



Județul GIURGIU  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

**H O T Ă R Ă R E**

**privind aprobarea studiului de oportunitate, raportului de evaluare, caietului de sarcini, documentației de atribuire și instrucțiunile, precum și criteriile de evaluare în vederea concesiunii prin licitație publică a unui teren situat în Municipiului Giurgiu, strada Nicolae Bălănescu, nr.8**

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

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.40.311/13.09.2018;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.40.312/13.09.2018;
- 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 Legii nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011, privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, ale Hotărârii Consiliului Local nr.93/09.03.2016, privind aprobarea Regulamentului privind regimul concesiunii bunurilor imobile aflate în proprietatea privată a Municipiului Giurgiu, precum și prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.114/29.03.2018 prin care a fost acordat avizului de principiu în vederea întocmirii documentației, studiului de oportunitate și caietului de sarcini necesare concesiunii prin licitație publică imobilului, situat în Municipiului Giurgiu, strada Nicolae Bălănescu, nr.8.

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

**H O T Ă R Ă Ș T E :**

**Art.1.** Se aprobă concesiunea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 603,00 mp., identificat cu număr cadastral 36144, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiului Giurgiu, strada Nicolae Bălănescu, nr.8, 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 603,00 mp., situat în Municipiului Giurgiu, strada Nicolae Bălănescu, nr.8, conform anexei 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.** Redevența minimă valorică a concesiunii va avea o valoare de pornire la licitație de 2.966,76 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.

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

**Art.5.** Se aprobă caietul de sarcini, documentația de atribuire și instrucțiunile, precum și criteriile de evaluare, conform anexei 3, pentru concesionarea terenului în suprafață de 603,00 mp., situat în Municipiului Giurgiu, strada Nicolae Bălănescu, nr.8.

**Art.6.** 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.7.** Contractul de concesiune va fi înregistrat în Cartea funciară prin grija concesionarului.

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

**Art.9.** Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu, în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Sîrbu Mitică**



**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR,**

**Băiceanu Liliana**

Giurgiu, 27 septembrie 2018  
Nr. 378

Adoptată cu un număr de 15 voturi pentru și 5 abțineri, din totalul de 20 consilieri prezenți

## EXPUNERE DE MOTIVE

În vederea aprobării studiului de oportunitate și caietului de sarcini necesare concesionării prin licitație publică deschisă a terenului în suprafață de 603,00 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în vederea realizării unei săli de sport, pe terenul situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Strada Nicolae Bălănescu, nr.8, având număr cadastral 36144, propun inițierea unui proiect de hotărâre cu următoarea titlatură:

**„ Proiect de hotărâre privind aprobarea studiului de oportunitate, raportului de evaluare, caietului de sarcini, documentației de atribuire și instrucțiunile, precum și criteriile de evaluare în vederea concesionării prin licitație publică a unui teren situat în Municipiului Giurgiu, Strada Nicolae Bălănescu, nr.8”**

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.

**P R I M A R,**

**BARBU NICOLAE**

**VIZAT:**  
**VICEPRIMAR,**



## **RAPORT DE SPECIALITATE**

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

Prin expunerea de motive nr.40.311/13.09.2018, 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 situat în Municipiului Giurgiu, Strada Nicolae Bălănescu, nr.8, 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 603 mp. identificat cu număr cadastral 36144, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în

Municipiului Giurgiu, Strada Nicolae Bălănescu, nr.8, în vederea realizării unei săli de sport.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.114/29.03.2018, a fost acordat avizul de principiu în vederea întocmirii documentației, studiului de oportunitate și a caietului de sarcini necesare concesionării prin licitație publică a terenului.

Termenul de concesionare este de 25 ani, iar redevența anuală de la care începe licitația este de 2966,76 euro/an și care va fi achitată pe toată perioada contractuală.

Concesionarul va depune cu titlu de garanție în termen de 90 de zile de la data semnării contractului, o sumă 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.

Formalitățile de cadastru și publicitate imobiliară cad în sarcina concesionarului, contractul de concesiune fiind notat în cartea funciară.

Terenul aparține domeniului privat al municipiului Giurgiu, fiind intabulat în cartea funciară nr.36144.

Valoarea redevenței stabilite conform studiului de oportunitate este de 2966,76 euro/an , iar valoarea totală de la care pleacă licitația este de 74.169 euro.

Viitorul concesionar este obligat să respecte cerințele stipulate în certificatul de urbanism nr. 253/06.06.2018 pentru realizarea viitoarei investiții.

#### **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, prevederile Legii nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011, privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, ale Hotărârii Consiliului Local nr.93/09.03.2016, privind aprobarea Regulamentului privind regimul concesiunii bunurilor imobile aflate în proprietatea privată a Municipiului Giurgiu 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**



**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI  
SCARA 1: 500**

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
<i>36 144</i>	603 mp	Mun. Giurgiu, Str. Nicolae Balanescu Nr.8, Jud. Giurgiu

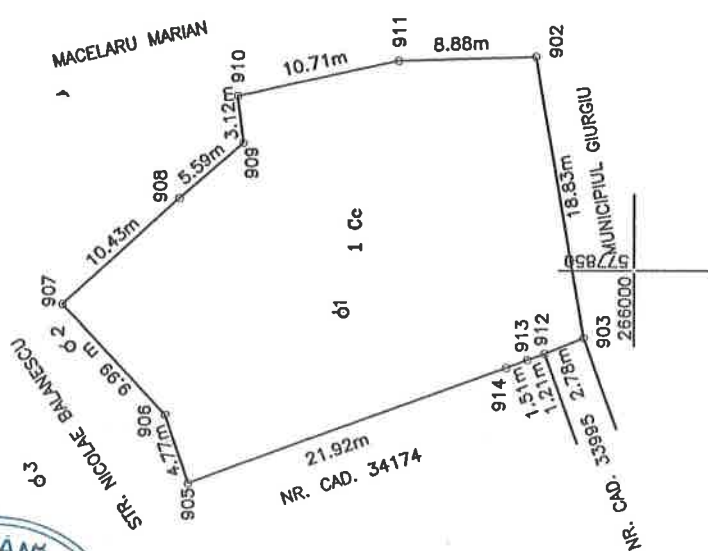
Cartea funciara nr.	UAT	GIURGIU
---------------------	-----	---------

A. Date referitoare la teren		Mentiuni
Nr. parcela	Suprafata (mp)	
1	602	Teren intravilan - Domeniul Privat
Total	602	-
B. Date referitoare la constructii		Mentiuni
Cod constr	Suprafata construita la sol (mp)	
Total		
Suprafata totala masurata a imobilului = 602 mp Suprafata din act = 713 mp		

Inspector  
 Oricat timp: introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea multitatii Nume si Prenume, Valoarea  
 Functia: Consilier Semnatara si Carota  
 Data... *22.10.2014*  
 Stampila BCPI



266050  
577850



**PRESEDINTE DE SEDINTA**



**SECRETAR**

*[Handwritten signature]*

*ANEXA 1 LA HCM 378/2018*



**S.C. T O T A L E V A L S.R.L.**  
PERSONĂ JURIDICĂ – MEMBRU CORPORATIV ANEVAR AUTORIZATIE Nr.0302  
mun. Giurgiu, b-dul C.F.R., bl. 20, parter, jud. Giurgiu  
C.U.I. 18255287; Reg. Com. J52/611/2005  
mobil: 0721 227 505  
tel/fax: 0246/221533; e-mail:gheorghe.gradinaru55@yahoo.com

An epa2  
LA HCM. 378/2018

Nr. 24/22.05.2017



# Studiu de oportunitate si raport de evaluare

**PENTRU CONCESIONARE**  
**teren intravilan în suprafață de 603 m<sup>2</sup> situat in**  
**mun. Giurgiu, str. Nicolae Balanescu, nr.8**

**CLIENT și UTILIZATOR**

**Primaria Municipiului Giurgiu**  
*mun. Giurgiu, b-dul Bucuresti, nr. 49-51, jud. Giurgiu*

**Mai - 2018**



Catre: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Referitor la : TEREN intravilan, în suprafață de 603 m<sup>2</sup> situat in mun. Giurgiu, str. Nicolae Balanescu, nr.8.

