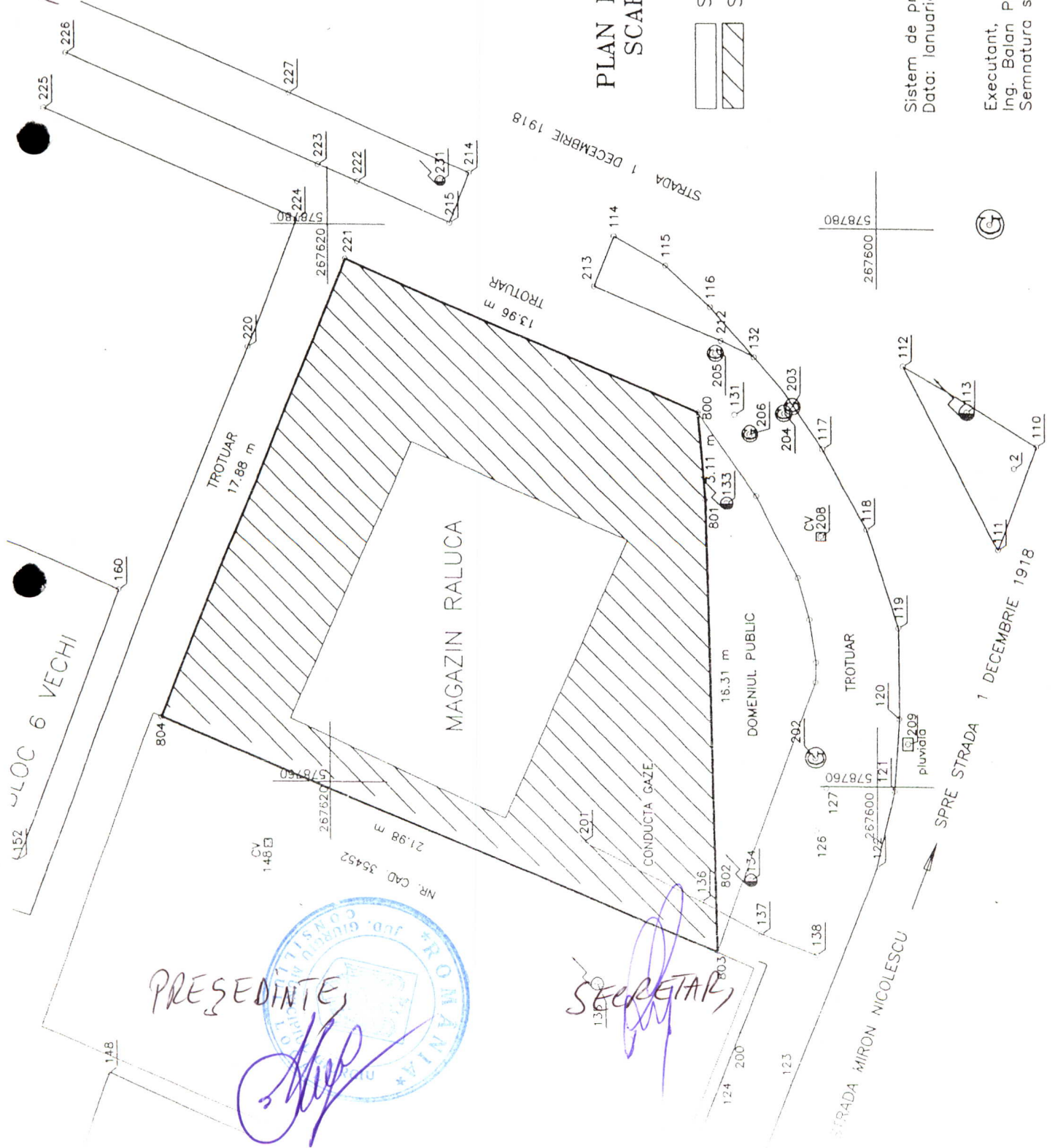
**Cristian TRĂISTARU**

**ÎNTOCMIT,**

**Mădălina BURCEA**

ANEXA 1

la HEC-NR. 465/18.12.2013



PLAN DE SITUATIE  
SCARA 1: 200

-  SUPRAFATA MAGAZIN RALUCA - 95.00 mp
-  SUPRAFATA PROPUSA - 226.00 mp

Sistem de proiectie: Stereo 1970  
Data: Ianuarie 2014

Executant,  
Ing. Balan Petre  
Semnatura si stampila

LOC 6 VECHI

PRESEDINTE

SECRETAR



578780  
267600

578800  
267600

578800  
267620

STRADA 1 DECEMBRIE 1918

SPRE STRADA 1 DECEMBRIE 1918

STRADA MIRON NICOLESCU

NR. CAD. 35452  
21.98 m

TROTUAR  
17.88 m

TROTUAR  
13.96 m

CONDUCTA GAZE

DOMENIUL PUBLIC

TROTUAR

pluviala

148

160

804

220

224

223

222

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

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

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

## STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea unui teren in suprafata de 226mp  
situat in mun. Giurgiu, str. 1 Decembrie 1918 nr. 75A

