

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

H O T Ă R Ă R E

privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr.124/06.04.2016 de aprobarea studiului de oportunitate și caietului de sarcini în vederea concesionării prin licitație publică a unui teren și întocmirea unui Act adițional la Contractul de concesiune nr.47.906 din data de 07 decembrie 2016, încheiat între Municipiul Giurgiu și Administrația Fluvială a Dunării de Jos RA Galați

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

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.9.899/21.03.2017;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.9.901/21.03.2017;
- Contractul de concesiune nr.47.906/07.12.2016;
- raportul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină,
- prevederile art.4 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, actualizată, cu modificările și completările ulterioare, ale Hotărârii Consiliului Local nr.22/30.01.2014 privind constatarea dreptului de proprietate privată a unor terenuri situate în intravilanul Municipiului Giurgiu, ale Hotărârii Consiliului Local nr.312/02.10.2014 privind aprobarea aprobarea dezmembrării unor terenuri situate în intravilanul Municipiului Giurgiu și ale Hotărârii Consiliului Local nr.124/06.04.2016 privind aprobarea studiului de oportunitate și caietului de sarcini în vederea concesionării prin licitație publică a terenului în suprafață de 4.780,00 mp. situat în Municipiul Giurgiu, șoseaua Portului, adiacent Bazin Verigă.

În temeiul art.36, alin.(2), lit.,c”, 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. Hotărârea nr.124/06.04.2016 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu, privind aprobarea studiului de oportunitate și caietului de sarcini necesare concesionării prin licitație publică a terenului în suprafață de 4.780,00 mp, situat în Municipiul Giurgiu, șoseaua Portului, adiacent Bazin Verigă, se modifică după cum urmează:

Articolul 1 va avea următorul conținut:

„Art.1 Se aprobă concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 4.390,00 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, identificat prin nr. cadastral 36250 și CF 36250, situat în Municipiul Giurgiu, șoseaua Portului, adiacent Bazin Verigă.”

Articolul 2 va avea următorul conținut:

„Art.2. Se însușește Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare privind concesionarea terenului în suprafață de 4.390,00 mp., situat în municipiul Giurgiu, șoseaua Portului, adiacent Bazin Verigă, conform anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.”

Articolul 3 va avea următorul conținut:

„Art.3. Redevența valorică a concesiunii va avea o valoare de pornire la licitație de 5620 euro/an, care se va plăti trimestrial, la cursul BNR din ziua plății, de la data semnării contractului de concesiune, pe toată perioada derulării acestuia.

Valoarea totală minimă a redevenței este de 140.480 euro.”

Articolul 5 va avea următorul conținut:

„Art.5. Se aprobă Caietul de sarcini pentru terenul în suprafață de 4.390,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, șoseaua Portului, adiacent Bazin Verigă, conform anexei 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.”

Art.2. Modificarea Contractului de concesiune nr.47.906/07.12.2016 încheiat între Municipiul Giurgiu și Administrația Fluvială a Dunării de Jos RA Galați, pentru terenul în suprafață de 4.390,00 mp., situat în șoseaua Portului, adiacent Bazin Verigă se va face prin act adițional încheiat între părți conform modificărilor prevăzute la art.1 din prezenta hotărâre.

Art.3. Se împuternicește Primarul municipiului Giurgiu pentru semnarea Actului adițional la Contractul de concesiune nr.47.906/07.12.2016, încheiat între Municipiul Giurgiu și Administrația Fluvială a Dunării de Jos RA Galați

Art.4. 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, Direcției Economice din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu și Administrației Fluviale a Dunării de Jos RA Galați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Dragomir Ion



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

Roșu Petre

Giurgiu, 30 martie 2017
Nr. 81

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
NR.9899/21.03.2017

EXPUNERE DE MOTIVÉ

Având în vedere necesitatea modificării Hotărârii nr. 124/06.04.2016 prin care a fost aprobat studiul de oportunitate și caietul de sarcini necesar concesionării prin licitație publică a unui teren precum și întocmirea unui act adițional la contractul de concesiune nr. 47.906 din data de 07 decembrie 2016, încheiat între Municipiul Giurgiu și ADMINISTRAȚIA FLUVIALĂ A DUNĂRII DE JOS RA GALAȚI, în urma încheierii actului de dezlipire autentificat sub nr. 4540/18.12.2014 a terenului în suprafață de 4780 mp., situat în Șoseaua Portului, adiacent Bazin Verigă, propun inițierea unui proiect de hotărâre cu următoarea titlatură:

„ Proiect de hotărâre privind modificarea Hotărârii nr.124/06.04.2016 de aprobare a studiului de oportunitate și caiectului de sarcini în vederea concesionării prin licitație publică a unui teren și întocmirea unui act adițional la contractul de concesiune nr. 47.906 din data de 07 decembrie 2016, încheiat între Municipiul Giurgiu și ADMINISTRAȚIA FLUVIALĂ A DUNĂRII DE JOS RA GALAȚI ”

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 pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină, pentru avizare și în fața Consiliului Local pentru aprobare.

PRIMAR,
BARBU NICOLAE



The image shows a circular official stamp of the Municipality of Giurgiu, Romania. The stamp contains the text 'MUNICIPIUL GIURGIU' around the perimeter and 'PRIMAR' in the center. Below the stamp, there is a handwritten signature in blue ink.

VIZAT:
VICEPRIMAR,



RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Prin expunerea de motive nr.9899/21.03.2017, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la modificarea contractului de concesiune nr.47.906/07.12.2016 încheiat între Municipiul Giurgiu și Administrația Fluvială a Dunării de Jos RA Galați precum și modificarea Hotărârii nr. 124/06.04.2016 privind aprobarea studiului de oportunitate și caietului de sarcini necesar concesiunii prin licitație publică a terenului în suprafață de 4390 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Șoseaua Portului, adiacent Bazin Verigă, 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 modificarea contractului de concesiune nr.47.906/07.12.2016 încheiat între Municipiul Giurgiu și Administrația Fluvială a Dunării de Jos RA Galați.

De asemenea se propune modificarea Hotărârii nr. 124/06.04.2016 privind aprobarea studiului de oportunitate și caietului de sarcini necesar concesionării prin licitație publică a terenului în suprafață de 4390 mp.

Această suprafață de teren a fost dezmembrată conform actului de dezlipire autentificat sub nr. 4540/18.12.2014 la Biroul Notarial Individual Mihaela Neagoe în două loturi, respectiv lotul I cu nr. cadastral 36249, în suprafață de 390 mp și lotul II cu nr. cadastral 36250 în suprafață de 4390 mp.

Terenul ce face obiectul contractului de concesiune face parte din domeniul privat al Municipiului Giurgiu fiind înscris în Cartea Funciară cu nr.36250, conform încheierii de intabulare nr.9776 din data de 03 martie 2017.

În urma măsurătorilor efectuate s-a constatat diminuarea suprafeței de teren de la 4.780 mp. la 4.390 mp. În urma diminuării suprafeței valoarea redevenței va fi de 5.620 euro/an, fără TVA, iar valoarea totală a redevenței va fi de 140.4806/ euro, fără TVA.

IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.36 alin.(2), lit.,c”, alin.(5), lit.,b” art.45 alin.(3) din Legea nr. 215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare , Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică cu modificările și completările ulterioare și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:

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

DIRECTOR EXECUTIV,

Cristian TRĂISTARU



ÎNTOCMIT,

Mădălina BURCEA



CONTRACT DE CONCESIUNE
NR. 47906 / 07.12.2016

I. Părțile contractante :

MUNICIPIUL GIURGIU cu sediul în Giurgiu, șos București , nr 49 -51 , având cod fiscal R 4852455 cont IBAN nr. RO04TREZ32121A300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Giurgiu , reprezentat prin Primar- Barbu Nicolae și prin Secretar – Roșu Petre, în calitate de concedent, pe de o parte

și

ADMINISTRATIA FLUVIALA A DUNARII DE JOS RA GALATI, cu sediul in Galati, Str. Portului, nr. 32, Judetul Galati, tel. 0236/460016, fax: 0236/460847, e_mail: secretariat@afdj.ro, inregistrata la Oficiul Registrului de pe linga Tribunalul Galati sub nr. J17/10031/1991, CUI1644670, atribut fiscal RO, titulara a IBAN RO75BRDE180SV03879541800, deschis la BRD Galati, reprezentată prin Director General – Dorian Dumitru, în calitate de concesionar pe de altă parte au încheiat prezentul contract de concesiune la sediul concedentului șos. București, nr. 49 -51, Giurgiu, în temeiul Legii nr. 50/1991, republicata in 2004 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si H.C.L.M. nr. 124/06.04.2016.

Urmare a procedurii de concesionare prin negociere directa in conformitate cu prevederile Legii 50/1991, republicata in 2004, cu modificarile si completarile ulterioare, organizata de concedent la data de 07.11.2016, părțile au convenit încheierea contractului de concesiune a terenului în suprafață de 4780 mp, din Municipiul Giurgiu, Sos. Portului, adiacent Bazin Veriga, apartinind domeniului privat al Municipiului Giurgiu.

II Obiectul contractului de concesionare

- 1) Obiectul contractului de concesiune este concesionarea terenului inregistrat in Cartea Funciara a municipiului Giurgiu nr. 35683, situat in intravilanul Municipiului Giurgiu cu suprafața de 4780 mp, din Municipiul Giurgiu, Sos. Portului, adiacent Bazin Veriga, conform H.C.L.M. nr.124 /06.04.2016, în conformitate cu obiectivele concedentului și în schimbul unei redevente.

In conformitate cu reglementarile PUG actualizat al municipiului Giurgiu aprobat prin HCLM nr. 37/2011, pentru terenul sus mentionat se va prezenta o documentatie privind organizarea urbanistica a terenului in vederea realizarii investitiei, in termen de maxim un an de la data semnarii contractului de concesiune.

Respectarea termenului stabilit pentru finalizarea investitiei va fi preluata in prezentul contract de concesiune sub sanctiunea rezilierii.

Investitiile cerute de concedent vor fi realizate in termen de maxim 1 an de la data obtinerii autorizatiei de construire in conditiile legii si conform studiului de fezabilitate prezentat de ofertant.

- 2) Motivatia concesiunii o constituie realizarea unui dane de acostare , conform prevederilor din Caietul de Sarcini punctual 1.10.

Caracteristicile terenului sunt detaliate în Caietul de Sarcini, care constituie anexa 3 la HCLM nr. 124/06.04.2016.

3) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza bunuri de retur: terenul în suprafață de 4780 mp.

4) Predarea - primirea terenului în suprafață de 4780 mp se va face pe baza de proces verbal între concesionar și concedent cu răspunderea Direcției Patrimoniu – Compartimentul . Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Giurgiu.

III. Termen

- 1) Durata concesiunii este de **25 ani** , de la data semnării prezentului contract de concesiune.
- 2) Contractul de concesiune poate fi prelungit în condițiile legii, conform art.22, din Legea.nr.50/1991.

IV. Redevență

- 1) Valoarea redevenței anuale este de **6120 euro / an, fără TVA** , estimată în lei la data plății, la cursul oficial al zilei comunicat de BNR cel târziu pe data de 30 a ultimei luni din trimestru și va fi achitată trimestrial de la data încheierii contractului de concesiune.
- 2) Valoarea totală a redevenței, este de **153.000 euro fără TVA.**

V. Garanția

1) Concesionarul are obligația ca în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună cu titlu de garanție contravaloarea în lei a **1530 euro**, reprezentând o cotă parte din suma obligației de plată către concedent, datorată pentru primul an de exploatare. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

Concesionarul este obligat să reintrească garanția în termen de 30 de zile în cazul în care din garanție sunt reținute penalități și alte sume datorate concedentului , iar restituirea garanției concesionarului se va face de către concedent în termen de 60 de zile de la încetarea contractului.