Urmare a solicitarii dumneavoastra, am procedat la evaluarea proprietatii indicate mai sus. Am efectuat inspectia proprietatii, am analizat piata imobiliara specifica si am estimat valoarea de piata a proprietatii in cauza in vederea determinarii valorii minime a redeventei anuale, in cazul concesiunii terenului.

TOTAL EVAL SRL, membru corporativ ANEVAR, prin evaluatori autorizat EI, EPI, EBM, Gradinaru Gheorghe, membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 12960 si expert tehnic judiciar, a evaluat proprietatea in calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind intocmit in concordanta cu Standardele de evaluare a bunurilor 2018.

**- Cea mai bună utilizare în cadrul proprietății imobiliare evaluata este: cea pentru care a fost încheiat contractul de concesiune, aceasta fiind singura utilizare permisă din punct de vedere legal.**

**In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor si rationamentelor aplicate, opinia noastra la 21.05.2018, este:**

**- Valoarea de piață a terenului, estimată utilizând metoda comparației directe:**

$$V_{\text{teren, St} = 603 \text{ mp}} = 74.169 \text{ euro}$$

**- Valoarea minima a redevenței anuale propusă de evaluator în vederea concesiunii terenului este:**

$$V_{\text{redevență}} = 2966,76 \text{ euro/an}$$

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport;
- Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorilor privind valoarea de piata a imobilului;

Cu deosebita consideratie,  
Gradinaru Gheorghe  
Evaluator tehnic judiciar : EPI,EBE




# Cuprins

## **1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante**

## **2. Certificarea evaluatorului**

## **3. Termenii de referinta ai evaluarii**

- Obiectul evaluarii
- Adresa proprietatii
- Scopul evaluarii
- Clientul si utilizatorul raportului
- Solicitant credit
- Proprietar
- Drepturi de proprietate evaluate
- Baza de evaluare
- Tipul valorii estimate
- Data evaluarii
- Inspectia proprietatii
- Moneda in care se exprima valoarea estimata
- Modalitati de plata
- Conformitatea evaluarii cu SEV
- Procedura de evaluare
- Natura si sursa informatiilor
- Responsabilitatea fata de terti
- Ipoteze
- Ipoteze speciale
- Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

## **4. Prezentarea datelor**

- Identificarea proprietatilor imobiliare subiect. Descrierea juridica
- Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
- Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare
- Informatii despre amplasament. Descrierea terenului
- Descrierea amenajarilor si constructiilor
- Date privind impozitele si taxele
- Istoric, incluzand vanzarile anterioare si oferte sau cotationile curente
- Analiza pietei imobiliare

## **5. Analiza datelor si concluziilor**

- Cea mai buna utilizare
- Abordari in evaluare
- Evaluarea terenului
- Grila comparatiilor de piată
- Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

## **6. Anexe**

- HCL 114/29.03.2018 si anexa la HCL
- Extras de carte fuciară pentru informare 61505/13.11.2014
- Plan de amplasament si delimitarea imobilului
- Comparabile
- Fotografii

# CAPITOLUL 1

## INTRODUCERE

### I.1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

Client si debitor	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU-Domeniul Privat
Utilizator	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Data raportului de evaluare	22.05.2018
Data inspectiei	16.05.2018
Data evaluarii	21.05.2018
Evaluator autorizat	Gradinaru Gheorghe, expert tehnic judiciar
Compania de evaluare	SC TOTAL EVAL SRL Giurgiu
Reprezentant – functia	Administrator Evaluator
Tip proprietate	Teren cu suprafata de 603 mp.
Adresa proprietatii	Municipiul Giurgiu, str, Nicolae BAlanescu, nr.8
Cartier / amplasare	Zona mixta: rezidentiala, comerciala si administrativa.
Utilitati	Energie electrica, canal, apa, gaze.
Acces	Rutier (carosabil asfaltat)
Deschidere	-
Suprafata teren	603 m <sup>2</sup>
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU-Domeniul Privat
Utilizare existenta	Teren liber
Curs schimb valutar	4,6303
Valoarea de piata estimata, redeventa	Valoarea de piață = 74.169 euro, echivalent 343.425 lei, Redeventa = 2966,76 euro/an.
Dreptul de proprietate	HCL nr.245/26.06.2013 – drept de proprietate privata
Sarcini inregistrate	Conform extras CF nr. 61.605/13.11.2014, asupra terenului nu sunt sarcini.
Descriere anexe	- nu este cazul
Observatii speciale	Nu
Diferente constatate in urma inspectiei (fata de documentele de proprietate/documentatia cadastrala)	Nu

## 2.Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, imi asum raspunderea privind continutul si concluziile evaluarii numai fata de clientul si utilizatorul lucrarii si certific, in cunostinta de cauza si cu buna credinta, ca:

- Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte si adevarate;
- Analizele, opiniile si concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si niciun interes personal legat de partile implicate;
- Nu am nici o partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in acesata evaluare;
- Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta evaluare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila unuia dintre utilizatorii desemnati ai raportului;
- Detin cunostinte si experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- Evaluatorul este membru ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania) si expert tehnic judiciar, specializarile: EPI, EBE.
- La data acestui raport, indeplinesc cerintele ANEVAR privind programul de pregatire continua.

Gradinaru Gheorghe

*Evaluator tehnic judiciar : EPI, EBE*



*Gradinaru*

### 3. Termenii de referinta ai evaluarii

**Obiectul evaluarii:** Proprietatea imobiliara – TEREN INTRAVILAN (At = 603 m<sup>2</sup>)

**Adresa proprietatii:** Mun. Giurgiu, str. Nicolae Balanescu, nr8.

**Scopul evaluarii :** Estimarea *valorii de piata* a proprietatii mentionate mai sus, asa cum este definita in Standardele de evaluare a bunurilor 2018, in vederea **concesionarii.**

**Clientul:** PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

**Utilizator:** MUNICIPIULUI GIURGIU PRIMARIA

**Proprietar :** PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU-domeniul privat

**Drepturi de proprietate evaluate:** In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul de proprietate asupra terenului analizat, detinut de catre proprietar, in baza documentelor avute la dispozitie:

**Baza de evaluare. Tipul valorii estimate:** Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele clientului, reprezinta o stimare a *valorii de piata* a proprietatii, asa cum este aceasta definita in Standardele de evaluare a bunurilor 2018 – SEV 100 Cadrul general.

Conform acestui standard, *valoarea de piata* reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Metodologia de calcul a „valorii de piata” a tinut cont de scopul evaluarii, tipul proprietatii si de recomandarile Standardelor de evaluare a bunurilor 2018.

**Data evaluarii:** La baza efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor la data de 21.05.2018, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare precum si valorile estimate de catre evaluator. Evaluarea a fost realizata in luna mai 2018. Data evaluarii este 21.05.2018.

**Inspectia proprietatii:** Inspectia a fost efectuata in data de 16.05.2018, de catre evaluator autorizat Gradinaru Gheorghe.

**Moneda in care se exprima valoarea estimata:** Opinia finala a evaluarii este prezentata in lei si euro. Cursul de schimb lei / euro valabil la data evaluarii (21.05.2018) este cel afisat de BNR si anume 4,6303 lei / euro.

**Modalitati de plata:** Valoarea exprimata in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita in echivalent cash la data tranzactiei, fara a lua in calcul conditii de plata deosebite.

**Conformitatea evaluarii cu SEV:** Raportul de evaluare a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor de evaluare a bunurilor 2018 si cu ipotezele si conditiile

limitative cuprinse in prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinata in conformitate cu standardele aplicabile, tinandu-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv :

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

**Procedura de evaluare:** Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piata au fost:

- Documentarea, pe baza documentelor furnizate de client;
- Inspectia proprietatii;
- Stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- Selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- Deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama;
- Analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- Aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportuna/e pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului.

