

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.21

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 28.01.2010;

Având în vedere raportul nr. 7548/2010 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune însușirea raportului de evaluare și aprobarea Caietului de Sarcini, în vederea concesiunii terenului situat în municipiul Craiova, str.Calea Unirii, nr.198-200, bl.36A - bl.37A și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.5, 7, 8, 9, 10/2010;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.523/2009 referitoare la concesiunea prin negociere directă a unui teren aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în vederea extinderii imobilului cu destinația de spațiu comercial „Cofetăria Parc”;

În temeiul art. 36 alin.2 lit.c coroborat cu alin.5 lit.b, art.45, alin.3, art.123 și art.61 alin.2 din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă însușirea raportului de evaluare a terenului în suprafață de 48 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str.Calea Unirii, nr.198-200, bl.36A - bl.37A, prevăzut în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Se aprobă Caietul de Sarcini referitor la concesiunea prin negociere directă, pe o perioadă de 49 de ani, către S.C. COFETĂRIA PARC S.R.L., a terenului prevăzut la art. 1, în vederea extinderii imobilului cu destinația de spațiu comercial, prevăzut în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.3.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu, Direcția Economico-Financiară și S.C. COFETĂRIA PARC S.R.L. vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Virgil BOBOC

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,

Nicoleta MIULESCU

S.C. – ING PROEV- S.R.L. CRAIOVA
Str. Ion Mincu, nr. 22 - Craiova,
jud. Dolj, România.
tel: 0251/ 542065; 0251/ 412636; 0722/541144

TEREN PRIVAT AL MUNICIPIULUI CRAIOVA
CRAIOVA, Str.Unirii, nr. 198-200, bl.36A-bl.37A

Faza:

RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar:

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

Ex. nr.

Data: IANUARIE 2010

CUPRINS

1. Sumar executiv

- 1.1 Identificarea proprietatii
- 1.2 Data evaluarii
- 1.3 Localizare
- 1.4 Rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare
- 1.5 Valoarea finala estimata

2. Premisele evaluarii

- 2.1 Scopul raportului, data inspectiei si a evaluarii
- 2.2 Identificarea proprietatii si a drepturilor de proprietate asupra acesteia
- 2.3 Ipoteze preliminare si conditi limitative
- 2.4 Identificarea si declaratia evaluatorului

3. Analiza si descrierea proprietatii

- 3.1 Identificarea proprietatii
- 3.2 Descrierea proprietatii

4. Cea mai buna utilizare a terenului

5. Evaluarea proprietatii imobiliare

- 5.1 Analiza pietei imobiliare
- 5.2 Metodologia utilizata
- 5.3 Metode de evaluare
 - 5.3.1. Abordarea prin comparatii (metoda comparatiei relative)
 - 5.3.2. Abordarea prin metoda reziduala
- 5.4 Analiza rezultatelor si concluzii
- 5.5 Determinarea redeventei

Anexe

Documentar foto

1. SUMAR EXECUTIV

1.1 IDENTIFICAREA PROPRIETATII

Proprietatea de evaluat este un teren apartinand domeniului privat al municipiului Craiova, situat pe Str. Unirii,nr.198-200, bl.36A-37A, in suprafata totala de **48 mp** (conform Hotararii nr. 523/26.11.2009 a Consiliului Local al Municipiului Craiova).

Dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare de evaluat este detinut integral de Consiliul Local Craiova.

1.2 DATA EVALUARII

Data evaluarii este 11.01.2010.

Cursul BNR din data evaluarii este: **2,8489 lei/\$ si 4,1383 lei/euro.**

Valorile estimate sunt valabile la aceasta data, iar informatiile utilizate sunt la nivelul lunii decembrie 2009 –ianuarie 2010.

1.3 LOCALIZARE

Imobilul de evaluat este situat in Craiova, str. Unirii,nr.198-200, bl.36A-37A (zona Parc Romanescu), beneficiind de dotarile complexe, edilitare si urbane ale zonei.

Zona are un caracter preponderent rezidential dar si de prestari servicii.

1.4 REZULTATELE OBTINUTE PRIN APLICAREA METODELOR DE EVALUARE

1 Valoare estimata prin abordarea prin comparatia vanzarilor

V = 39.100lei (cca 197 euro/mp)

2 Valoare estimata prin abordarea prin metoda reziduala

V = 41.400lei (cca 208 euro/mp)

1.5 VALOAREA DE PIATA PROPUA

Valoarea finala de piata propusa pentru concesionarea terenului in suprafata de 48 mp este de:

39.400lei (cca 197 euro/mp)

1.6 VALOAREA REDEVENȚEI PENTRU TERENUL ANALIZAT ESTE:

104,67 lei/mp/an, respectiv 8,72lei/mp/luna
TOTAL:5.023,95 lei/an, respectiv 418,66lei/luna

Valoarea este un concept economic referitor la pretul cel mai probabil, convenit de vânzătorii și cumpărătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare.

