

ROMÂNIA



Județul GIURGIU  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

**HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea studiului de oportunitate, raportului de evaluare, caietului de sarcini, documentației de atribuire și instrucțiunile, precum și criteriile de evaluare în vederea concesionării prin licitație publică a terenului în suprafață de 700,00 mp., situat în Vama Giurgiu, DN 5 KM 62+600, partea stângă, adiacent terminal vamal**

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

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.40.360/13.09.2018;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.40.361/13.09.2018;
- raportul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- raportul comisiei de buget – finanțe administrarea domeniului public și privat;
- raportul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului;
- Avizul Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale, nr.37.021/24.08.2018;
- prevederile Legii nr.22/2007 privind aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr.50/1991, republicată și modificată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, ale Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.8/23.01.2018 privind acordarea avizului de principiu în vederea întocmirii studiului de oportunitate și caietului de sarcini necesare concesionării prin licitație publică a unui teren situat în Vama Giurgiu, DN 5 km 62+600 partea stânga, adiacent terminal vamal.

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

**HOTĂRĂȘTE :**

**Art.1.** Se aprobă concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 700,00 mp., care face parte din terenul în suprafață de 202.406,00 mp., identificat cu număr cadastral 35951, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în Vama Giurgiu, DN 5KM 62+600, partea stângă, adiacent terminal vamal, identificat în planul de situație, anexa 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se însușește Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare privind concesionarea terenului în suprafață de 700,00 mp., situat în Vama Giurgiu, DN 5KM 62+600, partea stângă, adiacent terminal vamal, în 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 4.044 Euro/an, care se va plăti trimestrial, la cursul BNR din ziua plății, de la data semnării contractului de concesiune, pe toată perioada derulării acestuia.

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

**Art.5.** Se aprobă Caietul de sarcini, documentația de atribuire și instrucțiuni, precum și criteriile de evaluare, conform anexei 3, pentru concesionarea terenului în suprafață de 700,00 mp., situat în Vama Giurgiu, DN 5KM 62+600, partea stângă, adiacent terminal vamal.

**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, Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Sîrbu Mitică**



**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR,**

**Băiceanu Liliana**

Giurgiu, 27 septembrie 2018  
Nr. 407

Adoptată cu un număr de 19 voturi pentru și o abținere, din totalul de 20 consilieri prezenți

## **EXPUNERE DE MOTIVE**

În vederea aprobării studiului de oportunitate, raportului de evaluare, caietului de sarcini, documentației de atribuire și instrucțiunile, precum și criteriile de evaluare necesare concesiunii prin licitație publică deschisă a terenului în suprafață de 700,00 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în vederea realizării unei construcții tip magazin în regim travel free, pe terenul situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, situat în Vama Giurgiu, DN 5KM 62+600, partea stângă, adiacent terminal vamal, fiind număr cadastral 35951, propun inițierea unui proiect de hotărâre cu următoarea titlatură:

**„Proiect de hotărâre privind aprobarea studiului de oportunitate, raportului de evaluare, caietului de sarcini, documentației de atribuire și instrucțiunile, precum și criteriile de evaluare în vederea concesiunii prin licitație publică a terenului în suprafață de 700,00 mp., situat în Vama Giurgiu, DN 5KM 62+600, partea stângă, adiacent terminal vamal”**

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

**PRIMAR,**

**BARBU NICOLAE**



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

**Cioacă Ionuț**



## **RAPORT DE SPECIALITATE**

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

Prin expunerea de motive nr.40.360/13.09.2018, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea studiului de oportunitate și caietului de sarcini în vederea concesiunii prin licitație publică a terenului în suprafață de 700,00 mp., situat în Vama Giurgiu, DN 5KM 62+600, partea stângă, adiacent terminal vamal, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

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

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

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

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare concesiunea prin licitație publică a terenului în suprafață de 700,00 mp., situat în Vama Giurgiu, DN 5KM 62+600, partea stângă, adiacent terminal vamal, pentru realizarea unei construcții tip magazin în regim travel free.

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

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

Terenul aparține domeniului public al municipiului Giurgiu, și face parte din cartea funciară nr.35951.

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

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.36 alin.(2), lit. „c”, alin.(5), lit. „a” și art. 45 alin.(3) din Legea nr. 215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare, prevederile din Legea nr.50/1991, republicată și modificată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, O.G.U. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aprobată cu modificările și completările ulterioare prin Legea nr.22/2007 și ale Hotărârii Consiliului Local nr. 37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