**Natura si sursa informatiilor:** Documentele si schitele puse la dispozitie de catre client, respectiv:

- HCL 114/29.03.2018 si anexa la HCL
- Extras de carte fuciară pentru informare 61505/13.11.2014
- Plan de amplasament si delimitarea imobilului
- Comparabile
- Fotografii

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv:  
Cursul de referinta al monedei nationale afisat de BNR;

Evaluatorii nu isi asuma nici un fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre client si proprietar si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

**Responsabilitatea fata de terti:** Prezentul raport de evaluare a fost realizat in baza informatiilor furnizate de catre client si de catre proprietarul terenului, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului si utilizarii precizate in cadrul acestui raport. Raportul este confidential, strict pentru client si Utilizator, iar evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de o terta persoana, in nici o circumstanta.

**Ipoteze:** ➤ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul imobilului si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca titlul de proprietate este bun si marketabil, in afara cazului in care se specifica astfel;

- ▶ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- ▶ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (partilor ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ▶ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ▶ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ▶ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ▶ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ▶ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventualele modificări care pot să apară în perioada următoare;
- ▶ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ▶ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștința;
- ▶ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ▶ Evaluatorul prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ▶ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- ▶ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

**Ipoteze speciale:** Nu sunt.

**Restricții de utilizare, difuzare sau publicare:**

- ▶ Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ▶ Evaluatorul prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatile in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- ▶ Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea;
- ▶ Orice valori estimate in raport se aplica activului evaluat, luat ca intreg si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
- ▶ Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al TOTAL EVAL SRL si al evaluatorului autorizat care semneaza acest raport, cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara. Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat clientul si Utilizatorul raportului de evaluare, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

#### **Conformitatea evaluarii cu SEV/ Devieri de la SEV:**

Evaluarea a fost realizata in concordanta cu Standardele de evaluare a bunurilor 2018.



## 4. Prezentarea datelor

### Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica:

Conform HCLM nr. 245 / 26.06.2013 prezentata, proprietatea este descrisa astfel : teren care apartine domeniului privat in suprafata de 603 mp, situat in mun. Giurgiu, str. Nicolae Balanescu, nr.8.

**Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate:** Nu au fost identificate / evaluate bunuri mobile.

### Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare:

- Proprietatea este amplasata in zona rezidentiala, comerciala si administrativa din centrul orasului.
  - Tipul zonei: comerciala, rezidentiala si administrativa.
    - Accesul in zona se realizeaza cu ajutorul autovehiculelor personale si transport in comun.
  - Unitati comerciale in apropiere : da
  - Unitati de invatamant: da
  - Unitati medicale: da
  - Institutii de cult: da
  - Sedii de banci: da
  - Institutii guvernamentale: da
  - Muze: da
  - Parcuri: da
  - Lacuri: nu
  - Cursuri de apa: fluviul Dunarea
  - Altele: -

### Informatii despre amplasament. Descrierea terenului:

Proprietatea este amplasata in zona centrala, zona rezidentiala, comerciala si administrativa.

#### *Caracteristici fizice:*

Suprafata terenului:  $S = 603$  mp

Dimensiuni: -

- Inclinare : plat
- Forma: regulata
- Acces: rutier din strada cu carosabil asfaltat

○ Utilitati:

Retea urbana de energie electrica: existenta

Retea urbana de apa: da

Retea urbana de termoficare: da  
Retea urbana de gaze: da  
Retea urbana de canalizare: da  
Retea urbana de iluminat stradal: da  
○ Alte observatii: -

*Caracteristici juridice:*

- Utilizare legala: teren liber
- Servituti de trecere: nu este cazul
- Restrictii de sistematizare: nu este cazul
- Alte restrictii existente: nu este cazul

*Caracteristici economice:*

- Impozite asupra terenurilor: -
- Taxe locale de construire: -
- Avantaje fiscale: nu este cazul

**Descrierea amenajarilor si constructiilor:** Teren liber, str. Nicolae BAlanescu, nr.8.

**Date privind impozitele si taxele:** Valorile impozabile, impozitele si taxele locale si alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin hotarari ale consiliilor locale.

**Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente:**

Ultimele informatii despre situatia proprietatii sunt disponibile in Hotărarea Consiliului Local nr. 114/29.03.2018 pusă la dispozitie:

- Nu exista cauze complexe de natura juridica sau de perspectiva sociala sau urbanistica a localitatii care sa genereze lipsa de interes pentru acest teren.
- Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea.
  - Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, lucrari de infrastructura, etc.), sau asupra condițiile adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțele toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

**Analiza pietei imobiliare:** Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare – cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

### *Definirea pieței specifice*

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale specifice, s-au analizat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Astfel, ținând cont de specificul zonei (zona rezidențială, comercială și administrativă) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul, prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor libere din municipiul Giurgiu.

Analiza efectuată s-a bazat pe identificării proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zone apropiate proprietății subiect.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare. Diminuarea prețurilor pentru proprietăți imobiliare similare proprietății subiect din anii anteriori a fost generată de situația economică. Deși față de anii imediat următori izbucnirii crizei financiare, piața specifică nu a prezentat fluctuații negative semnificative, prețurile continuă să scadă pentru acest tip de proprietate, ritmul de scădere fiind unul mai puțin accentuat.

În analiza acestei piețe am investigat și aspecte legate de situația economică a localității, populația sa, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și respectiv oferta competitivă pentru tipul de proprietate mai sus menționat.

### *Generalități*

Municipiul Giurgiu, este amplasat în partea de sud a României, la 65 km de București.

Municipiul Giurgiu, reședința de județ, este vechi vad comercial la Dunăre al Țării Românești, situat la 60 km de Capitala țării, pe drumul european E70, ce leagă vestul Europei de zona balcanică și de Orientul Mijlociu.

Orășul, legat prin întreaga sa activitate din trecut și prezent de Dunăre, se cere a fi valorificat ca escala sau punct de plecare spre și dinspre București.

Prima atestare documentară a Giurgiului s-a făcut în "Codex latinus", în anul 1395.

Populația, de peste 65.000 de locuitori, are la dispoziție Piața Centrală, market-uri, sedii de bănci, instituții ale statului (Prefectura, Consiliul județean, ANAF, Tribunal), școli, licee, spitale de urgență.

Principalele activități economice specifice zonei sunt agricultura, industria, transporturile de mică și mare capacitate, terestre și navale, comerțul și serviciile.

Localnicii beneficiază, de asemenea, de alimentare cu apă potabilă, canalizare, electricitate și gaze.

"Cei care achiziționează proprietăți imobiliare o fac din două mari motive: pentru necesitatea locuirii și în scop investițional. Având în vedere faptul că segmentul de clienți care aveau scopuri

investitionale a scazut foarte mult, atunci sigur ca a disparut o buna parte din cererea solvabila de pe acest segment.

In ceea ce ii priveste pe cei care achizitioneaza pentru necesitatea locuirii, persoanele care voiau sa-si construiasca locuinte secundare sau case de vacanta au renuntat la acest scop pe perioada crizei. Atunci, segmentul terenurilor a fost cel mai lovit dintre toate segmentele pietei imobiliare", (sursa : Ziare.com).

Preturile au cunoscut evolutii diferite in functie de regiunile geografice in care sunt amplasate terenurile, potentialul economic al acestora avand un rol decisiv in ochii investitorilor.

"In special in investitiile in terenuri este foarte importanta masa critica economica pe care o are regiunea respectiva. Cu cat o anumita zona este mai bine din punct economica, atrage investitori in alte domenii decat cel imobiliar, atunci el devine atractiv si pentru investitii imobiliare. Zonele mai slab dezvoltate sunt primele la care investitorii renunta" (sursa :ziare.com)

### *Cine cumpara in prezent*

Desi la un nivel mult mai redus, fiind vizibila si o scadere importanta a ofertelor disponibile, au loc in continuare tranzactii pe segmentul terenurilor. Cei care cumpara sunt persoane interesate de loturi mici, in scopul construirii de locuinte, dar si investitorii care vaneaza oportunitatile oferite de criza, cei care vor sa profite de preturile scazute ale terenurilor, dar ale manoperei si materialor de constructii.

Sunt cautate in special terenurile care sunt amplasate in zone foarte bune si sunt deservite de toate utilitatile.