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și condițiile limitative enunțate în raport.

Justificarea valorii alese:

Valoarea estimată prin abordarea pe bază de venituri reprezintă un indicator al pretului probabil la care s-ar putea tranzacționa imobilul pe piață.

Valoarea estimată prin abordarea prin comparative este obținută din analiza unor date și informații de pe piață, conținând elemente previzionale rezonabile.

Din punct de vedere al surselor de informații, abordările aplicate sunt considerate de încredere, la ambele metode fiind utilizate informații de piață considerate de încredere.

Având în vedere, pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea celor 2 metode de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și, pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea rezultată în urma aplicării metodei comparațiilor.

2. PREMISELE EVALUARII

2.1. SCOPUL RAPORTULUI, DATA INSPECTIEI SI A EVALUARII

Raportul de evaluare a fost intocmit in scopul **estimarii valorii de piata a unui teren in suprafata de 48 mp, situat in Str. Unirii,nr.198-200, bl.36A-37A, in vederea concesiunii conform H.C.L. Craiova, nr. 523/26.11.2009.**

Pentru determinarea valorii de concesiune, va trebui determinata valoarea de piata a terenului de concesiune.

Conform *Standardului International de Evaluare IVS1 - Valoarea de piata - baza de evaluare* „**Valoarea de piata este suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator decis si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere**”.

Conform normelor mai sus mentionate, metodologiei de evaluare, precum si a standardelor internationale de evaluare, singurele abordari recomandate si permise in evaluare sunt:

- abordarea pe baza de costuri;
- abordarea pe baza de comparatii;
- abordarea pe baza de venit.

Cele trei abordari mai sus mentionate pot fi utilizate de catre evaluatori in functie de adecvarea acestora. Normele impun utilizarea a cel putin doua din cele trei abordari, iar valoarea este rezultata in urma unui proces de reconciliere a rezultatelor.

Metodologia de evaluare prevede pentru evaluarea terenului, 6 metode de evaluare, ce vor fi detaliate ulterior.

Inspectia proprietatii s-a facut de catre evaluator la data de 11.01.2010.

Cu aceasta ocazie s-au verificat:

- dimensiunile terenului;
- aspectul zonei;
- existenta si starea utilitatilor;
- dimensiunile si starea drumurilor de acces;
- natura vecinatatilor.

Data evaluarii: 11.01.2010.

2.2. IDENTIFICAREA PROPRIETATII SI A DREPTURILOR DE PROPRIETATE ASUPRA ACESTEIA

Proprietatea imobiliara este definita ca fiind terenul si acele elemente create de om si care sunt atasate terenului.

Obiectul acestui raport il constituie proprietatea imobiliara constituita din terenul in suprafata totala de **48 mp** situat in CRAIOVA, Str. Unirii,nr.198-200, bl.36A-37A.

Dreptul de proprietate asupra terenului mai sus mentionat apartine Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Proprietatea este propusa spre concesiune conform Hotararii nr. 523/26.11.2009.

2.3. IPOTEZE PRELIMINARE SI CONDITII LIMITATIVE

Acest raport de evaluare a fost redactat pe baza urmatoarelor ipoteze:

- *raportul de evaluare s-a realizat in conditiile in care nu exista interdictii de instrainare si grevare asupra proprietatii. Aceasta s-a considerat ca fiind libera de sarcini putand fi tranzactionata pe piata;*
- *valoarea stabilita de catre evaluator este o valoare minima, ce va fi utilizata pentru negocierea concesiunii;*
- *Proprietatea de evaluat nu dispune de masuratori cadastrale. Evaluatorul a efectuat calculele pe datele din HCL 523/26.11.2009, urmand ca in momentul in care se vor efectua masuratorile cadastrale, la cererea beneficiarului, evaluatorul sa corecteze valoarea de vanzare obtinuta, cu diferentele de suprafata rezultata.*
- *informatiile furnizate de catre beneficiar sunt considerate a fi autentice, dar nu se da nici o garantie asupra preciziei lor;*
- *toate documentatiile tehnice se presupun a fi corecte (fotografiile imobilului sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul sa-si faca o imagine referitoare la proprietate);*
- *se presupune o stapanire responsabila si competenta a proprietatii de catre proprietari;*
- *se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau invizibile a proprietatii, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mica sau mai mare. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii sau pentru obtinerea studiilor tehnice necesare pentru descoperirea lor;*
- *se presupune ca proprietatea este in concordanta cu toate reglementarile locale si*

republicane privind mediul inconjurator;

- se presupune ca proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice;
- se presupune ca utilizarea terenului si a constructiei corespunde cu granitele proprietatii descrise si nu exista nici o servitute;
- nu a fost observata de evaluatori existenta unor materiale periculoase pe proprietate. Evaluatorii nu au cunostinta de existenta unor asemenea materiale pe sau in proprietate. Totusi evaluatorii nu au calitatea si calificarea sa detecteze aceste substante. Prezenta unor substante ca azbest, izolatii ce degaja gaze toxice si alte materiale potential periculoase poate afecta valoarea proprietatii. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnica necesara pentru descoperirea lor.