Beneficiar studiu: Primaria Municipiului Giurgiu

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



NOIEMBRIE 2014

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

Obiectul prezentei lucrari il constituie intocmirea studiului de oportunitate in vederea concesionarii unui teren intravilan in suprafata de 226mp, situat in mun. Giurgiu, str. 1 Decembrie 1918 nr. 75A, 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 226 mp.

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 21.11.2014 dată la care cursul valutar comunicat de BNR a fost de: 4.4421 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. 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 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 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 suprafata de teren intravilan de 226mp, situat in mun. Giurgiu, str. 1 Decembrie 1918 nr. 75A, teren ce apartine Municipiului Giurgiu- Domeniul Privat, fiind administrat de Consiliul Local Giurgiu.

## **5.MOTIVELE CONCESIONARII**

Se doreste transmiterea prin concesiune pentru o perioada determinata de timp a dreptului de a utiliza, in schimbul unei redevente, a unui teren intravilan in suprafata de 226mp, situat in mun. Giurgiu, str. 1 Decembrie 1918 nr. 75A, teren ce apartine Municipiului Giurgiu- Domeniul Privat, fiind administrat de Consiliul Local Giurgiu.

### **5.1. MOTIVE ECONOMICE**

Pe acest amplasament se propune realizarea unei zone verzi, zona aflata in jurul spatiului comercial existent proprietatea SC Raluca SRL.

### **5.2. MOTIVE FINANCIARE**

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

### **5.3. MOTIVE SOCIALE**

Activitatea care se va desfasura in continuare in spatiul comercial existent precum si amenajarea terenului care face obiectul concesiunii, ca zona verde (gradina de fatada), va satisface necesitatile locuitorilor si consumatorilor din mun. Giurgiu si din afara.



#### 5.4. MOTIVE DE MEDIU

Nu sunt probleme de mediu.

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

#### 6. INVESTITII NECESARE

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

#### 7. NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI

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

Art. 17

Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente. Valoarea de piață a terenului (în condițiile în care sînt restricții de construire), conform raportului de evaluare anexat este:

**5.420 euro (cca. 24 euro/mp), echivalentul a ~ 24.100 lei**

Redeventa minima anuala se calculeaza, conform Legii, astfel incit valoarea de piata a terenului sa se recupereze in 25 ani, respectiv: 5.420 euro: 25 ani = 216,80 euro/an.

**Recomand ca redeventa minima anuala pentru terenul in suprafata de 226 mp sa fie de 217 euro/an, echivalent in RON la cursul BNR din data platii.**

**Valoarea totala a redeventei pentru perioada de 25 ani cit a fost solicitat terenul va fi de:**

**217 euro/an \* 25 ani = 5.425 euro**

**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 aparținînd 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

Terenul a fost solicitat pentru concesiune pentru o perioada de 25 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: 24.11.2014

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

2



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

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

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

Cont: RO45CECEGR0130RON0303337 CEC Bank SA Sucursala Giurgiu

# RAPORT DE EVALUARE

## TEREN INTRAVILAN

**Suprafata = 226mp**

**situat in mun. Giurgiu, str. 1 Decembrie 1918 nr. 75A**

**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



**NOIEMBRIE 2014**

24 noiembrie 2014

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

**RE: TEREN INTRAVILAN CC, S= 226 mp, situat in mun. Giurgiu, str. 1 Decembrie nr. 75A**

In urma solicitarii d-voastra din data de 21.11.2014, 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, Expert tehnic judiciar (EPI; EBME), evaluator autorizat membru titular ANEVAR, calificat sa ofere consultanta in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip, in acest amplasament. Acest raport a fost realizat in conformitate cu standardele ANEVAR 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:

**5.420 euro (cca. 24 euro/mp), echivalentul a ~ 24.100 lei**

Valoarea estimata nu contine TVA.