"Sunt suficiente oportunitati de investitii, tinand cont de faptul ca preturile au scazut si cu 70 fata de perioada de varf. Investitorii cu bani au un excelent context de negociere in aceasta perioada. Interesant este faptul ca in multe cazuri, terenuri de mari dimensiuni, cu caracter investitional, sunt scoase la vanzare chiar de proprietari", au mentionat reprezentantii imobiliare.ro. (sursa: ziare.com)

Achizitiile masive de teren realizate in vederea extinderii de catre marii retaileri alimentari si de bricolaj sunt inlocuite treptat cu investitiile dezvoltatorilor imobiliari interesati de birouri si rezidential.

Ultimii ani au reprezentat o perioada propice pentru dezvoltarea retelelor de retail (supermarketuri, discounteri si benzinarii), care dupa acumularea terenurilor necesare extinderii au intrat intr-o etapa de dezvoltare. Consultantii imobiliari prevad ca aceasta categorie de investitori se va opri din achizitii in urmatorii ani si va fi inlocuita de dezvoltatorii imobiliari traditionali.

### *Oferta competitiva*

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru vanzare sau Inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Referitor la vanzarea proprietatilor imobiliare similare proprietatii subiect, acestea sunt oferate pe piata la preturi cuprinse intre 108 euro/mp si 170 euro/mp, variatia principala a preturilor este antrenata de localizarea proprietatior, deschiderea acestora, tipul de acces, nivelul utilitatilor etc.

### *Cererea solvabila*

Cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cere rea curenta.

In general, nivelul cererii solvabile a crescut in ultima perioada, cresterea fiind motivata marirea interesului investitional .

In ceea ce priveste inchirierea acestui tip de propritate, cererea in crestere.

### *Echilibrul pietei. Previziuni*

Tinand cont de informatiile existente pe piara, se poate afirma ca la acest moment piata este una a evanzatorului, fiind superioara ofertei.

La nivelul localitatii, cererea la momentul actual numarul tranzactiilor care au drept obiect proprietati imobiliare de acest tip este mic. Astfel, tinand cont de conditiile existente pe piata la momentul actual, putem afirma ca preturile si chiriile pentru acest tip de proprietate se vor mentine intr-o usoara crestere.

## 5. Analiza datelor si concluziilor

### Cea mai buna utilizare :

Cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

*Cea mai buna utilizare este definita ca fiind utilizarea probabilarezonabila si legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si care determina cea mai mare valoare.*

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii:

- o Cea mai buna utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;
- o Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind contruita.

In plus fata de a fi probabil rezonabila. CMBU atat a terenului ca fiind liber trebuie sa indeplineasca patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie sa fie:

- o permisa legal
- o fizic posibila
- o fezabila financiar
- o maxim productiva (sa conduca la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietatii construite)

Cea mai buna utilizare a unei proprietati este determinate dupa aplicarea celor patru criterii si dupa eliminarea diferitelor utilizari alternative. Utilizarea ramasa, care indeplineste toate cele patru criterii, este cea mai buna utilizare.

### *Cea mai buna utilizare a terenurilor considerate libere*

Pentru a identifica cea mai buna utilizare a terenului considerat liber am cules de pe piata informatii referitoare la terenuri libere amplasate in zona periferica a com. Tenuresti si imprejurimi. Pe baza analizei de piata efectuate, am studiat utilizarile considerate probabile si rezonabile pe baza conformitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari: a terenului considerat liber tinand cont in acelasi timp de specificul zonei si caracteristicile terenului (forma si dimensiuni).

In vederea stabilirii celei mai bune utilizari, am analizat utilizarile posibile ale proprietatii. dupa cum urmeaza:

Utilizarea analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maximum productiva
Agricol	Nu	Nu	Nu	Nu
Comercial	Da	Da	Da	Da
Rezidential	Da	Da	Da	Da

Astfel, cea mai buna utilizare a terenului este cea **curti constructii, cu destinatie comerciala sau rezidentiala.**

*Cea mai buna utilizarea proprietatii considerata contruita*

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita reprezinta utilizarea pe care trebuie sa o aiba o constructie prin prisma tipului constructiei existente pe teren si a utilizarii ideale a terenului considerat liber identificate in subcapitolul aferent.

Am analizat utilizarile posibile ale acestei proprietati, pentru a identifica cea mai buna utilizare, dupa cum urmeaza:

Utilizarea analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maximum productiva
Agricola	Nu	Nu	Nu	Nu
Comercial	Da	Da	Da	Da
Rezidential	Da	Da	Da	Da

Avand in vedere cele prezentate mai sus si concluziile rezultate din analiza pietei specifice, cea mai buna utilizare a proprietatii construite este **cladire comerciala sau cladire rezidentiala.**

Avand in vedere cele de mai sus, consideram ca terenul este deja construit conform celei mai bune utilizari a acestuia. Ca urmare, *cea mai buna utilizare a terenului considerat liber* este cea actuala, de *teren cu destinatie rezidentiala*, iar *cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construita* este cea actuala, de *proprietate imobiliara cu destinatie rezidentiala - teren si locuinta unifamiliala*. Aceasta utilizare indeplineste criteriile care definesc CMBU, si anume:

- este fizic posibila
  - este permisa legal
  - este fezabila financiar
- este maxim productiva (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber si a proprietatii construite*

*Abordari in evaluare:*

Pentru a obtine valoarea definita de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordari in evaluare. Cele trei abordari descrise si definite in SEV 100 - Cadru general sunt abordarile principale utilizate in evaluare. Ele sunt fundamentate pe principii le economice ale pretului de echilibru, anticiparii beneficiilor sau substitutiei Atunci cand nu exista suficiente date de intrare reale sau observabile incat sa se poata obtine o concluzie credibila din aplicarea unei singure metode.

Avand in vedere tipul proprietatii si informatiile disponibile privind oferte/tranzactii cu proprietati similare s-au aplicat abordarea prin piata si abordarea prin cost. Abordarea prin venit nu s-a putut aplica pentru acest tip de proprietate.

Evaluarea terenului:

Valoarea terenului trebuie estimate avand in vedere cea mai buna utilizare a acestuia. Chiar daca terenul are amenajari, valoarea acestuia este estimata prin luarea in considerare a celei mai bune utilizari a lui, si anume, prin considerarea lui ca fiind liber si

disponibil pentru dezvoltare ulterioara, respectiv pentru utilizarea cea mai eficienta.

Comparatia directa este cea mai utilizata tehnica pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata metoda atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii/oferte comparabile.

In aplicarea acestei metode sunt analizate si comparate informatiile privind tranzactiile/ofertele si alte date privind loturi similare, in scopul evaluarii proprietatii subiect.

In cadrul acestei tehnici, vanzarile de loturi vacante similare sunt analizate, comparate si corectate pentru a obtine o indicatie asupra valorii terenului evaluat.

In anexe sunt prezentate datele despre vanzari sau cotationi ale unor loturi de teren similare sau asemanatoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate si corectitudine prin contactarea vanzatorului.