Alte conditii generale limitative:

- orice proportie din valoarea totala estimata in raport, intre teren si constructii, este aplicabila numai pentru utilizarea luata in considerare, iar valorile nu au voie sa fie utilizate in alte evaluari si daca sunt utilizate, valorile nu sunt valabile;
- continutul acestui raport atat in totalitate cat si in parte (in special concluziile, identitatea evaluatorilor) nu va fi difuzat in public prin publicitate, relatii publice, stiri sau alte medii de informare fara aprobarea scrisa a evaluatorilor;
- posesia acestui raport sau a unei copii a sa nu da dreptul de a-l face public;
- potrivit scopului acestei evaluari, evaluatorii nu vor fi solicitati sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta.
- nu s-a pus la dispozitia evaluatorilor nici un alt document (cu exceptia Hotararii Consiliului Local nr. 523 din 26.11.2009) care sa ateste dreptul de proprietate asupra imobilului analizat;

Responsabilitatea fata de terti:

- nu se asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind dreptul de proprietate. Se presupune ca dreptul de proprietate este valabil si proprietatea poate fi instrainata;
- previziunile sau estimarile de exploatare continute in acest raport sunt bazate pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai ofertei si cererii pe termen scurt

si o economie stabila in continuare. Prin urmare aceste previziuni se pot schimba in functie de conditiile viitoare.

Limitele acceptarii responsabilitatii evaluatorului sunt in conditiile in care:

- beneficiarul accepta valoarea estimata in conditiile mentionate mai sus;
- am prezentat toate aspectele constatate care ar putea sprijini beneficiarul.

Documentele pe care se bazeaza evaluarea sunt:

- Hotararea nr. 523 din 26.11.2009 a Consiliului Local al Municipiului Craiova;
- Relevu - Anexa la Hotararea 523/26.11.2009;
- Certificat de Urbanism 2994/28.12.2009.

2.4. IDENTIFICAREA SI DECLARATIA EVALUATORULUI

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit de catre ing.Badeanu Radu, membru A.N.E.V.A.R cu legitimatia 6138.

Evaluatorul semneaza raportul, asumandu-si responsabilitatea pentru cele scrise in acesta si certifica in cunostiinta de cauza dupa cum urmeaza:

- afirmatiile sustinute in raport sunt reale si corecte;
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analize nepartinitoare;
- evaluatorul nu are nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul acestui raport si nu are nici un interes personal si nici nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate;
- remunerarea evaluatorului se face pentru munca prestata si in nici un caz in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior;
- acest raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau proprietate;
- in deplina cunostiinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardelor ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania) si a Standardelor Internationale si cu cerintele *Codului deontologic al profesiei de evaluator* care este o anexa la Statutul ANEVAR;
- in prezent este membru ANEVAR;
- certifica faptul ca detine competentele necesare pentru intocmirea acestui raport - Evaluator ANEVAR pentru Evaluarea Proprietatilor Imobiliare (EPI).

EXPERT EVALUATOR

Ing.Badeanu Radu

3. ANALIZA SI DESCRIEREA PROPRIETATII

Sursele de informatii care au stat la baza prezentului raport au fost:

Literatura de specialitate (standardele ANEVAR, cursul de Evaluare a Proprietatilor Imobiliare, buletinele informative editate de catre ANEVAR);

Legislatia in vigoare la data evaluarii;

Caietul de sarcini si Contractul de prestari servicii incheiat cu Consiliului Local Municipal Craiova;

Hotararea nr. 523 din 26.11.2009 a Consiliului Local Municipal Craiova.

Informatii directe de la institute de proiectare, societati de constructii si furnizori de materiale, materii prime si energie;

Oferte pentru inchirieri de spatii sau proprietati similare;

Presa locala si presa de specialitate.

3.1.IDENTIFICAREA PROPRIETATII

A. DATE GENERALE

Activul ce urmeaza a fi instrainat nu este grevat de sarcini si nu a iesit din circuitul civil.

In urma studierii situatiei de fapt au rezultat o serie de avantaje si dezavantaje notabile ale activului evaluat.