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

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

Cu stima,

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



## 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 situatie
- Raspuns Telekom Romania Communications SA nr. 203/21.10.2014
- Fisa comparatii de piata
- Comparabile

## CAPITOLUL I: SINTEZA

### I.1. Identificarea clientului

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

### I.2. Identificarea activului supus evaluării

Obiectul evaluării îl constituie:

**TEREN INTRAVILAN CC, S= 226 mp, situat in mun. Giurgiu, str. 1 Decembrie nr. 75A**

- Localizare: intravilanul localitatii Giurgiu, zona mediana nordica, amplasat la nord de intersectia str. 1 Dec. 1918 cu bld. Miron Nicolescu, adiacent spatiului comercial apartinand SC RALUCA SRL.
- Forma regulata ~ trapez
- Dimensiuni: deschidere 13.96m; latura sudica: 19.42m; latura vestica: 21.98m; latura nordica: 17.88m.
- Zona rezidentiala, cartier de blocuri P+4 si case. Teren situat intr-o zona cu circulatie intensa auto si pietonala, in vecinatatea scolii generale nr. 6.
- Utilitati: apa-canal, en electrica, gaze, la limita terenului.
- Situatia terenului: teren liber
- Stare tehnica: terenul se considera normal pentru fundare;
- Cea mai buna utilizare: teren pentru amenajare gradina de fatada adiacent spatiului comercial existent. Sint restrictii de construire pe acest teren.

### 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:** 21.11.2014

**I.7. Data evaluării:** 21.11.2014

### I.8. Rezultatul evaluării

Valoarea obținută folosind abordarea prin piata, metoda comparatiei directe:

**5.420 euro (cca. 24 euro/mp), echivalentul a ~ 24.100 lei**

Valoarea estimata nu contine TVA

Curs valutar BNR valabil in data de 21.11.2014; 1 EUR = 4.4421RON

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



## CAPITOLUL II: SFERA MISIUNII DE EVALUARE

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

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

Evaluatorul este Expert tehnic judiciar în specializarea EPI și EBME; 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 Agreere 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 Uniunii 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 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.

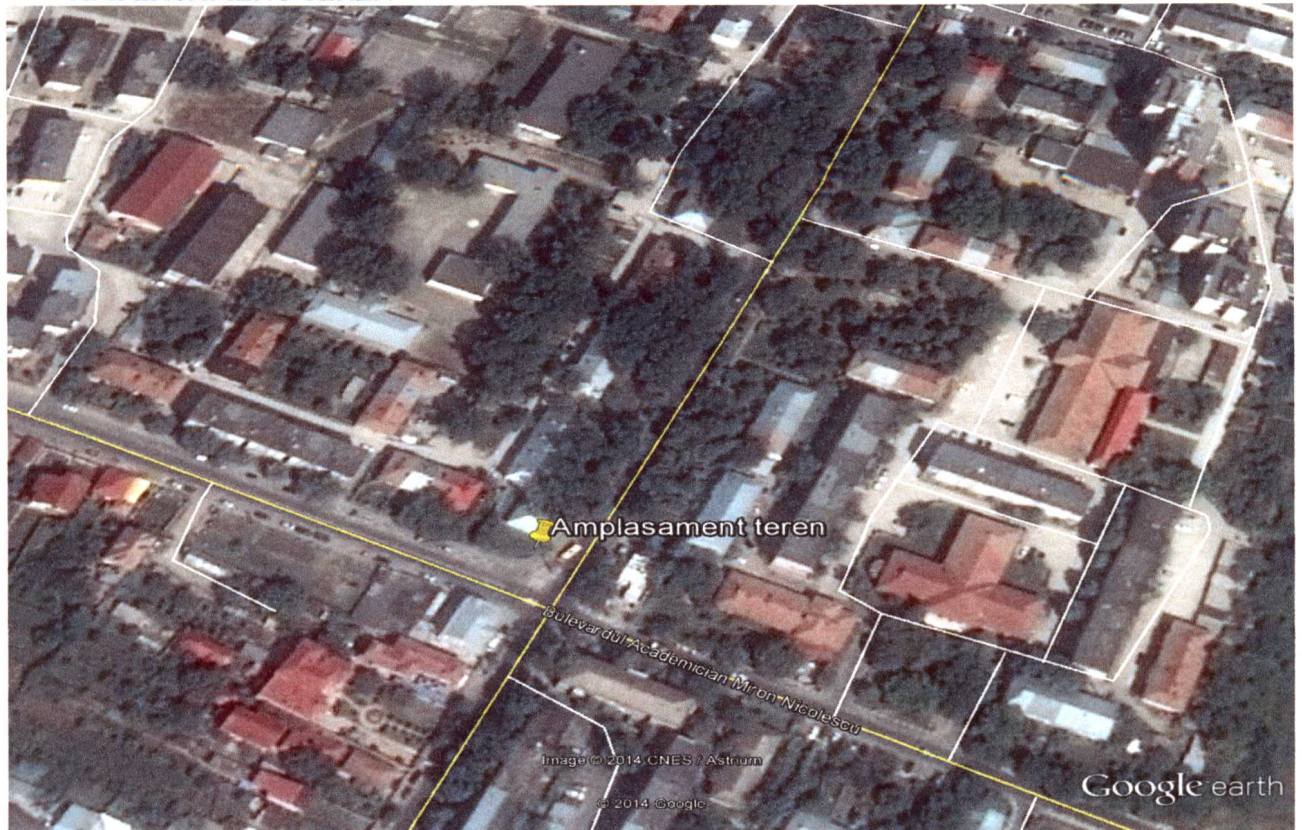
### II.5. Identificarea activului supus evaluării.