In anexa din continuare este prezentata *Grila comparatiilor de piata*. In urma aplicarii ajustărilor asupra preturilor terenurilor comparabile, a rezultat valoarea de piata a loturilor de terenuri analizate. Acestea au fost estimate la:

**- Teren intravilan (603 mp) = 74.169 euro**



Nr. Crt.	Elemente de comparatie	TERENURI COMPARABILE				
		Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
0	1	2	3	4	5	6
Suprafata (mp)		603	330	268	210	650
Elemente specifice tranzactiei						
1	Pret oferta/vanzare (euro/mp)		170	112	110	108
	Tipul		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
	Cuquantum ajustare %	-10%	-10%	-10%	-5%	-10%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		-17	-11	-11	-11
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		153	101	99	97
2	Dreptul de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		153	101	99	97
3	Restrictii de utilizare	Fara	Similar	Similar	Similar	Similar
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
4	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		153	101	99	97
5	Conditii de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		153	101	99	97
6	Conditii ale pietei(Data)	Mai 2018	Ianuarie 2017	Mai 2018	Ianuarie 2017	Aprilie 2017
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		153	101	99	97
7	Localizare	Str. Nicolae Balanescu, nr.8	Piata Centrala mai bun	Str. Toporasi inferior	Zona Spital-inferior	Piata Sf. Gheorghe inferior
	Cuquantum ajustare %		-20%	+25%	+25%	+25%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)	0,00	-30	+25	+25	+24
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		123	126	124	121
Caracteristici fizice						
8	Suprafata (mp)	603	330	268	210	650
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
9	Destinatia (utilizarea terenului)	Curti constructii	Similar	Similar	Similar	Similar
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
10	Topografia	Plana	Similar	Similar	Similar	Similar
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
11	Utilitati	Apa, canal, curent electric, gaze	Similar	Similar	Similar	Similar
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	0%

	Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
12	Acces	Str.asfaltata	Similar	Similar	Similar	Similar
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00

13	Alti factori	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	Total ajustare caracteristici fizice %		0%	0%	0%	0%
	Total ajustare caracteristici fizice(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (euro/mp)		123	126	124	121
14	Constructie demolabila pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
	Valoare ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTARE (Euro/mp)		123	126	124	121
	Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		30	+25,0	+25,0	+24
	Ajustare totala procentuala absoluta%		20%	25%	25%	25%
	Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila :		A			
	<b>VALOAREA PROPUSA (Euro/mp) – rotund</b>		123			
	<b>Valoare de piata (rotunjit):</b>	<b>74.169 Euro</b>		<b>echivalent a 343.425 lei</b>		

## JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE:

### Ajustarea pentru tip oferta sau tranzactie

- Comparabilele A, B, C, utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. S-a aplicat o ajustare de -10%. Valoarea ajustarii a fost stabilita pe baza observatiilor istorice superiorare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

### Dreptul de proprietate transmis

Dreptul de proprietate al comparabilelor este deplin - Nu sunt necesare ajustari

### Restrictiile de utilizare

Deoarece nu avem cunostinta despre restrictiile de utilizare atat pentru proprietatea de evaluat, cat si pentru comparabilele utilizate nu sunt necesare ajustari.

### Conditii de finantare

Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare ajustari.

### Conditii de vanzare

Conditii de vanzare similare – pentru acest element de comparatie nu au fost necesare ajustari.

### Conditii de piata (data)

In aplicarea metodei comparatiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informatii privind oferte curente, nu sunt necesare ajustari pentru conditiile de piata.

### Ajustarea pentru localizare

Zona de amplasare a proprietatii subiect este : Giurgiu, str. Petre Ghelmez FN, zona centrala.

Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de subiect s-au avut in vedere urmatoarele: locatie comparabile vs locatie subiect.

A: mai buna; B: mai putin buna; C: mai putin buna; D: mai putin buna

Ajustarile aplicate pentru localizare :

Pt.A : -15%      Pt.B : +30%      Pt.C : +30%      Pt.D: +25%

Ajustarile procentuale s-au stabilit in urma analizei de piata pentru zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand seama de cat ar recunoaste un cumparator diferenta intre pretul platit in zona unde se afla proprietatea de evaluat si zona in care se afla comparabilele.

---

### Ajustarea pentru suprafata

Comparabila A, nu necesita ajustari.  
Comparabila B, nu necesita ajustari.  
Comparabila C, nu necesita ajustari.  
Comparabila D, nu necesita ajustari.

Valoarea ajustarilor s-a stabilit pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat. S-a considerat ca se recunoaste o diferenta in pretul platit doar pentru o diferenta semnificativa intre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat.

---

### Ajustari pentru destinatia terenului

In mod normal comparabilele utilizate trebuie sa aiba aceeasi utilizare cu cea a proprietatii de evaluat – dar, exista si situatii cand nu se gasesc informatii despre comparabile cu aceeasi CMBU aflate in aceeasi zona, dar se gasesc in zone din imediata apropiere informatii despre comparabile asemanatoare ca si caracteristici doar ca au CMBU diferita. Se fac ajustari pentru acest element, tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii de evaluat:

Destinatia terenului A - curti constructii - similara cu a proprietatii subiect	- Nu se impun ajustari
Destinatia terenului B - curti constructii - similara cu a proprietatii subiect	- Nu se impun ajustari
Destinatia terenului C - curti constructii - similara cu a proprietatii subiect	- Nu se impun ajustari
Destinatia terenului D - curti constructii - similara cu a proprietatii subiect	- Nu se impun ajustari

---

### Ajustari pentru topografie

Deoarece comparabila A are aceeasi forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%
Deoarece comparabila B are aceeasi forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%
Deoarece comparabila C are aceeasi forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%
Deoarece comparabila D are aceeasi forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce are o forma diferita fata de forma terenului de evaluat.

---

### Ajustari pentru utilitati

Deoarece comparabila A are utilitati identice cu ale subiectului, nu am aplicat ajustari :	0%
Deoarece comparabila B are utilitati identice cu ale subiectului, nu am aplicat ajustari :	0%
Deoarece comparabila C are utilitati identice cu ale subiectului, nu am aplicat ajustari:	0%
Deoarece comparabila D are utilitati identice cu ale subiectului, nu am aplicat ajustari:	0%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de utilitati diferite fata de cele care sunt prezentate la proprietatea subiect.

---

### Ajustări pentru starea terenului (liber/construit)

Comparabila A - Teren liber :	Nu	-similar cu cel al proprietatii subiect	- Nu se aplica ajustări	0%
Comparabila B - Teren liber:	Nu	-similar cu cel al proprietatii subiect	- Nu se aplica ajustări	0%
Comparabila C - Teren liber:	Nu	-similar cu cel al proprietatii subiect	- Nu se aplica ajustări	0%
Comparabila D - Teren liber:	Nu	-similar cu cel al proprietatii subiect	- Nu se aplica ajustări	0%

Valoarea ajustărilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un teren afectat de o constructie demolabila fata de terenul subiect evaluat in ipoteza ca este liber de constructii.

---

### Ajustări pentru acces

Deoarece comparabila A are acces dintr-un drum similar cu al proprietatii subiect, nu am aplicat ajustari	0%
Deoarece comparabila B are acces dintr-un drum similar cu al proprietatii subiect, nu am aplicat ajustari	0%
Deoarece comparabila C are acces dintr-un drum similar cu al proprietatii subiect, nu am aplicat ajustari	0%
Deoarece comparabila D are acces dintr-un drum similar cu al proprietatii subiect, nu am aplicat ajustari	0%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de acces dintr-un drum amenajat diferit fata de drumul pe care se face accesul catre proprietatea subiect.

---

#### Ajustari pentru alti factori

Deoarece comparabila A prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari	0%
Deoarece comparabila B prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari	0%
Deoarece comparabila C prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari	0%
Deoarece comparabila D prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari	0%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de amenajari diferite fata de proprietatea subiect.

### ***5.2. MOTIVE DE ORDIN ECONOMIC SOCIAL SI DE MEDIU PRIVIND JUSTIFICAREA CONCESIONARII TERENULUI***

Terenul intravilan cu suprafata de 603 mp, ce apartine domeniului privat administrat de primaria Giurgiu, urmeaza a face obiectul unui contract de concesiune, conform documentelor puse la dispozitie.

In vederea acestor demersuri, trebuie avute in vedere recomandarea Comisiei Europene de abrogare totala si expresa a Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor, cu modificarile si completarile ulterioare, coroborata cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata in anul 2004 si actualizata 2017, privind reglementarea regimului juridic al contractelor de concesiune si inchiriere de bunuri proprietate privata.

Din punct de vedere social, aceasta potentiala investitie privind concesiunea si amenajarea acestui teren, duce la exploatarea rationala si preocuparea pentru calitatea mediului, extinderea retelei de utilitati din zona, ridicarea gradului de confort al imobilelor din zona prin amenajarea peisagistica a spatiului perimetral cu specii de arbori si arbusti.

Din punct de vedere economic, redeventa obtinuta prin concesiunea obiectivului aflat in studiu, inseamna incasari care se fac venit la bugetul local pe de o parte, iar pe de alta parte, se pot realiza alte incasari din plata impozitului aferent constructiilor auxiliare necesare, ce se vor edifica in viitor.