Avantaje:

- Imobilul este localizat in zona semicentrala a orasului Craiova, zona cu activitati si utilitati diverse, in principal preponderent comercial, dar si cultural, invatamant si de prestari servicii;
- Zona dispune de urmatoarele utilitati: energie electrica, gaze, apa si canalizare;

Dezavantaje:

- Accesul se face prin intermediul unei alei, prin spatele blocurilor, neexistand acces direct la strada;
- Terenul are dimensiuni reduse;
- La data evaluarii exista o constructie pe terenul respectiv.

4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Deoarece zona este preponderent rezidentiala - prestari de servicii si datorita amplasarii defavorabile - in spatele blocurilor 36A si 37A, consideram ca cea mai buna utilizare a terenului construit este cea de dependinta.

5. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

5.1. Analiza pieței imobiliare

Piața specifică

Piața este mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt comercializate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile și/sau serviciile se pot tranzacționa fără restricții, între cumpărători și vânzători.

Fiecare parte va răspunde la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, în funcție de capacitatea și cunoștințele proprii, de imaginea proprie asupra utilității relative a bunurilor și/sau serviciilor și de nevoile și dorințele individuale. O piață poate fi locală, regională, națională sau internațională.

Piața imobiliară este constituită dintr-un grup de persoane, fizice sau juridice, care sunt în contact unele cu altele, în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Cadrul legal în care funcționează piața imobiliară a fost creat după anul 1990, de către noul sistem legislativ, având ca punct de referință reglementările cu privire la fondul funciar, casele naționalizate, planurile de urbanism locale, autorizarea construcțiilor, impozitarea etc.

Piața imobiliară nu este o piață eficientă precum cea de bunuri și servicii, ea fiind foarte sensibilă la schimbările situației economice. Pe de altă parte, valoarea relativ mare a proprietăților imobiliare necesită o putere de cumpărare mare și, prin urmare, piețele imobiliare sunt sensibile la schimbările survenite în situația economică a populației (nivelul salariilor, stabilitatea veniturilor, numărul locurilor de muncă etc.). O piață eficientă se autoreglementează, iar prețurile sunt relativ uniforme și stabile (pe piețele imobiliare apar reglementări guvernamentale și locale care afectează tranzacțiile imobiliare).

Pe o piață eficientă, bunurile sunt gata de consum, livrate imediat și ușor de transportat. În contrast, pe piața imobiliară proprietatea este un produs durabil, necesitând o investiție mare, deci cu grad redus de lichiditate. Dacă pe o piață eficientă, cererea și oferta se află într-un echilibru relativ prin efectele concurenței, pe piața imobiliară, deși cererea și oferta tind către echilibru, acest lucru nu se va realiza, în cazul pieței imobiliare, existând totdeauna un decalaj între acestea.

Literatura de specialitate identifică, pe piața imobiliară din România, următoarele **tipuri de piețe imobiliare**:

- rezidențiale (case de locuit, apartamente de bloc);
- comerciale (clădiri administrative, centre comerciale, hoteluri, magazine);
- industriale (fabrici, depozite, clădiri ale instituțiilor de cercetare);
- agricole (ferme, livezi, vii, pășuni, păduri);
- speciale (proprietăți cu design unic sau care limitează utilizarea numai în scopul inițial: școli, clădiri publice, aeroporturi, săli de conferință, parcuri de distracții, terenuri de golf, cimitire, case de rugăciuni).

Analiza pieței imobiliare pornește de la:

- analiza tipului de proprietate;
- potențialul de a produce venituri;
- localizare;
- caracteristicile investitorilor și proprietarilor.

Pentru a realiza o încadrare a imobilului în piața imobiliară, este necesară o definiție clară a utilizării acestuia. Concluzia ce s-a desprins la cea mai bună utilizare a fost ca utilizarea actuală este cea mai bună, respectiv de spațiu comercial.

Descrierea pieței imobiliare din România

Piața imobiliară din România se încadrează în piața imobiliară mondială. Din acest motiv, influența crizei financiare asupra segmentului imobiliar s-a manifestat prin atât sub forma reducerii prețurilor cât și a numărului tranzacțiilor, ajungându-se în cele din urmă la un blocaj .

Cei mai importanți factori economici cu impact direct asupra pieței imobiliare sunt:

- **politica monetară**: cel mai important factor pare a fi politica monetară, în special condițiile de creditare ale BNR, care fac ca cea mai mare parte a tranzacțiilor imobiliare finanțate din credite ipotecare sau imobiliare să scadă. De asemenea dezvoltarea de noi proiecte imobiliare în ceea ce privește spațiile administrative a fost influențată negativ datorită înăsprii condițiilor de creditare.
- **rata inflației**, rezultat al scumpirilor în principal la gaze, electricitate și accize, aceasta este un alt factor important asupra pieței imobiliare. Inflația anuală a atins un vârf al ultimilor trei ani, de 9,2-9,4% în luna iulie a acestui an, evoluție ce contribuie și ea la temperarea creșterilor de prețuri pe sectorul imobiliar;

Descrierea pieței imobiliare din Craiova

Piața imobiliară a municipiului Craiova se înscrie și ea în liniile generale ale pieței imobiliare.

