

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

H O T Ă R Ă R E

**privind aprobarea studiului de oportunitate și caietului de sarcini în vederea
concesionării prin licitație publică a imobilului situat în Municipiului Giurgiu,
Bulevardul CFR, FN – Punct Termic 15**

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

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.6.402/13.02.2018;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.6.404/13.02.2018;
- 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 Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu și Hotărârii Consiliului Local nr.93/09.03.2016, privind aprobarea Regulamentului privind regimul concesionării bunurilor imobile aflate în proprietatea privată a Municipiului Giurgiu;
- prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.54/2006 aprobată prin Legea nr.22/2007 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate public și Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.410/26.10.2017 prin care a fost acordat avizului de principiu în vederea întocmirii documentației, studiului de oportunitate și caietului de sarcini necesare concesionării prin licitație publică imobilului, situat în Municipiului Giurgiu, Bulevardul CFR, FN – Punct Termic 15.

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 concesionarea prin licitație publică a imobilului compus din construcție în suprafață de 344,00 mp. și teren intravilan în suprafață de 344,00, identificat cu număr cadastral 36160, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiului Giurgiu, Bulevardul CFR, FN – Punct Termic 15, identificat în anexa 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se însușește Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare privind concesionarea imobilului compus din construcție în suprafață de 344,00 mp. și teren intravilan în suprafață de 344,00, situat în Municipiului Giurgiu, Bulevardul CFR, FN – Punct Termic 15, 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 2.408 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 deschisă, iar durata concesiunii va fi de 25 ani.

Art.5. Se aprobă Caietul de sarcini conform anexei 3, pentru concesionarea imobilului compus din construcție în suprafață de 344,00 mp. și terenului aferent în suprafață de 344,00, situat în Municipiului Giurgiu, Bulevardul CFR, FN – Punct Termic 15.

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

Art.7. Se împuternicește Primarul Municipiului Giurgiu să semneze contractul de concesiune.

Art.8. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu, în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, Biroul Autorizații și Documentații de Urbanism, Direcției Tehnice – Biroul Achiziții Publice din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Ionescu Liviu - Ovidiu



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,

Băiceanu Liliana

Giurgiu, 22 februarie 2018
Nr. 66

Adoptată cu un număr de 20 voturi pentru, 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 imobilului compus din construcție în suprafață de 344,00 mp. și terenului aferent aflat în intravilan în suprafață de 344,00, situat în Municipiului Giurgiu, Bulevardul C.F.R., FN – Punct Termic 15, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, în vederea desfășurării activității de prestări servicii, având număr cadastral 36160, propun inițierea unui proiect de hotărâre cu următoarea titlatură:

„ Proiect de hotărâre privind aprobarea studiului de oportunitate și caietului de sarcini în vederea concesionării prin licitație publică a imobilului situat în Municipiului Giurgiu, Bulevardul C.F.R., FN – Punct Termic 15”

Direcția Patrimoniu prin Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, va întocmi referatul de specialitate și va redacta proiectul de hotărâre, pe care le va susține în fața comisiei de buget-finanțe administrarea domeniului public și privat, comisiei pentru administratie publică locală, juridic și de disciplină și comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, pentru avizare și în fața Consiliului Local pentru aprobare.

PRIMAR,

BARBU NICOLAE



VIZAT:
VICEPRIMAR,

Cioacă Ionuț



RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Prin expunerea de motive nr.6402/13.02.2018, 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 imobilului situat în Municipiului Giurgiu, Bulevardul C.F.R., FN – Punct Termic 15, 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 imobilului compus din construcție în suprafață de 344,00 mp. și terenului aferent în suprafață de 344,00, identificat cu număr cadastral 36160, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în

Municipiului Giurgiu, Bulevardul C.F.R., FN – Punct Termic 15, în vederea desfășurării activității de prestări servicii.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.410/26.10.2017, a fost acordat avizul de principiu în vederea întocmirii documentației, studiului de oportunitate și a caietului de sarcini necesare concesiunii prin licitație publică a clădirii.

Termenul de concesiune este de 25 ani, iar redevența anuală de la care începe licitația este de 2.408 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.

Viitorul concesionar are obligația să desfășoare activități de prestări servicii cu respectarea condițiilor și reglementărilor prevăzute în caietul de sarcini și contractul 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.

Imobilul aparține domeniului public al municipiului Giurgiu, fiind intabulat în cartea funciară nr.36160

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 O.U.G. nr. 54/2006 aprobată prin Legea nr. 22/2007 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate

publică și ale Hotărârii Consiliului Local nr. 37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al 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 dezbaterea și aprobarea sa în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

DIRECTOR EXECUTIV,

Cristian TRĂISTARU



ÎNTOCMIT,

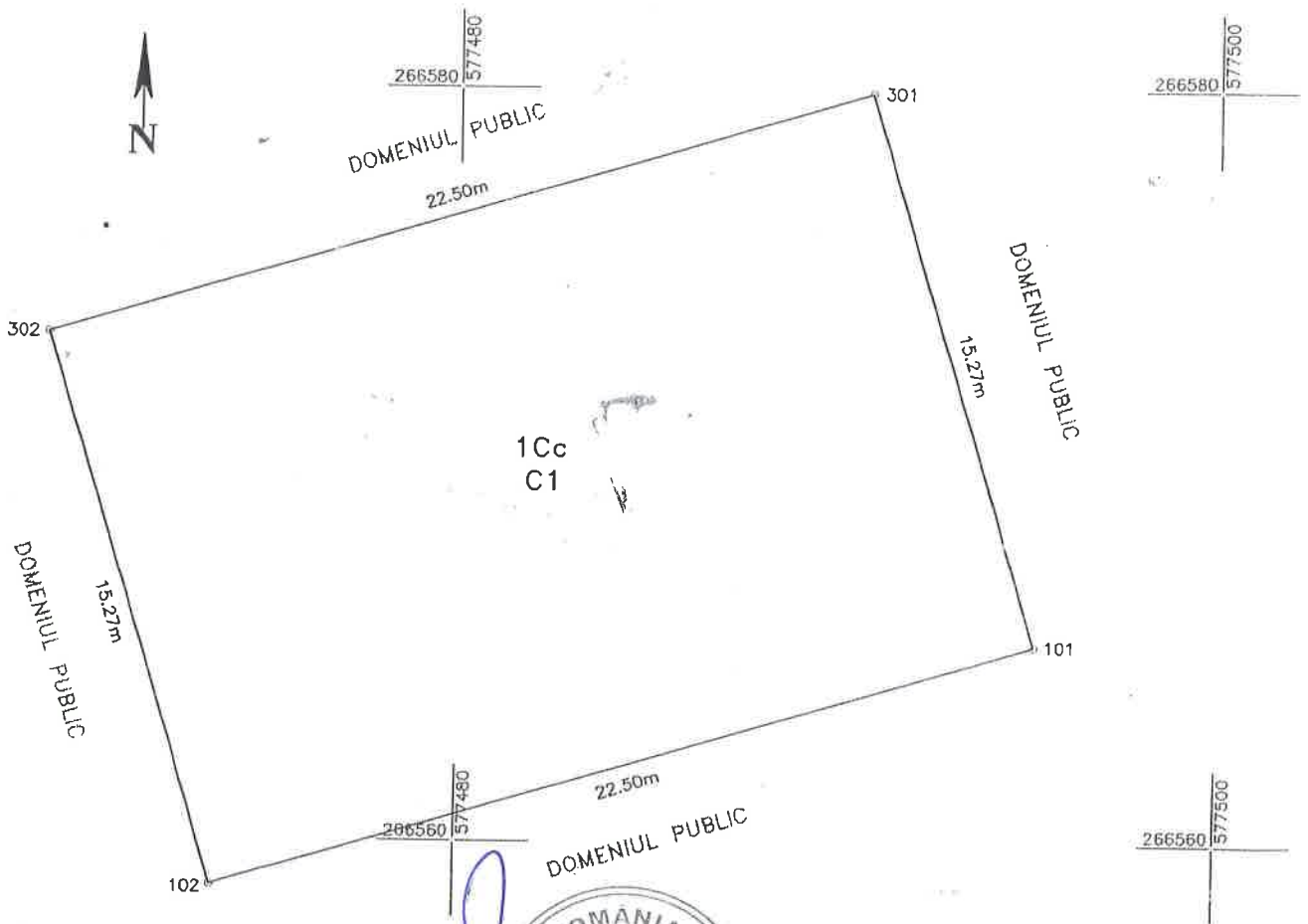
Mădălina BURCEA



ANEXA 1 LA HCL M NR. 66/22.02.2018.

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1: 200

Nr. cadastral <i>3616p</i>	Suprafata masurata (mp) 344	Adresa imobilului MUN. GIURGIU, B-DUL. C.F.R., FN, AFERENT PUNCT TERMIC 15, JUD. GIURGIU	
Cartea funciara nr.		UAT	GIURGIU



PRESEDINTE DE SEDINTA



SECRETAR

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	344	Teren intravilan-Domeniul Public
Total		344	
B. Date referitoare la constructii			
Cod constr	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CIE	344	S. construita desfasurata = 344 mp
Total		344	Cladire Punct Termic 15
Suprafata totala masurata a imobilului = 344 mp			
Suprafata din act = 344 mp			
<p>CERTIFICAT DE AUTORIZARE Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea informatiilor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren</p> <p>BĂLAN PETRE Semnatura si stampila Data: OCTOMBRIE 2014</p>		<p>Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral</p> <p>Semnatura si parafă Data:..... Stampila BCPI</p>	





S.C. TOTAL EVAL S.R.L.
PERSOANĂ JURIDICĂ - MEMBRU CORPORATIV ANEVAR AUTORIZATIE Nr.0302
mun. Giurgiu, b-dul C.F.R., bl. 20, etaj parter, jud. Giurgiu
C.U.I. 18255287; Reg. Com. J52/611/2005
mobil: 0721 227 505; 0721 330 203;
tel/fax: 0246/221533; e-mail: total_eval@yahoo.com
www.evaluari-imobiliare-giurgiu.ro



Nr. 92/30.12.2017

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU CONCESIONARE

IMOBIL COMPUS DIN:
CONSTRUCTIE TIP P, Sd = 344 mp
TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 344 mp

Mun. Giurgiu, Bd. CFR, Nr. FN (Punct Termic 15), Jud. GIURGIU
Nr. Cadastral 36160

CLIENT și DESTINATAR

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

DECEMBRIE - 2017

Catre: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Referitor la : IMOBILUL COMPUS DIN: CONSTRUCTIE TIP P(punct termic 15), Sd = 344 mp si TEREN INTRAVILAN aferent ÎN SUPRAFAȚĂ DE 344 mp situat în Mun. Giurgiu, Bd. CFR, Nr. FN, Jud. GIURGIU, Nr. Cad. 36160.

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 imobilului.

TOTAL EVAL SRL, membru corporativ ANEVAR, prin evaluatorii autorizati EI, EPI, EBM, Gradinaru Gheorghe, membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 12960 si Paun Florian, membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 15093, a evaluat proprietatea in calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind intocmit in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2017.

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor si rationamentelor aplicate, opinia noastra la 30.12.2017, este:

- Valoarea de piață a constructiei, estimată utilizând Abordarea prin costuri:

$$V_{\text{constructie, Sd = 344 mp}} = 28.554 \text{ euro}$$

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

$$V_{\text{redevență}} = 1.142 \text{ euro/an}$$

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

$$V_{\text{teren intravilan, St = 344 mp}} = 31.648 \text{ euro}$$

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

$$V_{\text{redevență}} = 1.266 \text{ euro/an}$$

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

$$V_{\text{redevență TOTAL}} = 1.142 + 1.266 = 2.408 \text{ euro/an}$$

Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate în prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate în raport;

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata în raport.

Valoarea reprezinta opinia evaluatorilor privind valoarea de piata a imobilului;

Valoarea este o predictie.

Cu deosebita consideratie,

Gradinaru Gheorghe

Administrator

Paun Florian

Evaluator autorizat : EPI



CUPRINS

Cap I INTRODUCERE

- I.1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante
- I.2. Certificare

Cap PREMISELE RAPORTULUI DE EVALUARE

II.