In privinta respectarii problemelor de mediu, se presupune ca obtinerea autorizatiei de construire a implicat si obtinerea avizelor de mediu necesare in acest caz.

### ***5.3 NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI***

**Valoarea minima a redeventei anuale este data de raportul dintre valoarea terenului concesionat si durata de 25 ani, cit reprezinta conform Legii nr. 50/1991 timpul de recuperare a pretului de vnzare a terenului. Redeventa de plata se va stabili in urma adjudecarii prin licitatie publica.**

Plata concesiunii se va face corespunzator cuantumului minim anual stabilit mai sus, pe toata perioada de concesiune.

### ***5.4 MODUL DE ACORDARE A CONCESIUNII***

Concesiunea se va acorda in conformitate cu prevederile : Legii nr. 50/1991, republicata in 2004, actualizata 2017 si a altor acte normative in vigoare.

## 5.5 DURATA ESTIMATIVA A CONCESIUNII

Conform Legii nr. 50/1991, republicata in 2004 si actualizata in 2017, terenul poate fi concesionat pe o perioada determinata de cel mult 49 ani. Contractul de concesiune poate fi prelungit, conform prevederilor aceleiasi Legi, pentru o perioada egala cu cel mult jumatate din durata sa initiala, prin simplul acord de vointa a partilor.

## 5.6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valorile rezultate in urma aplicarii metodelor de evaluare selectate sunt urmatoarele:

Abordarea prin comparatia directa = **74.169 euro, echivalent 343.425 lei**

Criteriile care au stat la baza estimarii finale a valorii, fundamentata si semnificativa, sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

*Adecvarea:*

Prin acest criteriu, evaluatorul judeca cat de pertinenta este fiecare metoda, scopului si utilizarii evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei.

*Precizia:*

Precizia unei evaluari este masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

*Cantitatea informatiilor:*

Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiata de o anumita tranzactie/oferta comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile

Avand in vedere lipsa informatiilor necesare aplicarii unei tehnici alternative metodei comparatiei directe, luand in calcul criteriul adecvării, cea mai potrivita metoda, avand in vedere tipul de proprietate (teren intravilan) si scopul evaluarii, este metoda comparatiei directe: Aceasta metoda indeplineste criteriul preciziei si criteriul cantitatii si calitatii informatiilor.

Luand in considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este ca abordarea cea mai adecvata in cazul de fata este metoda comparatiei directe, in urma aplicarii careia

**Valoarea de piata a proprietatii a fost estimata la (rotund):**

**74.169 euro, echivalent 343.425 lei**, la cursul valutar de 4,6303 lei/euro

**Valoarea minima a redeventei propusa in vederea concesiunii terenului analizat este:**

**74.169 EUR : 25 ani = 2966,76 euro/an**

**Evaluator tehnic judiciar : EPI, EBE  
Gradinaru Gheorghe**



**SECRETAR**  
*[Signature]*



**CAIET DE SARCINI , DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE ȘI  
INSTRUCȚIUNI , CRITERII DE EVALUARE PENTRU ORGANIZAREA ȘI  
DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE A TERENULUI ÎN  
SUPRAFAȚĂ DE 603 MP.**

Concedentul este Consiliul Local al Municipiului Giurgiu, cu sediul în municipiul Giurgiu, B-dul București nr. 49-51. CUI 4852455

Consiliul Local al Municipiului Giurgiu invită persoanele juridice de drept privat române interesate , să depună oferta în scopul concesionării terenului situat în Strada Nicolae Bălănescu nr.8 în suprafață de 603mp. , conform Studiului de oportunitate și caietului de sarcini .

Se va aplica procedura de concesionare prin licitație publică.

### **Prezentarea ofertelor**

1. Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației, este scrisă și se depune la Registratura din cadrul Primăriei Municipiului Giurgiu, în vederea participării la licitație până la data de \_\_\_\_\_ ora. \_\_\_\_\_.
2. Ofertele vor fi redactate în limba română.
3. Oferta trebuie să fie serioasă, fermă, certă, fără ambiguități.
4. Organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertă care nu îndeplinește prin datele prezentate una sau mai multe cerințe din documentele licitației.
5. Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul, de concesiune, după adjudecarea licitației.
6. Revocarea ofertei de către ofertant după deschiderea acesteia atrage după sine pierderea garanției de participare.
7. Ofertanții vor transmite ofertele lor în plicuri sigilate, oferte care vor fi înregistrate în ordinea primirii lor.
8. Fiecare participant poate depune o singură ofertă.
9. Nu se acceptă oferte parțiale sau în asociere.

10. Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire prevăzut în anunțul publicitar vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise.
11. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.
- 12. Garanția de participare este de 1.000 lei.**
- 13. Valoarea documentației este 100 lei la care se adaugă TVA .**
- 14. Contravaloarea studiului de oportunitate va fi suportată de viitorul concesionar.**

**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 603 mp. este situat în intravilanul municipiului Giurgiu și face parte din domeniul privat al municipiului Giurgiu categoria “ teren curți construcții” aflat în zona B a municipiului Giurgiu .

**1.2.Amplasarea terenului**

Terenul este situat în Strada Nicolae Bălănescu nr. 8 fiind identificat cu CF 36144 conform planului de situație.

**1.3.Destinația terenului**

Pe terenul concesionat, viitorul „concesionar” are obligația să realizeze o construcție care să respecte prevederile din certificatul de urbanism nr. 253/06.06.2018 , care face parte integrantă din caietul de sarcini.

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

- Realizarea spațiului conform studiului de fezabilitate prezentat la licitație;
- Realizarea infrastructurii prin executarea de lucrări de rețele tehnico-edilitare;
- Parcare pentru asigurarea funcțiunii obiectivului ;
- Spații verzi, alei de acces pietonale;

**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 care nu a fost integrată în dezvoltarea municipiului ,
- 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 2966,76 EURO/an.

Redevența se va achita anual , de la data semnării contractului de concesiune; redevența se va calcula în lei la cursul oficial al zilei comunicat de BNR, până la data de 30 Martie ale fiecărui an .

**Valoarea de pornire a licitației este de 2966,76 EURO/an.**

**Valoarea minimă totală a redevenței este de 74169 EURO.**

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

**1.10.Investițiile minime** cerute de concedent constau în: realizarea și amenajarea unui spațiu prevăzut la pct.1.4.

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, cu respectarea certificatului de urbanism nr. 253/06.06.2018 care face parte integrantă din caietul de sarcini.

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.

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

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

Concesionarul poate fi o persoană juridică română .

**1.13.Clauzele financiare și de asigurări**

Concesionarul are obligația ca în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună cu titlu de garanție o suma de 25% din valoarea de adjudecare a licitației , 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
- Colectarea selectivă a deșeurilor rezultate.

#### **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 (sistemizarea 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.**

**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 și actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

**2.1. Termenul** limită pentru depunerea și înregistrarea ofertelor este cu 24 ore înainte de deschiderea ședinței de licitație.

**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 (în copie conform cu originalul)
- - certificatul de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului (în copie conform cu originalul);
- - certificat de atestare fiscală ANAF din care să rezulte că nu figurează cu debite la bugetul de stat (în original)
- - certificat constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului (în original)
- - certificat fiscal de la Direcția de Impozite și Taxe Locale de unde are sediul social societate din care să rezulte că nu figurează cu datorii (în original)
- - ultimul bilanț contabil la închiderea anului fiscal precedent, vizat de Finanțelor Publice

**NOTA: lipsa unui document obligatoriu pentru calificare din plicul exterior duce la respingerea ofertei**

- - 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 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 propuse, care va fi evidențiată și fundamentată în conținutul studiului de fezabilitate;

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 1000 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.

Petru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin 2 oferte să fie valabile prin întrunirea condițiilor prevăzute în caiet. În caz contrar concedentul este obligat să anuleze procedura de licitație și să organizeze o nouă 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 3 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 3 zile calendaristice de la primirea comunicării de respingere a ofertelor lor , concedentul va transmite o copie după procesul verbal de evaluare a ofertelor.