În prezent, cererea solvabilă este redusă datorită lipsei de finanțare din partea băncilor. Oferta pentru restaurante la standarde internaționale și prețuri competitive este limitată, puține proprietăți întrunind cerințe cum ar fi: suprafețe deschise, necompartimentate, finisaje moderne, exterior amenajat sau parcare exclusivă.

Oferta de spații rezidențiale noi este de asemenea limitată, localizată mai ales în zonele periferice. Dezavantajele sunt date de lipsa utilităților și de drumurile de acces neamenajate.

Începând cu anul 2003, o creștere mare a tranzacțiilor s-a înregistrat la spațiile pentru locuit, cauza principală fiind oferta băncilor pentru credite ipotecare.

Pentru închirierea de locuințe, cele mai multe cereri provin de la comunitatea oamenilor de afaceri străini.

Reprezentarea agențiilor imobiliare pe piața Craiovei este destul de numeroasă, aici activând, în special, firme locale, care efectuează, în principal, tranzacții cu locuințe și de cele mai multe ori acestea sunt apartamente în blocuri de locuințe. În prima jumătate a anului 2008, odată cu creșterea interesului pentru terenuri cu destinații comerciale, industriale, agricole, dar și a interesului pentru imobile de mare lux (rezidențiale sau spații de birouri) s-a observat și o reorientare a agenților imobiliari către aceste tipuri de proprietăți. Totuși în ultima perioadă activitatea majorității agenților imobiliari a fost grav afectată de blocajul imobiliar de pe piață.

Având în vedere că imobilul evaluat este un imobil cu utilizare comercială amplasat în zona centrală a municipiului Craiova, în continuare se va analiza numai segmentul de piață caracteristic, piața locală a proprietăților cu destinație comercială/administrativă din perimetrul respectiv.

Zona de amplasament a imobilului beneficiază de toată infrastructura necesară.

Oferta competitivă

Economia centralizată și controlată de dinainte de 1989 a dus la construirea de spații industriale supradimensionate, spații rezidențiale de tip bloc de locuințe și la o lipsă acută de spații cu destinație de birouri (sedii de firmă).

Odată cu trecerea la economia de piață și cu explozia de mici sau mai mari

întreprinzători, pe lângă nevoia firească de spații de locuit de tip casă sau vilă cu teren s-a observat și o oarecare nevoie de spații pentru birourile firmelor mici și mijlocii.

Inițial, acestea s-au mulțumit cu apartamente în blocuri de locuințe, apartamente care au cunoscut în perioada 1995-2004 o adevărată explozie a prețurilor. Cu timpul s-a observat că aceste apartamente sunt improprie unor asemenea utilizări, iar investitorii au căutat un alt segment de piață. Blocuri cu destinația spații de birouri în zona centrală sunt foarte puține, iar condițiile (dotări, finisaje, instalații) sunt, de cele mai multe ori, mult sub standarde.

De asemenea, datorită lipsei de spațiu este practic imposibil să asiguri spații de parcare suficiente în aceste zone.

Din acest motiv atenția investitorilor s-a îndreptat către zonele cu imobile vechi sau mai noi situate pe căi importante de acces și în zonele semicentrale, evitând astfel aglomeratia foarte mare din zonele ultracentrale.

Numărul finit al acestor imobile ca și suprafața mică de teren liber în zonă pentru construirea unor spații de birouri sau comerciale cu condiții optime, duc la concluzia că oferta de spații de alimentație publică din această zonă este redusă, fiind chiar mai mică decât cea pe segmentul rezidențial.

Pentru imobilele de tip spațiu comercial, oferta este de asemenea limitată la numărul imobilelor existente, deoarece zona este intens construită, existând de asemenea o mulțime de restricții de construire în zonă.

Analiza cererii

Pe de altă parte, dezvoltarea firmelor mici și mijlocii a dus la o nevoie acută de spații de birouri, apartamentele situate la parterul blocurilor dovedindu-se insuficiente. Datorită lipsei terenului liber din zonele centrale și ultracentrale și deci limitării posibilității de construire a unor asemenea imobile, cererea s-a orientat rapid către imobile cu destinație inițială rezidențială, cu aspect impunător, imobile vechi ce pot fi renovate și adaptate ușor la destinația de spații de birouri.

De asemenea, cererea pentru spații comerciale centrale sau ultracentrale, mai ales în zona analizată, este foarte mare.

Totuși, în ultimele luni, influența crizei financiare manifestate la nivel mondial s-a făcut simțită și la noi prin reducerea atât a posibilităților de finanțare (care să susțină cererea solvabilă) cât și prin reducerea investițiilor și a ritmului de desfășurare a activităților economice care a avut drept rezultat imediat diminuarea cererii.

