

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea studiului de oportunitate, raportului de evaluare, caietului de sarcini, documentației de atribuire și instrucțiunile, precum și criteriile de evaluare pentru organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune prin licitație publică a terenului situat în strada Unirii, FN

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

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.7.228/13.02.2019;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.7.229/13.02.2019;
- 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 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, ale art.466, alin.(8), art.467, alin.(5) din Legea nr.227/2015 Codul fiscal, ale Legii nr.50/1991, republicată și modificată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și ale Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu.

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

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1. Se aprobă concesiunea prin licitație publică a terenului în suprafață de 618,00 mp., care face parte din terenul în suprafață de 86.138,00 mp., identificat cu număr cadastral 36572, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în strada Unirii, FN, identificat în planul de situație, anexa 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se însușește Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare privind concesiunea terenului în suprafață de 618,00 mp., situat în strada Unirii, FN, conform anexei 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Redevența valorică a concesiunii va avea o valoare de pornire la licitație de 569 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 concesiunea terenului în suprafață de 618,00 mp., situat în strada Unirii, FN.

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

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

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Ciocîltan Falan Corina Ionela



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

Băiceanu Liliana

Giurgiu, 28 februarie 2019

Nr. 54

Adoptată cu un număr de 21 voturi pentru, din totalul de 21 consilieri prezenți

EXPUNERE DE MOTIVE

În vederea aprobării studiului de oportunitate, raportului de evaluare, caietului de sarcini, documentației de atribuire și instrucțiunile, precum și criteriile de evaluare pentru organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare prin licitație publică a terenului în suprafață de 618,00 mp, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, pentru terenul situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Strada Unirii, FN, identificat în cadrul numărului cadastral 36572, propun inițierea unui proiect de hotărâre cu următoarea titulatură:

„ Proiect de hotărâre privind aprobarea studiului de oportunitate, raportului de evaluare, caietului de sarcini, documentației de atribuire și instrucțiunile, precum și criteriile de evaluare pentru organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare prin licitație publică a terenului situat în Strada Unirii, FN”

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,



**VIZAT:
VICEPRIMAR,**

Cioacă Ionuț



RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Prin expunerea de motive nr.7228/13.02.2019, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea studiului de oportunitate, raportului de evaluare, caietului de sarcini, documentației de atribuire și instrucțiunile, precum și criteriile de evaluare pentru organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare prin licitație publică a terenului în suprafață de 618,00 mp., situat Strada Unirii, FN, 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 concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 618,00 mp., situat în Strada Unirii, FN.

Terenul solicitat este situat adiacent proprietății societății comerciale care are ca obiect de activitate "Complex Alimentație Publică", strada Unirii, nr.22, cu număr cadastral 37282 și noul bazin de înot.

Pe acest teren se dorește realizarea unor locuri de parcare necesare Complexului de Alimentație Publică, dar care pot fi folosite și de către persoanele care vor utiliza bazinul de înot .

Precizăm că terenul în suprafață de 618,00 mp., face parte din suprafața totală de 86.138 mp., care aparține domeniului public al municipiului Giurgiu având carte funciară nr. 36572.

Termenul de concesionare este de 25 ani, iar redevența anuală este de 569 euro/an 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, suma de 143 euro, reprezentând 25% din obligația de plată către concedent, datorată pentru primul an de activitate, care va fi folosită în scopul achitării eventualelor penalități și sume datorate de către concesionar în perioada derulării contractului de concesiune.

Viitorul concesionar are obligația să realizeze investiția, cu respectarea condițiilor și reglementărilor prevăzute în certificatul de urbanism care face parte integrantă din caietul de sarcini. Totodată este obligat să solicite emiterea autorizației de construire și să înceapă lucrările de construire în termen de cel mult un an de zile de la data încheierii contractului de concesiune.

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

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

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

Terenul aparține domeniului public al municipiului Giurgiu, și face parte din cartea funciară nr.36572.

IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile 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, prevederile din Legea nr.50/1991, republicată și modificată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și ale Hotărârii Consiliului Local nr. 37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu prevederile din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.54/2006, privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, art.466 alin 8, art.467 alin.5 din Legea 227/2015 Codul fiscal și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:

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

DIRECTOR EXECUTIV,

Cristian TRĂISTARU

ÎNTOCMIT,

Mădălina BURCEA

ANEXA 2
LA HCLM NR. 54/28.02.
2019,

POPA IONEL ȘTEFAN CRISTIAN P.F.A.

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

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea unui teren in suprafata de 618 mp, amplasat in
mun.Giurgiu, str. Unirii f.n., jud. Giurgiu

Beneficiar studiu: Primaria Municipiului Giurgiu

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



FEBRUARIE 2019

1.OBIECTUL, DATA ȘI SCOPUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Obiectul prezentei lucrari il constituie intocmirea studiului de oportunitate in vederea concesionarii prin licitatie publica deschisa a unui teren in suprafata de 618 mp, apartinand Municipiului Giurgiu-Domeniul Public, administrat de Consiliul Local Giurgiu.

Scopul studiului il constituie analiza oportunitatii concesionarii terenului si estimarea valorii concesiunii/an pentru terenul intravilan in suprafata de 618 mp.

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 07.02.2019, data la care cursul valutar comunicat de BNR a fost de: 4.7427 lei/Euro;

2.PREZENTAREA BENEFICIARULUI ȘI DESTINATARULUI LUCRĂRII

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

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

Poziția evaluatorului este de consultant al destinatarului lucrării.

3.EXECUTANT

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

4.DESCRIEREA BUNULUI

Bunul care face obiectul prezentului studiu de oportunitate este o suprafata de teren de 618 mp amplasat in mun. Giurgiu, str. Unirii f.n., zona periferica estica, in vecinatatea bazinului de inot din zona Parcului Steaua Dunarii, teren ce apartine Municipiului Giurgiu- Domeniul Public, fiind administrat de Consiliul Local Giurgiu.

5. MOTIVELE CONCESIONARII

Se doreste transmiterea prin concesiune pentru o perioada determinata de timp a dreptului de a utiliza, in schimbul unei redevente, a unei suprafete de teren de 618 mp amplasat in mun. Giurgiu, str. Unirii f.n, teren ce apartine Municipiului Giurgiu- Domeniul Public, fiind administrat de Consiliul Local Giurgiu.

5.1. MOTIVE ECONOMICE

Pe acest amplasament se doreste edificarea unui parcare pentru autovehicule care sa deserveasca unitatea de alimentatie publica din vecinatate.