VI. Plata redevenței

- 1) – Plata redevenței se face trimestrial prin contul nr. RO04TREZ32121A300530XXXX deschis la Trezoreria municipiului Giurgiu, sau în numerar la casieria Primăriei, șos. București nr.49-51.
 - 2) – neplata redevenței la termenul stabilit sau executarea cu întârziere a acestei obligații, conduce la aplicarea procentului de penalizare, în cuantum de 1 % pe luna, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.
- Procentul de penalizare se va modifica odată cu apariția altor reglementări.

VII. Drepturile părților

A Drepturile concesionarului.

- 1) Concesionarul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile, ce fac obiectul contractului de concesiune.
- 2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de concesiune și de a obține avizele și acordurile stabilite potrivit legii, să realizeze investiția la care s-a obligat, pentru a desfășura activitățile menționate în obiectul său de activitate.

3) Concesionarul are dreptul să se asocieze cu terțe persoane fizice sau juridice în vederea realizării investiției și a desfășurării activității propuse, dar numai cu acordul concedentului, printr-o notificare prealabilă.

4) Concesionarul are drept de preemțiune la cumpărarea terenului în cazul în care concedentul își manifestă dorința de a vinde, la preț stabilit de concedent pentru vânzare, printr-un raport de evaluare.

B Drepturile concedentului

1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității sau serviciului public, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului cu cel puțin 3 zile lucratoare înainte de data verificării.

3) La încetarea contractului de concesiune prin ajungerea la termen concedentul are dreptul să își manifeste intenția de a dobândi bunurile de retur.

4) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral clauzele contractuale ale contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local cu notificarea prealabilă a concesionarului .

5) Concedentul are dreptul să verifice, în perioada derulării contractului de concesiune, modul în care se respectă condițiile și clauzele acestuia de către concesionar, acesta din urmă având obligația de a pune la dispoziția concedentului toate informațiile, documentele și evidențele solicitate.

6) Concesionarul va pune la dispoziția concedentului informațiile, documentele și evidențele solicitate legate de terenul concesionat și investiția executată de concesionar.

VIII. Obligațiile părților :

A Obligațiile concesionarului

1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a terenului concesionat, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct terenul aferent, care face obiectul concesiunii respectând reglementările de mediu și prevederile urbanistice în vigoare.

3) Concesionarul este obligat să plătească redevența la termenele stabilite în prezentul contract .

4) Concesionarul va suporta contravaloarea studiului de oportunitate. în cuantum de 550 lei la care se adaugă TVA, conform caietului de sarcini anexa 3 la HCLM nr. 124/06.04.2016.

Concesionarul nu poate subconcesiona în nici un caz în tot sau în parte obiectul concesiunii.

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

6) Concesionarul este obligat să obțină toate avizele și să întreprindă toate demersurile necesare în vederea obținerii autorizației de construire.

7) Investițiile propuse de concesionar vor fi realizate în termen de 1 an de la data obținerii autorizației de construire în condițiile legii.

8) Concesionarul are obligația ca în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, să achite contravaloarea studiului de oportunitate.

9) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunul concesionat, în mod gratuit și liber de orice sarcini.

10) La încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât prin atingere la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea prestării activității, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către concedent.

B Obligațiile concedentului.

- 1) Să pună la dispoziție concesionarului terenul, liber de orice sarcini.
- 2) Să acorde drept de preemțiune concesionarului la cumpărarea bunului în cazul în care concedentul își manifestă dorința de a vinde, la un preț egal cu cel stabilit în raportul de evaluare pentru vânzare. Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.
- 3) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, cu excepția cazului prevăzut la Cap. VII, B.
- 4). Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurărilor de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

IX. - Forța majoră

- Forța majoră așa cum este definită de legislația română în vigoare apără de răspundere pentru nerealizarea obligațiilor din contract partea care a invocat-o dacă a fost notificată atit la aparitie cit si la incetare și cu anexarea unui act constatator privind evenimentele în cauză. Întârzierea sau neexecutarea obligațiilor asumate în caz de forță majoră nu atrag după sine pentru nici una din părți penalizări.

Perioada de executare a contractului va fi prelungită cu perioada pentru care a fost invocată acceptată forța majoră.

X. Notificări

- 1) Orice notificare adresată de una dintre părți celeilalte este valabilă dacă va fi transmisă la adresa prevăzută în partea introductivă a prezentului contractului.
- 2) Părțile declară că datele de identificare prevăzute în preambulul prezentului contract sunt conforme cu realitatea și își comunică reciproc orice modificare intervenită cu privire la aceste date cât și cu privire la numărul contului bancar și al băncii, sub sancțiunea de a nu fi opozabile contractului. Modificările de date astfel comunicate intră în vigoare a doua zi de la data primirii notificării.

XI. Încetarea contractului de concesiune

- 1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:
- a) La expirarea duratei stabilite în contract , dacă părțile nu convin, în scris , prelungirea acestuia , în condițiile legii, în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent.
 - b) Neplata redevenței pe o perioadă mai mare de un an duce la rezilierea de drept a contractului.
 - c) La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de al exploata , prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.
 - d) În cazul în care interesul național sau local o impune, prin răscumpărarea unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesionarea, la propunerea concedentului; în acest caz se va întocmi o documentație tehnico –economică în care se va stabili prețul răscumpărării, la valoarea de piata din data efectuării evaluării.

În această situație de încetare a concesiunii nu se percep daune.

- e) Alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor sunt reglementate de lege.

2) La încetarea din orice cauză, a contractului de concesiune bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

- a) bunuri de retur concedentului: teren în suprafață de 4780 mp.
b) bunuri proprii: investiție-prin înțelegere după o prealabilă și justă despăgubire.

XII. Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar.

– Obligația obținerii avizelor revine concesionarului.

Pe durata concesiunii, concesionarul este obligat să asigure respectarea normelor de protecție a mediului, așa cum sunt reglementate de legislația în vigoare.

XIII. Răspundere contractuală

- Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă:

a) majorările de întârziere care se datorează pentru neplata la termenele scadente sau în cuantumurile stabilite a redevenței. Majorările se determină prin aplicarea procentului legal asupra debitului, cumulată, pe fiecare zi de întârziere a plății acestuia.

b) daune interese care reprezintă paguba efectivă și câștigul realizat.

XIV. Litigii

1) Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

2) Pentru soluționarea eventualelor litigii părțile pot negocia pe cale amiabilă.

XV. Alte clauze

1) Părțile pot conveni încetarea contractului înainte de termen sau prelungirea acestuia după expirarea termenului cu un preaviz acceptat de cealaltă parte, cu cel puțin 30 de zile.

2) Nici una din părți nu poate să-și transfere drepturile și obligațiile din prezentul contract unei terțe părți fără aprobarea celeilalte părți exprimată în scris.

3) - Prezentul contract poate fi modificat / și completat cu acordul părților prin act adițional ce va face parte din prezentul contract.

4) -Conducătorii autorităților administrației publice centrale și locale, ai agenților economici sau ai instituțiilor publice răspund, fiecare în domeniul sau de activitate, de rezolvarea sarcinilor care le revin pe linia pregătirii economiei naționale și a teritoriului pentru apărare.(conform art. 42, legea 477/2003)

5) Condițiile stipulate în prezentul contract rămân neschimbate pe toată durata derulării prezentului contract, cu excepția cazurilor când părțile, de comun acord convin modificarea.

6) Studiul de oportunitate și caietul de sarcini, care constituie anexele 2 și 3 la H.C.L.M. nr. 124/06.04.2016 fac parte integrantă din prezentul contract.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 4 exemplare (1 ex.- concesionar , 3 ex.- Primăria mun. Giurgiu).

CONCEDENT,
MUNICIPIUL GIURGIU DE JOS

PRIMAR
BARBU Nicolae



VICEPRIMAR
DRAGOMIR Ion

SECRETAR
ROȘU Retre

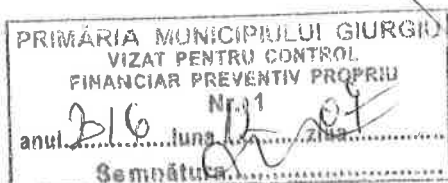
DIRECTOR ECONOMIC
CRISTEA Ioana

DIRECTIA PATRIMONIULUI
TRĂISTARU Cristian

ȘEF SERV. JURIDIC SI ADMINISTRATIE LOCALA ,
GHINCEA Vasile

BIROUL PROCEDURI ACHIZITII -CONTRACTE
BOTEA Nora

INTOCMIT,
GHITA Alice



CONCESIONAR,
ADMINISTRATIA FLUVIALA A DUNARII
RA GALATI

DIRECTOR GENERAL
Dorian DUMITRESCU



DIRECTOR ECONOMIC
Felicia TĂNASE

DIRECTOR COMERCIAL
Cristian SENDREA

SERVICIU JURIDIC,
RECUPERARE DEBITE SI RELATIA CU
ORGANIZATIILE SINDICALE

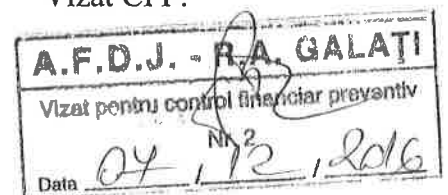
Gina CONSTANTINESCU

Consilier juridic
Mariana PROFIR

ȘEF SERVICIU IFFE
Cătălina DUMBRAVĂ

ȘEF SERVICIU PATRIMONIULUI
Cornelia PETRE

Vizat CFP:



ROMÂNIA



Portul

Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea studiului de oportunitate și caietului de sarcini în vederea
concesionării prin licitație publică a terenului în suprafață de 4.780,00 mp., situat
în Municipiul Giurgiu, șoseaua Portului, adiacent Bazin Verigă**

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

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.13.200/29.03.2016;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmarire, Executare Contracte, înregistrat la nr.13.202/29.03.2016;
- 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 al Municipiului Giurgiu nr.444/26.11.2015 privind acordarea avizului de principiu în vederea întocmirii studiului de oportunitate și caietului de sarcini necesare concesionării prin licitație publică a unui teren în suprafață totală de 4.780,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, precum și prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.93/09.03.2016 privind aprobarea Regulamentului privind regimul concesionării bunurilor imobile aflate în proprietatea privată a Municipiului Giurgiu;
- prevederile art.13, alin.(1) și (3), art.16, art.18 din Legea nr.50/1991, republicată și modificată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și ale Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu.

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 4.780,00 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiului Giurgiu, șoseaua Portului, adiacent Bazin Verigă, identificat în anexa 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se însușește Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare privind concesionarea terenului în suprafață de 4.780,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, șoseaua Portului, adiacent Bazin Verigă, 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 6.120 Euro/an, care se va plăti trimestrial, la cursul BNR din ziua plății, de la data semnării contractului de concesiune, pe toată perioada derulării acestuia.

Valoarea totală minimă a redevenței este de 153.000 Euro.

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

Art.5. Se aprobă Caietul de sarcini pentru concesiunea terenului în suprafață de 4.780,00 mp., situat în municipiul Giurgiu, șoseaua Portului, adiacent Bazin Verigă, conform anexei 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.6. Conform art.36, alin.(1) și (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, Serviciul Autorizații, Documentații de Urbanism, Direcției de Dezvoltare, Investiții – Biroul Proceduri, Achiziții Contracte din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Velicu Florian



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,

Roșu Petre

Giurgiu, 06 aprilie 2016
Nr. 124

Adoptată cu un număr de 16 voturi pentru și două abțineri, din totalul de 18 consilieri prezenți



Corp. Patrimoniu

Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind constatarea dreptului de proprietate privată a unor terenuri situate în
intrașvilanul Municipiului Giurgiu

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Giurgiu, înregistrată la nr. 1.610/21.01.2014;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu – Compartimentul Patrimoniu, Evidența Proprietății și Cadastru, înregistrat la nr.1.611/21.01.2014;
- raportul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- raportul comisiei buget - finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile art.4 și art.25 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, actualizată, ale art.4 din Legea - cadru nr.195/2006 a descentralizării, ale art.553, alin.(1) și art.557, alin.(2) din Legea nr.287/2009, republicată, Codul civil.