#### **V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:**

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

**DIRECTOR EXECUTIV,**

**Cristian TRĂISTARU**

**ÎNTOCMIT,**

**Mădălina BURCEA**

ANEXA 1 LA HELM.  
107/2018

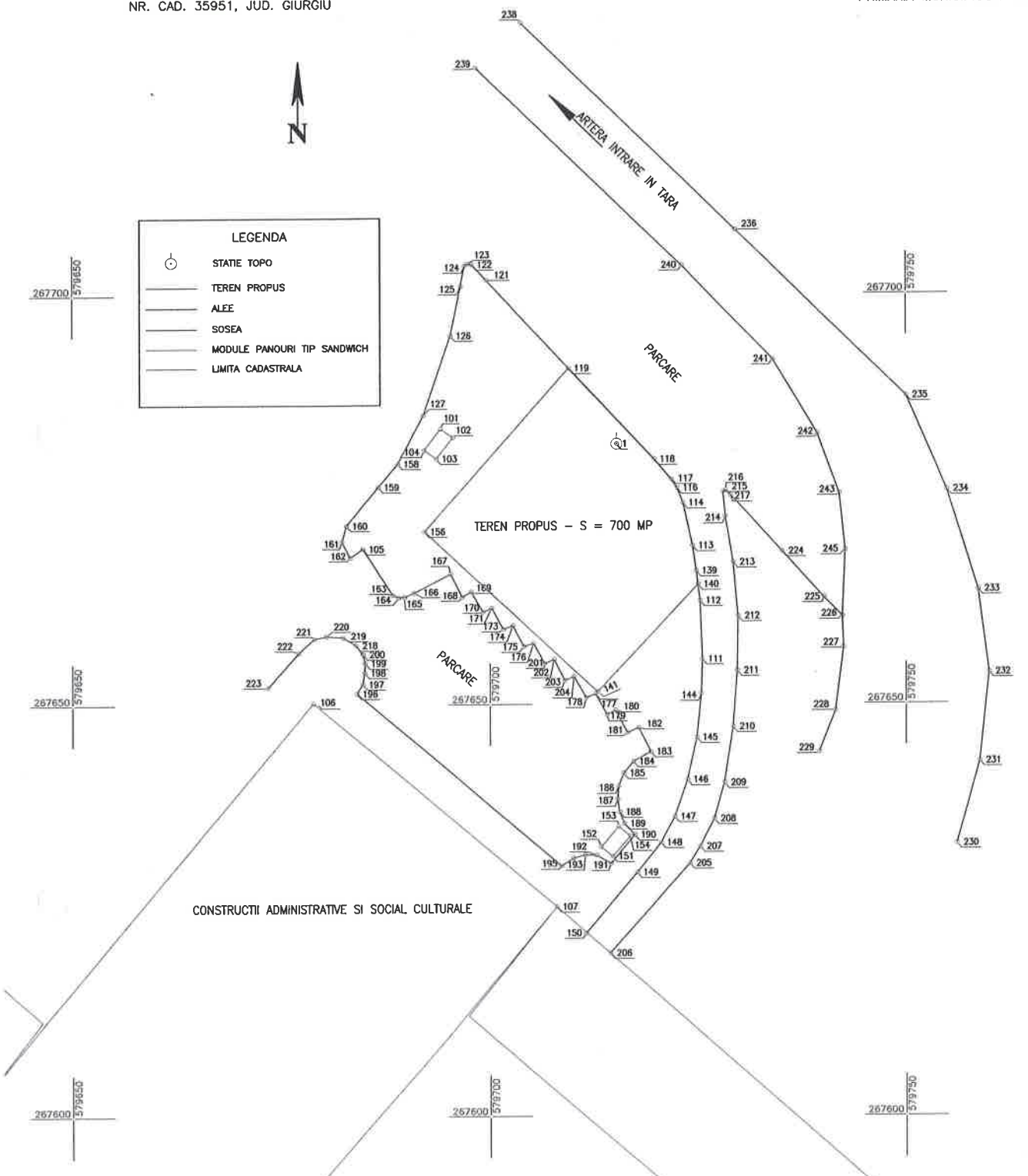
PLAN DE SITUATIE  
SCARA 1: 500

AMPLASAMENT:  
MUN. GIURGIU, DRUMUL DN 5, KM 66,  
NR. CAD. 35951, JUD. GIURGIU

PROPRIETAR:  
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU



LEGENDA	
	STATE TOPO
	TEREN PROPUS
	ALEE
	SOSEA
	MODULE PANOURI TIP SANDWICH
	LIMITA CADASTRALA



**PRESEDINTE DE SEDINTA**

**SECRETAR**



Sistem de proiectie: STEREO '70  
Data: Februarie 2017

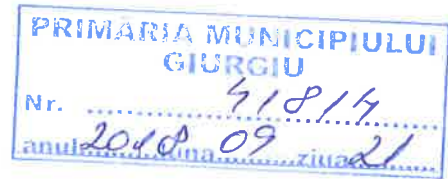
Executant,  
Ing. BALAN PETRE  
Semnatura si stampila



Anexa 2  
LA HCMH 107/2018

**POPA IONEL ȘTEFAN CRISTIAN P.F.A.**

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



## STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea unui teren in suprafata de 700 mp, amplasat in mun. Giurgiu, Vama Giurgiu, DN5, km 62+600 partea stanga, adiacent terminal vamal

**Beneficiar studiu: Primaria Municipiului Giurgiu**

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



SEPTEMBRIE 2018

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

Obiectul prezentei lucrari il constituie intocmirea studiului de oportunitate in vederea concesionarii prin licitatie publica deschisa a unui teren in suprafata de 700 mp, apartinand Municipiului Giurgiu-Domeniul Public, administrat de Consiliul Local Giurgiu.

Scopul studiului il constituie analiza oportunitatii concesionarii terenului si estimarea valorii concesiunii/an pentru terenul intravilan in suprafata de 700 mp.

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 20.09.2018, data la care cursul valutar comunicat de BNR a fost de: 4.6524 lei/Euro;

## **2.PREZENTAREA BENEFICIARULUI ȘI DESTINATARULUI LUCRĂRII**

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

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

Poziția evaluatorului este de consultant al destinatarului lucrării.