Obiectul evaluării îl constituie:

**TEREN INTRAVILAN CC, S= 226 mp, situat în mun. Giurgiu, str. 1 Decembrie nr. 75A**

- Localizare: intravilanul localității Giurgiu, zona mediana nordica, amplasat la nord de intersecția str. 1 Dec. 1918 cu bld. Miron Nicolescu, adiacent spațiului comercial aparținând SC RALUCA SRL.
- Forma regulată ~ trapez
- Dimensiuni: deschidere 13.96m; latura sudică: 19.42m; latura vestică: 21.98m; latura nordică: 17.88m.
- Zona rezidențială, cartier de blocuri P+4 și case. Teren situat într-o zonă cu circulație intensă auto și pietonală, în vecinătatea școlii generale nr. 6.
- Utilități: apă-canal, en electrică, gaze, la limita terenului.
- Situația terenului: teren liber
- Stare tehnică: terenul se consideră normal pentru fundare;
- Cea mai bună utilizare: teren pentru amenajare grădina de fatadă adiacent spațiului comercial existent. Sînt restricții de construire pe acest teren.

AMPLASAMENT TEREN



Amplasamentul aproximativ al terenului  
sursa google earth

Acte puse la dispozitie

- Plan de situatie

## 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 și 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 abordări: prin piața.

II.7. Data evaluării: 21.11.2014;

Data inspecției: 21.11.2014

## II.8. Amploarea investigațiilor. Etape parcurse.

Pentru determinarea valorii au fost parcurse următoarele etape:

- documentarea pe baza unei liste de informații solicitate beneficiarului
- inspecția proprietății
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului
- discuții purtate cu persoanele competente reprezentante ale proprietarului pentru obținerea de informații referitoare la aspectele juridice, situația trecută și actuală a proprietății
- selectarea tipului de valoare estimată în raport
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice proprietății evaluate
- obținerea de informații referitoare la prețuri actuale (oferte/tranzacții) ale unor terenuri similare
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punctul de vedere al evaluării
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorii propuse

## II.9. Natura și sursa informațiilor utilizate

Sursele de informații utilizate în acest raport sunt:

Acte de proprietate și alte documente puse la dispoziție de către client,

Informații preluate din publicații de specialitate,

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

În abordarea prin piața sursele informațiilor au fost diversele pagini web privind oferte de terenuri din zona, oferte redactate în anexa la prezentul raport.

## II.10. Ipotezele și 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 proprietății și nu se asumă nicio răspundere pentru astfel de condiții, inclusiv existența unor poluanți, sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii acestora.

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

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

Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, de la surse pe care le consideră credibile și nu își asumă 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 exprimata 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 estimata este valabila 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 evaluare s-a ținut cont de faptul ca pe teren nu se pot edifica constructii, doar se poate amenaja ca spatiu verde.

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

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

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

#### **II.12. Declarația conformității cu 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.
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 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 chiriilor 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 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 2009-2012, fata de anii 2007-2008.

### Oferta competitiva

Pe segmentul de piata la care ne referim, in orasul Giurgiu, unde este situat terenul evaluat exista o oferta redusa iar preturile sunt cuprinse intre 42-77 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 cca.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 trece printr-o criza profunda.

## 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 si permisibil legal a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietății”. Având in vedere caracteristicile fizice ale terenului, amplasamentul, forma, utilitatile existente, evaluatorul estimează ca cea mai buna utilizare a activului evaluat este cea de teren cu destinatie comerciala/birouri.

## 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 si 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 zonarea pentru fiecare proprietate;
- situațiile în care a fost determinat prețul și *tipul valorii* cerut;
- data efectivă a dovezii despre preț și *data evaluării* cerută.