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se constată dreptul de proprietate privată a Municipiului Giurgiu, asupra terenurilor intravilane prezentate în anexa 1 și a planurilor de situație din anexa 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Terenurile menționate la art.1 nu sunt revendicate în temeiul legilor proprietății, sunt libere de sarcini și nu există litigii pe rolul instanțelor de judecată.

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, Evidența Proprietății și Cadastru și Direcției Economice din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului municipiului Giurgiu, pentru ducerea la îndeplinire.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Cioacă Ionuț
Cioacă Ionuț



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,

Roșu Petre
Roșu Petre

Giurgiu, 30 ianuarie 2014
Nr. 22

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

ANEXA 1 la HCLM nr. 22 / 30.01.2014

Nr.crt.	ADRESA ,	SUPRAFATA
1.	Strada Canalul Plantelor adiacent nr.4	501 mp
2.	Soseaua Portului FN adiacent Pod Bizetz	1833 mp
3.	Soseaua Portului FN adiacent Zona Libera	3766 mp
4.	Soseaua Portului FN adiacent Bazin Veriga	4780 mp
5.	Strada 1 Decembrie 1918 FN intersectie cu Strada Rozelor (lotul 1)	5000mp
6.	Bulevardul Mihai Viteazul FN (lotul 2)	2339 mp
7.	Strada Rozelor FN (lotul 3)	1109 mp

PRESEDINTE DE SEDINTĂ,

CIOACA IONUT



CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,
Roșu Petre

DIRECTOR EXECUTIV,
Trăistaru Cristian

ÎNTOCMIT,
Stanciu Tamara

10 HCL NR. 22/30.01.2014

PLAN DE SITUATIE

Scara 1:500

Zona: ADIACENT DRUM CENTURA-
SC TIAI CO

NC 30907

PRIMARIE
10.40



4.00

1.91

5.59

23.18

D.B.D.

35.58

SC SCAEP SA
28.23

35.22

S=501 mp
1Cc

CANALUL PLANTELOR

7.12

1.01

265550

265550

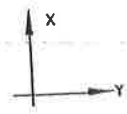
Numele si prenumele executantului:

P.F.A. CUCU DORIN

Semnatura si stampila:



Sistem de proiectie Stereo 70
Sistem nivelitic "0" Marea Neagra
Data: IANUARIE 2014



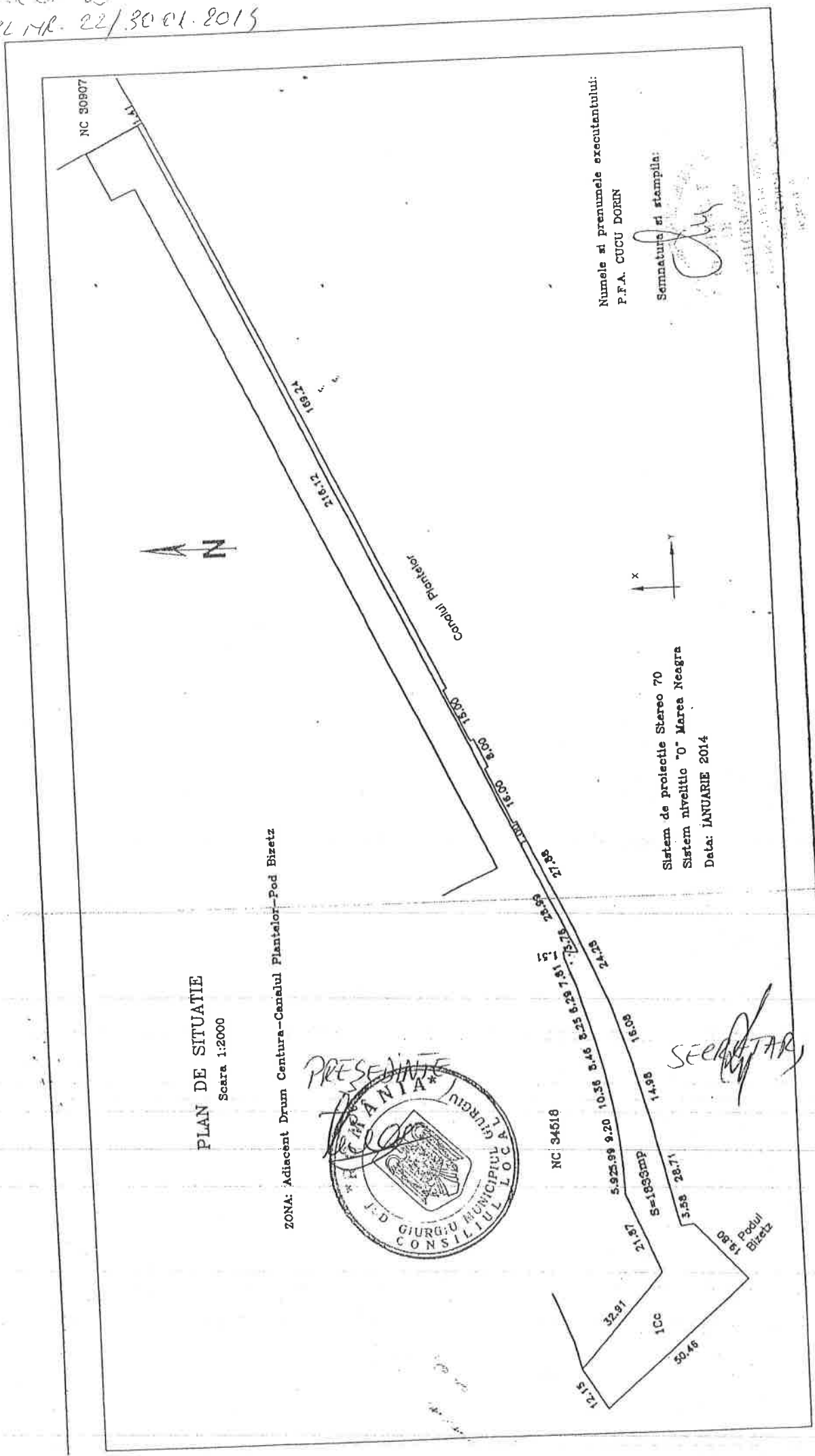
577850

577900



SECRETAR,

19 HEL MR. 22/30 01. 2015



PLAN DE SITUATIE
Scara 1:2000

ZONA: Adiacent Drum Centura-Canalul Plantelor-Pod Bizetz



SECRETAR

Numele si prenumele executantului:
P.F.A. CUCU DORN

Semnatura si stampila:

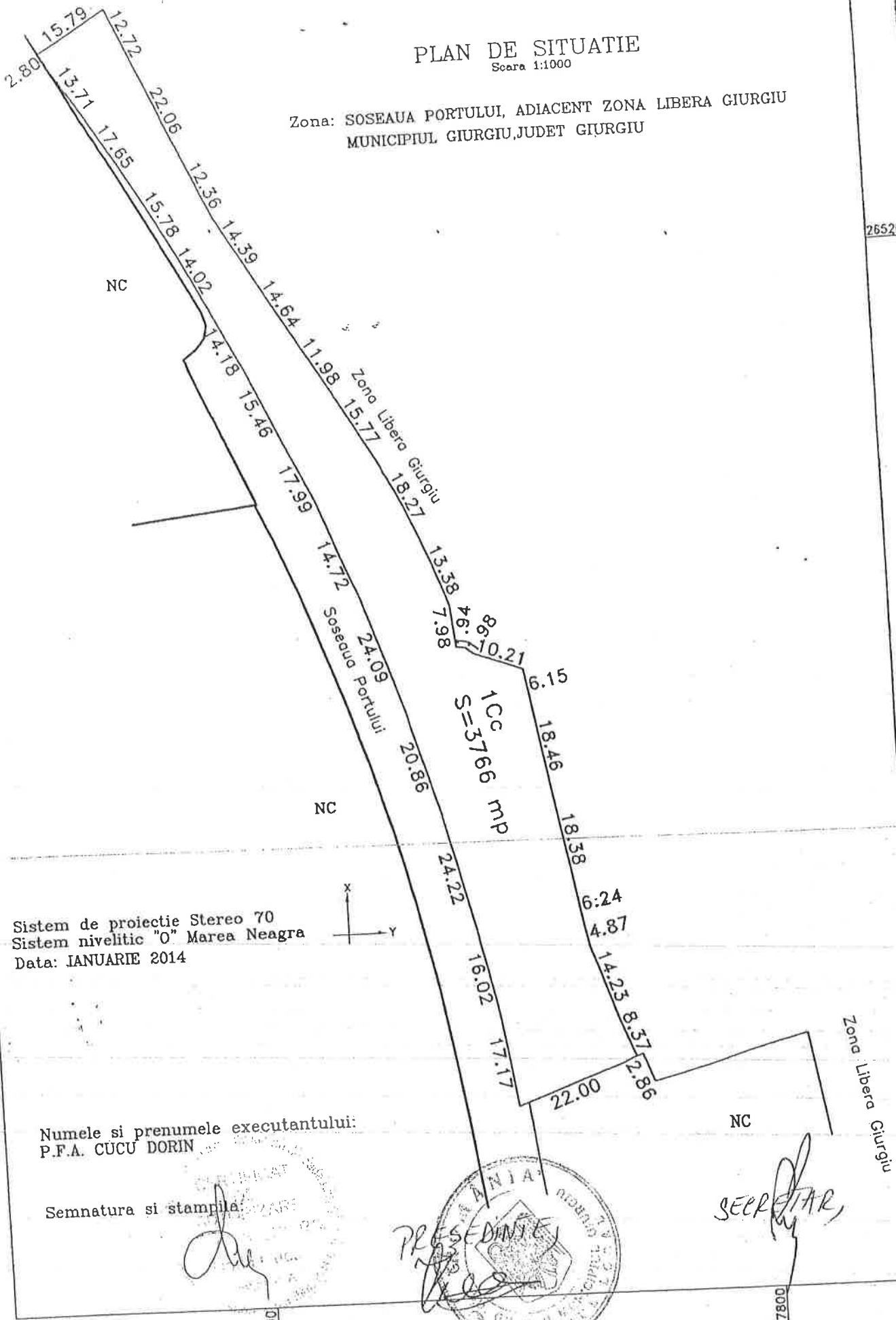
Sistem de protectie Stereo 70
Sistem nivelitic 0° Marea Neagra
Data: IANUARIE 2014

ANEXA 2
la HCLNR. 22/30.01.2014

PLAN DE SITUATIE

Scara 1:1000

Zona: SOSEAUA PORTULUI, ADIACENT ZONA LIBERA GIURGIU
MUNICIPIUL GIURGIU, JUDET GIURGIU



Sistem de proiectie Stereo 70
 Sistem nivelitic "0" Marea Neagra
 Data: IANUARIE 2014



Numele si prenumele executantului:
 P.F.A. CUCU DORIN

Semnatura si stampila:

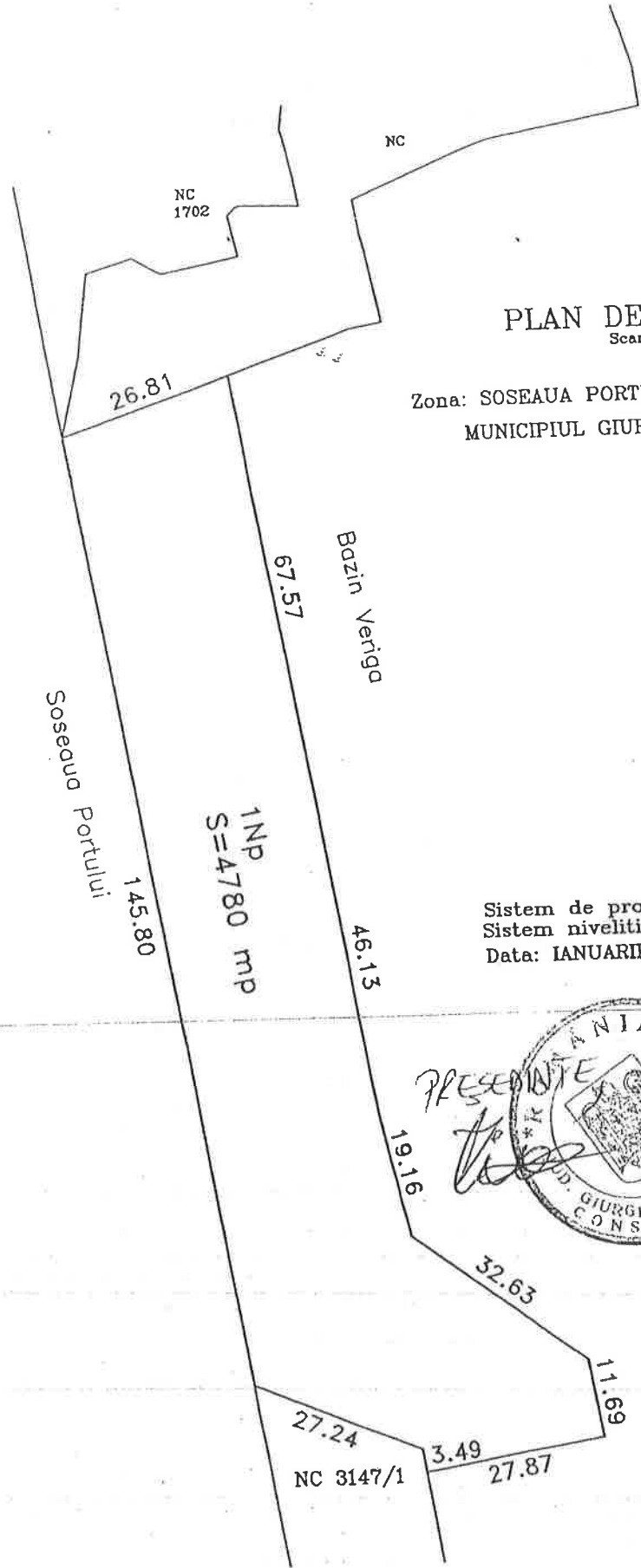
[Handwritten signature]



[Handwritten signature]
 SECRETAR

ANEXA 2

la HCL nr. 22/30.01.2015



PLAN DE SITUATIE

Scara 1:1000

Zona: SOSEAUA PORTULUI, ADIACENT BAZIN VERIGA
MUNICIPIUL GIURGIU, JUDET GIURGIU

Sistem de proiectie Stereo 70
Sistem nivelitic "0" Marea Neagra
Data: IANUARIE 2014



SECRETAR

Numele si prenumele executantului:
P.F.A. CUCU DORIN

Semnatura si stampila:

[Handwritten signature]

[Faint official stamp]

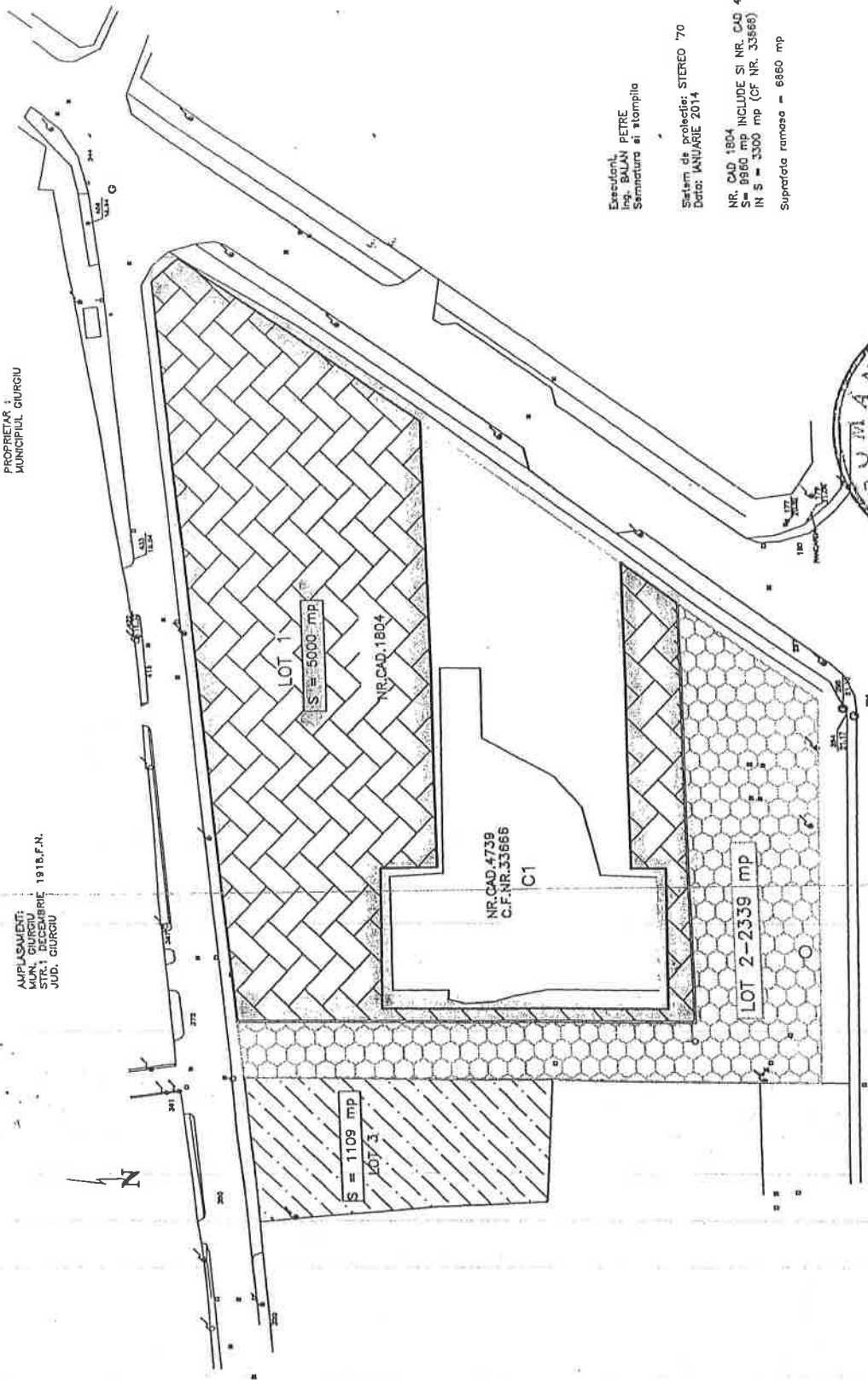
MF.CIT

ANEXA 2
la HEC Nr. 22/30.01.2013

PLAN DE SITUATIE
SCARA 1: 500

PROPRIETAR:
MUNICIPIUL GIURGIU

AMPLASAMENT:
MUN. GIURGIU
STR. I. I. IONESCU
JUD. GIURGIU
1918.F.N.



Execuție:
Ing. BAUN PETRE
Semnatura și stampila

Sistem de protecție: STEREO 70
Data: IANUARIE 2014

NR. CAD. 1804
S = 6660 mp INCLUDE SI NR. CAD 4739
IN S = 3300 mp (CF NR. 33666)
Suprafata ramosa = 6660 mp

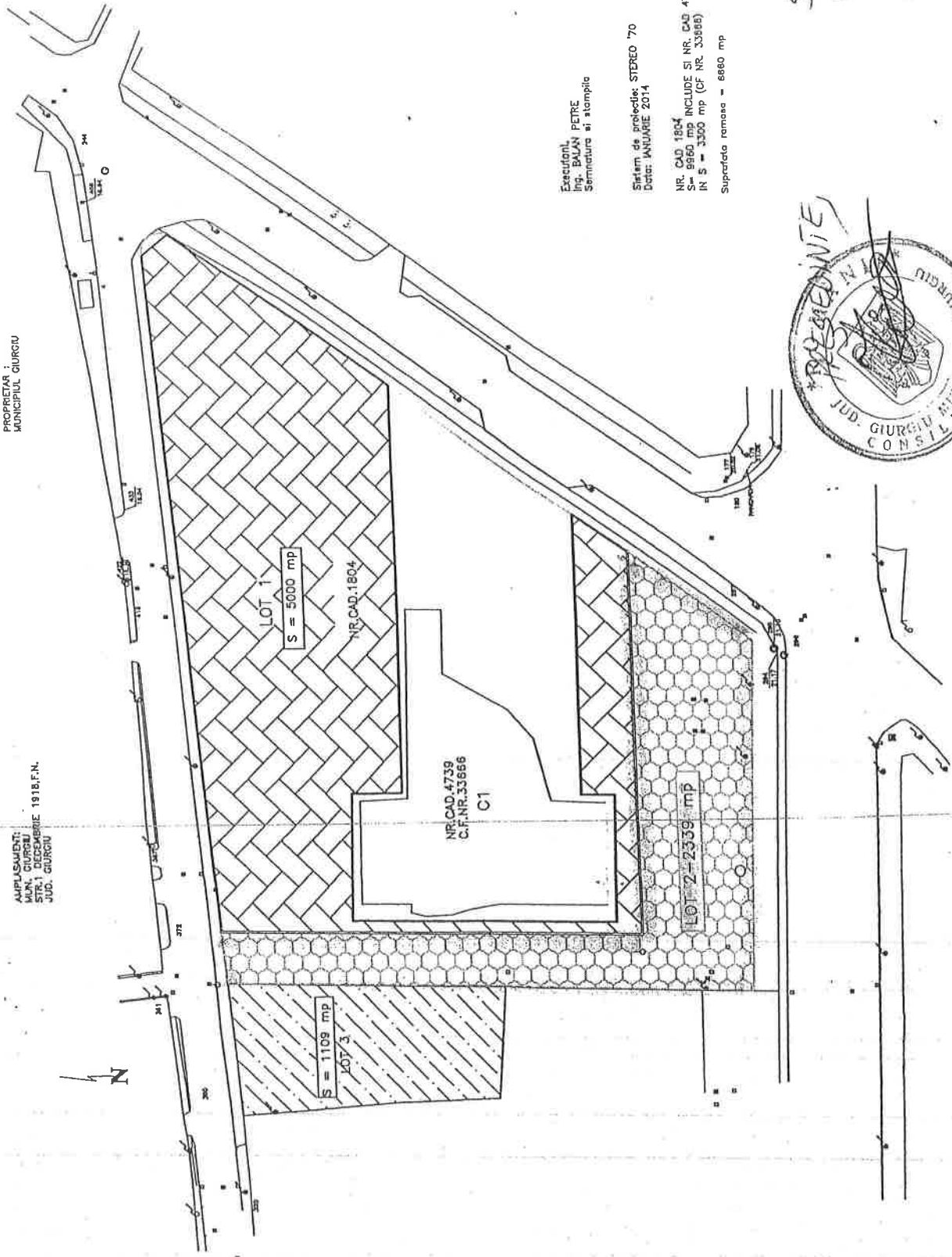


Signature

NR. CCF

ANEXA 2
la HEL-NR. 22/30.01.2013

PLAN DE SITUATIE
SCARA 1: 500



PROPRIETAR :
MUNICIPIUL GIURGIU

AMPLASAMENT:
MUN. GIURGIU
STR. 1 DECEMBRIE 1918.F.N.
JUD. GIURGIU

Execuțion: Ing. BALAN PETRE
Semnatura și stampila

Sistem de proiect: STEREO 70
Data: IANUARIE 2014

NR. CAD. 1804
S = 5000 mp
NR.CAD.4739
C.F.NR.33656
IN S = 3300 mp (CF NR. 33656)
Suprafața ramasa = 6860 mp

SECRETAR
G. G. G.