- II.1. Identificarea clientului și a destinatarului raportului de evaluare
- II.2. Prezentarea evaluatorului. Pregătire. Experiență.
- II.3. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării
- II.4. Dreptul de proprietate evaluat
- II.5. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate
- II.6. Data estimării valorii
- II.7. Data inspecției
- II.8. Data finalizării raportului de evaluare
- II.9. Moneda raportului de evaluare
- II.10. Modalități de plată
- II.11. Inspecția proprietății
- II.12. Surse de informații
- II.13. Clauze de nepublicare
- II.14. Valabilitatea raportului de evaluare
- II.15. Ipoteze și condiții limitative

Cap PREZENTAREA DATELOR

III.

- III.1. Identificarea proprietății
- III.2. Descrierea juridică
- III.3. Date despre zonă, vecinătăți și amplasare
- III.4. Informații despre amplasament
- III.5. Descrierea amenajărilor și a terenului
- III.6. Date privind istoricul tranzacțiilor cu proprietate
- III.7. Analiza pieței imobiliare

Cap ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

IV

- IV.1. Cea mai bună utilizare (C.M.B.U.)

Cap EVALUAREA PROPRIETĂȚII

V

V.1 și

- V.2. Evaluarea terenului. Metoda comparației directe
Evaluarea construcției. Metoda costului.

V.3

MOTIVE DE ORDIN ECONOMIC SOCIAL ȘI DE MEDIU PRIVIND JUSTIFICAREA CONCESIONARII IMOBILULUI

VI Rezultatul evaluării. Opinia și concluziile evaluatorului

Cap

VII ANEXE

- Fise de calcul pentru construcții
- Grila calcul – Abordarea prin comparații directe teren
- Documentație fotografică
- Oferte comparabile
- Documente de proprietate

CAPITOLUL I

INTRODUCERE

1.1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

Client si debitor	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU-Domeniul Public
Utilizator	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Data raportului de evaluare	30.12.2017
Data inspectiei	28.12.2017
Data evaluarii	30.12.2017
Evaluator autorizat	Gradinaru Gheorghe, legitimatia nr. 12960 ANEVAR, Paun Florian, membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 15093
Compania de evaluare	SC TOTAL EVAL SRL Giurgiu
Reprezentant – functia	Administrator Evaluator
Tip proprietate	Constructie tip P (industrial edilitara) si Teren intravilan
Adresa proprietatii	Mun. Giurgiu, Bd. CFR, Nr. FN (Punct Termic 15), Jud. GIURGIU, nr. Cad. 36160
Cartier / amplasare	Zona mixta: comerciala si rezidentiala, zona CFR-Autogara.
Utilitati	Energie electrica, apa curenta, canalizare, gaze.
Acces	Rutier (carosabil asfaltat)
Suprafate	Sd constructie = 344 m ² , Steren = 344 m ²
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU-Domeniul Public
Utilizare existenta	Cladire in conservare (fost punct termic 15)
Curs schimb valutar	4,6597
Valoarea de piata estimata, redeventa	Constructie: Vpiata = 28.554 euro, Redeventa = 1.142 euro/an Teren: Vpiata = 31.648 euro, Redeventa = 1.266 euro/an
Dreptul de proprietate	Considerat liber
Sarcini inregistrate	-
Descriere anexe	- nu este cazul
Observatii speciale	Nu
Diferente constatate in urma inspectiei (fata de documentele de proprietate/documentatia cadastrala)	Nu

1.2. 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 nicio 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;
- Sunt membru al ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania), legitimatia 12960.
- La data acestui raport, indeplinesc cerintele ANEVAR privind programul de pregatire continua.

Gradinaru Gheorghe

Administrator

Paun Florian

Evaluator autorizat : EPI legitimatia 15093



CAP.2. Termenii de referință ai evaluării

Obiectul evaluării: Proprietatea imobiliară – CONSTRUCTIE TIP P si TEREN INTRAVILAN

Adresa proprietății: Mun. Giurgiu, Bd. CFR, Nr. FN (fost punct termic 15), Jud. GIURGIU, Nr. Cadastral 36160

Scopul evaluării : Estimarea *valorii de piață* a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018, în vederea concesionării.

Cliantul: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Proprietar : PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU-Domeniul Public

Drepturi de proprietate evaluate: În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul de proprietate asupra construcției și terenului analizate, deținute de către proprietar, în baza documentelor avute la dispoziție și atasate la anexele acestei lucrări.

Baza de evaluare. Tipul valorii estimate: Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o stimare a *valorii de piață* a proprietății, așa cum este această definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 – SEV 100 Cadrul general.

Conform acestui standard, *valoarea de piață* reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

Metodologia de calcul a „valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR.

Data evaluării: La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor la data de 30.12.2017, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna decembrie 2017. Data evaluării este 30.12.2017.

Inspectia proprietății: Inspectia a fost efectuată în data de 28.12.2017, de către evaluator autorizat Paun Florian, legitimație nr. 15963 în prezența reprezentantului Primăriei Giurgiu.

Moneda în care se exprimă valoarea estimată: Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb lei/EUR valabil la data evaluării (30.12.2017) este cel afișat de BNR și anume 4,6597 lei/EUR.

Modalități de plată: Valoarea exprimată în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită în echivalent cash la data tranzacției, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite.

Conformitatea evaluării cu SEV: Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018 și cu ipotezele și condițiile limitative

cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv :

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 440 – Verificarea evaluărilor
- GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Procedura de evaluare: Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:

- Documentarea, pe baza documentelor furnizate de client;
- Inspectia proprietății;
- Stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- Deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama;
- Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- Aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportuna/e pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Natura și sursa informațiilor: Documentele și schitele puse la dispoziție de către client, respectiv:

- Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al mun. Giurgiu
- HCL al municipiului Giurgiu, nr. 410/26.10.2017
- Extras CF nr. cerere 58741/28.10.2014
- Plan de amplasament și delimitare

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- Publicații privind piața imobiliară
- Articole de presă
- Site-uri de specialitate

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Responsabilitatea față de terți: Prezentul raport de evaluare a fost realizat în baza informațiilor furnizate de către client și de către proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și Utilizator, iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

Ipoteze: ➤ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau

- investigatii suplimentare. Se presupune ca titlul de proprietate este bun si marketabil, in afara cazului in care se specifica astfel;
- Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete;
 - Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii cladirii (partilor ascunse) care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
 - Se presupune ca amplasamentul este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator in afara cazurilor cand neconcordantele sunt expuse, descrise si luate in considerare in raport;
 - Din informatiile detinute de catre evaluator si din discutii purtate cu proprietarul, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat investigatii speciale in acest sens. Valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
 - Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
 - Valoarea de piata estimata este valabila la data evaluarii. Intrucat piata, conditiile de piata se pot schimba, valoarea astimata poate fi incorecta sau necorespunzatoare la un alt moment;
 - S-a presupus ca legislatia in vigoare se va mentine si nu au fost luate in calcul eventualele modificari care pot sa apara in perioada urmatoare;
 - Alegerea metodelor de evaluare prezentate in cuprinsul raportului s-a facut tinand seama de tipul proprietatii, tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile;
 - Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii referitoare la subiectul de evaluat neexcluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta;
 - 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;
 - Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sa mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
 - 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;

Ipoteze speciale: Nu sunt.

Restrictii 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.

CAP.3.Prezentarea datelor

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica:

Imobilul compus din Constructie tip P(industrial edilitara), fost Punct Termic 15, cu suprafata desfasurata de 344 mp si teren intravilan aferent, cu suprafata de 344 mp, situat in municipiul Giurgiu, Bd. CFR, Nr. FN, Judetul Giurgiu, Nr. Cadastral 36160, urmeaza a fi concesionat conform HCL nr. 410/26.10.2017.

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

Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare:

- Proprietatea este amplasata in zona centrala a Mun. Giurgiu, in zona mixta.
- Tipul zonei: mixta, comerciala si rezidentiala, Zona CFR-Autogara
- Accesul in zona se realizeaza cu ajutorul autovehiculelor personale si transport in comun
- Unitati comerciale in apropiere : da
- Unitati de invatamant: da
- Unitati medicale: nu
- Institutii de cult: nu
- Sedii de banci: nu
- Institutii guvernamentale: nu
- Muze: nu
- Parcuri: nu
- Lacuri: nu
- Cursuri de apa: nu
- Altele: -

Informatii despre amplasament. Descrierea terenului:

Proprietatea este amplasata in zona mixta, comerciala (magazine de cartier si supermarket Penny) si rezidentiala (locuinte unifamiliale P si P+1 si P+4), Zona CFR-Autogara

Caracteristici fizice:

Suprafata desfasurata a constructiei: $S_d = 344$ mp

Suprafata terenului: $S = 344$ mp

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

○ Utilitati:

Retea urbana de energie electrica: existenta

Retea urbana de apa: existenta

Retea urbana de termoficare: existenta

Retea urbana de gaze: existenta

Retea urbana de canalizare: existenta

Retea urbana de iluminat stradal: existenta

○ Alte observatii: -

Caracteristici juridice:

○ Utilizare legala: constructie edilitar industrială

○ 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: Cladire fost punct termic de cartier 15

Cladire P, An PIF 1984, fara modernizari

Descrierea si caracteristicile constructiei		
<i>Caracteristici generale ale constructiei:</i>		
<i>Tip constructie - regim inaltime</i>	PUNCT TERMIC	P
Suprafata construita (mp):	344 m ²	STARE TEHNICA
Suprafata desfasurata (mp):	344 m ²	
Suprafata utila (mp):	-	
Inaltime medie pe nivel	H = 4 mp	
Utilizarea conf. Proiect	Punct Termic	satisfacatoare
Utilizarea existenta	Cladire dezafectata	satisfacatoare
Fundatiile	Beton simplu cu cuzineti armati	satisfacatoare
Structura	Cadre de beton armat	satisfacatoare
Inchideri si compartimentari	BCA	satisfacatoare
Acoperis	Terasa necirculabila	satisfacatoare
Invelitoare acoperis	Hidroizolatie deteriorata	satisfacatoare
Tamplarie exterioara	Metalina cu geam clar	satisfacatoare
	STARE GENERALA STRUCTURA SI INCHIDERI	satisfacatoare
Instalatii electrice	Iluminat incandescent, prize la 220V si 380V	satisfacatoare
	STARE GENERALA INSTALATII	satisfacatoare
Descrierea interiorului si categoria lucrarilor		
Finisaje interioare		STARE TEHNICA

o	Spații umede		Sapa beton	satisfacatoare	
o	Pardoseala camere		beton	satisfacatoare	
o	Finisaje pereti		Tencuieii driscuite	satisfacatoare	
o	Tamplarie interioara		fara	satisfacatoare	
o	Zugraveli si vopsitorii		Vopsele pe baza de var, degradate	satisfacatoare	
Alte imbunatatiri					
Sistem incalzire			fara		
Sistem securitate			nu		
Anexe			nu		
Altele			-		
Rețele exterioare					
o	apa	da	o	gaz metan	da
o	canal	da	o	electricitate	da
			o	put	-
			o	septic pit	-
Elemente determinante ale uzurii:					
Conditii de exploatare: conditii normale, fara a fi supusa la eforturi deosebite, neintretinuta la timp;					
Conditii de mediu: nu s-au constatat elemente nocive de natura sa afecteze structura de rezistenta, nici in interior si nici in exterior. Conditii normale;					
Starea tehnica: cladirea prezinta deteriorari ale acoperisului si peretilor (fisuri, igrasie), stare tehnica satisfacatoare.					

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 tranzactionarea proprietatii sunt disponibile in Contractul de vanzare – cumparare pus la dispozitie:

Data: -

Vanzator: -

Pret vanzare: -

- Nu exista cauze complexe de natura juridica sau de perspectiva sociala sau urbanistica a localitatii care sa genereze lipsa de interes pentru acest imobil

- 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, lucrări 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: Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează și este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și 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 și comercială) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona mediană a Municipiului Giurgiu.

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea

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 esalon 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, marke-uri, sedii de bănci, instituții ale statului (Prefectura, Consiliul județean, ANAF, Tribunal), școli, licee, spital de urgență.