5.2. MOTIVE FINANCIARE

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

5.3. MOTIVE SOCIALE

Parcarea care va fi amenajata pe acest teren va satisface necesitatile locuitorilor si consumatorilor din mun. Giurgiu.

5.4 MOTIVE DE MEDIU

Nu sunt probleme de mediu.

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

6. INVESTITII NECESARE

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

7. NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI

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

Art. 17

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

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

Valoare teren S= 618 mp = 14.214 euro, echivalent ~ 67.400 lei

Redeventa minima anuala se calculeaza, conform Legii, astfel incit valoarea de piata a terenului sa se recupereze in 25 ani, respectiv: 14.214 euro: 25 ani = 568.56 euro/an, rotund 569 euro/an.

Recomand ca redeventa minima anuala sa fie de 569 euro/an, echivalent in RON la cursul BNR din data platii.

Valoarea totala a redeventei pentru o perioada de 25 ani este de 14.225 euro.

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

8. MODALITATEA DE ACORDARE A CONCESIUNII

Acordarea concesiunii se va face prin licitatie publica conform: Ordonanța de urgență nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

9. DURATA ESTIMATIVA A CONCESIUNII

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

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

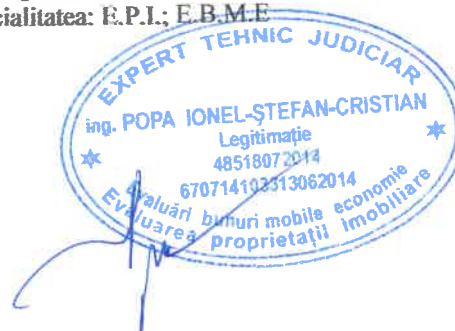
(3) “Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioada egala cu cel mult jumătate din durata sa initiala, prin simplul acord de vointa al partilor.”

10. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Procedura de realizare a concesiunii poate dura maxim 60 zile.

Data intocmirii: 11.02.2019

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



POPA IONEL STEFAN CRISTIAN P.F.A.

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

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

Cont: RO45CECEGR0130RON030337 CEC Bank SA Sucursala Giurgiu

RAPORT DE EVALUARE

(anexa la studiul de oportunitate)

TEREN INTRAVILAN

Suprafata = 618mp

situat in mun. Giurgiu, str. Unirii f.n., jud. Giurgiu

CLIENT SI DESTINATAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

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

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



FEBRUARIE 2019

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

RE: Imobil compus din teren intravilan in suprafata de 618 mp din masuratori cadastrale situat in Giurgiu, str.Unirii f.n., jud. Giurgiu

In urma solicitarii d-voastra, am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru dreptul absolut asupra proprietatii mentionate mai sus in beneficiul clientului PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU.

Pentru intocmirea prezentului raport, ce se axeaza pe standardele actuale de piata, am avut ca baza atat informatiile furnizate de d-voastra, cat si date furnizate de piata de sector si baza de date proprie. In cazul in care orice informatie din cele ce urmeaza, se dovedeste a fi incorecta sau incompleta, acuratetea prezentei evaluari poate fi afectata si, in conformitate, ne rezervam dreptul de a rectifica raportul.

Acest raport a fost intocmit de catre ing. Popa Ionel Stefan Cristian, Expert tehnic judiciar specializarea EPI, EBME, Evaluator autorizat membru titular ANEVAR, calificat sa ofere consultanta in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip, in acest amplasament. Acest raport a fost realizat in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2018.

Luand in calcul bazele subliniate mai sus si, dupa cum este expus in acest raport, opinia asupra valorii de piata a dreptului absolut asupra proprietatii imobiliare, la data evaluarii este de:

Valoare teren = 14.214 euro, echivalent ~ 67.400 lei

Valoarea estimata nu contine TVA.

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

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

Cu stima,
Evaluator autorizat,
Expert tehnic judiciar,
Specializarea: EPI, EBME
ing. Popa Ionel Stefan Cristian



CUPRINS

Cap I	SINTEZA
I.1.	Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati
I.2.	Identificarea activului supus evaluarii
I.3.	Dreptul de proprietate evaluat
I.4.	Scopul evaluării
I.5.	Tipul valorii
I.6.	Data inspectiei
I.7.	Data evaluării
I.8.	Rezultatul evaluării
Cap II.	TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII
II.1.	Identificarea si competenta evaluatorului. Pregătirea, experienta, calificările
II.2.	Identificarea clientului și a oricaror alti utilizatori desemnati
II.3.	Dreptul de proprietate evaluat;
II.4.	Scopul evaluarii
II.5.	Identificarea activului supus evaluarii. Dreptul de proprietate evaluat
II.6.	Tipul valorii
II.7.	Data evaluarii
II.8.	Documentarea necesara intocmirii raportului
II.9.	Natura si sursa informatiilor utilizate
II.10.	Ipozeze speciale si conditii limitative
II.11.	Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare
II.12.	Declararea conformitatii evaluarii cu SEV
II.13.	Consideratii asupra pietei imobiliare
II.14.	Cea mai buna utilizare
Cap III.	ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL
III.1.	Abordarea prin piata
III.2.	Valoarea obtinuta
III.3.	Data raportului de evaluare

ANEXE

- Acte de proprietate
- Fisa comparatii de piata
- Comparabile
- Documentatie fotografica

CAPITOLUL I: SINTEZA

I.1. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați

Raportul de evaluare se adresează: **Primăria Municipiului Giurgiu**, cu sediul în mun. Giurgiu, bulevardul București, Nr. 49 - 51, jud. Giurgiu, în calitate de client și destinatar.

I.2. Identificarea activului supus evaluării

Obiectul evaluării îl constituie: **Imobil compus din teren intravilan în suprafața de 618 mp din măsuratori cadastrale situat în Giurgiu, str. Unirii f.n., jud. Giurgiu**

- Localizare: intravilanul loc. Giurgiu, zona periferică estică, în vecinătatea bazinului de înot din zona Parcului Steaua Dunării.
- Vecinătăți: N- nr. Cad. 32610 pe o lungime de 9.26 m; E- nr. Cad. 32612 (bazinul de înot) pe o lungime de 60m; V- nr. Cad. 37282 pe o lungime de 68.07 m; S- drum de acces pe o lungime de 9.45m.
- Forma regulată, dreptunghiulară. Teren plan.
- Deschidere la strada de acces asfaltată = 9.45 m;
- Zona mixtă: comercială și rezidențială. În vecinătate este Hotelul Steaua Dunării, parcul Steaua Dunării, blocuri de locuințe P+4E. Către nord sunt terenuri libere nedezvoltate.
- Utilități la gard: apă-canal. Energie electrică și gaze peste drum (str. Unirii).
- Situația terenului: teren liber
- Cea mai bună utilizare: teren pentru proprietate comercială.