S.C. T O T A L E V A L 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. 12 / 21.03.2017

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU CONCESIONARE
teren intravilan în suprafață de 4.390 m² situat in
mun. Giurgiu, sos. Portului, adiacent Bazin Veriga
CF nr. 36250

CLIENT și DESTINATAR

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

MARTIE - 2017

Catre: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Referitor la : TEREN INTRAVILAN, în suprafață de 4.390 m² situat în mun. Giurgiu, sos. Portului, adiacent Bazin Veriga, CF nr. 36250

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

TOTAL EVAL SRL, membru corporativ ANEVAR, prin 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 2016.

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

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor si rationamentelor aplicate, opinia noastra la 21.03.2017, este:

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

$$V_{\text{teren intravilan, St=4.390 mp}} = 140.480 \text{ euro}$$

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

$$V_{\text{redevență}} = 5.620 \text{ euro/an}$$

- 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
Evaluator autorizat : EI, EPI,EBM
Paun Florian
Evaluator autorizat : EPI



Gradinaru

CUPRINS

Cap 1	INTRODUCERE	3
I.1.	Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante	3
I.2.	Certificare	4
Cap	PREMISELE RAPORTULUI DE EVALUARE	5
II.		
II.1.	Identificarea clientului și a destinatarului raportului de evaluare	5
II.2.	Prezentarea evaluatorului. Pregătire. Experiență.	5
II.3.	Obiectul, scopul și utilizarea evaluării	5
II.4.	Dreptul de proprietate evaluat	6
II.5.	Baza de evaluare. Tipul valorii estimate	6
II.6.	Data estimării valorii	6
II.7.	Data inspecției	6
II.8.	Data finalizării raportului de evaluare	6
II.9.	Moneda raportului de evaluare	6
II.10.	Modalități de plată	7
II.11.	Inspecția proprietății	7
II.12.	Surse de informații	7
II.13.	Clauze de nepublicare	7
II.14.	Valabilitatea raportului de evaluare	8
II.15.	Ipoteze și condiții limitative	8
Cap	PREZENTAREA DATELOR	10
III.		
III.1	Identificarea proprietății	10
III.2.	Descrierea juridică	10
III.3.	Date despre zonă, vecinătăți și amplasare	10
III.4.	Informații despre amplasament	11
III.5.	Descrierea amenajărilor și a terenului	11
III.6.	Date privind istoricul tranzacțiilor cu proprietate	11
III.7.	Analiza pieței imobiliare	11
Cap	ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII	14
IV		
IV.1.	Cea mai bună utilizare (C.M.B.U.)	14
V	Evaluarea terenului. Metoda comparației directe	15
V.3.	MOTIVE DE ORDIN ECONOMIC SOCIAL SI DE MEDIU PRIVIND JUSTIFICAREA CONCESIONARII TERENULUI	18
VI	Rezultatul evaluării. Opinia și concluziile evaluatorului	19
Cap	ANEXE	20
	Grila calcul – Abordarea prin comparații directe	
	Oferte comparabile	
	Documente de proprietate	
	Documentație fotografică	

CAPITOLUL I

INTRODUCERE

1.1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

Client si debitor	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU-Domeniul Privat
Utilizator	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Data raportului de evaluare	21.03.2017
Data inspectiei	17.03.2017
Data evaluarii	21.03.2017
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	Teren intravilan
Adresa proprietatii	Municipiul Giurgiu, sos. Portului, adiacent Bazin Veriga, CF nr. 36250
Cartier / amplasare	Zona mixta: industriala, comerciala si rezidentiala. Zona Libera Giurgiu, blocuri ANL, Administratia Portului Giurgiu.
Utilitati	Energie electrica, apa, canal in zona.
Acces	Rutier (carosabil asfaltat) si Naval
Deschidere	89,77 m, la Soseaua Portului si 169,13 m la Bazinul Veriga
Suprafata teren	4.390 m ²
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU-Domeniul Privat
Utilizare existenta	Teren liber liber, inundabil (sub cota strazii Portului). Pentru aducere la cota strazii, sunt necesare lucrari de umplutura si consolidare a malului.
Curs schimb valutar	4,5627
Valoarea de piata estimata, redeventa	114.000 lei,
Dreptul de proprietate	Considerat liber
Sarcini inregistrate	Conform extras CF nr. 9776/03.03.2017, asupra terenului nu sunt sarcini.
Descriere anexe	- nu este cazul
Observatii speciale	Nu
Diferente constatate in urma inspectiei (fata de documentele de proprietate/documentatia cadastrala)	Nu

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 ed 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.

Mi-a fost oferita asistenta profesionala de catre Paun Florian, Evaluator autorizat : EPI, legitimatia 15093.

Gradinaru Gheorghe

Evaluator autorizat : EI, EPI,EBM, legitimatia 12960

Paun Florian

Evaluator autorizat : EPI legitimatia 15093



Grădinaru

2. Termenii de referinta ai evaluarii

Obiectul evaluarii: Proprietatea imobiliara – TEREN INTRAVILAN

Adresa proprietatii: Mun. Giurgiu, sos. Portului, adiacent Bazin Veriga, CF nr. 36250

Scopul evaluarii : Estimarea *valorii de piata* a proprietatii mentionate mai sus, asa cum este definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2016, in vederea **concesionarii**.

Cientul: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Utilizator: MUNICIPIULUI GIURGIU PRIMARIA

Proprietar : PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU-Domeniul Privat

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

Dreptul de proprietate asupra terenului este inregistrat in Cartea Funciara nr. 36250 a localitatii Giurgiu, jud. Giurgiu, cu nr. cadastral 36250.

In conformitate cu extrasul de CF prezentat, asupra proprietatii nu sunt inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate nu este grevat de sarcini.

Baza de evaluare. Tipul valorii estimate: Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele clientului, reprezinta o stimare a *valorii de piata* a proprietatii, asa cum este aceasta definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2016 – SEV 100 Cadrul general.

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

Metodologia de calcul a „valorii de piata” a tinut cont de scopul evaluarii, tipul proprietatii si de recomandarile Standardelor de Evaluare ANEVAR.

Data evaluarii: La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 21.03.2017, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare precum si valorile estimate de catre evaluator. Evaluarea a fost realizata in luna martie 2017. Data evaluarii este 21.03.2017.

Inspectia proprietatii: Inspectia a fost efectuata in data de 17.03.2017, de catre evaluator autorizat Gradinaru Gheorghe, legitimatie nr. 12960 in prezenta reprezentantului Primariei Giurgiu.

Moneda in care se exprima valoarea estimata: Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI si EUR. Cursul de schimb lei/EUR valabil la data evaluarii (21.03.2017 este cel afisat de BNR si anume 4,5627 lei/EUR.

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

Conformitatea evaluarii cu SEV: Raportul de evaluare a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2016 si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinata in conformitate cu standardele aplicabile, tinandu-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv :

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- SEV 310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatilor imobiliare pentru garantarea imprumutului
- GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor
- GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

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

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

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

- Extras de carte funciara pentru informare
- Comparabile

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv:

- Cursul de referinta al monedei nationale afisat de BNR;
- Publicatii privind piata imobiliara
- Articole de presa

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

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

- Ipozeze:**
- ▶ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul imobilului si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca titlul de proprietate este bun si marketabil, in afara cazului in care se specifica astfel;
 - ▶ 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 discutiile 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 sau 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 2016.

3. Prezentarea datelor

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica:

Conform Extrasului de Carte Funciara prezentat, proprietatea este descrisa astfel : teren intravilan neproductiv in suprafata de 4.390 mp, deschidere 89,77 m, la Soseaua Portului si 169,13 m la Bazinul Veriga, situat in loc. Giurgiu, sos. Portului, adiacent Bazin Veriga, CF nr. 36250.

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

Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare:

- Proprietatea este amplasata in zona mediana a loc. Giurgiu, in zona mixta.
 - Tipul zonei: industriala, comerciala si rezidentiala. Zona Libera Giurgiu, blocuri ANL, Administratia Portului Giurgiu.
 - Accesul in zona se realizeaza cu ajutorul autovehiculelor personale si transport in comun, existand si acces naval, prin Bazinul Veriga.
 - Unitati comerciale in apropiere : da
 - Unitati de invatamant: nu
 - Unitati medicale: nu
 - Institutii de cult: nu
 - Sedii de banci: nu
 - Institutii guvernamentale: nu
 - Muzee: nu
 - Parcuri: da
 - Lacuri: da
 - Cursuri de apa: fluviul Dunarea
 - Altele: -

Informatii despre amplasament. Descrierea terenului:

Proprietatea este amplasata in zona mixta, Zona Libera Giurgiu, blocuri ANL, Administratia Portului Giurgiu.

Caracteristici fizice:

Suprafata terenului: $S = 4.390$ mp

Deschiderea la strada: 89,77 m la Sos. Portului.

Dimensiuni: -

- Inclinare : plat
- Forma: aproximativ regulata

- Acces: **rutier** din strada cu carosabil asfaltat

naval din Bazinul Veriga

- Utilitati:

Retea urbana de energie electrica: existenta – la capatul terenului cablu subteran si stalpi curent electric.

Retea urbana de apa: existenta

Retea urbana de termoficare: existenta

Retea urbana de gaze: existenta – la gard

Retea urbana de canalizare: existenta

Retea urbana de iluminat stradal: existenta

- Alte observatii: -

Caracteristici juridice:

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

Caracteristici economice:

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

Descrierea amenajarilor si constructiilor: Teren liber.

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 cotationile 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 teren.

- Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea.

-Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, lucrari de infrastructura, etc.), sau asupra condițiile adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțele toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului.

Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Analiza pietei imobiliare: Piata imobiliara se 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 imobiliara 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 pietei specifice

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

Astfel, ținând cont de specificul zonei (zona rezidențială, industrială și comercială) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor pentru clădiri specifice zonei adiacente Dunării..

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona portuară a loc. Giurgiu.

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 Dunare 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.

Orasul, legat prin intreaga sa activitate din trecut si prezent de Dunare, se cere a fi valorificat ca escaia sau punct de plecare spre si dinspre Bucuresti.

Prima atestare documentara a Giurgiului s-a facut in "Codex latinus,, in anul 1395.

Populatia, de peste 65.000 de locuitori, are la dispozitie Piata Centrala, market-uri, sedii de banci, institutii ale statului (Prefectura, Consiliul judetean, ANAF, Tribunal), scoli, licee, spital de urgenta.

Principalele activitati economice specifice zonei sunt agricultura, industria transporturilor de mica si mare capacitate, terestre si navale, comerul si serviciile.

Localnicii beneficiaza, de asemenea, de alimentare cu apa potabila, electricitate si gaze. In plus, autoritatile au in vedere modernizarea strazilor.

In ultimii cinci ani, preturile terenurilor la nivel national au inregistrat scaderi de peste 70%, numarul ofertelor a coborat la cateva zeci in orase si judete importante ale tarii, iar terenuri destinate investitiilor sunt vandute in prezent chiar de catre proprietari.