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

Localnicii beneficiază, de asemenea, de alimentare cu apă potabilă, electricitate și gaze. În plus, autoritățile au în vedere modernizarea străzilor.

În ultimii cinci ani, prețurile terenurilor la nivel național au înregistrat scăderi de peste 70%, numărul ofertelor a coborât la câteva zeci în orașe și județe importante ale țării, iar terenuri destinate investițiilor sunt vândute în prezent chiar de către proprietari.

"Cei care achiziționează proprietăți imobiliare o fac din două mari motive: pentru necesitatea locuirii și în scop investitional. Având în vedere faptul că segmentul de clienți care aveau scopuri investitionale a scăzut foarte mult, atunci sigur că a dispărut o bună parte din cererea solvabilă de pe acest segment. În ceea ce îi privește pe cei care achiziționează pentru necesitatea locuirii, persoanele care voiau să-și construiască locuințe secundare sau case de vacanță au renunțat la acest scop pe perioada crizei. Atunci, segmentul terenurilor a fost cel mai lovit dintre toate segmentele pieței imobiliare", a explicat analistul imobiliar dr. Ion Radu Zilisteanu, pentru Ziare.com.

Prețurile au cunoscut evoluții diferite în funcție de regiunile geografice în care sunt amplasate terenurile, potențialul economic al acestora având un rol decisiv în ochii investitorilor.

"În special în investițiile în terenuri este foarte importantă masa critică economică pe care o are regiunea respectivă. Cu cât o anumită zonă este mai bine din punct de vedere economic, atrage investitori în alte domenii decât cel imobiliar, atunci el devine atractiv și pentru investiții imobiliare. Zonele mai slab dezvoltate sunt primele la care investitorii renunță", a precizat Radu Zilisteanu.
(sursa :ziare.com)

Pe de altă parte, piața terenurilor va fi și prima care își va reveni după încheierea crizei, deoarece foarte mulți investitori vor încerca să profite de oportunitatea prețului redus, este de părere analistul.

"Este imposibil de estimat când se va încheia criza, pentru că situația este extrem de complexă și de fluidă. Cum nici în economie nu se întrezărește o creștere consistentă în acest an, atunci este clar că și piața imobiliară va mai avea de așteptat", a spus acesta, în special în contextul în care indicatorii imobiliari prezintă semne de ameliorare cu o întârziere de până la 12 luni față de revenirea economiei.

Cine cumpără în prezent

Deși la un nivel mult mai redus, fiind vizibilă și o scădere importantă a ofertelor disponibile, au loc în continuare tranzacții pe segmentul terenurilor. Cei care cumpără sunt persoane interesate de loturi mici, în scopul construirii de locuințe, dar și investitorii care vanează oportunitățile oferite de criza, cei care vor să profite de prețurile scăzute ale terenurilor, dar ale manoperei și materialelor de construcții, a arătat Radu Zilisteanu.

Sunt cautate în special terenurile care sunt amplasate în zone foarte bune și sunt deservite de toate utilitățile.

"Sunt suficiente oportunități de investiții, ținând cont de faptul că prețurile au scăzut și cu 70 față de perioada de varf. Investitorii cu bani au un excelent context de negociere în această perioadă. Interesant este faptul că în multe cazuri, terenuri de mari dimensiuni, cu caracter investitional, sunt scoase la vânzare chiar de proprietari", au menționat reprezentanții imobiliare.ro. (sursa: ziare.com)

Piața terenurilor intră într-un nou ciclu.

Achizițiile masive de teren realizate în vederea extinderii de către marii retailerii alimentari și de bricolaj sunt înlocuite treptat cu investițiile dezvoltatorilor imobiliari interesați de birouri și rezidențial.

Ultimii trei ani au reprezentat o perioadă propice pentru dezvoltarea rețelelor de retail (supermarketuri, discounteri și benzinării), care după acumularea terenurilor necesare extinderii au intrat într-o etapă de

dezvoltare. Consultanții imobiliari prevăd ca această categorie de investitori se va opri din achiziții în următorii doi ani și va fi înlocuită de dezvoltatorii imobiliari tradiționali.

Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este scăzută.

Începând cu anul 2009, datorită condițiilor tot mai restrictive de pe piață, numărul și valoarea tranzacțiilor au cunoscut o scădere semnificativă.

Referitor la vânzarea proprietăților imobiliare similare proprietății subiect (referitor la terenul de 344 mp), acestea sunt oferite pe piață la prețuri cuprinse între 55 Euro/mp și 119 Euro/m, variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, deschiderea acestora, tipul de acces, nivelul utilităților etc.

Cererea solvabilă

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

În general, nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economică, diminuarea interesului investitional și scăderea nivelului creditării.

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, cererea este medie.

Echilibrul pieței. Previțiuni

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii.

La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este mic. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că prețurile și chiriile pentru acest tip de proprietate se vor menține într-o ușoară scădere.

CAP.4. Analiza datelor și concluziilor

Cea mai bună utilizare :

Cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

o Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- o permisă legal
- o fizic posibilă
- o fezabilă financiar
- o maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piața informații referitoare la terenuri libere amplasate în zone similare ale loc. Giurgiu. Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări: a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (forma și dimensiuni).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății. după cum urmează:

Utilizarea analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrial	Nu	Da	Da	Nu
Comercial	Da	Da	Da	Da
Rezidențial	Da	Da	Da	Nu

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea comercială, prestări servicii.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea actuală de teren cu destinație industrială. Aceasta utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

a) este fizic posibilă

c) este fezabilă financiar

b) este permisă legal

d) este maxim productivă

CAP.5. EVALUAREA IMOBILULUI PENTRU CONCESIONARE

5.1. EVALUAREA TERENULUI

Abordari de evaluare:

Valoarea terenului trebuie estimata 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.

Avand in vedere informatiile disponibile s-a optat pentru una dintre cele 6 abordari de evaluare ale terenurilor, prevazute in GME 630 - Evaluarea bunurilor imobile, respectiv abordarea prin piata (metoda comparatiei).

Metoda comparatiei directe:

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile si alte date despre loturi similare, in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.

In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre loturi.

Aceasta metoda este recomandata pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluarii, fiind preferata atunci cand exista date comparabile suficiente si sigure.

Prin aceasta metoda, preturile si acele informatii referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari sau diferentieri.

La data evaluarii, evaluatorul a dispus de informatii privind terenuri similare ce au fost ofertate recent (mai aproape de data evaluarii), informatiile fiind culese din publicatiile de specialitate, in care sunt prezentate diverse oferte (vanzari - cumparari de terenuri, cu si fara constructii).

Ofertele de vanzare ale terenurilor din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt cuprinse intre 55 si 119 euro/mp.

In metoda comparatiei directe valoarea este estimata prin analiza activitatii pietei pentru tranzactii/oferte cu proprietati similare.

Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare (motivatia), conditii de piata(data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile, zonarea si cea mai buna utilizare.

In anexe sunt prezentate datele despre vanzari sau cotationi ale unor proprietati similare sau asemanatoare cu cea evaluate. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate si corectitudine prin studierea ofertelor.

In anexa nr. 1 este prezentata *Grila comparatiilor de piata*, In urma aplicarii metodei selectate, a rezultat valoarea proprietatii analizate. Aceasta a fost estimata la:

31.648 EUR, echivalent 147.500 LEI, la cursul valutar de 4,6597 lei/euro

JUSTIFICAREA AJUSTĂRILOR APLICATE ÎN GRILA CORECTIILOR DE PIATĂ

Ajustarea pentru tip oferta sau tranzacție

- Comparabilele A, B, C, utilizate pentru estimarea valorii de piață sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de 10%

- Întrucât în urma discuțiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispuși să negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilită pe baza observațiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

Dreptul de proprietate transmis

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

Restricții legale

Deoarece nu avem cunoștința despre restricții de utilizare atât pentru proprietatea de evaluat, cât și pentru comparabilele utilizate nu sunt necesare ajustări.

Condiții de finanțare

Deoarece condițiile de finanțare sunt similare, nu sunt necesare ajustări.

Condiții de vânzare

Condiții de vânzare similare – pentru acest element de comparație nu au fost necesare ajustări.

Condiții de piață

În aplicarea metodei comparațiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informații privind oferte încă de actualitate – pentru acest element de comparație nu au fost necesare ajustări.

Ajustarea pentru localizare

Zona de amplasare a proprietății subiect este : Giurgiu, bd. CFR, nr. FN, jud. Giurgiu, nr. Cad. 36160.

Având în vedere poziționarea proprietăților comparabile față de subiect s-au avut în vedere următoarele:

Locație comparabile vs locație subiect

A: inferioară B: inferioară C: superioară D: superioară

Ajustările aplicate pentru localizare :

Pt.A: -10% pt. B: 70% pt. C: 0% pt. D: +20%

Ajustările procentuale se stabilesc în urma analizei de piață pentru zona de amplasare a proprietății subiect și zonele unde se afla proprietățile comparabile, ținând cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipică diferența în prețul plătit între zona unde se afla proprietatea de evaluat și zona în care se afla comparabilele.

Ajustarea pentru suprafață

Comparabila A, ajustare +10%

Comparabila B, 0%

Comparabila C, 0%

Comparabila D, +20%

Valoarea ajustărilor s-a stabilit pe baza observațiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferența de suprafață dintre suprafața comparabilelor și suprafața proprietății de evaluat. (S-a considerat că se recunoaște o diferență în prețul plătit doar pentru o diferență semnificativă între suprafața comparabilelor și suprafața proprietății de evaluat)

Ajustări pentru forma și front stradal

Deoarece comparabila A are aceeași formă ca și proprietatea subiect, dar are front stradal, au fost aplicate ajustări -10%

Deoarece comparabila B are aceeași formă ca și proprietatea subiect, dar are front stradal, au fost aplicate ajustări -10%

Deoarece comparabila C are aceeași formă ca și proprietatea subiect, dar are front stradal, au fost aplicate ajustări -10%

Deoarece comparabila D are aceeași formă ca și proprietatea subiect, dar are front stradal, au fost aplicate ajustări -10%

Valoarea ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic că diferența în prețul plătit față de un imobil ce are o formă diferită față de forma terenului de evaluat.

Ajustări pentru topografie

Deoarece comparabila A are aceeași înclinare ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări 0%

Deoarece comparabila B are aceeași înclinare ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări 0%

Deoarece comparabila C are aceeași înclinare ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări 0%

Deoarece comparabila D are aceeași înclinare ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări 0%

Ajustări pentru utilități

Deoarece comparabila A are aceleași utilități identice cu ale subiectului, nu au fost aplicate ajustări, 0%

Deoarece comparabila B nu are utilități identice cu ale subiectului, am aplicat ajustare +10%

Deoarece comparabila C are aceleași utilități identice cu ale subiectului, nu au fost aplicate ajustări, 0%

Deoarece comparabila D are aceleași utilități identice cu ale subiectului, nu au fost aplicate ajustări, 0%

Valoarea ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferență în prețul plătit față de un imobil ce dispune de utilități diferite față de cele care sunt prezentate la proprietatea subiect.

Corecții pentru acces

Deoarece comparabila A are acces la drum situat în planul 1, ajustare -5%.

Deoarece comparabila B are acces la drum situat în planul 1, ajustare -5%.

Deoarece comparabila C are acces la drum situat în planul 1, ajustare -5%.

Deoarece comparabila D are acces la drum situat în planul 1, ajustare -5%.

Valoarea ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferență în prețul plătit față de un imobil ce dispune de acces dintr-un drum amenajat diferit față de drumul pe care se face accesul către proprietatea subiect.