Prezentul caiet de sarcini se completează cu prevederile Hotărârii nr. 93/09.03.2016 a Consiliului local al municipiului Giurgiu prin care a fost aprobat Regulamentul privind regimul concesiunii bunurilor imobile aflate în proprietatea privată a municipiului Giurgiu.

### **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 maxim de 30 de zile de la data la care a fost finalizată procedura.

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

**5. Valoarea studiului de oportunitate** - 700 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 cu 24 ore înainte de deschiderea ședinței de licitație.**

## **Criterii de evaluare**

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

- Până la 10000 euro **5 puncte**
- De la 10001 – până la 50.000 euro **10 puncte**
- De la 50001 – până la 100.000 euro **15 puncte**
- Peste 100000 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

### **Aspecte tehnice ale ofertei**

- **Prezentarea unui program pentru realizarea investițiilor** **10 puncte**  
în vedere desfășurării activității , care specifică data începerii , etapizarea și finalizarea lucrărilor precum și sistemul de operare
- **Pregătirea organizatorică și tehnică a ofertantului ,** **10 puncte**  
precum și procedurile și soluțiile propuse.

### **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**

### **Condiții generale ale ofertei**

- Programul privind resursele umane și angajarea de personal muncitor la data punerii în funcțiune a investiției
- până la 2 persoane **5 puncte**
  - de la 3-5 persoane **10 puncte**
  - peste 5 persoane **15 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 concesionare 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 licitație, inclusiv studiul de fezabilitate;
  - Neprezentarea garanției solicitate prin documentele licitației.
  - Redevența va fi evidențiată și fundamentată în conținutul studiului de fezabilitate.
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 1000 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 persoana care asigură secretariatul 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 conducerii municipiului Giurgiu raportul precum și ofertele prezentate.
4. Raportul va fi depus la dosarul concesiunii.
5. În termen de 3 zile calendaristice de la primirea raportului comisiei de evaluare, se procedează la informarea ofertantului câștigător despre alegerea sa, precum și la anunțarea celorlalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor.



6. În cazul în care licitația publică deschisă nu a condus la desemnarea unui câștigător, se va consemna această situație într-un proces verbal, se va organiza o nouă licitație.
7. Dacă nici cea de-a doua licitație nu a condus la desemnarea unui câștigător, aceasta se va consemna într-un proces verbal care va sta la baza deciziei de recurgere la procedura de negociere directă.
8. Condițiile concesiunii prin negociere directă nu pot fi inferioare celei mai bune oferte respinse de licitația publică deschisă.

### **Soluționarea litigiilor privind concesiunea**

1. 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,**

**BĂICEANU LILIANA**



**DIRECȚIA PATRIMONIU,**

**TRĂISTARU CRISTIAN**

## Prezentarea evaluatorului

Total Eval SRL, CUI : 18255287, cu sediul in loc. Giurgiu, bld. CFR, bloc. 20, parter, este o firma de evaluare infiintata in 2005, care ofera urmatoarele servicii de evaluare pentru:

- *Proprietati imobiliare. bunuri mobile. intreprinderi.* pentru garantare credite, tranzactii (vanzare-cumparare), inscriere in contabilitate, impozitare, lichidari.

Pana in prezent, evaluatorii Total Eval au evaluat de proprietati imobiliare si au intocmit rapoarte de evaluare pentru masini, echipamente si bunuri mobile.

De asemenea, am intocmit numeroase rapoarte de evaluare avand ca scop estimarea valorii juste in vederea raportarii financiare, precum si evaluari pentru impozitarea cladirilor.

### ECHIPA

Echipea Total Eval este formata din profesionisti cu experienta in domeniul evaluarii, evaluatori autorizati membri titulari ai ANEVAR. specialitatile: EI, EPI si EBM. Evaluatorul acestui raport este expert tehnic judiciar specializarile :EPI,EBE,autoriozatie nr.26618072014,seria670714103313062014 eliberata de Ministerul Justitiei.

### CERTIFICARE

Evaluările sunt intocmite in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2017.

Societatea este membru corporativ ANEVAR.

Total Eval detine o polita de asigurare profesionala pentru pragul maxim de 50.000 euro, iar evaluatorii Total Eval detin la randul lor polite individuale de asigurare cu limita de cel putin 10.000 euro.

## **6. ANEXE**

ROMÂNIA, județul GIURGIU  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU  
nr. 24044 din 06.06. 2018

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 253 din 06.06. 2018

În scopul: **CONCESIUNE TEREN**

Ca urmare a Cererii adresate de\*1) PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU –reprezentata prin Jega Cezar cu domiciliul\*2) în județul .Giurgiu....., municipiul/orașul/comuna ..Giurgiu ....., satul ....., sectorul ....., cod poștal ... str .BUCURESTI nr. 49-51 bl. sc. . et. ap. e-mail .. înregistrată la nr. 21828 din, 21.05.2018. pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul .Giurgiu....., municipiul/orașul/comuna Giurgiu....., satul....., sectorul....., cod poștal ..... str. NICOLAE BALANESCU nr. 8 bl. ....sc....., et. ...., ap. ...., sau identificat prin\*3) ..plan de situație, carte funciară nr. 36144 si nr.cad.36144.....

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.11128 D.U.366/2009 , faza PUG actualizat aprobată prin hotărârea Consiliului Local al municipiului Giurgiu nr.37/2011,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

- imobil proprietate privată situat în intravilanul municipiului Giurgiu

-nu este grevat cu servitute –

- Imobil situat în raza de protecție a monumentului aflat pe lista de monumente istorice aprobată prin Ordinul 2828/2015 pentru modificarea anexei nr.1 la Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice actualizată și a listei monumentelor istorice dispărute la nr.283/ GR.–II-m-B-14897( Administrația Financiară azi Episcopia Giurgului , str. Episcopiei nr.13

-nu sunt interdicții de construire

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

teren situat în zona "B" conform HCLM nr.173/2007

folosința actuală: curți construcții

destinația:curți –construcții

#### 3.REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Giurgiu aprobat prin HCL 37/ 2011, terenul se află situat în zona LM 1

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

în conformitate cu prevederile art. 6, lit. c) și e) ale Regulamentului U.E. 679/ 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/ 46

subzona locuințelor individuale cu maxim P+1 niveluri în zone protejate , C2 – zona istorică a orașului: zona de comerț, servicii și echipamente publice în zona de locuințe joase precum și în zona CC1 – Zona transporturilor rutiere, ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier.

**PENTRU ZONA C2** - se completează cu prevederile specifice funcțiilor, cuprinse la categoriile: IS (Zona Instituțiilor publice și de interes general) LM1, (Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1 niveluri în zone protejate), V2 (Spații verzi parcuri și scuaruri) și CC1 (Zona transporturilor rutiere)

-**UTILIZĂRI ADMISE**:- instituții, servicii și echipamente publice;- sedii ale unor firme, servicii financiar-bancare, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri;- spații culturale;

- servicii sociale, colective și personale;- sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.;;- comerț cu amănuntul;

- servicii turistice;- locuințe individuale sau colective mici cu maxim 4 apartamente, înglobând spații cu alte destinații compatibile cu locuirea (comerț, servicii, birouri, etc.);- locuințe individuale incluzând spații pentru profesii liberale;

- învățământ preșcolar și școlar;- lăcașuri de cult;- pensiuni sau minihoteluri cu maxim 20 locuri de cazare;- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;;- sport și recreere în spații acoperite;- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;- spații plantate.

- **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

În toate cazurile parcajele aferente activităților se vor soluționa în incinta sau, în mod excepțional, în parcaje publice sau de uz public special amenajate; ținând seama de caracteristicile parțelului, nu vor fi permise activitățile care atrag un mare număr de participanți concomitenți, necesitând un mare număr de locuri de parcare). Locuințe individuale, locuințe colective mici.