Deși cererea continua să fie superioară ofertei, datorită lipsei mijloacelor de finanțare, cererea solvabilă este foarte redusă, fapt care influențează atât scăderea prețurilor cât și numărul mic de tranzacții de pe piață.

Echilibrul pieței. Raportul cerere-ofertă

Din analiza efectuată, se poate afirma că piața rezidențială din Craiova este o piață pe care se manifestă un blocaj datorită nivelului scăzut al cererii solvabile.

Dezvoltarea proiectelor imobiliare din ultimii ani s-a axat mai mult către proprietățile rezidențiale, nereușind să acopere cererea existentă pe piață. Politica prudentă de creditare promovată de Banca Națională a căpătat în ultimele luni un caracter restrictiv, fapt care a dus la renunțarea începerii de noi proiecte sau chiar blocarea continuării unora în curs de execuție până la găsirea de surse de finanțare alternative.

Concluzia este deci că, deși tendința generală a pieței este către diminuarea decalajului dintre cerere și ofertă, pe segmentul analizat piața va rămâne dezechilibrată în favoarea cererii.

Analiza chiriilor

Criza financiară, care a redus accesul companiilor la lichidități, și-a făcut simțită prezența și pe piața birourilor, dar și pe piața spațiilor comerciale. Pentru că majoritatea firmelor au încetinit sau chiar au renunțat la planurile de extindere, implicit a spațiilor de birouri sau a spațiilor de expunere (comerciale) necesare, dar și pentru că oferta a crescut, tendința actuală de pe piață este de creștere încetinită a chiriilor sau chiar de stagnare.

Creșterea chiriilor a încetinit în ultimul semestru al anului 2008, iar pe piața locală de spații comerciale chiar a stagnat ca urmare a schimbărilor înregistrate pe piața imobiliară și în mediul macroeconomic.

Cu toate că piața de spații comerciale este caracterizată de o poziție avantajoasă a proprietarilor, condițiile de închiriere au fost afectate de extinderea perioadei de negociere ca urmare a creșterii ofertei și a condițiilor mai flexibile oferite de proprietari chiriașilor din zonele non-centrale.

Piața terenurilor în Craiova

Oferta de terenuri este redusă în zonele centrale și semicentrale ale orașului, dar este relativ mare în zonele periferice, unde și prețurile sunt relativ scăzute, dar costurile mari ale construcțiilor noi duc la realizarea unui număr destul de scăzut de tranzacții. Prețul pe m.p. de teren variază între 50 și 150 EUR la periferie și între 180 și 500 EUR în zonele centrale și semicentrale. Suprafețele disponibile sunt mici, rareori depășind 1000 m.p.

Zona în care este amplasată prioritatea de evaluat beneficiază de o infrastructură bine dezvoltată, existând rețele de alimentare cu apă, canalizare, gaze, energie electrică, telefonie.

Pentru dezvoltarea unor proiecte pentru care este necesară achiziționarea unor suprafețe mari de teren, este nevoie de negocierea cu mai mulți proprietari și demolarea unor construcții, marea majoritate însă a imobilelor din zonă sunt afectate de restricții sau sunt pe lista monumentelor istorice sau de arhitectură, fapt ce restrânge și mai mult posibilitatea construirii altor spații.

5.2 Metodologia utilizată

Actul normativ care reglementează regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică este OUG nr. 54/2006, aprobată prin Legea 22/2007, iar concesiunea terenurilor pentru construcții este reglementată prin Legea nr. 199/2004 pentru modificarea și completarea Legii 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În secundă există reglementări referitoare la concesiune și în alte acte normative, cum ar fi Legea nr. 84/1992 completată și modificată prin legea 244/2004 privind regimul zonelor libere, O.U.G. nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale sau O.G. nr. 2/2003 referitoare la concesiunea terenurilor forestiere proprietate publică a statului.

Conform OUG 54/2006 *"Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, denumit în continuare contract de concesiune, este acel contract încheiat în forma scrisă prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe risc și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică în schimbul unei redevențe".*

Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților.

Pentru terenuri, durata de concesiune se stabilește în funcție de prevederile planurilor urbanistice și de natura construcției. Pentru terenurile destinate construirii de

locuinte prin Agentia Nationala pentru Locuinte, dupa predarea locuintei catre beneficiari acestia dobandesc un drept de folosinta asupra terenului aferent, pe toata durata constructiei (O.U.G. nr. 105/2005).

Au calitatea de concedent ministerele sau alte organe de specialitate ale administratiei publice centrale, pentru terenurile proprietate publica sau privata a statului precum si consiliile judetene, consiliile locale sau institutiile publice de interes local, pentru terenurile proprietate publica ori privata a judetului, orasului sau comunei.