"Cei care achizitioneaza proprietati imobiliare o fac din doua mari motive: pentru necesitatea locuirii si in scop investitional. Avand in vedere faptul ca segmentul de clienti care aveau scopuri investitionale a scazut foarte mult, atunci sigur ca a disparut o buna parte din cererea solvabila de pe acest segment.

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

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

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

Pe de alta parte, piata terenurilor va fi si prima care isi va reveni dupa incheierea crizei, deoarece foarte multi investitori vor incerca sa profite de oportunitatea pretului redus, este de parere analistul.

"Este imposibil de estimat cand se va incheia criza, pentru ca situatia este extrem de complexa si de fluida. Cum nici in economie nu se intrezareste o crestere consistenta in acest an, atunci este clar ca si piata imobiliara va mai avea de asteptat", a spus acesta, in special in contextul in care indicatori imobiliari prezinta semne de ameliorare cu o intarziere de pana la 12 luni fata de revenirea economiei.

Cine cumpara in prezent

Desi la un nivel mult mai redus, fiind vizibila si o scadere importanta a ofertelor disponibile, au loc in continuare tranzactii pe segmentul terenurilor. Cei care cumpara sunt persoane interesate de

loturi mici, 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 intra 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 că 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, acestea sunt oferite pe piață la prețuri cuprinse între 5 Euro/mp și 25 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 pietei. 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 localitatii, la momentul actual numarul tranzactiilor care au drept obiect proprietati imobiliare de acest tip este mic. Astfel, tinand cont de conditiile existente pe piata la momentul actual, putem afirma ca preturile si chiriile pentru acest tip de proprietate se vor mentine intr-o usoara scadere.

CAP.4. Analiza datelor si concluziilor

Cea mai buna utilizare :

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

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

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii:

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

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

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

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

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

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

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

Utilizarea analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maximum productiva

Industrial	Da	Da	Da	Da
Comercial	Da	Da	Nu	Nu
Rezidential	Nu	Nu	Nu	Nu

Astfel, cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea **industriala**.

Avand in vedere cele de mai sus, consideram cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea actuala de teren cu destinatie industriala. Aceasta utilizare indeplineste criteriile care definesc CMBU, si anume:

a) este fizic posibilă

b) este permisă legal

c) este fezabilă financiar

d) este maxim productivă

CAP.5. EVALUAREA TERENULUI PENTRU CONCESIONARE

5.1. Metode 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 doua dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevazute in GME 630 - Evaluarea bunurilor imobile, respectiv metoda comparatiei si tehnica reziduala.

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 oferite 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 5 si 25 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 (motivatie), conditii de piata (data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile, zona si cea mai buna utilizare.

In anexe sunt prezentate datele despre vanzari sau cotate ale unor proprietati similare sau asernanatoare 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:

140.480 EUR, echivalent 641.000 LEI

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN GRILA CORECTIILOR DE PIATA

Ajustarea pentru tip oferta sau tranzactie

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

- Intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observatiilor 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 ajustari

Restrictii legale

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

Conditii de finantare

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

Conditii de vanzare

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

Conditii de piata

In aplicarea metodei comparatiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informatii privind oferte inca de actualitate– pentru acest element de comparatie nu au fost necesare ajustari.

Ajustarea pentru localizare

Zona de amplasare a proprietatii subiect este : Giurgiu, zona cuprinsa intre Sos. Portului si Bazinul Veriga, cu dubla deschidere, atat la drum cu asfalt cat si la cale navigabila.

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

Locatie comparabile vs locatie subiect

A: similara B: inferioara C: similara D: inferioara

Ajustarile aplicate pentru localizare :

Pt.A: 0% pt. B: +5% pt. C: 0% pt. D: +10%

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

Ajustarea pentru suprafata

Comparabila A, ajustare +10%

Comparabila B, -5%

Comparabila C, +5%

Comparabila D, +20%

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

Ajustari pentru destinatia terenului

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

Destinatia terenului A - intravilan - similara cu a proprietatii subiect

- Nu se impun ajustari

Destinatia terenului B - intravilan - similara cu a proprietatii subiect

- Nu se impun ajustari

Destinatia terenului C - intravilan - similara cu a proprietatii subiect	- Nu se impun ajustari
Destinatia terenului D - intravilan - similara cu a proprietatii subiect	- Nu se impun ajustari

Ajustari pentru topografie

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

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

Ajustari pentru utilitati

Deoarece comparabila A nu are utilitati identice cu ale subiectului, am aplicat ajustare +10%
Deoarece comparabila B nu are utilitati identice cu ale subiectului, am aplicat ajustare +15%
Deoarece comparabila C nu are utilitati am aplicat ajustare +25%
Deoarece comparabila D nu are utilitati am aplicat ajustare +25%

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

Corectii pentru starea terenului (liber/construit)

Comparabila A - Teren construit:	Nu	-similar cu cel al proprietatii subiect	- Nu se aplica corectii
Comparabila B - Teren construit:	Nu	-similar cu cel al proprietatii subiect	- Nu se aplica corectii
Comparabila C - Teren construit:	Nu	-similar cu cel al proprietatii subiect	- Nu se aplica corectii
Comparabila D - Teren construit:	Nu	-similar cu cel al proprietatii subiect	- Nu se aplica corectii

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

Corectii pentru acces

Deoarece comparabila A are acces dintr-un drum mai slab amenajat dsimilar cu al proprietatii subiect, nu am aplicat ajustari
Deoarece comparabila B are acces dintr-un drum mai slab amenajat dsimilar cu al proprietatii subiect, nu am aplicat ajustari
Deoarece comparabila C are acces dintr-un drum mai slab amenajat dsimilar cu al proprietatii subiect, nu am aplicat ajustari

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

Ajustari pentru alti factori

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

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

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

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

Terenul intravilan curti constructii cu suprafata de 4.390 mp, ce apartine domeniului privat administrat de primaria Giurgiu, urmeaza a face obiectul unui contract de concesiune, conform documentelor puse la dispozitie.

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

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

Din punct de vedere economic, redeventa obtinuta prin 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.

5.3 NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI

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

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

5.4 MODUL DE ACORDARE A CONCESIUNII

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

5.5 DURATA ESTIMATIVA A CONCESIUNII

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

6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Abordarea prin comparatia directa = **140.480 EUR, echivalent 641.000 LEI**

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informatiilor:

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

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

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

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

140.480 EUR, echivalent 641.000 LEI , la cursul valutar de 4,5627 lei/euro

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

140.480 EUR : 25 ani = 5.620 Eur/an

**Evaluator autorizat ANEVAR : EI, EPI, EBM
Gradinaru Gheorghe**

Evaluator autorizat ANEVAR : EPI

Paun Florian



Prezentarea evaluatorului

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

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

Pana in prezent, evaluatorii Total Eval au evaluat peste 6.000 de proprietati imobiliare si au intocmit peste 10. 000 de rapoarte de evaluare pentru masini, echipamente si bunuri mobile.

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

ECHIPA

Echipa Total Eval este formata din profesionisti cu experienta in domeniul evaluarii, evaluatori autorizati membri titulari ai ANEVAR, specialitatile: EI, EPI si EBM.

CERTIFICARE

Evaluările sunt intocmite in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2016.

Societatea este membru corporativ ANEVAR.

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

PRESEDINTE DE SEDINTA,



SECRETAR,

7. ANEXE

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Identificare	Mun. Giurgiu, Sos. Portului, adiacent Bazin Veriga	Mun. Giurgiu, Sos. Portului, FN (vis a vis de Zona Libera)	Mun. Giurgiu, Zona Industrială de Nord	Mun. Giurgiu, Zona Portului	Mun. Giurgiu, Sos. Portului, Zona Giurgiu Port
data	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafața [mp]	4,390	15,200	2,110	9,204	83,000
PREȚ VÂNZARE EUR		383,397	52,750	70,000	420,000
(EUR/mp) - criteriul de comparație		25.22	25.00	7.61	5.06
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-2.52	-2.50	-0.76	-0.51
Pret de vanzare ajustat		22.70	22.50	6.85	4.55
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)		€ 22.70	€ 22.50	€ 6.85	€ 4.55
RESTRICTII LEGALE					
Restrictii legale		nu exista	nu exista	nu exista	nu exista
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala pentru Restrictii legale		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 22.70	€ 22.50	€ 6.85	€ 4.55
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)		€ 22.70	€ 22.50	€ 6.85	€ 4.55
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)		€ 22.70	€ 22.50	€ 6.85	€ 4.55
CONDIȚII DE PIAȚĂ					

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Identificare	Mun. Giurgiu, Sos. Portului, adiacent Bazin Veriga	Mun. Giurgiu, Sos. Portului, FN (vis a vis de Zona Libera)	Mun. Giurgiu, Zona Industrială de Nord	Mun. Giurgiu, Zona Portului	Mun. Giurgiu, Sos. Portului, Zona Giurgiu Port
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala pentru condiții ale pieței		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 22.70	€ 22.50	€ 6.85	€ 4.55
LOCALIZARE					
Localizare	Mun. Giurgiu, Sos. Portului, adiacent Bazin Veriga	Mun. Giurgiu, Sos. Portului, FN (vis a vis de Zona Libera)	Mun. Giurgiu, Zona Industrială de Nord	Mun. Giurgiu, Zona Portului	Mun. Giurgiu, Sos. Portului, Zona Giurgiu Port
Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	5%	0%	10%
Ajustare totala pentru localizare		€ 0.00	€ 1.13	€ 0.00	€ 0.46
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 22.70	€ 23.63	€ 6.85	€ 5.01
CARACTERISTICI FIZICE					
Marime (dimensiune)	4390	15200	2110	9204	83000
Ajustare unitara sau procentuala		10.0%	-5%	5%	20%
Ajustare totala pentru dimensiuni		€ 2.27	-€ 1.18	€ 0.34	€ 1.00
Forma (raport dimensiuni) si front la strada	formă geometrică regulată	regulata	regulata	regulata	regulata
	da	da	da	nu	da
Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0%	0%	0%
Ajustare totala pentru forma si front		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
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)		€ 24.97	€ 22.44	€ 7.19	€ 6.01
UTILITĂȚI DISPONIBILE					
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / alte)	da / da / da / da / da	da / da / da / nu / nu	da / da / nu / nu / nu	nu / nu / nu / nu / nu	nu / nu / nu / nu / nu
Ajustare unitara sau procentuala		10%	15%	25%	25%
Ajustare totala pentru utilități disponibile		€ 2.50	€ 3.37	€ 1.80	€ 1.50
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 27.47	€ 25.81	€ 8.99	€ 7.51

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Identificare	Mun. Giurgiu, Sos. Portului, adiacent Bazin Veriga	Mun. Giurgiu, Sos. Portului, FN (vis a vis de Zona Libera)	Mun. Giurgiu, Zona Industrială de Nord	Mun. Giurgiu, Zona Portului	Mun. Giurgiu, Sos. Portului, Zona Giurgiu Port
DRUM DE ACCES					
tip carosabil	asfalt, plan 1	asfalt, plan 1	asfalt, plan 2	pietruit	pietruit
Ajustare unitara sau procentuala	navai	15.0%	25.0%	30.0%	30.0%
Corecție totala pentru acces		€ 4.12	€ 6.45	€ 2.70	€ 2.25
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 31.59	€ 32.26	€ 11.69	€ 9.76
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)		€ 31.59	€ 32.26	€ 11.69	€ 9.76
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 31.6	€ 32.3	€ 11.7	€ 9.8
Ajustare totală netă	(absolut)	€ 8.89	€ 9.76	€ 4.84	€ 5.21
	(procentual)	39%	43%	71%	115%
	(absolut)	€ 8.89	€ 12.13	€ 4.84	€ 5.21
Ajustare totală brută	(procentual)	39.2%	53.9%	70.6%	114.5%
Suprafata	4390				
Opinie / mp	€ 32.0	cea mai mica	corectie bruta	procentual	
Valoare estimata					
EURO	140,480				
Valoare_ROM	641,000				
Curs valutar	4.5627				
Data evaluarii	21-Mar-17				



20220918

Carte Funciară Nr. 36250 Comuna/Oraș/Municipiu: Giurgiu

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
PENTRU INFORMARE**

Nr.	9776
Ziua	03
Luna	03
Anul	2017

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

02/03
MIG GR.