I.3. Dreptul de proprietate evaluat

Proprietar: MUNICIPIUL GIURGIU- Domeniul Public.

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

I.4. Scopul evaluării. Evaluarea a fost solicitată pentru estimarea redevenței în vederea transmiterii prin concesiune a dreptului de utilizare a terenului.

I.5. Tipul valorii. Valoarea de piață

I.6. Data inspecției: 07.02.2019

I.7. Data evaluării: 07.02.2019

I.8. Rezultatul evaluării:

Valoare teren = 14.214 euro, echivalent ~ 67.400 lei

Valoarea estimată nu conține TVA.

Curs valutar BNR valabil în data de 07.02.2019: 1 EUR = 4.7427 RON

Evaluator autorizat,
Expert tehnic judiciar,
Specializarea: EPI; EBME
ing. Popa Ionel Stefan Cristian



CAPITOLUL II: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

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

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

Evaluatorul este Expert tehnic judiciar în specializarea EPI și EBME; membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR), cu legitimația nr. 15383, ca Evaluator Proprietăți Imobiliare (E.P.I) și Evaluator Bunuri Mobile (E.B.M.); Evaluatorul are încheiată asigurare de răspundere profesională valabilă 2019.

II.2. Identificarea clientului și a oricărui alt utilizator desemnat

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

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

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

II.3. Dreptul de proprietate evaluat

Proprietar: MUNICIPIUL GIURGIU- Domeniul Public.

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

Acte puse la dispoziție: Plan de situație scara 1:500mun. Giurgiu, str. Unirii fn.

II.4. Scopul evaluării.

Evaluarea a fost solicitată pentru estimarea redevenței în vederea transmiterii prin concesiune a dreptului de utilizare a terenului.

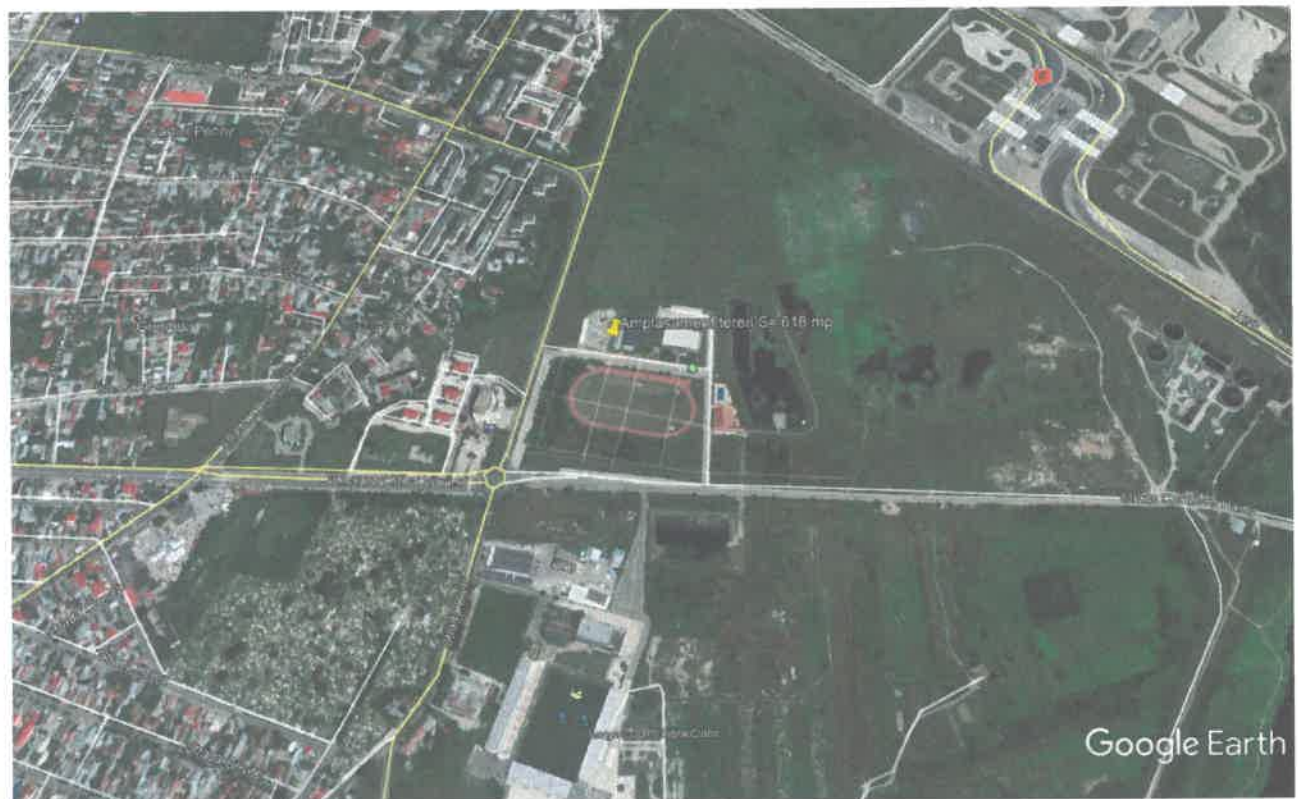
L5. Tipul valorii. Valoarea de piață.

II.5. Identificarea terenului:

Obiectul evaluării îl constituie: **Imobil compus din teren intravilan în suprafața de 618 mp din măsuratori cadastrale situat în Giurgiu, str.Unirii f.n., jud. Giurgiu**

- Localizare: intravilanul loc. Giurgiu, zona periferică estică, în vecinătatea bazinului de înot din zona Parcului Steaua Dunării.
- Vecinătăți: N- nr. Cad. 32610 pe o lungime de 9.26 m; E- nr. Cad. 32612 (bazinul de înot) pe o lungime de 60m; V- nr. Cad. 37282 pe o lungime de 68.07 m; S- drum de acces pe o lungime de 9.45m.
- Forma regulată, dreptunghiulară. Teren plan.
- Deschidere la strada de acces asfaltată = 9.45 m;
- Zona mixtă: comercială și rezidențială. În vecinătate este Hotelul Steaua Dunării, parcul Steaua Dunării, blocuri de locuințe P+4E. Către nord sunt terenuri libere nedezvoltate.
- Utilități la gard: apă-canal. Energie electrică și gaze peste drum (str. Unirii).
- Situația terenului: teren liber
- Cea mai bună utilizare: teren pentru proprietate comercială.