## **3.EXECUTANT**

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

## **4.DESCRIEREA BUNULUI**

Bunul care face obiectul prezentului studiu de oportunitate este o suprafata de teren de 700 mp amplasat in mun. Giurgiu, Vama Giurgiu, DN5, km 62+600 partea stanga, adiacent terminal vama, teren ce apartine Municipiului Giurgiu- Domeniul Public, fiind administrat de Consiliul Local Giurgiu.

## **5. MOTIVELE CONCESIONARII**

Se doreste transmiterea prin concesiune pentru o perioada determinata de timp a dreptului de a utiliza, in schimbul unei redevente, a unei suprafete de teren de 700 mp, amplasat in mun. Giurgiu, Vama Giurgiu, DN5, km 62+600 partea stanga, adiacent terminal vama, teren ce apartine Municipiului Giurgiu- Domeniul Public, fiind administrat de Consiliul Local Giurgiu.

### **5.1. MOTIVE ECONOMICE**

Pe acest amplasament se doreste edificarea unui spatiu comercial.

### **5.2. MOTIVE FINANCIARE**

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

### **5.3. MOTIVE SOCIALE**

Spatiu comercial care va fi edificat va satisface necesitatile locuitorilor si consumatorilor din mun. Giurgiu si cei aflati in tranzit prin Vama Giurgiu.

### **5.4. MOTIVE DE MEDIU**

Nu sunt probleme de mediu.



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

#### 6. INVESTITII NECESARE

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

#### 7. NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI

Conform: **Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata Art. 17**

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

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

**Valoare Teren S= 700 mp = 101.100 euro, echivalentul a ~ 470.400 lei**

Redeventa minima anuala se calculeaza, conform Legii, astfel incit valoarea de piata a terenului sa se recupereze in 25 ani, respectiv: 101.100 euro: 25 ani = 4044 euro/an.

**Recomand ca redeventa minima anuala sa fie de 4044 euro/an, echivalent in RON la cursul BNR din data platii.**

**Valoarea totala a redeventei pentru o perioada de 25 ani este de 101.100 euro.**

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

#### 8. MODALITATEA DE ACORDARE A CONCESIUNII

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

#### 9. DURATA ESTIMATIVA A CONCESIUNII

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

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

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

#### 10. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Procedura de realizare a concesiunii poate dura maxim 60 zile.

Data intocmirii: 21.09.2018

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



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

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

# RAPORT DE EVALUARE

(anexa la studiul de oportunitate)

## TEREN INTRAVILAN

**Suprafata = 700mp**

**Situat in mun. Giurgiu, Vama Giurgiu, DN5, km 62+600 partea stanga,  
adiacent terminal vamal**

### CLIENT SI DESTINATAR:

**PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU**  
*mun. Giurgiu, b-dul Bucuresti nr. 49-51, jud. Giurgiu*

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



SEPTEMBRIE 2018

**PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU**

**RE: TEREN INTRAVILAN S= 700 mp, situat in mun. Giurgiu, Vama Giurgiu, DN5, km 62+600 partea stanga, adiacent terminal vamal.**

In urma solicitarii d-voastra, am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea mentionata mai sus, in beneficiul clientului Primaria Municipiului Giurgiu.

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

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

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

**Valoare Teren S= 700 mp = 101.100 euro, echivalentul a ~ 470.400 lei**

Valoarea estimata nu contine TVA.

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

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

Cu stima,

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



## CUPRINS

### **SINTEZA RAPORTULUI**

Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati  
Identificarea activului supus evaluarii  
Dreptul de proprietate evaluat  
Scopul evaluării  
Tipul valorii  
Data inspectiei  
Data evaluării  
Rezultatul evaluării

- Cap I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII**
- II.1. Identificarea si competenta evaluatorului.
- II.2. Identificarea clientului și a oricaror alti utilizatori desemnati
- II.3. Dreptul de proprietate evaluat
- II.4. Scopul evaluarii
- II.5. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii. Identificarea bunurilor mobile si imobile subiect. Descrierea juridica. Date despre amplasare. Descrierea tehnica. Aspecte privind utilizarea. Istoric incluzind vanzarile anterioare si ofertele sau cotatele curente. Dreptul de proprietate evaluat
- II.6. Tipul valorii
- II.7. Data evaluarii
- II.8. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
- II.9. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea
- II.10. Ipoteze si ipoteze speciale
- II.11. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare  
Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2018
- II.12. Descrierea raportului
- Cap II. ANALIZA PIETEI BUNURILOR EVALUATE**
- Cap III. EVALUARE**
- III.1 Abordarea prin metoda reziduala;
- Cap IV. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**
- ANEXE**
1. Fise calcul – Abordarea prin metoda reziduala
2. HCLM nr. 8/23.01.2018; Plan de situatie; Certificat de urbanism nr. 47/15.02.2017
- Comparabile chirii spatii comerciale
  - Fotografii

## CAPITOLUL I: SINTEZA

### I.1. Identificarea clientului

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

### I.2. Identificarea activului supus evaluării

Obiectul evaluării îl constituie:

**TEREN INTRAVILAN S= 700 mp, situat in mun. Giurgiu, Vama Giurgiu, DN5, km 62+600 partea stanga, adiacent terminal vamal.**

- Localizare: intravilanul localitatii Giurgiu, Vama Giurgiu, adiacent terminal vamal.
- Forma regulata ~ dreptunghiulara.
- Zona comerciala si administrativa (Vama Giurgiu).
- Utilitati: apa-canal, en electrica
- Situatia terenului: teren liber
- Stare tehnica: terenul se considera normal pentru fundare;
- Cea mai buna utilizare: teren pentru proprietate comerciala

### I.3. Dreptul de proprietate evaluat

Proprietar: MUNICIPIUL GIURGIU- Domeniul Public.