Se admite desființarea construcțiilor parazitare. Se admite desființarea clădirilor existente lipsite de valoare culturală sau istorică. Conversia locuințelor în alte funcțiuni permise; se poate realiza o conversie parțială sau integrală. Conversiile funcționale se admit, în toate cazurile, numai dacă sunt asigurate toate cerințele pentru noua funcțiune (accese, spații de parcare, spații verzi, condiții de însorire, etc.). Sunt permise activitățile manufacturiere compatibile cu zona centrală și zona de locuit, activități care pot fi atractive pentru turiști. Se pot amenaja parcaje publice și colective la sol, numai la limita zonei protejate sau în incinte neconstruite; în i excepțional se pot amenaja parcaje pe domeniul public în condițiile ce se vor stabili prin PUZIP. Semnalistica permisă în zonă va fi stabilită prin Planul Urbanistic al Zonei Istorice Protejate; prin excepție, până la aprobarea PUZIP se admit panouri publicitare sau semnale de maxim 1mp, numai pentru activitatea proprie și în incinta proprie, precum și semnalistica de orientare, de interes public, de regulă cu suprafața de maxim 0,5mp, amplasată pe domeniul public fără a stânjeni circulația pietonală și auto. Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; instituțiile și echipamentele publice din zona centrală vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100-1/ 2006

- **UTILIZĂRI INTERZISE:**

Se interzic următoarele utilizări:- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;- stații de întreținere auto;- curățătorii chimice;- depozitări de materiale refofosibile;- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

POT maxim = 50% CUT maxim = 1,0mp ADC/ mp teren

- **CHARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 500mp, cu un front la stradă de minim 15m.

Pentru celelalte categorii de funcțiuni altele decât locuințe, se recomandă parcele având minim 400mp și un front la stradă de minim 10m, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 12m în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente.

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Echipamentele publice susceptibile a crea aglomerație de pietoni sau autovehicule, precum și cele pentru care normele specifice impun retragerea față de vecinătăți nu sunt recomandate pe străzile cu fronturi continue sau discontinue dispuse la aliniament; în cazul în care echipamentele publice nu creează aglomerații și au gabarite reduse este recomandată păstrarea regimului de aliniere existent în zonă; în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri, care nu sunt servicii sau echipamente publice, se amplasează pe aliniament; obligativitatea se referă numai la clădirile principale, în cazul construcțiilor anexă este interzisă amplasarea acestora la stradă. Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20m (aliniament posterior). În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta retragerea existentă pe parcelele adiacente (care nu sunt parcele de colț).

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Clădirile publice se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile acestora față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5m; retragerile se vor putea reduce până la ¼ din înălțime în baza unui PUD care va include desfășurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studii de însorire.

Retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 3m în cazul clădirilor cu funcțiune de locuințe și anexe ale locuințelor și 3m în cazul celorlalte funcțiuni.

Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20m de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol.

În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar fața de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin

**Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal**

în conformitate cu prevederile art. 6, lit. c) și e) ale Regulamentului U.E. 679/ 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/ 46

de 3m. Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona centrală și zona rezidențială, o funcțiune publică sau un lăcaș de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5m.

Cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilităților funcționale

Se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de 10m, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1,9m de la pardoseala încăperilor.

#### STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 500m. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează: pentru săli de sport, săli de antrenament, un loc de parcare la 5 locuri sau un loc la 25mp suprafață construită desfășurată; La cele rezultate la punctul a), se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 2-4 locuri de parcare pentru autocare.

#### ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4m continuat cu tangenta sa la 45°.

#### ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate. Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță". Este interzisă utilizarea culorilor stridente; finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor. Se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori; este nerecomandată utilizarea tablei zincate. Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale). Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare

Toate noile bransamente vor fi realizate îngropat.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: Spațiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafața incintelor, minim 10% .Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4m înălțime și diametrul tulpinii peste 15cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori.

Spațiile reconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje.

PENTRU ZONA LM1 :UTILIZĂRI ADMISE :- reparații și refuncționalizări la locuințele existente

- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Se admite desființarea corpurilor de clădire părăsite și fără valoare ambientală din afara incintelor monumentelor clasificate. Se admite desființarea construcțiilor lipsite de valoare arhitecturală sau istorică. În scopul modernizării echipării sanitare a locuințelor se permite extinderea suprafeței construite a locuințelor existente spre zona posterioară, cu maxim 12mp pentru amenajarea de băi, wc-uri.

- locuințe individuale cu maxim P+1 niveluri, în regim de construire continuu sau discontinuu;

- locuințe colective mici de maxim P+1 și maxim 4 apartamente, cu soluționarea în interiorul parcelei a: parcajelor și spațiilor de manevră auto aferente, a sistemului de colectare a gunoiului, a spațiilor verzi și celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 119/ 2014;

- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesioni libere;- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;- pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare;- parcaje la sol;- spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;- spații libere pietonale;- panouri publicitare sau semnale de maxim 1mp se admit numai pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta proprie; Toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlată.

Se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent.

Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 :00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; în cazul în care suprafața acestora se situează între 200 și 2000 mp ACD și atrag maxim 20 autoturisme simultan, reglementările se stabilesc prin PUZ; restricția privind orarul nu se aplică în cazul în care în imediata vecinătate (dreapta – stânga – vis-a-vis nu sunt amplasate locuințe).

- UTILIZĂRI INTERZISE:

**Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal**

în conformitate cu prevederile art. 6, lit. c) și e) ale Regulamentului U.E. 679/ 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/ 46

Se interzice supraetajarea sau mansardarea clădirilor cuplate dacă mansardarea/ cuplarea nu se execută concomitent la clădirea (clădirile) alăturată. Se interzic următoarele utilizări: - funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care depășesc suprafața de 2000 mp ADC sau care generează transporturi grele, sau care atrag mai mult de 20 autoturisme concomitent, care sunt poluante, sau care au program prelungit peste orele 22:00 sau care utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități; - anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezastrăuri (latrine, grajduri, etc.); - depozitare en gros; - depozități de materiale refolosibile; - platforme de precolectare a deșeurilor; - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; - activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; - autobaze și stații de întreținere auto; - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice; POT maxim = 35% CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,8mp ADC/ mp teren

Pentru realizarea unei investiții este obligatoriu să se respecte și alte normativele în vigoare (vezi OMS 119/2014, OMS 976/1998, etc.)

Având în vedere poziționarea terenului în zona centrală, în vecinătatea unui ansamblu de locuințe și a unor sedii de instituții publice, este posibil ca terenul să fie afectat de traseele unor rețele tehnico edilitare care pot crea interdicții sau restricții de construire (rețele care trebuie evitate sau deviate, etc.) Totodată, pentru elaborarea studiului de fezabilitate conform HG 907/2016, studiu care se anexează ofertei de participare la licitația pentru concesionarea terenului, cunoașterea rețelelor tehnico edilitare situate în vecinătate și a posibilităților de racordare la acestea este necesară pentru stabilirea soluțiilor tehnice dar și a evaluării costurilor investiției. Informațiile referitoare la rețelele tehnico edilitare sunt necesare și pentru întocmirea studiului de oportunitate, a raportului de evaluare și caietului de sarcini necesare concesionării terenului. În aceste condiții, sunt necesare următoarele avize: apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, energie termică, telefonie, gaze naturale.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: **CONCESIUNE TEREN**

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

#### **4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului :

**Agentia pentru Protecția Mediului, Giurgiu, bd.București bl.111, sc.A+B, parter**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

**Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal**

în conformitate cu prevederile art. 6, lit. c) și e) ale Regulamentului U.E. 679/ 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/ 46

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE** va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă

gaze naturale

Alte avize/acorduri

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică

alimentare cu energie termică

transport urban

.....

d.2) avize și acorduri privind

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original).

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

-taxa pentru emiterea autorizației de construire

-taxa pentru timbru de arhitectura

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,  
NICOLAE BARBU



SECRETAR,  
BAICEANU LILIANA

ARHITECT-ŞEF,  
VARZARU IOANA CATALINA

ŞEF BIFOU,  
CORNOIU SILVIA

ÎNTOCMIT,  
GUȚU MARIANA

Achitat taxa de : Scutit conform Legii 227/2015 art. 476 lit. « e

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de \_\_\_\_\_

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

în conformitate cu prevederile art. 6, lit. c) și e) ale Regulamentului U.E. 679/ 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/ 46