AMPLASAMENT TEREN





II.6. Tipul valorii estimate.

Pentru bunul imobil evaluat va fi estimată valoarea de piață a acestuia, valoare adecvată scopului precizat de beneficiar, cu respectarea Standardelor de evaluare a bunurilor ANEVAR, 2018 – Valoare de piață – tip de valoare. Conform acestor Standarde și SEV100 Cadrul general, valoarea de piață este *suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

Metodologia de evaluare aplicată în acest raport constă în estimarea valorii de piață prin utilizarea unei singure abordări: prin piață.

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2018	_ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării _ SEV 102 – Implementare _ SEV 103 – Raportare _ SEV 104 – Tipuri ale valorii _ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare _ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
ALTE REGLEMENTARI	ORDONANȚĂ nr. 2 din 21 ianuarie 2000 privind organizarea activității de expertiză tehnică judiciară și extrajudiciară

II.7. Data evaluării: 07.02.2019;

Data inspecției: 07.02.2019

II.8. Amplasarea investigațiilor. Documentarea necesară întocmirii raportului.

Pentru determinarea valorii au fost parcurse următoarele etape:

- documentarea pe baza actelor puse la dispoziție de beneficiar

- inspectia proprietatii
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului
- selectarea tipului de valoare estimata in raport
- deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice proprietatii evaluate
- obtinerea de informatii referitoare la preturi actuale (oferte/tranzactii) ale unor terenuri similare
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punctual de vedere al evaluarii
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorii propuse

II.9. Natura si sursa informatiilor utilizate

Sursele de informații utilizate în acest raport sunt:

Acte de proprietate si alte documente puse la dispoziție de către beneficiar

Informații preluate din publicații de specialitate,

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

II.10. Ipotezele si ipotezele speciale

Ipoteze speciale:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat.

2. Nu este recomandată folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea în prealabil a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 20 de mai jos.

3. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarii evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

4. Responsabilitatea se consideră asumată numai față de destinatarii raportului de evaluare.

5. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, română nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.

6. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator.

7. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice în arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată.

8. În cazul în care există o asemenea situație, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală și responsabilă.

9. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.

10. 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. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.

11. Dacă nu se arată altfel în raport, 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, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, etc.) sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice, etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietății.

12. 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.

13. 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.

14. 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 nici pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor.

15. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul crede că ele sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.

16. Conținutul acestui raport este confidențial și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

17. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client, care de asemenea este precizat în raport.

18. Clientul a fost de acord că realizarea evaluării și formatul raportului sunt adecvate destinației evaluării. Împreună cu clientul s-a convenit prezentarea raportului de evaluare în forma restrinsă (simplificată).

19. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată în orice scop de către orice persoană, cu

excepția clientului și a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport, precum și a agentului de asigurări și creditorului, dacă aceștia au plătit onorariul pentru evaluare, în situația în care obiectivul clientului este un creditor cu ipotecă .

20. Consimțământul scris și aprobarea trebuie de asemenea obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

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

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

II.11. Restricții de utilizare, distribuție sau publicare

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

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

II.12. Declarația conformității cu SEV

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2018 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o personal împreună cu delegatul beneficiarului.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am niciun interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2018.
6. Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al ANEVAR.
7. Prezentul raport se supune normalor ANEVAR și poate fi verificat doar la cererea clientului/beneficiarului.
8. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Nici o persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.
9. La data elaborării prezentului raport, evaluatorul este membru titular ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are cunoștințele necesare și competența să întocmească acest raport de evaluare.

II.13. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata specifică

Piata imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chirieșilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează, ci este afectată

de multe reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbari rapide in marimea si structura populatiei).

Piata specifica a proprietatii evaluate este reprezentata de piata terenurilor intravilane din mun.Giurgiu.

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

Oferta competitiva

Pe segmentul de piata la care ne referim, in loc. Giurgiu, zona mediana/periferica unde este situat terenul evaluat exista o oferta medie iar preturile sunt cuprinse intre 15-25 euro/mp in functie de amplasament, accesibilitate, utilitati, acces, forma, suprafata si potentiala utilitate.

Bineinteles ca pe fundalul unei crize economice ca cea actuala negocierile tind pana la reduceri de 10-15% din pretul oferit, uneori negocierile ajungand sa scada foarte mult pretul solicitat de vanzatori.

PREZENTARE COMPARABILE TEREN					
Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C	Comp. D
Tipul tranzactiei	vanzare	oferta	oferta	oferta	vanzare martie 2016
Sursa informatiei		www.lajumatate.ro	www.lajumatate.ro	www.obc.ro	proprietar
Preț de oferta/vanzare €		48.000	20.000	34.000	54.000
Preț de oferta/vanzare €/mp		20,0	20,0	20,0	22,4
Suprafata teren mp	618	2.400	1.000	1.700	2.416
Localizare (Cartier/Zona):	Giurgiu str. Unirii Cn.	Giurgiu, str. Curamidiani Vechi, zona Cn	Giurgiu, str. Sabanului	Giurgiu, str. 1 Dec. 1918	Giurgiu, str. Unirii, adiacent Steuza Dunarii
Acces	dr. asfaltat	dr.asfaltat	dr.pietruit	dr.asfaltat	dr.asfaltat
Destinatie/Utilizare:	comercial	rezidential	rezidential	rezidential	comercial
Utilitati:	en el, apa- canal, retea de gaze si en electrica peste drum	en el, apa, canal	en el, apa, canal	en el, apa, canal, gaze	en el, apa- canal; retea de gaze si en electrica peste drum
Suprafata (mp):	618	2.400	1.000	1.700	2.416
Front stradai (m):	9,45	26	12	14	35
Raport (deschidere/suprafata)	0,015	0,011	0,012	0,008	0,014
Topografie:	forma regulata/plan	forma regulata/plan	forma regulata/plan	forma regulata/plan	forma regulata/plan
Alte elemente (autorizatie, amenajari)	nu	nu	nu	nu	nu

Analiza cererii

Cererea este mica in comparatie cu oferta pe piata terenurilor, aceasta datorita faptului ca potentialii investitori sunt rari, precum si accesul mai greu la creditare.

La data actuala cererea este mai mica decit oferta, fiind o piata a cumparatorului.