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

### I.4. Scopul evaluării.

Evaluarea a fost solicitata pentru estimarea redeventei in vederea transmiterii prin concesiune a dreptului de utilizare a terenului.

### I.5. Tipul valorii Valoarea de piata

I.6. Data inspecției: 20.09.2018

I.7. Data evaluării: 20.09.2018

### I.8. Rezultatul evaluării

Valoarea obținută folosind abordarea prin piata, metoda comparatiei directe:

**Valoare Teren S= 700 mp = 101.100 euro, echivalentul a ~ 470.400 lei**

Valoarea estimata nu contine TVA

Curs valutar BNR valabil in data de 20.09.2018: 1 EUR = 4.6524 RON

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





## CAPITOLUL I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### I.1. Identificarea si competenta evaluatorului.

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

Evaluatorul este Expert Tehnic Judiciar în specializarea: EPI și EBME; membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR), cu legitimația nr. 15383, ca Evaluator Proprietăți Imobiliare (E.P.I) și Evaluator Bunuri Mobile (E.B.M.);

### I.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

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

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

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

### I.3. Dreptul de proprietate evaluat

Proprietar: Municipiul Giurgiu-DOMENIUL PUBLIC.

Acte puse la dispozitie: HCLM nr. 8/23.01.2018; Plan de situatie; Certificat de urbanism nr. 47/15.02.2017

În prezentul raport de evaluare se evaluează dreptul absolut de proprietate asupra terenului, considerând ca asupra acestuia nu sunt sarcini.

### I.4. Scopul evaluării.

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

### I.5. Identificarea terenului:

**TEREN INTRAVILAN S= 700 mp, situat în mun. Giurgiu, Vama Giurgiu, DN5, km 62+600 partea stanga, adiacent terminal vama**



- Localizare: intravilanul localității Giurgiu, Vama Giurgiu, adiacent terminal vama.
- Forma regulată ~ dreptunghiulară.



- Zona comerciala si administartiva (Vama Giurgiu).
- Utilitati: apa-canal, en electrica
- Situatia terenului: teren liber
- Stare tehnica: terenul se considera normal pentru fundare;
- Cea mai buna utilizare: teren pentru proprietate comerciala

Fotografii teren:



#### **I.6. Tipul valorii estimate.**

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

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

**I.7. Data inspecției: 20.09.2018**

**I.7. Data evaluării: 20.09.2018**

#### **I.8. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii**

Pentru determinarea valorilor au fost parcurse urmatoarele etape:

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate beneficiarului
- inspectia bunului- fiind realizate fotografii reprezentative
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului
- discutii purtate cu persoanele competente reprezentante ale proprietarului pentru obtinerea de informatii referitoare la aspectele juridice, situatia trecuta si actuala a bunului evaluat
- selectarea tipului de valoare estimata in raport
- deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice bunului evaluat
- obtinerea de informatii referitoare la preturi actuale (oferte/ tranzactii) ale unor terenuri similare din zona
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punctul de vedere al evaluarii
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorii propuse

- Evaluarea s-a facut tinind seama de amplasament, forma, utilitati, acces si dupa documentele si datele tehnice puse la dispozitie de client.

#### **I.9. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea**

Sursele de informații utilizate în acest raport sunt:

- informații privind situația juridică și istoricul bunului, furnizate de către client,
- documente juridice puse la dispoziție de către client
- informații preluate din publicații de specialitate,
- informații de pe internet (site-uri cu oferte vanzari terenuri similare). Oferte prezentate în anexe.

<b>REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL</b>	
<b>OG 2/2000</b>	<b>ORDONANȚĂ nr.2 din 21 ianuarie 2000 privind organizarea activității de expertiză tehnică judiciară și extrajudiciară</b>
<b>STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR – ANEVAR 2018</b>	<b>_ SEV 100 Cadrul general</b> <b>_ SEV 101 Termenii de referință ai evaluării</b> <b>_ SEV 102 – Implementare</b> <b>_ SEV 103 – Raportare</b> <b>_ SEV 104 – Tipuri ale valorii</b> <b>_ SEV 230 –Drepturi asupra proprietatii imobiliare</b>

#### **I.10. Ipoteze si ipoteze speciale**

Ipoteze speciale:

Prezentul raport a fost întocmit pe baza documentelor juridice și informațiilor furnizate de către proprietar, care sunt considerate a fi autentice dar nu se oferă nicio garanție asupra preciziei lor și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Terenul este evaluat fără sarcini. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății și nu se asumă nicio răspundere pentru astfel de condiții, inclusiv existența unor poluanți, sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii acestora. Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție privind tranzacțiile de bunuri similare (oferte vânzări), existând posibilitatea existenței și a altor tranzacții de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, de la surse pe care le consideră credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința conținutului și corectitudinii datelor furnizate de client și de către terțe persoane. Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare. Împreună cu clientul s-a convenit prezentarea unui raport de evaluare în forma restrinsă. Orice alocare a valorii totale exprimate în raport între diferitele părți ale terenului se va realiza doar de către autorul raportului. Valorile separate obținute de evaluator nu trebuie folosite în combinație cu o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide. Valoarea estimată este valabilă doar pentru scopul prezentat în raportul de evaluare. Acest raport de evaluare este confidențial pentru client și destinat și poate fi utilizat numai pentru scopul menționat în raport. Evaluatorul nu acceptă nici o altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de el, indiferent de situație.