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

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

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

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

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

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

- (b) verificarea informațiilor colectate pentru a vedea credibilitatea acestora și dacă reflectă tranzacții de piață nepărtinitoare;
- (c) selectarea unității de comparație folosită de participanții pe piață, respectiv prețul pe hectar sau pe metru pătrat;

- (d) identificarea diferențelor dintre caracteristicile terenurilor comparabile selectate și cele ale terenului subiect. Forma uzuală de redare a acestor diferențe este o grilă cu datele de piață, care conține prezentarea caracteristicilor terenurilor comparabile, grupate pe caracteristicile aferente tranzacțiilor (efective și/sau potențiale) și pe caracteristicile aferente terenurilor. Scopul folosirii grilei cu datele de piață este efectuarea într-o manieră logică și succesivă a corecțiilor asupra prețurilor efective, cerute sau oferite pentru terenurile selectate drept comparabile;
- (e) corectarea prețurilor terenurilor comparabile pentru a reflecta diferențele dintre caracteristicile acestora și cele ale terenului subiect. În general, se aplică corecții separate prețurilor de vânzare ale comparabilelor, pentru fiecare element de comparație. Mărimea fiecărei corecții depinde de datele disponibile și de raționamentul evaluatorului. Corecțiile prețului de vânzare, de ofertă de vânzare sau de cerere de cumpărare, se pot face prin mai multe tehnici ale analizei cantitative și calitative, dintre care cele mai uzuale sunt: (a) tehnica analizei pe perechi de date și efectuarea corecțiilor cantitative exprimate în unități monetare (valori absolute); (b) tehnica analizei pe perechi de date și efectuarea corecțiilor cantitative exprimate în formă procentuală și (c) tehnica analizei calitative prin comparația relativă, care constă în analiza tranzacțiilor, ofertelor de vânzare sau cererilor de cumpărare a terenurilor comparabile pentru a stabili care din caracteristicile terenurilor comparabile sunt inferioare, superioare sau similare cu cele ale terenului subiect. În general, corecțiile asupra prețurilor se fac mai întâi pentru diferențele între caracteristicile aferente tranzacțiilor, iar apoi pentru diferențele între caracteristicile aferente terenurilor comparabile și cele ale terenului subiect. Corecțiile se pot aplica asupra prețurilor totale ale terenurilor comparabile, asupra prețurilor unitare ale acestora sau a ambelor.

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

Au fost identificate comparabile cărora li s-au aplicat corecții procentuale pentru diferențele date de elementele de comparație. Corecțiile în valoare absolută au fost însumate, rezultatul selectat fiind valoarea cu corecția absolută procentuală 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 cantitatea, calitatea informațiilor detinute ca urmare a analizelor noastre, adecvarea abordării prezentate, principiul prudenței și condițiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorul opinează că valoarea de piață a drepturilor asupra proprietății imobiliare supuse evaluării, așa cum se prezenta la data inspecției, este estimată prin metoda comparației directe la:

**5.420 euro (cca. 24 euro/mp), echivalentul a ~ 24.100 lei**

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 pieței.

### III.3. Data întocmirii raportului de evaluare: 24.11.2014

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

PREȘEDINTE



ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)		PROPRIETATI COMPARABILE			
ELEMENTE DE COMPARATIE	subiect	A	B	C	D
Suprafata teren (mp)	226	150	458	55	1.300
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		65	40	77	42
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	tranzactie Primaria Giurgiu dec 2010	oferta
Corectie (%)		-10%	-10%	-5%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-6,5	-4,0	-3,9	-4,2
Pret corectat (EURO/mp)		58,50	36,00	73,15	37,80
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)		58,50	36,00	73,15	37,80
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)		58,50	36,00	73,15	37,80
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)		58,50	36,00	73,15	37,80
Localizare	str. 1 Dec 1918 nr 75A	str. Rozelor	str. Mixandrelor nr. 8	str. 1 Dec 1918 zona intersectia cu str. Tineretului	str. 1 Dec 1918, zona Danubius
Corectie (%)		10%	40%	10%	40%
Valoare corectie (EURO/mp)		5,85	14,40	7,32	15,12
Pret corectat (EURO/mp)		64,35 €	50,40 €	80,47 €	52,92 €
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)		64,35 €	50,40 €	80,47 €	52,92 €
Destinatia (utilizarea terenului)	spatiu verde in jurul spatiului comercial, gradina de fatada	rezidential	rezidential	comercial/ birouri	comercial/ rezidential
Corectie (%)		-25%	-25%	-25%	-25%
Valoare corectie (EURO/mp)		-16,09	-12,60	-20,12	-13,23
Pret corectat (EURO/mp)		48,26 €	37,80 €	60,35 €	39,69 €
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)		48,26 €	37,80 €	60,35 €	39,69 €
Suprafata (mp)	226	150	458	55	1.300
Corectie (%)		0%	10%	-10%	25%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	3,78	-6,03	9,92
Pret corectat (EURO/mp)		48,26 €	41,58 €	54,31 €	49,61 €
Starea actuala a terenului	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)		48,26 €	41,58 €	54,31 €	49,61 €
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)		48,26 €	41,58 €	54,31 €	49,61 €
Alte elemente (expunere/circulatie pietonala-vad comercial/ urbanism)	teren cu restrictii de constructie se poate amenaja doar o zona verde	teren constructibil	teren constructibil	teren constructibil	teren constructibil
Corectie (%)		-50%	-50%	-50%	-50%
Valoare Corectie (EURO/mp)		-24,13	-20,79	-27,16	-24,81
Pret corectat (EURO/mp)		24,13 €	20,79 €	27,16 €	24,81 €
Corectie totală netă (EURO)		-34,4	-15,2	-46,0	-13,0
Corectie totală netă (%)		-59%	-42%	-63%	-34%
Corectie totală brută (EURO)		46,1	51,6	60,6	63,1
Corectie totală brută (%)		79%	143%	83%	167%
Suprafata teren (mp)	226 mp				
Valoarea estimata (EURO/mp)	24 € /mp				
VALOAREA ESTIMATA (EURO),rotund	5.420 €	24.100 lei			A