Echilibrul pietei. Raportul cerere-oferta

In prezent punctul de echilibru al subpietei terenurilor intravilane nu este atins. Se poate considera ca piata terenurilor la data actuala este o piata a cumparatorilor, datorita in principal ingreunarii accesului la capital. Se observa o cerere mai mica decat oferta pentru terenuri similare. Punctul de echilibru intre cerere si oferta nu s-a atins si nu se va intampla acest lucru nici in viitorul apropiat.

II. 14 CEA MAI BUNA UTILIZARE

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Permisa legal : Evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege, analizând reglementările privind zonarea, restricții de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu, stilurile istorice și impactul asupra mediului.

- Posibila fizic: Se analizează dimensiunile, forma, suprafata, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren, riscul unor dezastru naturale care pot afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare, considerată cea mai bună.

- Fezabila financiar: Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisivitate legală și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a se determina dacă ele ar putea produce venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.

- Maxim productivă: Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care va conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerut de piața pentru cea utilizare. Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații : " Cea mai bună utilizare a terenului liber " sau "Cea mai bună utilizare a terenului construit".

Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului considerat liber. Practic, tinand cont de vecinatati, de amplasarea acestuia, de utilitatile existente, cea mai buna utilizare pentru proprietatea analizata este cea de teren pentru constructii comerciale.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta abordare: - este permisibila legal; - indeplineste conditia de fizic posibilă. - este fezabila financiar. - este maxim productiva- se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii).

Utilizare	Industrială	Comercială	Rezidentială
Permisa legal	Nu	Da	Nu
Posibila fizic	Nu	Da	Da

Fezabila financiar	Nu	Da	Da
Maxim productiva	Nu	Da	Nu

CAPITOLUL III: ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

Una sau mai multe abordări pot fi utilizate pentru a obține valoarea definită de *tipul valorii* adecvat. Cele trei abordări descrise și definite în SEV 100- Cadrul general sunt abordările principale utilizate în evaluare: prin piața, prin venit și prin cost. Toate sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Dreptul absolut asupra *proprietății imobiliare* conferă titularului dreptul absolut de a posedea, folosi și dispune de teren și construcții, în mod perpetuu, supus doar unor drepturi subordonate și unor îngrădiri stabilite prin lege. Drepturile asupra proprietății imobiliare sunt definite prin constituție și adesea sunt reglementate de legislația națională sau locală. Înainte de a face o evaluare a unui drept asupra *proprietății imobiliare* este important să se cunoască cadrul legal relevant care afectează acel drept.

III.1 Abordarea prin piața

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

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

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

Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

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

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

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

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

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

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

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

- (b) verificarea informațiilor colectate pentru a vedea credibilitatea acestora și dacă reflectă tranzacții de piață nepărtinitoare;

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

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

Au fost identificate comparabile cărora li s-au aplicat ajustări procentuale pentru diferențele de elemente de comparație. Ajustările în valoare absolută au fost însumate, rezultatul selectat fiind valoarea cu ajustarea totală absolută cea mai mică.

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

III.2. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.

Reconcilierea evaluării reprezintă analiza rezultatelor obținute în cadrul procesului de evaluare care conduc la opinia finală asupra valorii. Criteriile care au stat la baza raționamentului evaluatorului în cadrul procesului de reconciliere sunt: - Adecvarea ; - Precizia; - Cantitatea informațiilor

În vederea analizei datelor pe baza criteriilor mai sus menționate a fost întocmit tabelul următor:

Criteriu - metodă evaluare	Comparații
Adecvarea	da
Precizia	suficientă
Cantitatea informațiilor	suficientă

În consecință evaluatorul consideră că prin aplicarea abordării prin comparații directe se obține valoarea care estimează cel mai bine în acest caz valoarea de piață a proprietății imobiliare.

Având în vedere cantitatea, calitatea informațiilor deținute ca urmare a analizelor noastre considerăm oportună, adecvarea abordărilor prezentate, principiul prudenței și condițiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare. Evaluatorul opinează că valoarea de piață a drepturilor asupra proprietății imobiliare supuse evaluării așa cum se prezenta la data inspecției este estimată prin metoda comparației directe la:

Valoare teren = 14.214 euro, echivalent ~ 67.400 lei

Valoarea estimată nu conține TVA.

Evaluarea reprezintă o opinie asupra valorii, o concluzie profesională, imparțială și logică formulată pe baza experienței profesionale și pe analiza tuturor informațiilor.

Pentru formularea opiniei evaluatorul a ținut cont de următoarele aspecte:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei evaluării.
- valoarea estimată este la stadiul fizic existent la acest moment;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformare la cerințele legale;
- valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției;
- valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru un bun ținând cont de condițiile actuale ale pieței.

III.3. Data întocmirii raportului de evaluare: 11.02.2019

PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ



SECRETAR

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



Raport de evaluare teren intravilan loc. Giurgiu, str. Unirii f.n., jud. Giurgiu

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)					
ELEMENTE DE COMPARATIE	Proprietate	PROPRIETATI COMPARABILE			
	subiect	A	B	C	D
Suprafata teren (mp)	618,00	2.400,00	1.000,00	1.700,00	2.416,00
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		20,0	20,0	20,0	22,4
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta	vanzare martie 2016
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		-2,0	-2,0	-2,0	0,0
Pret ajustat (EURO/mp)		18,0	18,0	18,0	22,4
<i>Ajustari specifice tranzactiei</i>					
Drepturi de proprietate transmise	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		18,00	18,00	18,00	22,35
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		18,0	18,0	18,0	22,4
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EURO/mp)		18,0	18,0	18,0	22,4
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		18,0	18,0	18,0	22,4
Conditii de piata	data evaluarii	Actuale	Actuale	Actuale	Actuale
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EURO/mp)		18,0	18,0	18,0	22,4
<i>Ajustari specifice proprietatii</i>					
Localizare	Giurgiu str. Unirii f.n.	Giurgiu, str. Caramidarii Vechi, zona CF	Giurgiu, str. Sabarului	Giurgiu, str. 1 Dec. 1918	Giurgiu, str. Unirii, adiacent Steaua Dunarii
		relativ inferior	relativ inferior	relativ inferior	relativ similar
Ajustare (%)		15%	15%	10%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		2,70	2,70	1,80	0,00
Drum acces	dr. asfaltat	dr.asfaltat	dr.pietruit	dr.asfaltat	dr.asfaltat
Ajustare (%)		0%	5%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0	0,9	0	0,0
Destinatia (utilizarea terenului) / restrictii legale	comercial	rezidential	rezidential	rezidential	comercial
Ajustare (%)		10%	10%	10%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		1,80	1,80	1,80	0,00
Utilitati/distanta	en el, apa-canal; retea de gaze si en electrica peste drum	en el, apa, canal	en el, apa, canal	en el, apa, canal, gaze	en el, apa- canal, retea de gaze si en electrica peste drum
Ajustare (%)		0%	0%	-5%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	-0,90	0,00
Suprafata (mp)	618,00	2.400,00	1.000,00	1.700,00	2.416,00
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Caracteristici fizice: Front stradal (m)	9,45	26,00	12,00	14,00	35,00
Raport latari	0,015	0,011	0,012	0,008	0,014
Ajustare (%)		4%	3%	7%	1%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0,72	0,54	1,26	0,22
Relieful/forma terenului	forma regulata/plan	forma regulata/plan	forma regulata/plan	forma regulata/plan	forma regulata/plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Alte elemente (autorizatii, amenajari)	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		23 €	24 €	22 €	23 €
Ajustare totală netă (EURO)		5,2	5,9	4,0	0,2
Ajustare totală netă (%)		29%	33%	22%	1%
Ajustare totală brută (EURO)		5,2	5,9	5,8	0,2
Ajustare totală brută (%)		29%	33%	32%	1%
Numar ajustari		3	4	4	1
Suprafata teren (mp)	618,00	mp			
Valoarea estimata (EURO/mp)	23 €	/mp			
VALOARE ESTIMATA (EURO),rotund	14 214 €	67.400 lei			
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:					D