#### **I.11. Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare**

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

#### **I.12. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare**

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

#### **CERTIFICARE**

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

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o personal împreună cu delegatul beneficiarului.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am niciun interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.

4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR 2018.
6. Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al ANEVAR.
7. Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi verificat la cererea clientului.
8. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Nici o persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.
9. La data elaborării prezentului raport, Evaluatorul este Expert Tehnic Judiciar în specializarea: EPI și EBME; evaluatorul este membru titular ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are cunoștințele necesare și competența să întocmească acest raport de evaluare.

### **I.13. Descrierea raportului**

Raportul de evaluare este prezentat în forma simplificată.

## **Cap II. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

### **Piata specifica**

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriasilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează, ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației). Piața specifică a proprietății evaluate este reprezentată de piața terenurilor intravilane din orașul Giurgiu.

În analiza acestei piețe specifice am investigat aspecte legate de tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Piata imobiliară din jud. Giurgiu, respectiv subpiața terenurilor intravilane a înregistrat o scădere mare în perioada 2009-2013, față de anii 2007-2008. În perioada 2013-2018, prețurile de ofertă ale terenurilor au un trend relativ constant.

### **Oferta competitivă**

Pe segmentul de piață la care ne referim, în orașul Giurgiu unde este situat terenul de evaluat există o ofertă redusă, iar prețurile diferă în funcție de amplasament, accesibilitate, utilități, acces, formă, suprafața și potențiala utilitate. Bineînțeles că pe fundalul unei crize economice ca cea actuală, negocierile tind până la reduceri de 10-20% din prețul oferit, uneori negocierile ajungând să scadă foarte mult prețul solicitat de vânzători.

Oferta la chirii pentru spații comerciale este cuprinsă între 5-12 euro/mp în funcție de amplasament, dotări, finisaje, suprafața. Pentru zona centrală și arterele principale din mun. Giurgiu, chiriile la spații comerciale se situează în intervalul 8-12 euro/mp Su.

### **Analiza cererii**

Criza economico-financiară începută la sfârșitul anului 2008 a afectat atât profiturile investitorilor imobiliari cât și puterea financiară a cumpărătorilor medii. Cererea este mică în comparație cu oferta pe piața terenurilor, aceasta datorită faptului că potențialii investitori sunt rari.

La data actuală cererea este mai redusă decât oferta, fiind o piață a cumpărătorului.

### **Echilibrul pieței. Raportul cerere-ofertă**

În prezent punctul de echilibru al subpieței terenurilor intravilane nu este atins. Se poate considera că piața este o piață a cumpărătorilor, datorită în principal îngreunării accesului la capital. Se observă o cerere redusă pentru terenuri similare. Punctul de echilibru între cerere și ofertă nu s-a atins și nu se va întâmpla acest lucru nici în viitorul apropiat, în condiția în care tendința prețurilor terenurilor rămâne relativ constantă.

### **CEA MAI BUNĂ UTILIZARE**

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

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

#### **• Posibilă fizic**

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

#### **• Fezabilă financiar**

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

- Maxim productivă

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

Tinând seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului considerat liber. Avand in vedere conformarea proprietatii, suprafata, utilitati existente, zona, cea mai buna utilizare este de teren pentru constructii cu destitatie comerciala.

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

### CAP. III: EVALUARE

Una sau mai multe abordări pot fi utilizate pentru a obține valoarea definită de *tipul valorii* adecvat. Cele trei abordări descrise și definite în SEV100- Cadrul general, sunt abordările principale utilizate în evaluare: prin piața, prin venit și prin cost. Toate sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Dreptul absolut asupra *proprietății imobiliare* conferă titularului dreptul absolut de a poseda, folosi și dispune de teren și construcții, în mod perpetuu, supus doar unor drepturi subordonate și unor îngrădiri stabilite prin lege. Drepturile asupra proprietății imobiliare sunt definite prin constituție și adesea sunt reglementate de legislația națională sau locală. Înainte de a face o evaluare a unui drept asupra *proprietății imobiliare* este important să se cunoască cadrul legal relevant care afectează acel drept.

#### III.1 Abordarea pe baza metodei reziduale

Aceasta metoda ia în calcul informațiile privind venitul și cheltuielile ca elemente de analiză. Metoda ia în considerare venitul pe care l-ar putea aduce terenul dacă ar fi construit și exploatarea proprietatea prin închiriere.