\* cea mai mica corectie totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:







TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA

Inregistrata la Registrul Comerțului sub nr. J12/2339/1997  
CIF:RO427320

Diracția Operațiuni si Tehnologie  
Diracția Suport Operational si Control  
Departament Inventarierea Resurselor

Info: Georgeta Giontaru  
Tel : 0248 / 222488 ; Fax : 0247/312710

**21.octombrie.2014**  
**Nr. 203/04/07/01/B/GR/1069/326**

Catre,  
**SC RALUCA SRL**

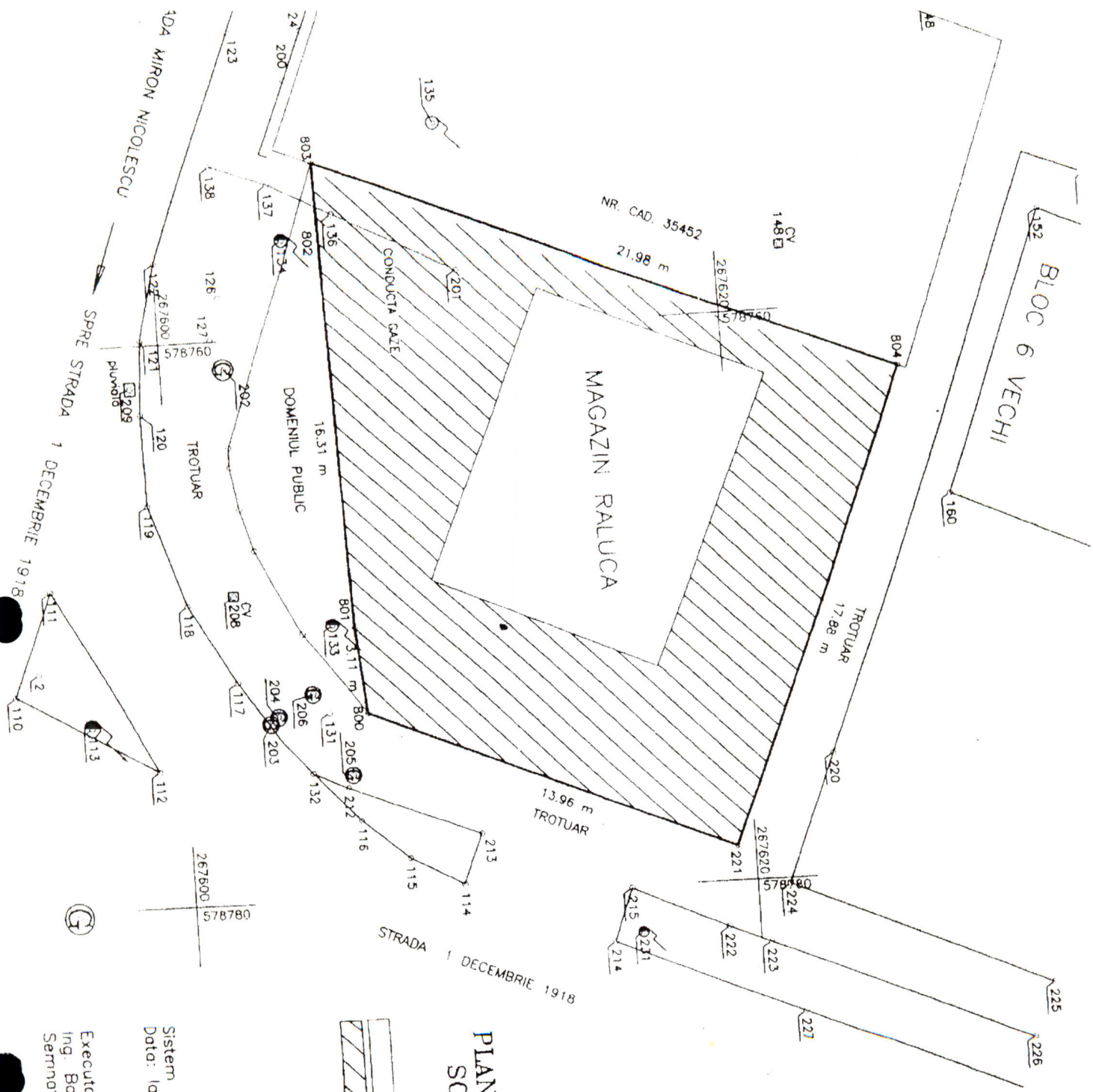
Subiect : Concesionare Teren in suprafata de 226 mp in strada 1  
Decembrie 1918 , nr.75A , municipiul Giurgiu .