Ajustari procentuale aplicate comparabilelor:

Tipul tranzactiei: pentru preturile de oferta au fost ajustate cu -10% comparabilele A, B, si C, tinind cont de marja de negociere de pe piata si de pretul mediu al zonei calculat pe baza preturilor de oferta. . Comparabila D nu a fost ajustata reprezentand o tranzactie

Drepturi de proprietate transmise: nu au fost necesare ajustari;

Condiții de finantare: nu au fost necesare ajustari;

Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustari

Condiții de piață (timpul): nu au fost necesare ajustari, ofertele fiind valabile la data evaluarii; In perioada 2016-2019 nu au fost schimbari majore pe piata imobiliara a terenurilor intravilane din mun. Giurgiu

Localizare: pentru amplasarea in zone recunoscute de piata ca mai slab/mai bine cotate, a fost ajustata comparabila A cu +15%, comparabila B cu +15%, comparabila C cu +10%

Drum de acces- a fost ajustata comparabila B cu +5%

Restricții legale – destinatia terenului- a fost ajustata comparabila A cu +10%, comparabila B cu +10%, comparabila C cu +10% pentru potentiala utilizare inferioara fata de proprietatea subiect

Utilități disponibile: a fost ajustata comparabila C cu -5% pentru utilitati superioare fata de proprietatea subiect

Caracteristici fizice – suprafata (marime) – nu au fost facute ajustari,

Caracteristici fizice – deschidere, raport laturi– a fost ajustata comparabila A cu +4%, comparabila B cu +3%, comparabila C cu +7% si comparabila D cu +1% pentru raportul deschidere/suprafata inferior/superior fata de cel al proprietatii subiect

Caracteristici fizice – topografie, relief, forma terenului – nu au fost necesare ajustari

Alte elemente – nu au fost facute ajustari

Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluarii a fost estimată ca fiind asimilabila valorii ajustate a terenului comparabilei D deoarece acesteia i-au fost aduse cele mai puține ajustari (ajustare brută procentuală cea mai mică)

OFERTE COMPARABILE TERENURI

OFERTA COMPARABILA A

Terenui Giurgiu 2400mp
Giurgiu, Duda
20 EUR

Zona: Zona Nord-Vest
Tip teren: Intravilan
Suprafata teren (m²): 2400

Clasificare teren: Intravilan
Front strada (metri): 26
Unitati: 26

✓ Fie pe parcelă

Giurgiu teren cu suprafata de 2400 mp si deschidere 26 m., intravilan, situat pe langa calea ferata Giurgiu-Bucuresti Caramidarii vechi. Deasemenea detin in Giurgiu 2 terenuri avand fiecare suprafata de 760 mp si deschidere 20 m, intravilan, situate pe Ulicioara Pescarus (din Aleea Negru Voda-Caramidarii Vechi). Pret 20 euro pe mp, pretul e negociabil. Telefon 0725.545.834
Rog seriozitate, toate actele de proprietate, cadastru la zi.

CONTACTEAZA-VA PE FACEBOOK

Giurgiu teren cu suprafata de 2400 mp si deschidere 26 m. , intravilan, situat pe langa calea ferata Giurgiu-Bucuresti Caramidarii vechi.

Deasemenea detin in Giurgiu 2 terenuri avand fiecare suprafata de 760 mp si deschidere 20 m, intravilan , situate pe Ulicioara Pescarus (din Aleea Negru Voda-Caramidarii Vechi). Pret 20 euro pe mp, pretul e negociabil.

Telefon 0725.545.834

Rog seriozitate, toate actele de proprietate, cadastru la zi.

<https://lajumate.ro/terenuri-giurgiu-9274145.html>

OFERTA COMPARABILA B

Teren intravilan Giurgiu 1000mp
Giurgiu, Giurgiu
20 EUR

Zona: Zona Nord-Vest
Tip teren: Intravilan
Suprafata teren (m²): 1000

Clasificare teren: Intravilan

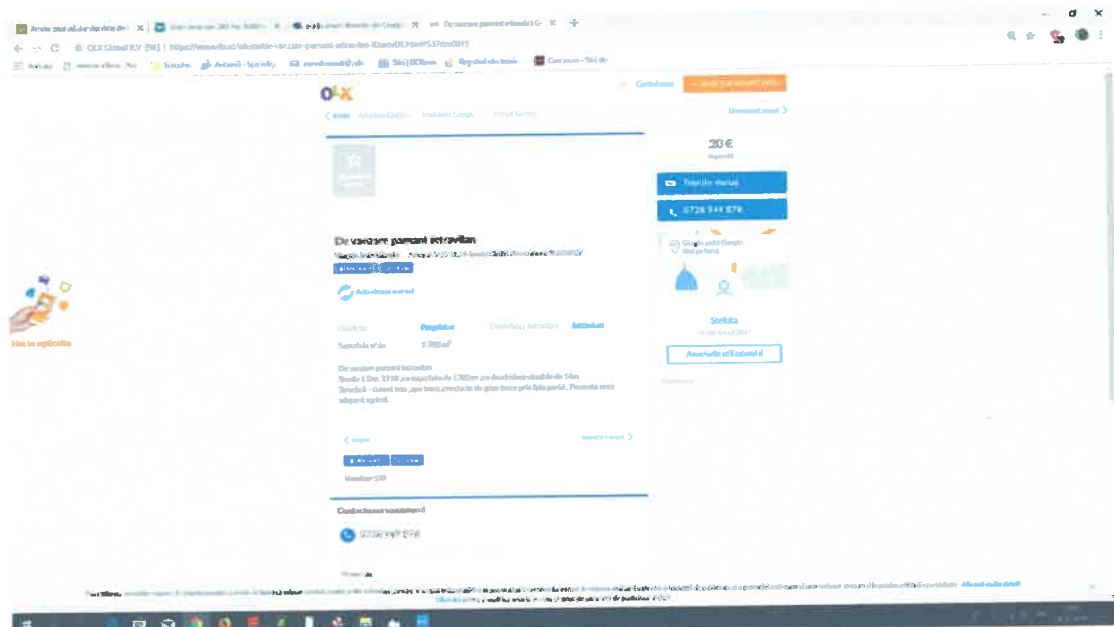
Teren 1000mp, strada sabarului, intravilan.