Metodologia de evaluare este bazată pe proiectul de dezvoltare imobiliară care se presupune a fi implementat pe acest teren. În cazul actual, pe teren se presupune ca se edifica o clădire în regim P cu  $S_c = 350$  mp și  $A_u$  calculată de 297.5 mp ( $S_c \cdot 0.85$ ) în care va funcționa un spațiu comercial. Valoarea de piață a proprietății (considerată ca finalizată a fost estimată prin abordarea prin venit, utilizând metoda capitalizării veniturii realizat din închirierea spațiului comercial. În cazul de față, s-a estimat venitul brut potențial ce poate fi obținut prin închirierea spațiului din care s-au scăzut procentaje privind gradul de neocupare și pentru cheltuielile asociate cu proprietatea specifice pentru astfel de proprietăți. Chiriile la spații comerciale variază între 5-12 euro/mp  $S_u$ /lună în funcție de zona de amplasare, suprafața și calitatea dotărilor. Se pot întîlni chirii mai ridicate pentru spații cu dimensiuni mai reduse sau pentru spații cu facilități și dotări suplimentare. Chiriile pentru spațiile comerciale din zona centrală a municipiului Giurgiu oscilează între 8-12 euro/mp util. Se constată că spre limita maximă a acestui interval se situează spațiile cu dimensiune mică, cu nivel de finisare superior, amplasate în zone atractive, având integral unități contorizate individual. La cealaltă extremitate se află spațiile cu dimensiune mare, cu vechime mare și nivel de finisare inferior, situate în zone mai puțin atractive, cu vizibilitate inferioară față de spațiile dispuse în zona ultracentrală. Astfel, s-a luat în calcul o chirie potențială de 10 euro/mp  $S_u$  ținând cont de amplasament, suprafața, finisaje. Diferența dintre valoarea proiectului "la cheie" și costul de construire reprezintă valoarea terenului liber de construcții.

Gradul de ocupare a proprietății comerciale s-a considerat a fi 90%.

Rata de capitalizare ( $c$ ) reprezintă relația dintre venitul anual și valoarea proprietății și este un divizor prin intermediul căruia un venit se transformă în valoare. Rata este influențată de mai mulți factori printre care: gradul de risc, atitudinile pieței față de evoluția inflației în viitor, ratele de rentabilitate așteptate pentru investiții alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăți similare, cererea și oferta de bani și de capital, nivelurile de impozitare, etc. În cazul de față rata de capitalizare a fost considerată de 10%, conform informațiilor de piață publicate de către DARIAN DRS în publicatia " Valoarea oriunde este ea nr. 19/2018" publicată de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România.

Costul investiției (edificării clădirii) a fost considerat conform Catalogului " COSTURI DE RECONSTRUCȚIE, COSTURI DE INLOCUIRE - Clădiri comerciale editura IROVAL 2010, fișa Clădire comercială independentă cu destinația magazin, pag 99.

Cost de înlocuire (rotunjit): 500 euro/mp  $S_c$ .

Valoare clădire: 500 euro/mp  $S_c$  \* 350 mp  $S_c = 175.000$  euro

Pentru finalizarea investiției s-a considerat ca antreprenorul contractează un credit de investiție pe durata de un an cu o dobândă de 7,5%/an.

Cheltuielile fixe și de întreținere au fost considerate a fi de 10% pe an din VBE.

Din valoarea proprietății estimată prin capitalizare s-a scăzut valoarea construcțiilor (inclusiv cheltuielile cu finanțarea investiției- dobanzile-) rezultând valoarea terenului : 101.100 euro

Rezultatul obținut este prezentat în anexa.



#### IV. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

- Adecvarea; - Precizia ; - Cantitatea informațiilor

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

Criteriu - metodă evaluare	Metoda reziduala
Adecvarea	da
Precizia	suficienta
cantitatea informațiilor	suficientă

În consecință evaluatorul consideră că prin aplicarea abordării prin metoda reziduala se obține valoarea care estimează cel mai bine în acest caz valoarea de piata a terenului.

Avand in vedere cantitatea, calitatea informațiilor detinute ca urmare a analizelor mele consider oportune adecvarea abordărilor prezentate, principiul prudentei si condițiile limitative expuse in prezentul raport de evaluare. Evaluatorul opineaza ca valoarea de piata a drepturilor asupra proprietății imobiliare supuse evaluării așa cum se prezenta la data inspecției este estimata prin metoda reziduala la:

**Valoare Teren S= 700 mp = 101.100 euro, echivalentul a ~ 470.400 lei**

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

Pentru formularea opiniei evaluatorul a ținut cont de următoarele aspecte:

- valoarea a fost exprimata tinind seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in condițiile generale si specifice aferente perioadei evaluării.
- valoarea estimata este la stadiul fizic existent la acest moment;
- valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu si de costurile implicate de conformare la cerințele legale;
- valoarea este o predicție; valoarea este subiectiva; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea este considerata in conditii de plata integral la data tranzacției;
- valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi platit pentru un bun tinind cont de condițiile actuale ale pieței.

Data raportului: 21.09.2018

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



**PRESEDINTE DE SEDINTA**



**SECRETAR**

## CAIET DE SARCINI

# INSTRUCȚIUNILE ȘI CRITERIILE DE EVALUARE ÎN VEDEREA CONCESIONĂRII PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A UNUI TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 700 MP.