Ca raspuns la adresa dv. cu nr.961/15.10.2014 va informam ca pe  
terenul din planul de amplasament prezentat din strada 1 Decembrie 1918 ,  
nr.75A , nu detinem instalatii Tc .

**Responsabil eliberare Avize Tehnice**  
**Georgeta GIONTARU**







**PLAN DE SITUATIE**  
**SCARA 1 : 200**

-  SUPRAFATA MAGAZIN RALUCA - 95.00 mp
-  SUPRAFATA PROPUSA - 226.00 mp



*pe teren / se bulet  
 pt. constructii  
 Telecom no de Horez*

Sistem de proiectie: Stereo 1970  
 Data: Ianuarie 2014

Executant,  
 Ing. Balan Petre  
 Semnatura si stampila

## OFERTE COMPARABILE OFERTA COMPARABILA A

teren intravilan Mihăilești • Mercador.ro - Mozilla Firefox

teren intravilan

Giurgiu Adaugat La 12:19, 6 Martie 2014. Numar anunt: 23282895

65 €

Contacteaza vanzatorul:

0721755393

Giurgiu, judet Giurgiu  
Vezi pe harta

COSTI  
Pe site din mai 2012  
Anunturile utilizatorului

Salveaza  
Tipareste  
Modifica  
Raporteaza

Ofert de: **Proprietar** Suprafata: **150 m<sup>2</sup>** Extravilan / intravilan: **Intravilan**

tem.intravilan ,gaze la poarta,apa an curte,canalizare ,str.rozolor.

Inapoi Urmatorul anunt

Vizualizari: 15

Anunturi similare:

Start teren intravilan Mihăilești In curs TERENURI PRIMARIA GI... OFERTE TEREN BOLINTIN Terenuri periferice Giurgiu... OFERTE TEREN EXTRAVI...

<http://mercador.ro/oferta/teren-intravilan-ID1zGVz.html#dea11c25e7>

## OFERTA COMPARABILA B

Vand teren Mihăilești • Mercador.ro - Mozilla Firefox

Vand teren

Giurgiu Adaugat La 02:01, 11 Martie 2014. Numar anunt: 13488957

40 €  
Negociabil

Contacteaza vanzatorul:

0732658390

Giurgiu, judet Giurgiu  
Vezi pe harta

Tatusa  
Pe site din nov 2012  
Anunturile utilizatorului

Salveaza  
Tipareste  
Modifica  
Raporteaza

Ofert de: **Proprietar** Suprafata: **458 m<sup>2</sup>** Extravilan / intravilan: **Intravilan**

Vand teren in suprafata de 458 mp, cu deschidere 20 mp, situat in strada Mixandrelor, Nr 8 Giurgiu

Inapoi Urmatorul anunt

Vizualizari: 277

Anunturi similare:

Start Vand teren Mihăilești In curs TERENURI PRIMARIA GI... OFERTE TEREN BOLINTIN Terenuri periferice Giurgiu... OFERTE TEREN EXTRAVI...