Referitor la bunurile ce vor fi utilizate de concesionar, OUG 54/2006 prevede urmatoarele categorii:

Bunurile de retur - ce revin de deplin drept, gratuit si libere de orice sarcini concedentului la incetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur bunurile care au facut obiectul concesiunii;

Bunurile proprii – care la incetarea contractului de concesiune raman in proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii care au apartinut concesionarului si au fost utilizate de catre acesta pe durata concesiunii

O sinteza a drepturilor evaluate se prezinta in tabelul urmator:

Parte contractanta	Drepturi detinute	Posibilitati de instrainare	Tip de venit realizat
Concedent	Terenul:proprietate concesionata	Da, daca apartine domeniului privat Nu, daca apartine domeniului public	Redeventa
Concesionar	Asupra terenului: drept de folosinta si posesiune. Asupra constructiilor: drept de proprietate	Daca se instraineaza constructia, se va transmite si dreptul de concesiune asupra terenului	Venituri din utilizarea constructiilor si terenului

In concluzie:

Pentru **evaluarea drepturilor detinute de concesionar** se vor evalua:

- constructiile amplasate pe terenul concesionat;
- dreptul de folosinta primit asupra terenului pe toata durata contractului.

Pentru **evaluarea drepturilor detinute de concedent** se vor evalua:

- drepturile de folosinta cedate pe durata contractului;
- valoarea terminala a terenului la finele contractului.

In cazul contractelor de concesiune, atat concedentul (in limitele impuse de lege,

respectiv numai daca terenul apartine domeniului privat al statului), cat si concesionarul pot sa instraineze drepturile detinute.

Pentru evaluarea drepturilor detinute de concedent, evaluarea va avea in vedere, pe durata ramasa contractului, fluxurile financiare generate de incasarea redeventei contractuale, precum si valoarea terminala la finele contractului de concesiune.

Intrucat redeventa contractuala se stabileste la data semnarii contractului si este fixa pe perioada lunga de timp, fluxurile financiare care se au in vedere nu reflecta starea si circumstantele pietei la data evaluarii, ci perspectiva unui anumit utilizator(concedentul).

Ca urmare, valoare drepturilor cedate de concedent va fi estimata ca valoare diferita de valoarea de piata, **baza de evaluare fiind valoarea de utilizare.**

Intrucat exista diferente intre valoarea terenului evaluat ca fiind liber sau construit, un element extrem de important este analiza posibilitatii legale de demolare a constructiilor la finele contractului de concesiune.

Avand in vedere ca valoarea proprietatii concesionate este suma dintre valoarea dreptului de folosinta cedat pe toata durata contractului si valoarea terminala, iar prima dintre cele doua valori este diferita de valoarea de piata, baza de evaluare va fi **valoarea de utilizare.**

In schimb, evaluarea drepturilor primite de concesionar se face in baza datelor de piata (veniturile obtenabile din exploatarea proprietatii) si deci, pentru aceasta, baza de evaluare poate fi **valoarea de piata.**

In concluzie:

Atunci cand se evalueaza drepturile cedate, baza de evaluare este **valoarea de utilizare.**

“Valoarea de utilizare. Valoarea pe care o anumita proprietate o are pentru o utilizare specifica si pentru un anumit utilizator si de aceea nu este in relatie cu piata. Acest tip de valoare se refera strict la valoarea cu care o anumita proprietate contribuie in intreprinderea din care face parte, fara a avea in vedere cea mai buna utilizare a proprietatii sau suma de bani ce poate fi obtinuta in urma vanzarii sale. Definita data de contabilitate valorii de utilizare este valoarea actualizata a fluxurilor viitoare de numerar, ce se asteapta sa fie generate din utilizarea continua a unui activ si din cedarea lui la sfarsitul duratei de viata utila.”

Atunci cand se evalueaza drepturile primite, baza de evaluare este **valoarea de piata.**

Valoarea de utilizare a proprietati imobiliare este intotdeauna estimata in concordanta cu Standardul International de Evaluare IVS2- Baze de evaluare diferite de valoarea de piata.

Valoarea de piata a proprietatii imobiliare este intotdeauna estimata in concordanta cu Standardul International de Evaluare IVS1 – Valoarea de piata – baza de evaluare.

“Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care o proprietate ar putea fi schimbata la data evaluarii, intre un vanzator decis si un cumparator hotarat, intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing adecvata, in care fiecare parte a actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”.

Pentru stabilirea valorii de piata a unei proprietati imobiliare este necesara definirea conceptului de cea mai buna utilizare a acesteia.

Cea mai buna utilizare este utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Atunci cand ia o decizie de concesiune a unui teren, concedentul nu tine intotdeauna cont de principiile eficientei economice, putand avea ca prioritate interesul public.