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

Consiliul Local al Municipiului Giurgiu invită persoanele juridice de drept privat și persoane fizice autorizate române interesate, să depună oferta în scopul concesionării terenului în suprafață de suprafață de 700 situat în municipiul Giurgiu, situat în Vama Giurgiu, DN 5 KM 62+600, partea stângă, adiacent terminal vamal, pentru desfășurarea activității de magazin, conform Studiului de oportunitate. Se va aplica procedura de concesionare prin licitație publică.

**Perioada de concesionare este de 25 ani.**

### Prezentarea ofertelor

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



10. Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire prevăzut în anunțul publicitar vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise.
11. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.
12. **Taxa de participare este de 500 lei.**
13. **Valoarea documentației este 100 + TVA lei.**
14. **Valoarea minimă anuală a redevenței anuale este 4044 euro.**

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

15. **Contravaloarea studiului de oportunitate va fi suportată de viitorul concesionar.**

## **Depunerea ofertelor**

1. Oferta propriu-zisă va fi întocmită în două exemplare, un original și o copie. Acestea vor fi introduse în două plicuri interioare închise și sigilate, pe care se va menționa „OFERTA – ORIGINAL” și respectiv „OFERTA – COPIE”. Plicurile interioare, marcate cu denumirea și adresa ofertantului, vor fi introduse în plicul exterior, alături de documentele de calificare.
2. Pe plicul exterior se va menționa: *Pentru licitația publică deschisă privind concesionarea terenului în suprafață de 700 mp., Vama Giurgiu*
3. Plicul exterior va trebui să conțină următoarele documente:
  - Fișa de informații generale privind ofertantul;
  - Declarația de participare semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
  - Declarația de eligibilitate pe proprie răspundere;
  - Dovada achitării documentelor de licitație;
  - Dovada achitării taxei de participare;
  - Dovada achitării garanției de participare la licitație publică;

- Certificate constatatoare privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor către stat inclusiv cele locale, respectiv: certificat fiscal eliberat de către Primăria pe raza căreia își are sediul ofertantul și certificat de atestare fiscală emis de ANAF pe raza căreia își are sediul ofertantul.
  - **Nu se acceptă la licitație ofertanții ce nu și-au îndeplinit obligațiile exigibile de plată a impozitelor și taxelor către stat, inclusiv cele locale, chiar dacă acestea au fost reeșalonate. (în original)**
  - Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului(în original)
  - Copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv inclusiv de pe toate actele adiționale relevante din care să rezulte că desfășoară o activitate autorizată.
  - Ultimul bilanț contabil, vizat de ANAF .
4. Pe plicul interior atât pe original, cât și pe copie se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia.
  5. Plicul interior va conține oferta propriu zisă, întocmită conform caietului de sarcini.
  6. Oferta propriu zisă va conține următoarele documente:
    - Aspecte economice și financiare ale ofertei;
    - Aspecte tehnice;
    - Nivelul tarifelor propuse pentru desfășurarea activității;
    - Condițiile generale ale ofertei referitoare la costurile și procedurile de lucru privind protecția mediului;
    - Programul de realizare al investiției.
  7. Oferta propriu zisă se va depune în două plicuri distincte, personalizate cu denumirea ofertantului, sediul social al acestuia, specificându-se pe plic „OFERTA - ORIGINAL” și respectiv „OFERTA - COPIE”.
  8. Oferta se va constitui într-un document unitar care va conține specificațiile de mai sus.
  9. Depunerea tuturor documentelor solicitate este obligatorie, lipsa oricărui document atrăgând respingerea ofertei.

10. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.
11. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
12. Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
13. Conținutul ofertelor rămân confidențiale până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.
14. **Criteriul de atribuire a contractului de concesiune este cel mai mare punctaj acumulat.**

### **Desfășurarea licitației**

1. Pentru desfășurarea licitației publice deschise este obligatorie participarea a cel puțin 3(trei) ofertanți. În cazul în care până la expirarea termenului limită de depunere a ofertelor nu se depun cel puțin trei oferte, se va proceda la republicarea anunțului publicitar, iar procedura licitației publice va fi reluată de la etapa depunerii ofertelor.
2. La data, ora și locul anunțat se vor prezenta membrii comisiei de evaluare și ofertanții sau împuterniciții acestora care trebuie să facă dovada unei împuterniciri scrise.
3. Plicurile exterioare vor fi deschise de către comisia de evaluare în ziua fixată pentru aceasta și se vor elimina ofertele care nu conțin toate documentele de calificare prevăzute în prezentele instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune.
4. Comisia de evaluare are obligația de a verifica îndeplinirea condițiilor de eligibilitate pentru fiecare ofertant, așa cum sunt stabilite prin prezentele instrucțiuni și de a elimina ofertele care nu îndeplinesc aceste condiții.
5. După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare va întocmi procesul verbal în care va menționa ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.