<http://mercador.ro/oferta/vand-teren-IDUAZn.html#18224654cd>

### OFERTA COMPARABILA C



TEREN intravilan, str. 1 Dec 1918, zona intersectia cu str. Tineretului, adiacent Bl Vechi, S= 55 mp, D= ~ 10m, toate utilitatile, pret vanzare Primaria Giurgiu CVC nr. 2076/02.12.2010 77 euro/mp+TVA  
Informatie actual proprietar: SC GEROLA SRL

### OFERTA COMPARABILA D



TEREN intravilan, str. 1 Dec 1918, zona Danubius, S= 1300 mp, D= 14m, toate utilitatile inclusiv gaze, pret oferta 250000 lei (55.000 euro), 42 euro/mp  
Informatie proprietar tel: 0722851675

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 226,0 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 226,0 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 Strada 1 Decembrie 1918, nr. 75A conform plan de situație.

**1.3.Destinația terenului**

Pe terenul concesionat, viitorul „concesionar” are obligația să realizeze o zonă verde fără construcții.

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

- Realizarea închiderii perimetrului
- Spații verzi

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

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

- Crearea fără efort financiar din partea municipalității a unei zone verzi
- Realizarea de către Primăria municipiului Giurgiu a unui câștig financiar sigur, rezultat din redevența ce urmează a fi încasată prin contractul de concesiune.
- Dezvoltarea economico-socială a municipiului prin amenajarea zonei
- Realizarea investițiilor propuse fără a crea un impact negativ asupra mediului înconjurător

- Îmbunătățirea aspectului urbanistic al zonei prin realizarea unor construcții 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 **217 EURO/an.**

Prețul întregii concesiuni este de **5.425 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 217 EURO/an.**

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

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

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

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

**1.11.Termenul 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 nedeplinirii cumulative a obligațiilor menționate, contractul de concesiune își pierde valabilitatea.**

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

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

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

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

Concesionarul poate fi o persoană fizică sau juridică română .

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

Concesionarul are obligația ca în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună cu titlu de garanție suma de 54,25 euro , reprezentând o cotă parte din suma obligației de plată către concedent, datorată pentru primul an de activitate.

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

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

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

### **1.14. Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii**

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

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

### **1.15. Obligațiile privind protecția mediului**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- pregătirea organizatorică și tehnică a ofertantului ,procedurile și soluțiile tehnice propuse;

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

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

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

d) valoarea redevenței;

e) durata propusă a concesiunii;

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

- investițiile din fonduri proprii care pot fi utilizate în scopul demarării proiectului, cât mai repede posibil;

- metoda finanțării externe ,dacă este cazul:

- plăți către concedent și formele propuse pentru repartizarea profitului generat de concesiune;

- alte aspecte financiare;

**2.5. Garanția** de participare este de 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 \_\_\_\_\_.

## Criteria de evaluare

### 1. Aspectele economice și financiare ale ofertei

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

➤ **Scrisori de bonitate**

Lipsa scrisorilor de bonitate – condiție eliminatorie

**20 puncte**

➤ **Solvabilitatea**

**10 puncte**

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

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

➤ **Lichiditatea**

**10 puncte**

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

➤ **Rentabilitatea**

**10 puncte**

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

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

➤ **Perioada de funcționare a ofertantului :**

- De la un an la cinci ani

**5 puncte**

- Peste 5 ani **10 puncte**

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

- Până la 10.000 euro **5 puncte**

- De la 10.001 – până la 50.000 euro **10 puncte**

- Peste 50.000 euro **20 puncte**

Pentru a primi punctajul :

- Ofertantul trebuie să facă dovada resurselor financiare proprii ( extras de cont și confirmare explicită din partea ofertantului că sunt bani disponibili pentru investiții) sau

- Să facă dovada că fondurile pentru investiții vor fi puse la dispoziția ofertantului de către bancă

**2. Aspecte tehnice ale ofertei**

➤ Prezentarea unui program pentru realizarea investițiilor **20 puncte**

în vedere desfășurării activității , care specifică data începerii , etapizarea și finalizarea lucrărilor precum și sistemul de operare

➤ Pregătirea organizatorică și tehnică a ofertantului , **20 puncte**  
precum și procedurile și soluțiile propuse.

**3. Aspecte privind redevența**

➤ Redevența minimă stabilită în caietul de sarcini **15 puncte**

➤ Redevența anuală propusă cu peste 25 % **25 puncte**

➤ Redevența anuală propusă cu peste 50% **50 puncte**

**4. Condiții generale ale ofertei**

➤ Condițiile, nivelul costurilor și procedurile de lucru **30 puncte**  
privind protecția mediului .

➤ Programul privind resursele umane și angajarea de **20 puncte**  
personal muncitor.

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

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

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

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

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

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

## Soluționarea litigiilor privind concesionarea

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

**PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,**



**CONTRASEMNEAZĂ**

**SECRETAR,**

**ROȘU PETRE**

**DIRECȚIA PATRIMONIU,**

**TRĂISTARU CRISTIAN**