Zona Nord-Vest Tip teren Teren constructii Clasificare teren Intravilan Suprafata teren (m²) 1000

Teren 1000mp , strada sabarului, deschidere 12m, zona linistita.

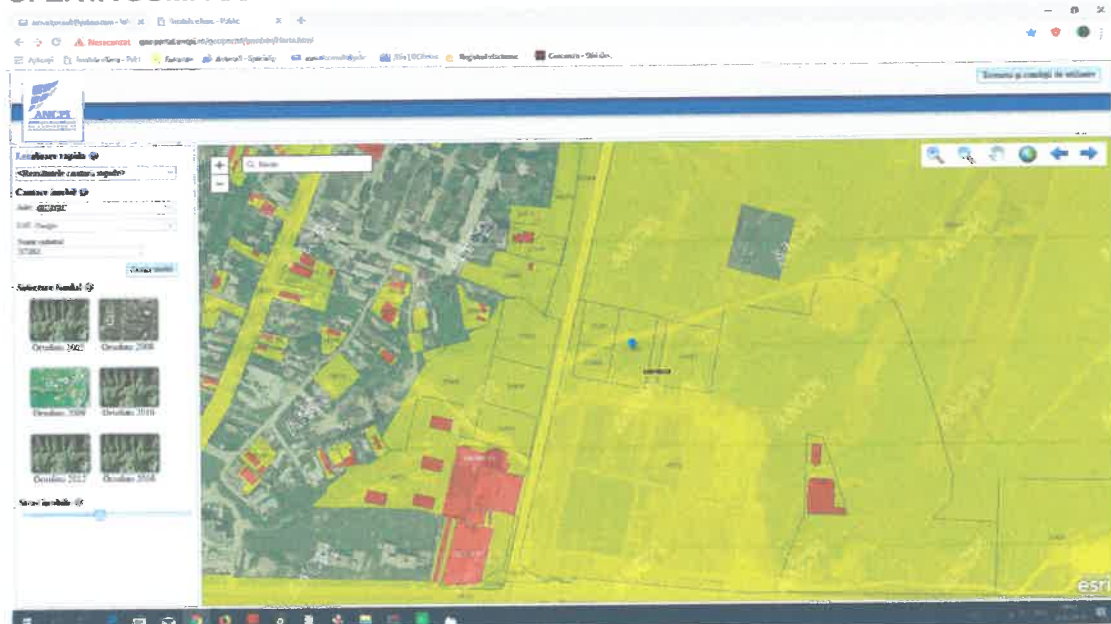
<https://lajumate.ro/teren-intravilan-giurgiu-1000mp-8427965.html>

OFERTA COMPARABILA C



Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan
Suprafata utila 1 700 m² De vanzare pamant intravilan Strada 1 Dec 1918 ,cu suprafata de
1700 m ,cu deschidere stradala de 14m Beneficii - curent tras ,apa trasa ,conducta de gaze trece
prin fata portii Prezenta unui adapost agricol.
<https://www.olx.ro/oferta/de-vanzare-pamant-intravilan-IDamvDT.html#537cce0019>