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Sos Portului, Nr. FN, Jud. Giurgiu, ADIACENT BAZIN VERIGA

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36250	4.390	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
68561 / 18/12/2014	
Act Notarial nr. 4540, din 18/12/2014 emis de Neagoe Mihaela;	
B1	A1
Se infiinteaza cartea funciara 36250 a imobilului cu numarul cadastral 36250/Giurgiu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 35683 inscris in cartea funciara 35683;	
Act Administrativ nr. 22+ANEXE, din 30/01/2014 emis de CONSILIUL LOCAL GIURGIU (act administrativ nr. 3439/05-02-2014 emis de CONSILIUL LOCAL GIURGIU; act administrativ nr. 38551/05-02-2014 emis de CL-DIRECTIA TAXE SI IMPOZITE;);	
B2	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de constatare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	
1) MUNICIPIUL GIURGIU - DOMENIUL PRIVAT , CIF:4852455	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 35683/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 10355 din 25/02/2014;	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
9	10	12.841
10	11	10.628
11	12	0.263
12	13	18.518
13	14	13.93
14	15	31.016
15	16	18.143
16	17	46.05
17	1	58.723

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr.374981/03-03-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
06-03-2017

Data eliberării,

07/03/2017

Asistent Registrator,
IULIANA FRUMUSELU

(parafă și semnătura)

Referent,
O.C.P.I GIURGIU
ȘANȚMARE FLORENTINA
CONSILIER
(parafa și semnătura)



Anexa - Harta - Zona - Amplasare



Teren intravilan Giurgiu 15200 mp Soseaua Portului FN (vizavi de zona libera)

Preț cerut: **383.397,00 EUR (fără TVA)**

Pas de licitare: fix, 5.000 EUR

Onorariu cumpărător: 1.00%

Status licitație: încheiată fără câștigător

închisă

Data deschiderii licitației: 24 noiembrie 2015 11:01:00

Data închiderii licitației: 24 noiembrie 2015 11:02:00

Locație: Giurgiu, **Giurgiu**

Adresă: Soseaua Portului **Vezi pe hartă**

Licitație deschisă de: RomInsolv SPRL Filiala Sibiu

Facebook 0 Google + 0

Descarcă documentele licitației:

[caiet sarcini sc autoland trading srl
04.11.2015 cf adunare creditorilor din data
de 19.12.2014.pdf](#)

[raport evaluare a propr. de tip terenuri
si constructii - Valentin Zecheru.pdf](#)

Descriere licitație:

- terenul intravilan se afla in zona libera a orasului Giurgiu pe Soseaua Portului la intersectia cu Soseaua Trafic Greu , central , cu acces foarte bun spre proprietate .In zona se afla atat terenuri industriale cat si blocuri de locuinte .

Terenul este plan , fara denivelari si este imprejmuit partial cu gard din panouri de beton , iar la strada este imprejmuit cu gard de beton , tencuit si zugravit .Deschiderea terenului la drumul de acces este favorabila .Terenul beneficiaza de toate utilitatile : curent electric , gaz , apa , canal .

Concluzia privind amplasamentul : zona de amplasare favorabila pentru constructii .

Program vizionare:

Liber , se poate viziona oricand !

[CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL](#)

[LICITAȚII SIMILARE](#)

-43%

POZITIONAREA SI TEREN
IN ZONA SPECIALA UNIRII

-20%

TEREN SI CONSTRUCTII TIP
HALE INDUSTRIALE - 35.334
MP DIN STR. PARCUL DE
20, SECTOR 1, BUCURESTI

[Accesează secțiunea ASISTENȚĂ pentru mai multe detalii.](#)

TEREN INTRAVILAN - 15200
MP DIN STR. PORTULUI FN
GIURGIU

TEREN DE CONSTRUCȚII
IN ZONA SPECIALA UNIRII
GIURGIU

Atelierul Digital de la Google

Înscrie-te pentru cursurile online Google. Dezvoltă-ți abilitățile digitale! Salt la atelieruldigital.withgoogle.com



25 €

Aplica aici pentru un împrumut rapid!
Bani în 24 de ore!

✉ Trimite mesaj

☎ 0723 336 677

📍 Giurgiu, judet Giurgiu
Vezi pe harta



Panait Simona

Pe site din oct 2016

Activitate utilizatorului

Raporteaza

Tipăreste

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Ofert de Agentie Extravilan / intravilan intravilan

Suprafata utila 2 110 m²

Telekom Cu Telekom vezi Eurosport Player 1 an gratuit.

Teren 2110 mp, localitatea Giurgiu, sos. Bucuresti, km.1, vizavi de fosta intreprindere "Dunareana", invecinat cu benzinaria OMV Petrom si Eurocar Service

Pretul contine TVA

< Inapoi

Urmatorul anunt >

Simptome: 0

Vizualizari: 148

Contacteaza vanzatorul



Pentru siguranta ta!

atarea esalta

0723 336 677

Subscrisa **CITR Filiala București SPRL**, cu sediul procesual de comunicare a actelor ales din București, str. Gara Herăstrău nr. 4, Green Court, et. 3, Sector 2, înmatriculată la Registrul Societăților Profesionale al U.N.P.I.R. sub nr. RFO 0401/2009, având Cod de Identificare Fiscală RO 26171764, în calitate de administrator judiciar al **S.C. T.M.U.C.B. (Trustul de Montaj Utilaj Chimic București) S.A. (în insolvență, in insolvency, en procedure collective)**, cu sediu în București, sectorul 6, str. Lujerului, nr. 26, CUI RO 2786487 din 1993, înregistrată la ONRC sub nr. J40/1171/1991, desemnat de judecătorul-sindic prin încheierea de ședință din data de 21.07.2014 pronunțată de Tribunalul București, Secția a VII-a Civilă, în dosarul 24623/3/2014, **ORGANIZEAZĂ LICITAȚIE PUBLIC DE TIP "OLANDEZ", CU PREȚ ÎN URCARE SAU ÎN COBORÂRE ÎN FUNCȚIE DE CERERE ȘI OFERTĂ**, pentru vânzarea următoarelor active imobile:

1. **Sediu Făgăraș (teren + construcție Str. Fochistului nr. 4) la prețul de 46.200 Euro fără TVA.**
2. **Garsonieră Făgăraș (str. 13 Decembrie, bl. 12, ap. 73) la prețul de 2.700 Euro fără TVA.**
3. **Spațiu de birouri Et. 1 și 2 Magheru (2 apartamente B-dul Magheru nr. 27) la prețul de 724.000 Euro fără TVA.**
4. **Sediu Onești (imobil S+P+1+M sat Cașin) la prețul de 286.700 Euro fără TVA.**
5. **Stație Peco Oituz (teren 8.014,46 mp, localitatea Poiana Sărată) la prețul de 103.100 Euro fără TVA.**
6. **Teren intravilan Ploiești (teren, 3.629 mp Str. Mihai Bravu, nr. 239 Ploiești) la prețul de 62.800 Euro fără TVA.**
7. **Teren + construcții Tulcea (Str. Prelungirea Taberei, nr. 3) la prețul de 416.100 Euro fără TVA.**
8. **Imobil Brăila Chișcani 1 (teren 19.265 mp+construcții) la prețul de 235.300 Euro fără TVA.**
9. **Imobil Brăila Chișcani 2 (teren 10.245 mp+construcții) la prețul de 199.900 Euro fără TVA.**
10. **Teren Port Giurgiu (teren 9.204 mp, zona portului) la prețul de 70.000 Euro fără TVA.**
11. **Teren Șos. Sloboziei Giurgiu 1 (teren intravilan 13.836 mp, km 4)) la prețul de 24.800 Euro fără TVA.**
12. **Teren Șos. Sloboziei Giurgiu 3 (teren intravilan 987 mp, km. 4) la prețul de 8.200 Euro fără TVA.**
13. **Imobil Târgu Mureș zona 4 (teren 213 mp + construcții, Str. Mureșeni 50) la prețul de 5.300 Euro fără TVA.**
14. **Pădure Corbeanca (teren cu pădure 19.899,87 mp, Tâmași) la prețul de 101.500 Euro fără TVA.**
15. **Imobil Turnu Măgurele (teren 7.379,28 mp+construcții 223,43 mp) la prețul de 46.900 Euro fără TVA.**

BUCHUREȘTI

 Str. Gara Herăstrău, nr. 4,
et. 3, sect. 2, București
T +40 213 266 014/015
E bucu@citrgroup.ro

BUCUREȘTI

 Str. Gara Herăstrău, nr. 4,
et. 3, sect. 2, București
T +40 21 320 0015
E bucu@citrgroup.ro

BRĂSOV

 Str. Aurel Vlaicu, nr. 63,
Bunni 7, Brașov
T +40 268 471 630
E brasov@citrgroup.ro

SIBIU

 Str. Banatului, nr. 1,
corp B, parter, Sibiu
T +40 721 531 843
E sibiu@citrgroup.ro

CLUJ

 Str. Dorobanților, nr. 48
et. 6, Cluj Napoca
T +40 261 4418115/22
E cluj@citrgroup.ro

BIHOR

 Str. Roman Corogeanu
nr. 21, et. 1, Oradea
T +40 359 421 494
E bihor@citrgroup.ro

SĂLEA MARE

 Str. Vasile Crăciun, nr. 16,
Săleu Mare
T +40 73138 786
E salea@citrgroup.ro

TIMIȘ

 Str. Mihail Ghibu, nr. 2,
et. 3, Timișoara
T +40 256 200 044
E timisoara@citrgroup.ro

16. Spațiu administrativ Grădinari Iași (clădire administrativă birouri P – 625 mp (terenul nu este proprietatea TMUCB) str. Grădinari, Iași)) la prețul de 135.500 Euro fără TVA.

17. Amplasament industrial Săvinești (teren+construcții industriale comuna Dumbrava Roșie, jud. Neamț) la prețul de 92.300 Euro fără TVA.

18. Teren liber intravilan Ungheni (teren intravilan curți construcții 5.000 mp și cotă de 1/2 din suprafața de 647.73 mp, categoria DS, Șos. Ungheni, nr. 2, Iași) la prețul de 155.300 Euro fără TVA.

19. Construcții industriale Midia (construcții industriale 2.742,28 mp - terenul nu este proprietatea TMUCB-Midia, DN22B, Atelier Comasat, Km 21,5 – incinta Rompetrol Rafinare) la prețul de 389.300 Euro fără TVA.

Cu privire la TVA se vor aplica prevederile legale în vigoare la data tranzacției.

Licitația va avea loc în data de de **20.05.2016**, la sediul procesual de comunicare a actelor ales din București, sector 2, str. Gara Herăstrău nr. 4, Green Court Clădirea A, et. 3, separat pentru fiecare activ, după cum urmează:

- pentru bunurile de la punctul 1 la punctul 10 la orele **14.00**;
- pentru bunurile de la punctul 11 la punctul 19 la orele **16.00**;

Pentru activele neadjudicate licitația se va repeta în **27.05.2016**. Documentația de înscriere la licitație prevăzută în Caietul de sarcini va trebui depusă cel mai târziu cu o zi înainte de data desfășurării licitației până la ora 17.00. În cazul în care ziua anterioară zilei de desfășurare a licitației este o zi nelucrătoare, ziua se va împlini la ora 17:00 a primei zile lucrătoare anterioară zilei de licitație. Garanția de participare este 10% din prețul de pornire și nu este purtătoare de TVA.