Ajustări pentru destinația terenului

În mod normal comparabilele utilizate trebuie să aibă aceeași utilizare cu cea a proprietății de evaluat – dar, există și situații când nu se găsesc informații despre comparabile cu aceeași CMBU aflate în aceeași zonă, dar se găsesc în zone din imediată apropiere informații despre comparabile asemănătoare ca și caracteristici doar ca au CMBU diferită. Se fac ajustări pentru acest element, ținând cont de diferența în prețul plătit față de un teren cu o utilizare diferită de cea a proprietății de evaluat:

Destinația terenului A - intravilan curți construcții - similară cu a proprietății subiect - Nu se impun ajustări

Destinația terenului B - intravilan curți construcții - similară cu a proprietății subiect - Nu se impun ajustări

Destinația terenului C - intravilan curți construcții - similară cu a proprietății subiect - Nu se impun ajustări

Destinația terenului D - intravilan curți construcții - similară cu a proprietății subiect - Nu se impun ajustări

5.2. EVALUAREA CONSTRUCȚIEI

Abordarea prin cost – Costul de Înlocuire Net

Costul de înlocuire net reprezintă o aplicație a abordării prin cost, care poate fi utilizată la estimarea valorii activelor specializate în scopuri de raportare financiară. Costul de înlocuire net poate fi abordarea cea mai utilizată, când nu există informații suficiente despre vânzările de proprietăți comparabile, dar există informații de piață suficiente referitoare la costuri și la deprecierea cumulată. Ca o aplicație a abordării prin cost, CIN-ul se bazează pe principiul substituției.

Costul de înlocuire net. Costul curent necesar pentru înlocuirea unui activ cu activul său modern echivalent din care se scade deteriorarea fizică și toate formele relevante ale deprecierei și optimizării.

Pentru estimarea costului de înlocuire se folosesc trei metode: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate, metoda devizului.

Metoda devizelor analitice

Valorile au fost determinate prin metoda devizelor analitice, care au folosit prețurile de achiziție a materialelor, a chiriilor utilajelor și în procesele de transport: Corneliu Șchiopu – „Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire”, Clădiri rezidențiale; Editura IROVAL București, 2009; INDICI ACTUALIZARE COSTURI 2017-2018, Corneliu Șchiopu – Editura IROVAL București, 2017.

Sistemul de calcul al costurilor

Analiza costurilor se efectuează la *suprafața construită sau desfășurată construită*. Suprafața construită luată în calcul este *suprafața proiectată la sol pe conturul exterior al pereților clădirii*, iar pentru o clădire cu mai multe niveluri, suprafața desfășurată construită este suma suprafețelor fiecărui nivel proiectat la sol.

S-au întocmit devize analitice pe categorii de lucrări, cu încadrări ale cantităților de lucrări în articole de deviz, conform indicatoarelor Ts, C, Iz. În urma efectuării operațiilor de calcul s-au obținut extrase de resurse materiale, extrase de manoperă pentru nivelul I de salarizare, cu extrase de costuri pentru chiria utilajelor și a costurilor de transport materiale la 35 km distanță față de punctul de lucru.

În tabelele centralizatoare sunt prezentate costurile directe, defalcate pe materiale, manoperă, transport și chirie utilaje, apoi recapitulatia de deviz, iar în final cheltuielile indirecte (proiectare, organizare de șantier, autorizație de construire, taxe pentru branșamente, taxă ISCC, DDp etc.).

Tabelele prezintă costuri/mp cu excepția a două situații și anume: a) costul finisajului scărilor de acces pe niveluri și b) costul ansamblului de obiecte sanitare cu traseu existent.

După calcularea costului total, se pot efectua corecții aferente localizării, distanțelor de transport și manoperei, conform coeficienților.

Dacă nu există evidențe directe de piață, *costul de înlocuire net* este privit ca o metodă acceptabilă de determinare a valorii activelor specializate, însă metodologia trebuie să încorporeze observațiile de piață ale evaluatorului, referitoare la costurile curente și la ratele de depreciere. Metoda se bazează pe aceeași tranzacție teoretică între părți raționale informate, așa cum se stipulează în definiția valorii de piață.

Evaluatorul estimează costul unui activ modern echivalent, la data evaluării. Aceasta poate presupune estimarea costului unui activ care a fost comandat. Costul de înlocuire trebuie să reflecte toate costurile care ar putea să apară, ca de exemplu pentru proiectare, livrare, instalare și punerea în funcțiune.

Evaluatorul estimează deprecierea prin compararea activului modern echivalent cu activul supus evaluării. Ratele de depreciere pot fi determinate pentru deprecierea totală sau pot fi analizate în mod separat pentru:

- Deteriorarea fizică
- Deprecierea funcțională
- Deprecierea externă

Pentru estimarea deteriorării fizice a activului subiect, care rezultă din utilizarea acestuia pe parcursul timpului, inclusiv din lipsa oricărei mentenanțe, pot fi utilizate diferite metode de estimare a sumei/procentajului cu care să se rectifice condiția fizică a amenajărilor și construcțiilor. Pot fi utilizate estimări ale elementelor specifice ale deprecierei și ale cheltuielilor antreprenorilor sau comparația directă a valorilor unitare ale proprietăților cu condiție/stare similară.

Deprecierea funcțională poate fi cauzată de tehnologiile avansate, încorporate în activele noi, care astfel sunt apte să producă mai eficient bunuri și servicii. Metodele moderne de producție pot transforma activele existente în active depășite integral sau parțial în ceea ce privește echivalența cu costul lor curent echivalent. Aplicarea procesului de optimizare va implica multe elemente ale deprecierei funcționale.

Deprecierea rezultată din influențe externe poate afecta valoarea unui activ. Factorii externi se referă la modificarea conjuncturii economice, care afectează oferta și cererea de bunuri și servicii produse de activ sau cheltuielile de exploatare ale activului. Factorii externi se referă și la costul și existența rezonabilă a materiilor prime, utilităților și forței de muncă.

STABILIREA DEPRECIERILOR

Deprecierea – reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală.

Principalele tipuri de de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

- ❖ uzura fizică – este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură etc.. Aceasta poate avea două componente – uzură fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai în cazul în care costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și uzură fizică nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice);
- ❖ neadecvarea funcțională este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se manifestă sub două aspecte – neadecvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru *deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări*) și neadecvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de *deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus*);
- ❖ depreciere externă – se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc..

Stabilirea uzurii fizice

Pentru determinarea coeficientului de uzura clădirile au fost “descompuse” în următoarele categorii de lucrări:

Structura de rezistență - durata de viața lungă închideri - durata de viața lungă (55 ani)

Finisaje - durata de viața lungă combinată cu durata scurtă (35 de ani)

Instalații - durata de viața scurtă (25 ani)

Uzura fizică a elementelor de structură de rezistență și anvelopei a fost determinată prin gradul de uzură fizică bazat pe vârsta efectivă a construcției raportată la durata totală de viață.

$$\text{Uzura fizică} = \frac{\text{varsta_efectivă}}{\text{durata_de_viața_economică}} \times 100$$

Neadecvarea (deprecierea) funcțională

a. Neadecvarea (deprecierea) funcțională recuperabilă

Neadecvarea funcțională este o pierdere în valoare din cauza deficiențelor de concepție sau proiectare a clădirii. Poate fi cauzată și de schimbările în timp referitoare la aspectul clădirii, material sau standarde de construcție (grad seismic, izolație termică).

Deficiențele pot fi recuperabile sau nerecuperabile.

Ca să fie recuperabile, costul de înlocuire a unui aspect demodat sau neacceptabil, trebuie să fie mai mic decât creșterea de valoare anticipată.

Neadecvarea funcțională recuperabilă se cuantifică prin costul de înlocuire și poate fi împărțită în trei categorii:

- *deficiență ce necesită adăugiri* care se măsoară prin cât de mult costul de adăugire depășește costul elementului dacă el ar fi fost instalat chiar în timpul construcției;

- *deficiență ce necesită înlocuire sau modernizare* ce este măsurată ca fiind costul elementului minus uzura fizică deja aplicată la elementul existent (valoarea rămasă), plus costul de a demonta elementul existent plus costul de instalare a elementului modern (înlocuitor).

Valoarea rămasă este definită ca valoarea atribuită unui element ce se scoate de proprietatea imobiliară de obicei pentru a fi folosit în altă parte.

- *supradimensionarea* care este măsurată ca fiind costul de reconstrucție al elementului minus orice uzură fizică deja aplicată, minus costul de demontare minus valoarea reziduală dacă există. O supradimensionare este recuperabilă dacă, la data evaluării, corectarea este fezabilă economic, dacă nu este o uzură nerecuperabilă.

b. Neadekvarea (deprecierea) funcțională nerecuperabilă

Neadekvarea funcțională nerecuperabilă poate fi cauzată de o deficiență sau de o supradimensionare. Pot fi implicate două tipuri de deficiențe: un element neinclus în costul de nou, dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou, dar nu ar trebui inclus.

Neadekvarea funcțională datorată unei deficiențe ce *nu e inclusă* în estimarea costului de nou, dar ar trebui inclusă, este cuantificată ca pierderea de profit net, datorată deficienței, capitalizată cu rata de capitalizare acordată clădirii, minus costul elementului dacă el a fost inclus în estimarea costului.

Neadekvarea funcțională datorată unei deficiențe ce *nu e inclusă* în estimarea costului de nou, dar nu ar trebui să fie inclusă, este cuantificată ca fiind costul curent de nou minus uzura fizică aplicată anterior, minus valoarea adăugată.

Neadekvarea funcțională nerecuperabilă datorată unei supradimensionări se măsoară în mod diferit, în funcție de utilizarea costului de reconstrucție sau costului de înlocuire.

Când baza este costul de înlocuire, evaluatorul trebuie să revadă estimările uzurilor fizice recuperabile și nerecuperabile. Dacă elementul supradimensionat a fost inclus în una din categoriile de mai sus, costul de înlocuire al elementelor trebuie diminuat cu uzura fizică deja aplicată.

Pentru construcția analizată nu s-au apreciat depreciere funcționale.

Deprecierea din cauze externe

Deprecierea externă este utilitatea diminuată a unui imobil cauzată de influențe negative din mediul exterior clădirii și este de obicei nerecuperabilă. Ea poate fi cauzată de o serie de factori, cum ar fi: declinul vecinătății, amplasarea proprietății în localitate sau regiune, condițiile pieței locale.

În metoda costului, deprecierea externă se atașează construcției. Prin urmare, evaluatorul trebuie mai întâi să estimeze profitul atribuit construcției și apoi pierderea de profit pentru a obține deprecierea externă.

Pentru construcția care fac obiectul prezentei evaluări, nu s-au identificat factori externi care să conducă la o depreciere externă.

Fișa de calcul a valorii construcției prin metoda costului: Atasată în anexe.

V Construcție = 28.554 EURO, echivalent 133.054 LEI, la cursul valutar de 4,6597 lei/euro

Valoarea nu conține TVA.

5.3. MOTIVE DE ORDIN ECONOMIC SOCIAL SI DE MEDIU PRIVIND JUSTIFICAREA CONCESIONARII IMOBILULUI

Imobilul format din constructie cu suprafata desfasurata de 344 mp si teren intravilan curti constructii cu suprafata de 344 mp, ce apartine domeniului public al Municipiului 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 concesionarea si amenajarea acestui imobil, 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.

Din punct de vedere economic, redeventa obtinuta prin concesionarea 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.

5.4. NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI

Valoarea minima a redevenței anuale este data de raportul dintre valoarea imobilului concesionat si durata de 25 ani, cit reprezinta conform Legii nr. 50/1991 timpul de recuperare a pretului de vnzare a imobilului:

➤ Pentru constructie:

28.554 euro : 25 ani = 1.142 euro/an echivalent rotund a 5.320 lei/an

➤ Pentru teren:

31.648 euro : 25 ani = 1.266 euro/an echivalent rotund a 5.900 lei/an

- Valoarea minima a redevenței anuale propusă de evaluator în vederea concesionării imobilului este:

$$V_{\text{redevență TOTAL}} = 1.142 + 1.266 = 2.408 \text{ euro/an}$$

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 concesionare.

5.5 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.

5.6 DURATA ESTIMATIVA A CONCESIUNII

Conform Legii nr. 50/1991, republicata in 2004 si actualizata in 2017, imobilul 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.