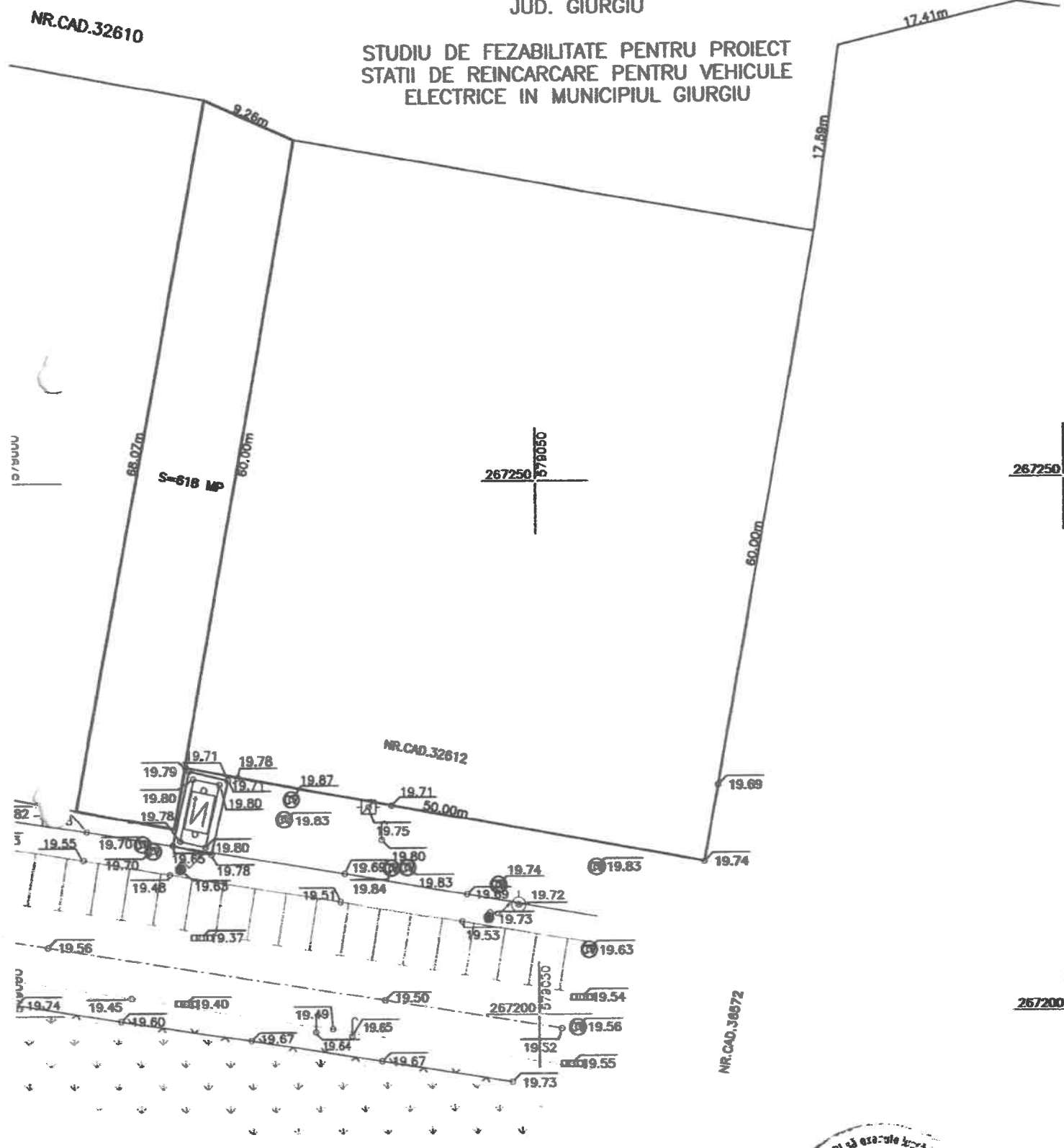
OFERTA COMPARABILA D



Teren intravilan S= 2416 mp, Giurgiu, str. Unirii, adiacent Steaua Dunarii, deschidere cca. 35m,
utilitati apa-canal, en el si gaze in zona, pret vanzare 241380 lei (cca 54.000 euro) la data de
02.03.2016. Informatie proprietar: SC Amapan SRL

PLAN DE SITUATIE
SCARA 1: 500
MUN. GIURGIU
STR. UNIRII, NR. FN
CF. NR. 36572
NR. CAD. 36572
JUD. GIURGIU

STUDIU DE FEZABILITATE PENTRU PROIECT
STATII DE REINCARCARE PENTRU VEICULE
ELECTRICE IN MUNICIPIUL GIURGIU



CERTIFICAT
DE
AUTORIZARE
Seria RO-B-F
Nr.0245/22.10.2010
Executant,
BALAZS
ING. PETRE
Semnatura stampila
CATEGORIA 0

CAIET DE SARCINI**INSTRUCȚIUNILE ȘI CRITERIILE DE EVALUARE
ÎN VEDEREA CONCESIONĂRII PRIN LICITAȚIE
PUBLICĂ A UNUI TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 618 MP.**

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 concesionării terenului în suprafață de suprafață de 618 mp. situat în municipiul Giurgiu, Strada Unirii FN, pentru realizare unei parcuri, zona periferică estică, în vecinătatea bazinului de înot, Parcul Tineretului, conform Studiului de oportunitate.

Se va aplica procedura de concesionare prin licitație publică.

Perioada de concesionare 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 500 lei.
13. Valoarea documentației este 100 + TVA lei.
14. Valoarea minimă anuală a redevenței anuale este 569 euro.

Redevența se va achita trimestrial , de la data semnării contractului de concesiune; redevența se va calcula în lei la cursul oficial al zilei comunicat de BNR, din ziua plății.

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 terenului în suprafață de 618 mp. Strada Unirii.*
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 nepronie 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.
 - Ultimul bilanț contabil, vizat de ANAF .
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 concesiune.
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 care 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

➤ **Perioada de funcționare a ofertantului :**

- De la un an la cinci ani **5 puncte**
- Peste 5 ani **10 puncte**

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

- Până la 5.000 euro **5 puncte**
- De la 5000 – până la 10000 euro **10 puncte**
- Peste 10000 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** **20 puncte**
- în vedere desfășurării activității , care specifică data începerii , etapizarea și finalizarea lucrărilor precum și sistemul de operare

Aspecte privind redevența

- Redevența minimă stabilită în caietul de sarcini **15 puncte**
- Redevența anuală propusă cu peste 10 % **25 puncte**
- Redevența anuală propusă cu peste 50% **50 puncte**

Condiții generale ale ofertei

- Condițiile, nivelul costurilor și procedurile de lucru privind protecția mediului . **30 puncte**
- Durata propusă a concesiunii . **10 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;
 - Neprezentarea garanției solicitate prin documentele licitației.
3. În condiții cu totul excepționale Comisia de evaluare poate anula procesul licitației anterior hotărârii de adjudecare cu obligația restituirii ofertelor și a garanției de participare la licitație.
4. Retragerea ofertei înainte de desemnarea câștigătorului licitației, atrage după sine pierderea garanției.

- 5. Garanția de participare este de 500 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 concesionării

1. Pe baza evaluării ofertelor comisia de evaluare întocmește un raport care cuprinde descrierea procedurii de concesiune și operațiile de evaluare, elementele esențiale ale ofertelor depuse și motivele alegerii ofertantului câștigător sau, în cazul în care nu a fost desemnat câștigător nici un ofertant, cauzele respingerii, precum și procesul verbal de evaluare a ofertelor. Procesul verbal de evaluare a ofertelor este întocmit de către secretarul comisiei de evaluare și se semnează de către toți membrii acesteia.
2. Va fi declarat câștigător ofertantul care prezintă cea mai bună ofertă tehnico – financiară și obține cel mai mare punctaj.
3. Comisia de evaluare transmite Consiliului local al municipiului Giurgiu raportul precum și ofertele prezentate.
4. Raportul va fi depus la dosarul concesiunii.
5. În termen de 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.
9. Contractul de concesiune va fi înregistrat în Cartea funciară prin grija concesionarului.

10 Termenele de realizare a investiției

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

11. Investițiile cerute de concedent vor fi realizate în termen de maxim 2 ani de la data obținerii autorizației de construire în condițiile legii. Respectarea termenului stabilit pentru finalizarea investiției va preluată în contractul de concesiune sub sancțiunea rezilierii.

12. Incetarea contractului de concesiune poate avea loc în următoarele condiții:

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

- prin rezilierea unilaterală de către concedent , cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent , prin rezilierea unilaterală de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;
- În cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata , prin renunțare , fără plata unei despăgubiri.

Soluționarea litigiilor privind concesionarea

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

PREȘEDINTE SEDINȚĂ,



CONTRASEMNEAZĂ

Băiceanu Liliana

DIRECȚIA PATRIMONIU,

TRĂISTARU CRISTIAN