Informații suplimentare se pot obține la tel: **0725.307010** sau **021.3266014**, la adresa de e-mail **vanzari@citr.ro** și pe pagina de internet **sales.citr.ro**, bun căutat: **TMUCB**.

BUCUREȘTI

Str. Gara Herăstrău, nr. 4,
et. 3, sect. 2, București
T +40 213 266 014/015
E: bucuresh@citr.ro

ILFOV

Str. Gara Herăstrău, nr. 4,
et. 3, sect. 2, București
T +40 21 326 0115
E: ilfov@citr.ro

BRAȘOV

Str. Aurel Vlaicu, nr. 40,
birou 7, Brașov
T +40 268 471 680
E: brasov@citr.ro

SIBIU

Str. Banatului, nr. 1,
corp B, parter, Sibiu
T +40 721 731 845
E: sibiu@citr.ro

CLUJ

Str. Dorobanților, nr. 48,
et. 6, Cluj-Napoca
T +40 261 441 821/822
E: cluj@citr.ro

BIHOR

Str. Roman Cioregaru,
nr. 21, et. 1, Oradea
T +40 359 421 494
E: bihor@citr.ro

SĂTEU MARI

Str. Vasile Lovăciu, nr. 16,
Satu Mare
T +40 733 038 765
E: sateu@citr.ro

TIMIȘ

Str. Martha Luther, nr. 2,
et. 3, Timișoara
T +40 256 241 584
E: timisoara@citr.ro

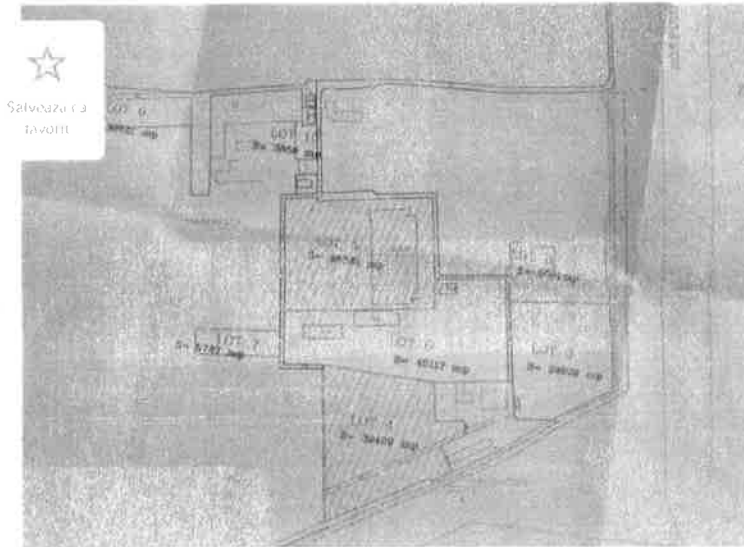
< Inapoi Anunturi Giurgiu > Imobiliare Giurgiu > Terenuri Giurgiu

Urmatorul anunt >



Exclusiv pe HBO GO

Urmărește primele
episoade fără
abonament!



☆
Salveaza ca
favorit

420 000 €

Negociabil

Compara acum prin creditul
potecar
de la Bancpost!

✉ Trimițe mesaj

☎ 0749 082 180
0749 082 180

📍 Giurgiu, judet Giurgiu
Vezi pe harta

Giurgiu Port, vanzare terenuri intravilane, construibile

Giurgiu, judet Giurgiu Adaugat La 13:01, 20 martie 2017, Numar anunt: 108158328

Imi place Dislike

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Silviu Socol

Pe site din sep 2016

Anonșurile utilizatorului

Raporteaza

Tipareste

Ofert de Agentie Suprafata utila **83 000 m²**

Ursus Gasca **Căștigă un pachet de cărți cu figurile prietenilor**

Vanzare terenuri Giurgiu Port, vis a vis de Zona Libera, suprafata totala 8,3 ha, impartita in 5 loturi.

Zona Urbanistica I3: POT 40%, CUT 1,6 ADC/mp sau, dupa caz, 6mc/mp teren

Se vand loturile separat sau toate

Nr Teren (mp) Pret Euro)

Lot 4 39,409 197045

Lot 7 5,787 28935

Lot 8 3,581 17905

Lot 9 30,721 153605

Lot 10 3,059 15295

Total 82,557 412,785

Anunturi publicate de: Select Properties

**CAIET DE SARCINI ȘI INSTRUCȚIUNI ȘI CRITERII DE
EVALUARE PENTRU ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE
CONCESIONARE A TERENULUI ÎN SUPRAFAȚĂ DE 4390 MP.**

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

1.1.Descrierea terenului:

Terenul care face obiectul concesiunii are suprafața totală de 4390 mp. este situat în intravilanul municipiului Giurgiu și face parte din domeniul privat al municipiului Giurgiu categoria “teren pentru construcții” aflat în zona A a municipiului Giurgiu.

1.2.Amplasarea terenului

Terenul este situat în adiacent Șoseaua Portului , adiacent Bazin Verigă , având nr. cadastral 36250 și CF. 36250, conform plan de situație.

1.3.Destinația terenului

Pe terenul concesionat, viitorul „concesionar” are obligația să realizeze o dană de acostare.

1.4.Concesionarul va avea obligația să realizeze următoarele investiții:

- Realizarea infrastructurii prin executarea de lucrări de rețele tehnico-edilitare;
- Realizarea unor construcții portuare , cu destinația de dană conexe transportului naval;
- Parcare pentru asigurarea funcțiunii obiectivului ; terasamente
- Spații verzi, alei de acces carosabile și pietonale;

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

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

- Crearea fără efort financiar din partea municipalității a unei zone de servicii la standarde occidentale
- Crearea fără efort investițional propriu de locuri de muncă pentru locuitorii municipiului Giurgiu

sigur, rezultat din redevența ce urmează a fi încasată prin contractul de concesiune.

- Dezvoltarea economico-socială a municipiului prin introducerea zonei în circuitul economic.
- Realizarea investițiilor propuse fără a crea un impact negativ asupra mediului înconjurător
- Îmbunătățirea aspectului urbanistic al zonei prin realizarea unor construcții și amenajări moderne cu caracter definitiv cu un design plăcut.

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

1.8.Redevența minimă este de **5620 EURO/an.**

Prețul întregii concesiuni este de **140.480 EURO.**

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

Valoarea de pornire a licitației este de 5620 EURO/an.

1.9.Valoarea investițiilor existente: terenul nu este afectat de utilități .

1.10.Investițiile minime cerute de concedent constau în realizarea unei dane de acostare

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

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

1.11.Termenul de realizare a investiției

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

Investițiile cerute de concedent vor fi realizate în termen de maxim 1 an de la data obținerii autorizației de construire în condițiile legii.

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

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

1.12.Modul de organizare al concesionarului.

Concesionarul poate fi o persoană fizică sau juridică română .

1.13.Clauzele financiare și de asigurări

Concesionarul are obligația ca în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună cu titlu de garanție o sumă fixă , reprezentând o cotă parte din suma obligației de plată către concedent, respectiv 1405 euro datorată pentru primul an de activitate.

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

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

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

1.14.Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii

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

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

1.15.Obligațiile privind protecția mediului

- Colectarea gravitațională prin rețele subterane în rețeaua de canalizare menajeră a municipiului
- Colectarea apelor pluviale de pe suprafețele carosabile și platforme betonate prin rigole și guri de scurgere
- Amenajarea unui spațiu destinate colectării deșeurilor menajere
- Ameliorarea microclimatului prin amenajarea de zone verzi (spații plantate publice,) cu respectarea suprafețelor prevăzute în bilanțul teritorial aprobat prin Planul Urbanistic General.

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

- La expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;
- În cazul în care interesul național sau local o impune (sistematizarea zonei și realizarea unor lucrări de interes local sau național), prin renunțarea unilaterală de către concedent cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului printr-o notificare prealabilă cu 15 zile înainte , fără alte formalități.

- În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar (inclusiv cele legate de termenele de obținere a autorizației de construire și realizare a investiției) prin rezilierea unilaterală de către concedent , cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent , prin rezilierea unilaterală de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;
- În cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata , prin renunțare , fără plata unei despăgubiri.

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

1.18.Concesionarul nu poate cesiona contractul de concesiune.

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

2.1.Termenul de primire a ofertelor este _____.

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

2.3.Plicul exterior va trebui să conțină:

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

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

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

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

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

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

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

d) valoarea redevenței;

e) durata propusă a concesiunii;

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

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

2.5. Garanția de participare este de 1000 RON .

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

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

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

2.6. Instrucțiuni privind desfășurarea licitației publice deschise.

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

Ședința de deschidere a plicurilor este publică.

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

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

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

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

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

După primirea raportului comisiei de evaluare , concedentul procedează în termen de 3 zile calendaristice la informarea ofertantului câștigător despre alegerea sa și la anunțarea celorlalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor.

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

3. Încheierea contractului de concesiune

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

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

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

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

6. Termenul de primire a ofertelor este _____.

Criterii de evaluare

1. Aspectele economice și financiare ale ofertei

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

➤ Scrisori de bonitate

Lipsa scrisorilor de bonitate – condiție eliminatorie

20 puncte

➤ Solvabilitatea

10 puncte

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

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

➤ Lichiditatea

10 puncte

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

➤ Rentabilitatea

10 puncte

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

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

➤ **Perioada de funcționare a ofertantului :**

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

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

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

Pentru a primi punctajul :

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

2. Aspecte tehnice ale ofertei

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

3. Aspecte privind redevența

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

4. Condiții generale ale ofertei

- Condițiile, nivelul costurilor și procedurile de lucru **30 puncte**
privind protecția mediului .
- Programul privind resursele umane și angajarea de **20 puncte**
personal muncitor.
- Împărțirea riscului și a răspunderii între Consiliul local **10 puncte**
și ofertant.
- Măsuri de întreținere, modernizare și returnare a **20 puncte**
Patrimoniului public utilizat pe perioada derulării
contractului de concesiune.
- Durata propusă a concesiunii . **20 puncte**

Menționarea dreptului organizatorului de a accepta sau a respinge oferta

1. Comisia de evaluare are obligația de a elimina ofertele care nu conțin totalitatea documentelor cerute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune și face mențiunea în procesul verbal de consemnare a rezultatului deschiderii plicurilor.
2. Constituie motiv de eliminare a ofertelor:
 - Absența din oferta propriu-zisă a formularelor, a informațiilor sau a documentației cerute prin documentele licitației;
 - Neprezentarea garanției solicitate prin documentele licitației.
3. În condiții cu totul excepționale Comisia de evaluare poate anula procesul licitației anterior hotărârii de adjudecare cu obligația restituirii ofertelor și a garanției de participare la licitație.
4. Retragera ofertei înainte de desemnarea câștigătorului licitației, atrage după sine pierderea garanției.
5. **Garanția de participare este de 1000 lei.**

6. Ofertantul va pierde garanția de participare la licitație dacă își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului.
7. Garanția de participare la licitație a ofertantului declarat câștigător va fi reținută de către concedent până în momentul semnării contractului de concesiune.
8. Garanția de participare la licitație va fi restituită celorlalți ofertanți în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător.

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

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

TRĂISTARU CRISTIAN
DIRECTIA PATRIMONIU,



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

ROȘU PETRE
SECRETAR,
CONTRASEMNEAZĂ

1. Soluționarea litigiilor aparute 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 concesiunii administrative 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.

Soluționarea litigiilor privind concesiunea

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