CAP.6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Abordarea prin piata $V_{\text{teren}} = 31.648 \text{ EUR}$, echivalent 147.500 LEI

Abordarea prin cost $V_{\text{Constructie}} = 28.554 \text{ EUR}$, echivalent 133.054 LEI

Criteriile care au stat la baza estimării 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 utilizării evaluării. 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 evidentiate 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 aplicării 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 evaluării, 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 abordarea prin piata (metoda comparatiei directe) pentru teren si abordarea prin cost pentru constructie, in urma aplicării carora:

Valoarea de piata a proprietatii a fost estimata la:

60.602 EUR, echivalent rotund a 802.000 LEI, la cursul valutar de 4,6597 lei/euro

Valoarea minima a redeventei propusa in vederea concesiunii imobilului analizat este:

60.602 EUR : 25 ani = 2.408 Eur/an

> Redeventa minima pentru constructie:

28.554 euro : 25 ani = 1.142 euro/an echivalent rotund a 5.320 lei/an

> Redeventa minima pentru teren:

31.648 euro : 25 ani = 1.266 euro/an echivalent rotund a 5.900 lei/an

Administrator
Gradinaru Gheorghe

Evaluator autorizat ANEVAR : EPI
Paun Florian



Prezentarea evaluatorului

Total Eval SRL, CUI : 18255287, cu sediul în loc. Giurgiu, bld. CFR, bloc. 20, parter, este o firmă de evaluare înființată în 2005, care oferă următoarele servicii de evaluare pentru:

- *Proprietăți imobiliare. bunuri mobile. întreprinderi.* pentru garantare credite, tranzacții (vanzare-cumpărare), înscriere în contabilitate, impozitare, lichidari.

Până în prezent, evaluatorii Total Eval au evaluat peste 6.000 de proprietăți imobiliare și au întocmit peste 10.000 de rapoarte de evaluare pentru mașini, echipamente și bunuri mobile.

De asemenea, am întocmit numeroase rapoarte de evaluare având ca scop estimarea valorii juste în vederea raportării financiare, precum și evaluări pentru impozitarea clădirilor.

ECHIPA

Echipa Total Eval este formată din profesioniști cu experiență în domeniul evaluării, evaluatori autorizați membri titulari ai ANEVAR, specialitățile: EI, EPI și EBM.

CERTIFICARE

Evaluările sunt întocmite în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2016. Societatea este membru corporativ ANEVAR.

Total Eval deține o poliță de asigurare profesională pentru pragul maxim de 50.000 euro, iar evaluatorii Total Eval dețin la rândul lor polițe individuale de asigurare cu limita de cel puțin 10.000 euro.

PRESEDINTE DE SEDINȚĂ

SECRETAR
Hou

7. ANEXE

ANEXA NR. 2 - TABEL CENTRALIZATOR COSTURI CLADIRE PUNCT TERMIC, Sd = 344 mp, AN PIF 1984, nemodernizat

		CURS VALUTAR		4.6597				
Denumire	Gradul seismic	Simbol	pret carte	indice 2017 - 2018	cost curent (LEI) 2017 - 2018	Coef. Corecția manoperă	Coef. Corecția distanță	cost curent
Infrastructura		FC	395.2	1.0175	402.12	0.983	0.987	399.58
Structura		CADRE1386-E1	398.4	1.0019	399.16	0.983	0.987	397.11
Anvelopa		ZBCA2467	127.0	1.3035	165.54	0.983	0.987	160.55
Finisaje		FINIHALA	140.0	1.1223	157.12	0.983	0.987	153.88
Instalații electrice		ELHALAC	56.8	1.0906	61.95	0.983	0.987	60.08
Instalații sanitare		SAHALAC	69.5	1.1291	78.47	0.983	0.987	76.10
Acoperiș		TERASANE	184.9	1.1678	215.93	0.983	0.987	209.91
COST UNEFARI LEI/MP/AN/CLADIRE								1,425.63
COST TOTAL LEI/MP TVA								495,627.76
SE ADAUGA	mp/buc	Simbol	pret	indice	cost curent (LEI)	C.C. manopera	C.C. dist.transp.	cost curent
Lavoar + WC	1	LAVWC	1.424.6	1.0057	1.432.7	0.983	0.987	1.389
CIB LEI cu TVA			0.0	1.0023	0.0	0.983	0.987	0
CIB LEI fara TVA								495,242
CIB euro fara TVA								399,389
CIB euro/mp fara TVA								26,731.29
								349,15

Depreciere fizica	LEI	%	Depreciere functionala	LEI	%
- recuperabila	0.00%		- recuperabila	0	0.0%
- nerecuperabila	57,157	66.69%	- nerecuperabila	0	0.0%
Depreciere fizica totala	57,157	66.7%	Depreciere functionala totala	0	0.0%

Calcul deprecieri fizica nerecuperabila

Componente	Pondere	Vanata afectiva	Durata de viata	Depreciara	Aport la depreciere totala
Infrastructura	16%	33	55	60%	9.60%
Structura	25%	33	55	60%	15.00%
Anvelopa	12%	33	55	60%	7.20%
Finisaje	19%	33	35	94%	17.91%
Instalații	9%	33	35	94%	8.49%
Acoperis	9%	33	35	94%	8.49%
Depreciere fizica nerecuperabila totala	90%				66.69%

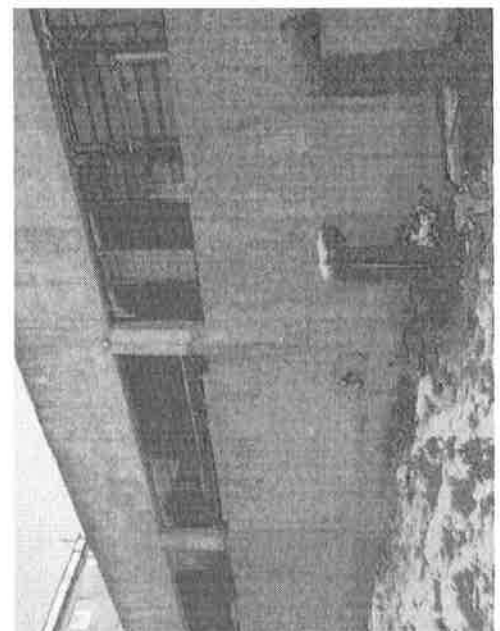
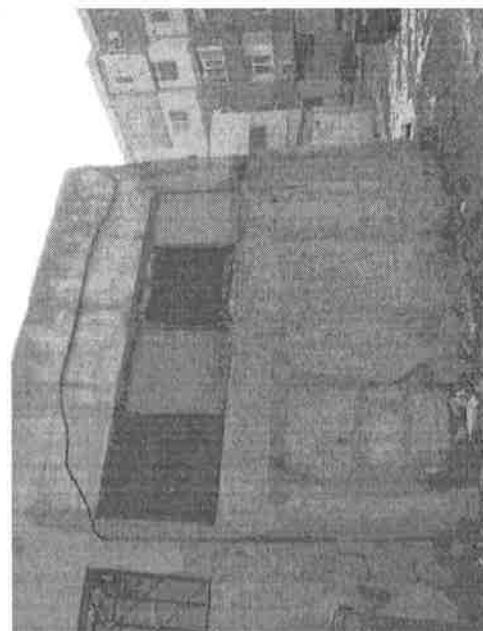
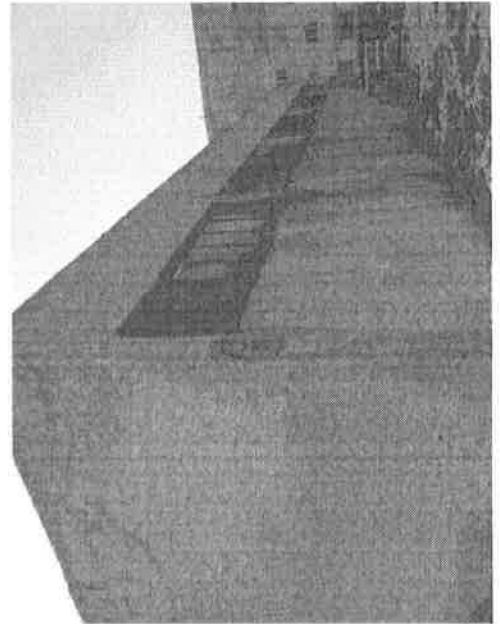
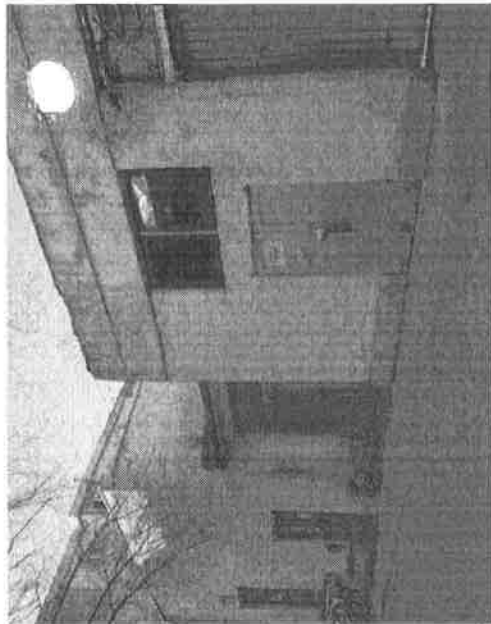
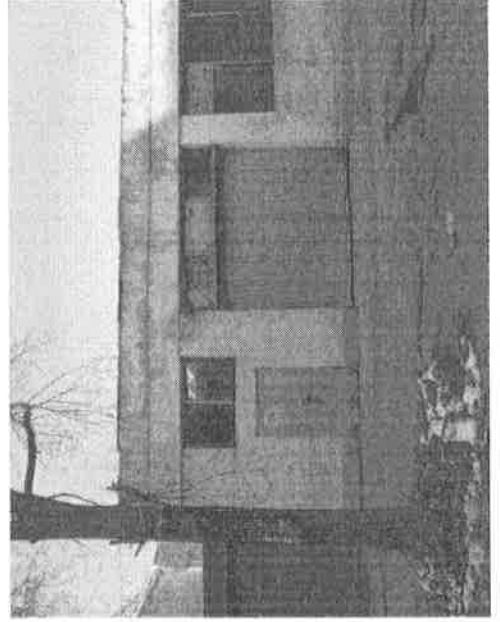
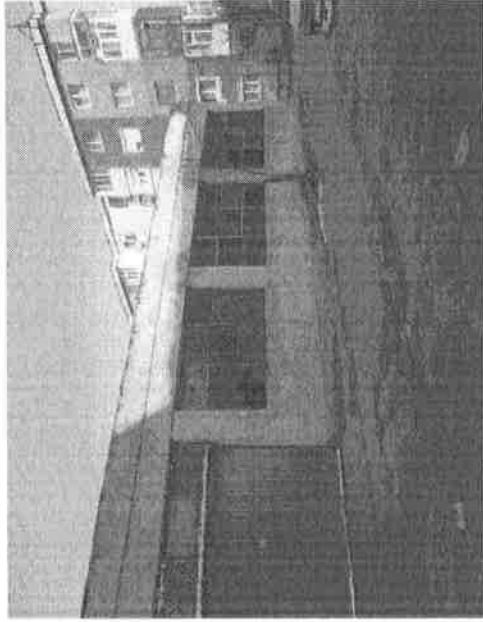
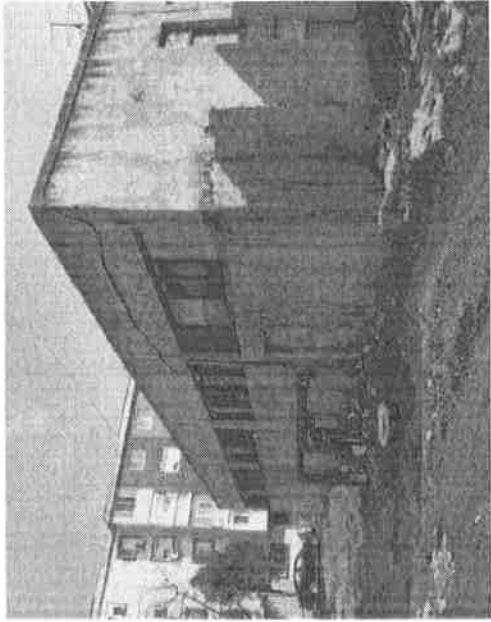
* duratele de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate

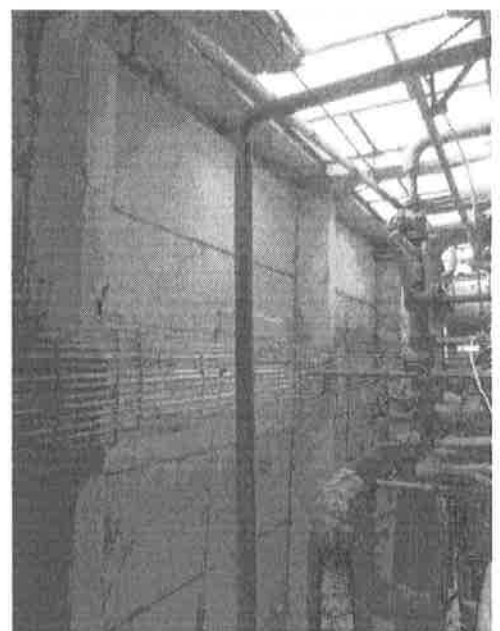
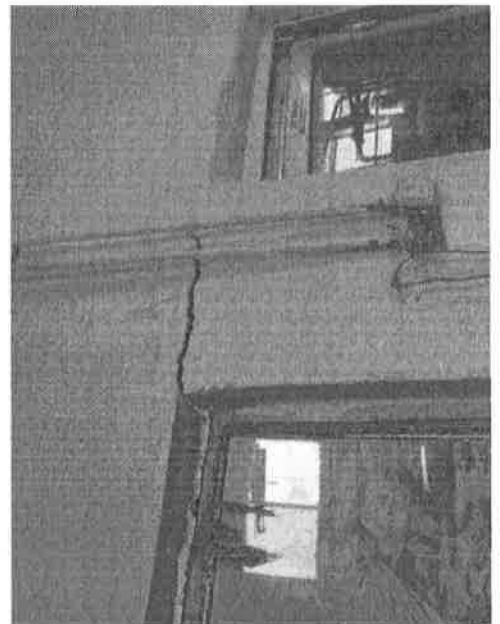
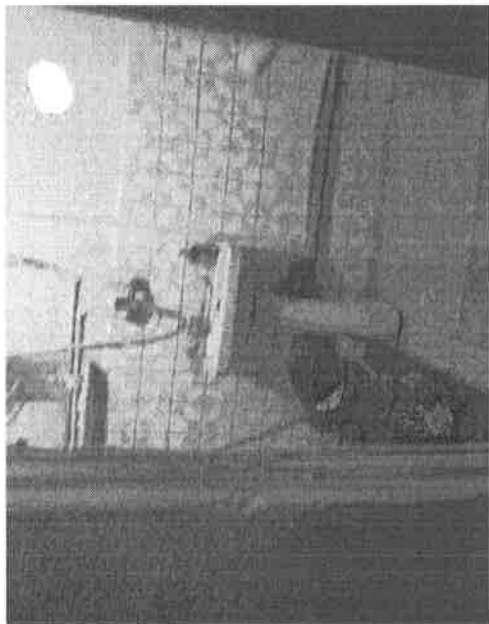
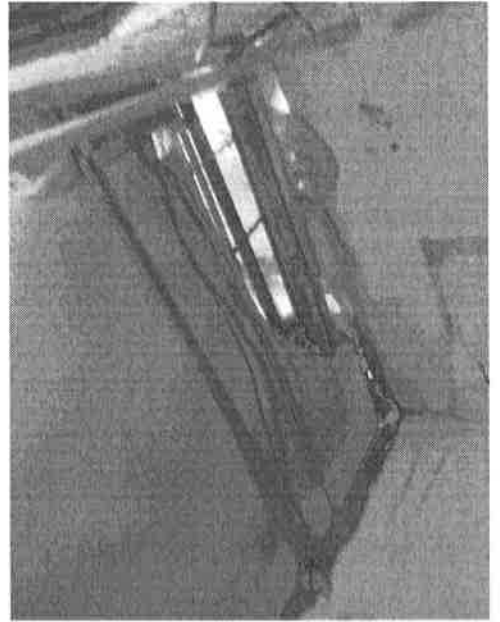
ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
CIB	EURO / mp	249
Suprafata desfasurata (Sd)	mp	344.00
CIB total	EURO	85,711
Depreciere fizica totala	%	66.69%
Depreciere functionala	%	0.00%
Depreciere economica	%	0.00%
Total deprecieri %	%	66.69%
Total deprecieri	EURO	57,157
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	28,554
Suprafata teren aferent proprietatii	mp	0.00
VALOARE TEREN	EURO/mp	0
VALOARE TOTALA TEREN	EURO	0
VALOARE PROPRIETATE	EURO	28,554
	LEI	133,054

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Identificare	Mun. Giurgiu, Bd. CFR, Punct Termic 15	Mun. Giurgiu, Piata Sf. Gheorghe	Mun. Giurgiu, Str. Dunarii	Mun. Giurgiu, Zona Spitalul Municipal	Mun. Giurgiu, Zona Casa Cartii
data	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafața [mp]	344	650	200	210	4,000
PREȚ VÂNZARE EUR		70,000	11,000	25,000	360,000
(EUR/mp) - criteriul de comparatie		107.69	55.00	119.05	90.00
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-10.77	-5.50	-11.90	-9.00
Pret de vanzare ajustat		96.92	49.50	107.15	81.00
DREPTUL DE PROPRIETATE					
Drepturi de proprietate transmise		integral	integral	integral	integral
Ajustare unitara sau procentuala		0	0	0	0
Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 96.92	€ 49.50	€ 107.15	€ 81.00
RESTRICTIILE LEGALE					
Restricții legale		nu exista	nu exista	nu exista	nu exista
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala pentru Restricții legale		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 96.92	€ 49.50	€ 107.15	€ 81.00
CONDIȚII DE FINANȚARE					
Condiții de finanțare		normale	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala					
Ajustare totala pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 96.92	€ 49.50	€ 107.15	€ 81.00
CONDIȚII DE VÂNZARE					
Condiții de vânzare		normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara sau procentuala					
Ajustare totala pentru condiții de vânzare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 96.92	€ 49.50	€ 107.15	€ 81.00
CONDIȚII DE PIAȚĂ					
Condiții ale pieței		prezent	prezent	prezent	prezent

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Identificare	Mun. Giurgiu, Bd. CFR, Punct Termic 15	Mun. Giurgiu, Piata Sf. Gheorghe	Mun. Giurgiu, Str. Dunarii	Mun. Giurgiu, Zona Spitalul Municipal	Mun. Giurgiu, Zona Casa Cartii
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala pentru conditii ale pietei		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 96.92	€ 49.50	€ 107.15	€ 81.00
LOCALIZARE					
Localizare	Mun. Giurgiu, Bd. CFR, Punct Termic 15	Mun. Giurgiu, Piata Sf. Gheorghe	Mun. Giurgiu, Str. Dunarii	Mun. Giurgiu, Zona Spitalul Municipal	Mun. Giurgiu, Zona Casa Cartii
Ajustare unitara sau procentuala		-10.0%	70%	0%	20%
Ajustare totala pentru localizare		-€ 9.69	€ 34.65	€ 0.00	€ 16.20
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 87.23	€ 84.15	€ 107.15	€ 97.20
CARACTERISTICI FIZICE					
Marime (dimensiune)	344	650	200	210	4000
Ajustare unitara sau procentuala		10.0%	0%	0%	20%
Ajustare totala pentru dimensiuni		€ 8.72	€ 0.00	€ 0.00	€ 19.44
Forma (raport dimensiuni) si front la strada	formă geometrică regulată nu	regulata da	regulata da	regulata nu	regulata da
Ajustare unitara sau procentuala		-10.0%	-10%	-10%	-10%
Ajustare totala pentru forma si front		-€ 8.72	-€ 8.42	-€ 10.72	-€ 9.72
Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare totala pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 87.23	€ 75.74	€ 96.44	€ 106.92
UTILITĂȚI DISPONIBILE					
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / alte)	da / da / da / da / da	da / da / da / da / da	da / da / da / da / nu	da / da / da / da / da	da / da / da / da / da
Ajustare unitara sau procentuala		0%	10%	0%	0%
Ajustare totala pentru utilități disponibile		€ 0.00	€ 7.57	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 87.23	€ 83.31	€ 96.44	€ 106.92

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Identificare	Mun. Giurgiu, Bd. CFR, Punct Termic 15	Mun. Giurgiu, Piata Sf. Gheorghe	Mun. Giurgiu, Str. Dunarii	Mun. Giurgiu, Zona Spitalul Municipal	Mun. Giurgiu, Zona Casa Cartii
DRUM DE ACCES					
tip carosabil	asfalt, plan 2	asfalt, plan 1	asfalt, plan 1	asfalt, plan 1	asfalt, plan 1
Ajustare unitara sau procentuala	rutier	-5.0%	-5.0%	-5.0%	-5.0%
Corecție totala pentru acces		-€ 4.36	-€ 4.17	-€ 4.82	-€ 5.35
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 82.87	€ 79.14	€ 91.61	€ 101.57
CEA MAI BUNA UTILIZARE					
Cea mai bună utilizare	construcții	construcții	construcții	construcții	construcții
Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 82.87	€ 79.14	€ 91.61	€ 101.57
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 82.9	€ 79.1	€ 91.6	€ 101.6
Ajustare totală netă	(absolut)	-€ 14.05	€ 29.64	-€ 15.54	€ 20.57
	(procentual)	-15%	60%	-15%	25%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 31.50	€ 54.80	€ 15.54	€ 50.71
	(procentual)	32.5%	110.7%	14.5%	62.6%
Suprafata	344				
Opinie / mp	€ 92.0	cea mai mica	corectie bruta	procentual	COMP. C
Valoare estimata EURO	31,648				
Valoare RON	147,500				
Curs valutar	4.6597				
Data evaluarii	30-Dec-17				







PENTRU EL

HUAWEI P9 L
DUAL SIM NEG



99 LE
1 LEU

Cu abonament
Complete XL 124
24.95 Euro/Lan

Vezi oferta >>

TEHNOLOGIA EVOLUEAZĂ,
DRAGOSTEA SE ADAPTEAZĂ!

ONLINE
la smartphone-uri
la preț special



ERRORE!

PENTRU

HUAWEI DUAL S



99
1

Cu abon
Complete X
24.95 Eu

Vezi of

Contul meu

ADAUGA ANUNT NOU

Anunturi Giurgiu > Imobiliare Giurgiu > Terenuri Giurgiu

Urmatorul anunt >



Licitații de
timbre

Licitați acum



Salveaza ca
favorit



70 000 €

Negociabil

Ia-ti creditul ipotecar Bancpost
cu pre-approbare in 24 de ore!

0764 760 353

Giurgiu, Judet Giurgiu
Vezi pe harta



Pandele Viorica

Pe site din sep 2012

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Tipareste

Vand Teren intravilan ultracentral Giurgiu

Giurgiu, Judet Giurgiu | Adauga La 22:53, 12 februarie 2017, Numar anunt: 87975210

Imi place Distribuie 0

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Oferit de	Proprietar	Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	650 m ²		

Vand teren ultracentral cu urmatoarele caracteristici :

- 650 m2;
- situat in Piata Sf. Gheorghe Nr. 1;
- deschidere la strada pe doua laturi (aproximativ 20 metri);
- posibilitate bransare utilitati : apa, electricitate, canalizare, gaze naturale;
- constructie existenta: 3 camere renovabile/demolabile plus 3 camere demolabile.

In imediata vecinatate se afla :

- Politie
- Biserica
- Gradinita
- Gradinita cu program prelungit
- Doua scoli
- Liceu

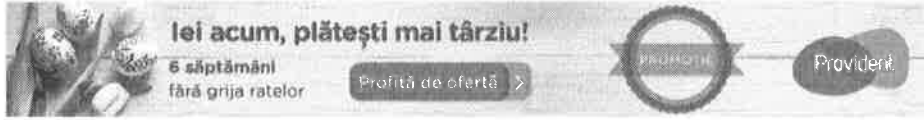
Terenul este proprietate privata; exclus agentii imobiliare.

Pret negociabil.