6. Pentru continuarea procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare și verificarea documentelor de calificare, cel puțin 3(trei) oferte să întrunească condițiile de eligibilitate menționate în prezentele instrucțiuni.
7. După analizarea conținutului plicurilor exterioare, întocmirea procesului verbal prin care se menționează rezultatul analizei și semnarea acestuia de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții care au participat la licitație, în cazul în care s-au calificat minim 3(trei) ofertanți, se trece la deschiderea plicurilor interioare.
8. Deschiderea plicurilor cuprinzând oferta propriu zisă ale ofertelor reținute se face numai după semnarea procesului verbal.
9. Comisia de evaluare analizează ofertele și poate atunci când consideră necesar să ceară ofertanților precizări cu privire la conținutul ofertei lor.
10. În termen de 3(trei) zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, concedentul o transmite ofertanților vizați.
11. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de 4(patru) zile lucrătoare de la primirea acesteia.
12. Concedentul nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariția unui avantaj evident în favoarea unui ofertant.
13. În urma deschiderii plicurilor cuprinzând oferta financiară se va încheia un nou proces verbal care va fi semnat de toți membrii comisiei de evaluare.
14. Concedentul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.
15. În cadrul comunicării concedentul are obligația de a informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.
16. În cadrul comunicării concedentul are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.
17. Contractul de concesiune se va încheia numai după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data comunicării.
18. În cazul în care nu au fost depuse cel puțin 3(trei) oferte valabile în cadrul celei de-a doua licitații publice, concedentul va decide inițierea procedurii de negociere directă.

19. Ziua, ora și locul în care se procedează la deschiderea ofertelor sunt cele precizate în „ Anunțul de licitație”

### **Criteria de evaluare**

➤ **Perioada de funcționare a ofertantului :**

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

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

- Până la 10.000 euro **5 puncte**
- De la 10000 – până la 50000 euro **10 puncte**
- Peste 50000 euro **20 puncte**

Pentru a primi punctajul :

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

#### **Aspecte tehnice ale ofertei**

- **Prezentarea unui program pentru realizarea investițiilor** **20 puncte**  
în vedere desfășurării activității , care specifică data începerii , etapizarea și finalizarea lucrărilor precum și sistemul de operare

#### **Aspecte privind redevența**

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

### **Condiții generale ale ofertei**

- |                                                                                       |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| ➤ Condițiile, nivelul costurilor și procedurile de lucru privind protecția mediului . | <b>30 puncte</b> |
| ➤ Programul privind resursele umane și angajarea de personal muncitor.                | <b>20 puncte</b> |
| 5 persoane                                                                            | <b>10 puncte</b> |
| 10 persoane                                                                           | <b>20 puncte</b> |
| peste 10 persoane                                                                     | <b>30 puncte</b> |
| ➤ Durata propusă a concesiunii .                                                      | <b>10 puncte</b> |

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

1. Comisia de evaluare are obligația de a elimina ofertele care nu conțin totalitatea documentelor cerute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare și face mențiunea în procesul verbal de consemnare a rezultatului deschiderii plicurilor.
2. Constituie motiv de eliminare a ofertelor:
  - Absența din oferta propriu-zisă a formularelor, a informațiilor sau a documentației cerute prin documentele licitației;
  - Neprezentarea garanției solicitate prin documentele licitației.
3. În condiții cu totul excepționale Comisia de evaluare poate anula procesul licitației anterior hotărârii de adjudecare cu obligația restituirii ofertelor și a garanției de participare la licitație.
4. Retragerea ofertei înainte de desemnarea câștigătorului licitației, atrage după sine pierderea garanției.
5. **Garanția de participare este de 5000 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 3 zile calendaristice de la primirea raportului comisiei de evaluare, se procedează la informarea ofertantului câștigător despre alegerea sa, precum și la anunțarea celorlalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor.
6. În cazul în care licitația publică deschisă nu a condus la desemnarea unui câștigător, se va consemna această situație într-un proces verbal, se va organiza o nouă licitație.

7. Dacă nici cea de-a doua licitație nu a condus la desemnarea unui câștigător, aceasta se va consemna într-un proces verbal care va sta la baza deciziei de recurgere la procedura de negociere directă.
8. Condițiile concesiunii prin negociere directă nu pot fi inferioare celei mai bune oferte respinse de licitația publică deschisă.
9. Contractul de concesiune va fi înregistrat în Cartea funciară prin grija concesionarului.
10. Concesionarul are obligația de a menține permanent obiectul concesiunii într-o stare corespunzătoare scopului pentru care a fost creat conform avizului înregistrat sub nr. 37021/24.08.2018 a Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale.
11. **Termenele de realizare a investiției**  
Persoanele fizice și juridice care beneficiază de teren sunt obligate să solicite emiterea autorizației de construire și să înceapă construcția în termen de cel mult un an de zile de la data încheierii contractului de concesiune. În cazul neîndeplinirii cumulative a obligațiilor menționate, contractul de concesiune își pierde valabilitatea.
11. Investițiile cerute de concedent vor fi realizate în termen de maxim 2 ani de la data obținerii autorizației de construire în condițiile legii.  
Respectarea termenului stabilit pentru finalizarea investiției va preluată în contractul de concesiune sub sancțiunea rezilierii.
12. **Incetarea contractului de concesiune** poate avea loc în următoarele condiții:
  - La expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;
  - În cazul în care interesul național sau local o impune (sistematizarea zonei și realizarea unor lucrări de interes local sau național ), prin renunțarea unilaterală de către concedent cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului printr-o notificare prealabilă cu 15 zile înainte , fără alte formalități.
  - În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar (inclusiv cele legate de termenele de obținere a autorizației de construire și realizare a investiției)

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

### **Soluționarea litigiilor privind concesionarea**

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

PREȘEDINTE SEDIINȚA



CONTRASEMNEAZĂ

Băiceanu Eliana



DIRECȚIA PATRIMONIU,

TRĂISTARU CRISTIAN