< Inapoi

Urmatorul anunt >

Imi place Distribuie 0



Teren intravilan orasul Giurgiu 200 mp

Giurgiu, judet Giurgiu | Adaugat La 20:34, 12 aprilie 2017, Numar anunt: 101012900

Imi place Distribuie 0

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de	Proprietar	Extravilan / Intravilan	Intravilan
Suprafata utila	200 m ²		
Persoana fizica			
Intravilan			
200 mp			
8 mp deschidere			
55 euro/mp			
str Dunarii			

< Inapoi Urmatorul anunt >

Imi place Distribuie 0

Vizualizari: 975

Contacteaza vanzatorul

Pentru siguranta ta!

afis mai multe »

0723 794 566

Adresa ta de email...

Mesajul tau...

Adauga fisier

Fisierle acceptate sunt: jpg, jpeg, png, doc, pdf, gif, zip, rar, tar, html, swf, txt, xls, docx, xlsx, odt. Fisierul poate avea maxim 2 MB

Trimite

55 €

Casa pe care o caută se afla deja pe Storia.ro!

Trimite mesaj

0723 794 566

Giurgiu, judet Giurgiu
Vezi pe harta



Laurentiu
Pe site din ian 2015

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Tipareste

RO

Autentificare

Creare Cont

Ajutor

ADAUGĂ ANUNȚ



Loc de casa sau spatii comerciale 210mp

Giurgiu, Giurgiu

Acum o săptămână

25.000 EUR



crisi

PERSOANĂ FIZICĂ

0766751158

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL



Zona	Ultracentral	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m ²)	210

Se afla in zona centrala,linga spitalul municipal,210mp.utilitati linga,apa curent,gaze,

Vrei să adaugi anunț rapid?
Descarcă acum aplicația
Lajumate.ro

DISTRIBUIE PE FACEBOOK



Teren intravilan orasul Giurgiu

Giurgiu, Giurgiu

Acum 2 săptămâni

90 EUR

1/1



Autentificare

Creare Cont

Ajutor

ADAUGĂ ANUNȚ



Parvan Bogdan

PERSOANĂ FIZICĂ

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Zona	Casa Cartii	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m ²)	4000

direct proprietar, vand teren intravilan , 4000 mp, in orasul Giurgiu, 90e/mp

Vrei să adaugi anunț rapid?
Descarcă acum aplicația
Lajumate.ro

DISTRIBUIE PE FACEBOOK

JUDEȚUL GIURGIU

Municipiul GIURGIU

ANEXA nr.2

Însușit de Consiliul Local prin Hotărârea 135/26.08.1999
modificată și completată prin Hotărârea 76/16.05.2002

COMISIA SPECIALĂ PENTRU ÎNTOCMIREA
INVENTARULUI BUNURILOR CARE ALCĂTUIESC
DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI GIURGIU

Primarul municipiului Giurgiu,

Ing. ILIESCU LUCIAN

INVENTARUL

bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului GIURGIU.

Secțiunea I						
Bunuri imobile						
Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elementele de identificare	Anul dobândirii sau, după caz, al dării în folosință	Valoarea de inventar mii lei -	Situația juridică actuală
a.						
0	1	2	3	4	5	6
1.	1.3.7.3.	B_dul Miron Nicolescu cat. III 3-3	Lc =440 m lc=7,0 m Beton Lt =400 m It =2,5 m Beton	1999		Investiție în curs de execuție

7810	1.9.2.1.	RETELE HIDRAULICE			PUNCTUL TERMIC 14	1985	6976486	Protocol nr.1981/02.11.1998
7811	1.6.5.	CLADIRE		PUNCTUL TERMIC 14	STR.MARESAL FOCH	1985	14603337	Protocol nr.1981/02.11.1998
7812	2.6.1.1.b.	SCHIMBATOR		55 OL 8X2	PUNCTUL TERMIC 14	1989	2700501	Protocol nr.1981/02.11.1998
7813	2.6.1.1.b.	SCHIMBATOR		55 OL 8X2	PUNCTUL TERMIC 14	1989	2777924	Protocol nr.1981/02.11.1998
7814	2.6.1.1.b.	SCHIMBATOR		55 OL 8X2	PUNCTUL TERMIC 14	1989	2797209	Protocol nr.1981/02.11.1998
7815	2.6.1.1.b.	SCHIMBATOR		55 OL 4X3,5	PUNCTUL TERMIC 14	1989	2120238	Protocol nr.1981/02.11.1998
7816	2.6.1.1.b.	SCHIMBATOR		55 OL 4X3,5	PUNCTUL TERMIC 14	1989	2120238	Protocol nr.1981/02.11.1998
7817	2.16.5.	TABLOU GENERAL		DE LUMINA SI FORTA	PUNCTUL TERMIC 14	1989	2982990	Protocol nr.1981/02.11.1998
7818	2.17.1.2.	VAS EXPANSIUNE		4000L	PUNCTUL TERMIC 14	1985	561858	Protocol nr.1981/02.11.1998
7819	2.17.1.2.	REZERVOR ADAOS		PARALELIPIEDIC	PUNCTUL TERMIC 14	1985	230011	Protocol nr.1981/02.11.1998
7820	2.17.1.2.	REZERVOR ACUMULARE			PUNCTUL TERMIC 14	1985	1250908	Protocol nr.1981/02.11.1998
7821	2.17.1.1.1.	ELECTROPOMPA		CRIS 80 N=5,5KW	PUNCTUL TERMIC 14	1985	69796	Protocol nr.1981/02.11.1998
7822	2.17.1.1.1.	ELECTROPOMPA		CRIS 80 F.MOTOR	PUNCTUL TERMIC 14	1985	158476	Protocol nr.1981/02.11.1998
7823	2.17.1.1.1.	ELECTROPOMPA		CERNA 200 N=11KW	PUNCTUL TERMIC 14	1985	149837	Protocol nr.1981/02.11.1998
7824	2.17.1.1.1.	ELECTROPOMPA		CERNA 200 N=11KW	PUNCTUL TERMIC 14	1985	149637	Protocol nr.1981/02.11.1998
7825	2.17.1.1.1.	ELECTROPOMPA		SADU 50 N=2,2KW	PUNCTUL TERMIC 14	1985	199997	Protocol nr.1981/02.11.1998
7826	2.17.1.1.1.	ELECTROPOMPA		CERNA 50 N=5KW	PUNCTUL TERMIC 12	1985	199997	Protocol nr.1981/02.11.1998
7827	1.7.1.1.	RETELE ELECTRICE			PUNCTUL TERMIC 15	1984	5090893	Protocol nr.1981/02.11.1998
7828	1.9.2.1.	RETELE HIDRAULICE			PUNCTUL TERMIC 15	1984	33179602	Protocol nr.1981/02.11.1998
7829	1.6.5.	CLADIRE		PUNCTUL TERMIC 15	B-DUL C.F.R.	1984	230033460	Protocol nr.1981/02.11.1998
7830	2.16.4.1.	ELECTROCOMPRESOR		ECR 350	PUNCTUL TERMIC 15	1984	524234	Protocol nr.1981/02.11.1998
7831	2.16.5.	TABLOU GENERAL		DE LUMINA SI FORTA	PUNCTUL TERMIC 15	1984	1043398	Protocol nr.1981/02.11.1998
7832	2.17.1.2.	VAS EXPANSIUNE		5000L	PUNCTUL TERMIC 15	1981	77091	Protocol nr.1981/02.11.1998
7833	2.17.1.2.	VAS EXPANSIUNE		5000L	PUNCTUL TERMIC 15	1981	77091	Protocol nr.1981/02.11.1998
7834	2.17.1.2.	REZERVOR ADAOS		PARALELIPIEDIC	PUNCTUL TERMIC 15	1984	190850	Protocol nr.1981/02.11.1998
7835	2.17.1.2.	VAS EXPANSIUNE		5000L	PUNCTUL TERMIC 15	1984	348344	Protocol nr.1981/02.11.1998
7836	2.17.1.2.	VAS EXPANSIUNE		5000L	PUNCTUL TERMIC 15	1984	348344	Protocol nr.1981/02.11.1998
7837	2.17.1.2.	VAS EXPANSIUNE		5000L	PUNCTUL TERMIC 15	1984	348344	Protocol nr.1981/02.11.1998
7838	2.17.1.1.1.	ELECTROPOMPA		CRIS 150 N=11KW	PUNCTUL TERMIC 15	1984	458361	Protocol nr.1981/02.11.1998
7839	2.17.1.1.1.	ELECTROPOMPA		CERNA 150 N=11KW	PUNCTUL TERMIC 15	1984	385425	Protocol nr.1981/02.11.1998
7840	2.17.1.1.1.	ELECTROPOMPA		CERNA 65 N=3KW	PUNCTUL TERMIC 15	1984	146302	Protocol nr.1981/02.11.1998
7841	2.17.1.1.1.	ELECTROPOMPA		LOTRU 65 N=7,5KW	PUNCTUL TERMIC 15	1984	117676	Protocol nr.1981/02.11.1998
7842	2.17.1.1.1.	ELECTROPOMPA		LOTRU 65 N=7,5KW	PUNCTUL TERMIC 15	1994	732325	Protocol nr.1981/02.11.1998
7843	2.17.1.1.1.	ELECTROPOMPA		LOTRU 65 N=7,5KW	PUNCTUL TERMIC 14	1994	732325	Protocol nr.1981/02.11.1998
7844	1.7.1.1.	RETELE ELECTRICE			PUNCTUL TERMIC 16	1989	10575719	Protocol nr.1981/02.11.1998
7845	1.9.2.1.	RETELE HIDRAULICE			PUNCTUL TERMIC 16	1989	94454769	Protocol nr.1981/02.11.1998



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Giurgiu a unor bunuri aflate în exploatarea Societății Comerciale GLOBAL ENERGY PRODUCTION S.A. din incinta Punctului Termic nr.15

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.36.393/05.10.2017;
- raport de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Patrimoniu, înregistrat la nr.36.394/05.10.2017;
- adresa nr.4544/08.09.2017 a Societății Comerciale Global Energy Production S.A. Giurgiu, înregistrată la Primăria municipiului Giurgiu la nr.32.457/11.09.2017;
- raportul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- raportul comisiei de buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile art.10, alin.(2) din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare și ale Ordonanței Guvernului nr.112/2000 privind reglementarea procesului de scoatere din funcțiune, casare și valorificare a activelor corporale care alcătuiesc domeniul public al statului și al unităților administrativ teritoriale.

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă trecerea bunurilor prezentate în anexă din incinta Punctului Termic nr.15, aflate în exploatarea Societății Comerciale Global Energy Production S.A. conform contractului de delegare nr.18.044/2012, din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Giurgiu, în vederea desființării, casării, valorificării, ca urmare a modernizării sistemului de încălzire.

Art.2. Se acordă avizul de principiu pentru întocmirea documentației, a studiului de oportunitate și caietului de sarcini necesar pentru organizarea și desfășurarea licitației publice pentru concesionarea clădirii.

Art.3. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Patrimoniu, Direcției Servicii Publice, Direcției Economice din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și S.C. Global Energy Production S.A. Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Barbu Ionuț



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

Roșu Petre

Giurgiu, 26 octombrie 2017
Nr. 410

Adoptată cu un număr de 20 voturi pentru, din totalul de 20 consilieri prezenți



EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GIURGIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu

Nr.cerere	58741
Ziua	28
Luna	10
Anul	2014

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Adresa: Giurgiu, Bulevardul C. F. R., nr. FN, AFERENT PUNCT

TERMIC 15

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	36160	344	

CONSTRUCȚII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	36160-C1	Giurgiu, Bulevardul C. F. R., nr. FN, AFERENT PUNCT TERMIC 15	PUNCT TERMIC 15

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
58741 / 28.10.2014		
Act administrativ nr. Hotararea nr 968, din 13.09.2002, emis de GUVERNUL ROMANIEI, Anexa 2 la Hotararea nr968/2002 - Inventarul bunurilor care apartin Municipiului Giurgiu; certificat fiscal nr. 43124/14-10-2014 emis de DIRECTIA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE GIURGIU; adeverinta nr. 33554/24-10-2014 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1 1) MUNICIPIUL GIURGIU - DOMENIUL PUBLIC, CIF: 4852455	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



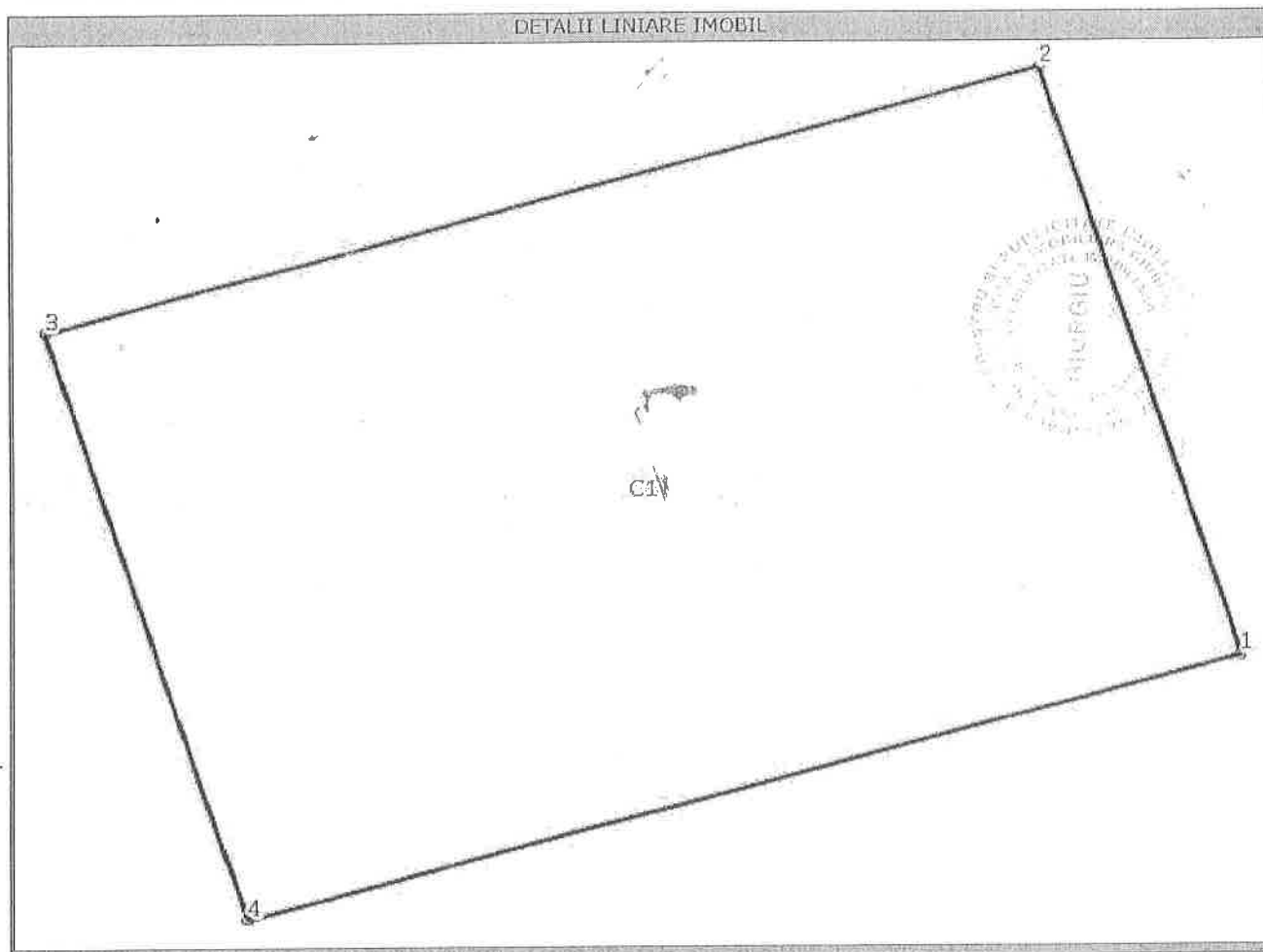
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Giurgiu, Bulevardul C. F. R., nr. FN, AFERENT PUNCT TERMIC 15

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
36160	344	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	344	-	-	-	DOMENIUL PUBLIC

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	36160-C1	constructii industriale si edilitare	344	Cu acte	PUNCT TERMIC 15

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (" (m)
1	2	15,3
2	3	22,5
3	4	15,3
4	1	22,5

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.

*** Distanta dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 211,

Data soluționării,
15/12/2014

Asistent-registrador,
DANIELA SUTA

Referent,

Data eliberării,
16/12/2014

(parafa și semnătura)

O.C.P.I. GIURGIU
SANTMARE FLORENTINA
REFERENT
(parafa și semnătura)



ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A REZERVELOR
DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

Nesecret

Nr. 534PS din 21.02.2018

Exemplar nr. 1

PRIMARULUI MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚUL GIURGIU
Domnul Nicolae BARBU

Urmare la adresa dumneavoastră nr. 1198 din 11.01.2018 referitoare la obținerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare pentru bunul proprietate publică, *clădire Punct Termic nr. 15*, situat în județul Giurgiu, municipiul Giurgiu, Bulevardul CFR FN, identificat la poziția nr. 7829 din anexa nr. 2 lit. j „Sisteme de alimentare cu energie termică, cu terenuri aferente” din Hotărârea Guvernului nr. 968/2002 privind atestarea domeniului public al județului Giurgiu, precum și al municipiului Giurgiu, orașelor și comunelor din județul Giurgiu,

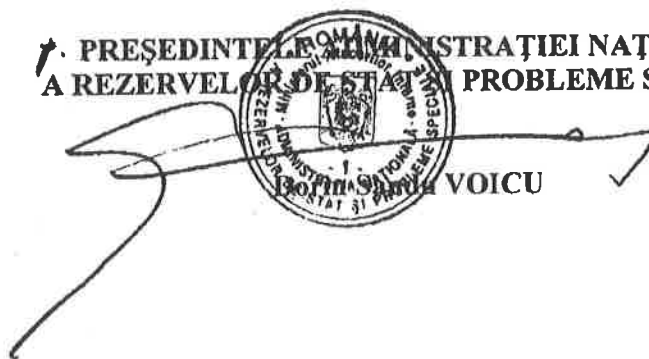
în urma analizei documentației transmise și a verificării datelor existente, Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale emite prezentul

AVIZ

potrivit prevederilor art. 10 alin. (1) lit. g) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare.

Bunul proprietate publică ce face obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

**PREȘEDINTELE ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE**


Ștefan VOICU

STUDIU DE OPORTUNITATE

IMOBIL COMPUS DIN CONSTRUCȚIE DE TIP P (punct termic)

Sd = 344 mp si

TERIEN INTRAVILA AFERENT ÎN SUPRAFAȚĂ DE 344 mp
situat în Mun. Giurgiu, Bd. CFR, Nr. FN, Jud. Giurgiu, Nr. Cad. 36160

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 imobilului.

TOTAL EVAL SRL, membru corporativ ANEVAR, prin evaluatorii autorizati EI, EPI, EBM, Gradinaru Gheorghe, membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 12960 si Paun Florian, membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 15093, a evaluat proprietatea in calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind intocmit in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2017.

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor si rationamentelor aplicate, opinia noastra la 30.12.2017, este:

- Valoarea de piată a construcției, estimată utilizând Abordarea prin costuri:

$$V_{\text{construcție, Sd = 344 mp}} = 28.554 \text{ euro}$$

- Valoarea minimă a redevenței anuale propusă de evaluator în vederea concesiunii construcției este:

$$V_{\text{redevență}} = 1.142 \text{ euro/an}$$

- Valoarea de piată a terenului, estimată utilizând Metoda comparației directe:

$$V_{\text{teren intravilan, St = 344 mp}} = 31.648 \text{ euro}$$

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

$$V_{\text{redevență}} = 1.266 \text{ euro/an}$$

- Valoarea minimă a redevenței anuale propusă de evaluator în vederea concesiunii imobilului este:

$$V_{\text{redevență TOTAL}} = 1.142 + 1.266 = 2.408 \text{ euro/an}$$

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;

Valoarea este o predictie.

Cu deosebita consideratie,

Gradinaru Gheorghe

Administrator

Paun Florian

Evaluator autorizat : EPI



CAIET DE SARCINI

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

Consiliul Local al Municipiului Giurgiu invită persoanele juridice de drept privat și persoane fizice autorizate române interesate, să depună oferta în scopul concesiunii spațiului în suprafață de 344,0 mp. și teren aferen în suprafață de suprafață de 344,0 situat în municipiul Giurgiu, Bulevardul CFR. F.N, incinta Punctului Termic 15 pentru desfășurarea activității de prestării servicii, conform Studiului de oportunitate. Se va aplica procedura de concesiune prin licitație publică. **Perioada de concesiune este de 25 ani.**

Prezentarea ofertelor

1. Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației, este scrisă și se depune la Registratura din cadrul Primăriei Municipiului Giurgiu, în vederea participării la licitație până la data de _____ ora. _____.
2. Ofertele vor fi redactate în limba română.
3. Oferta trebuie să fie serioasă, fermă, certă, fără ambiguități.
4. Organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertă care nu îndeplinește prin datele prezentate una sau mai multe cerințe din documentele licitației.
5. Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de concesiune, după adjudecarea licitației.
6. Revocarea ofertei de către ofertant după deschiderea acesteia atrage după sine pierderea garanției de participare.
7. Ofertanții vor transmite ofertele lor în plicuri sigilate, oferte care vor fi înregistrate în ordinea primirii lor.
8. Fiecare participant poate depune o singură ofertă.
9. Nu se acceptă oferte parțiale sau în asociere.
10. Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire prevăzut în anunțul publicitar vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise.
11. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.
12. **Taxa de participare este de 200 lei.**
13. **Valoarea documentației este 100 + TVA lei.**
14. **Valoarea minimă anuală a redevenței anuale 2408 euro.**
15. **Contravaloarea studiului de oportunitate va fi suportată de viitorul concesiionar.**

Depunerea ofertelor

1. Oferta propriu-zisă va fi întocmită în două exemplare, un original și o copie. Acestea vor fi introduse în două plicuri interioare închise și sigilate, pe care se va menționa „OFERTA – ORIGINAL” și respectiv „OFERTA – COPIE”. Plicurile interioare, marcate cu denumirea și adresa ofertantului, vor fi introduse în plicul exterior, alături de documentele de calificare.
2. Pe plicul exterior se va menționa: *Pentru licitația publică deschisă privind concesionarea spațiului din incinta Punctului Termic 15 în suprafață de 344,0 mp. și suprafață teren de 344,0 mp. situat în municipiul Giurgiu, B-dul CFR. FN,*
3. Plicul exterior va trebui să conțină următoarele documente:
 - Fișa de informații generale privind ofertantul;
 - Declarația de participare semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
 - Declarația de eligibilitate pe proprie răspundere;
 - Dovada achitării documentelor de licitație;
 - Dovada achitării taxei de participare;
 - Dovada achitării garanției de participare la licitație publică;
 - Certificate constatatoare privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor către stat inclusiv cele locale, respectiv: certificat fiscal eliberat de către Primăria pe raza căreia își are sediul ofertantul și certificat de atestare fiscală emis de ANAF pe raza căreia își are sediul ofertantul. **Nu se acceptă la licitație ofertanții ce nu și-au îndeplinit obligațiile exigibile de plată a impozitelor și taxelor către stat, inclusiv cele locale, chiar dacă acestea au fost reeșalonate. (în original)**
 - Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului (în original)
 - Copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv inclusiv de pe toate actele adiționale relevante din care să rezulte că desfășoară o activitate autorizată.

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

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

Desfășurarea licitației

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

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

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 în vedere desfășurării activității , care specifică data începerii , etapizarea și finalizarea lucrărilor precum și sistemul de operare | 10 puncte |
| ➤ Pregătirea organizatorică și tehnică a ofertantului , precum și procedurile și soluțiile propuse. | 10 puncte |

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 5 persoane | 5 puncte |
| - între 6 și 10 persoane | 10 puncte |
| - peste 10 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 licitației, 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 2000 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 ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ



SECRETAR,
[Signature]
BĂICEANU LILIANA

DIRECȚIA PATRIMONIULUI
[Signature]
TRĂISTARU CRISTIAN