In cazul concesiunilor se remarca faptul ca hotararea concedentului de a concesiune un teren nu este doar o simpla decizie comerciala, ci are caracter normativ, asa cum prevede la art. 12 alin. 2 din HG 54/2006 "Concesionarea se aproba, pe baza studiului de oportunitate, prin hotarare a Guvernului, a consiliilor locale, judetene sau a Consiliului General al Municipiului Bucuresti, dupa caz".

Ca urmare, cea mai buna utilizare a unui teren in sensul prevazut de IVS este cea pentru care a fost incheiat contractul de concesiune, aceasta fiind singura utilizare permisa din punct de vedere legal.

5.3. Metode de evaluare

Pentru estimarea valorii unei proprietati imobiliare, standardele ANEVAR accepta trei abordari.

Cele trei abordari acceptate de catre standardele ANEVAR sunt:

- **abordarea pe baza de costuri** estimeaza valoarea prin determinarea costului actual (de inlocuire sau de reproducere) al proprietatii din care se deduce deprecierea (fizica, functionala si economica);
- **abordarea prin comparatia vanzarilor** recunoaste ca pretul proprietatilor este stabilit pe piata;

- **abordarea pe baza de venit**, metoda prin care evaluatorul transforma nivelul estimat al venitului net asteptat intr-un indicator de valoare a proprietatii.

Cele trei abordari ale valorii sunt independente una fata de cealalta, chiar daca fiecare dintre ele se bazeaza pe aceleasi principii economice. In situatii speciale in care activele evaluate sunt specializate sau piata este limitata, standardul IVA 1, prevede ca pot fi utilizate si alte metode si tehnici de evaluare.

In cazul evaluarii constructiilor amplasate pe terenuri concesionate, abordarea prin comparatia vanzarilor este limitata practic de inexistenta unor comparabile credite, iar abordarea prin cost este limitata prin faptul ca nu poate cuantifica incidenta unui eveniment viitor, respectiv transferul proprietatii, cu sau fara plata, la expirarea contractului de concesiune.

Ca urmare, singura abordare credibila in evaluarea drepturilor cedate sau primite este abordarea pe baza de venit.

Concedentul stabileste valoarea minima de pornire a licitatiei, dar uneori modalitatile de estimare a valorii de piata pot fi lipsite de substanta.

Reverenta poate varia intr-o plaja larga in urma licitatiilor, printre ci mai importanti factori care pot influenta cuantumul anual al acesteia fiind amplasarea terenului si utilizarea permisa.

Pentru terenul liber exista 6 metode de evaluare si anume:

Metoda comparatiilor de piata:

Metoda consta in considerarea si compararea diferentelor rezonabile intre proprietatile comparabile, diferente care le influenteaza valoarea.

Metoda proportiei

Este cunoscuta si sub numele de *metoda alocarii* si este bazata pe principiul echilibrului si pe conceptul *contributiei*, care spune ca exista un raport tipic intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare pentru anumite tipuri de proprietati in anumite localizari.

Metoda extractiei

Este o varianta a metodei proportiei si anume, valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare a unei proprietati, prin scaderea contributiei constructiilor care este estimata prin costuri si uzura.

Metoda parcelarii

Este utilizata pentru terenurile pentru care parcelarea este cea mai buna utilizare si exista date comparabile pentru aceste tipuri de parcele.

Se analizeaza parcelarea terenului prin determinarea numarului si dimensiunilor loturilor ce pot fi create din punct de vedere fizic si legal. Se face apoi o analiza a loturilor similare construite, estimandu-se pretul de vanzare cel mai probabil, durata de construire probabila si rata de absorbtie a parcelelor de catre piata.

Metoda reziduala

Pentru aplicarea metodei, se determina mai intai constructia ce reprezinta cea mai buna utilizare, apoi se estimeaza venitul stabil din exploatare, obtinut din chiria de piata si cheltuielile de operare estimate la data evaluarii, apoi se calculeaza ce parte din venituri se poate atribui cladirilor si ce parte din acestea se pot atribui terenului. Aceasta din urma se capitalizeaza cu o rata de capitalizare adecvata, rezultand valoarea terenului.

Metoda capitalizarii rentei de baza

Este similara cu metoda capitalizarii directe si presupune capitalizarea ***rentei de baza***, care este suma platita pentru dreptul de utilizare si ocupare a terenului in conformitate cu reglementarile de inchiriere a terenurilor.

Pentru stabilirea pretului minim de pornire a licitatiei pentru concesionarea terenului analizat, este necesara determinarea valorii de piata a terenului, apoi calcularea redeventei anuale sau lunare in functie de cerintele beneficiarului.

Pentru stabilirea valorii de piata a terenului s-a pornit de la informatiile disponibile la data evaluarii.

5.3.1. Abordarea prin comparatii (metoda comparatiei relative)

Metoda este aplicata pe baza datelor si informatiilor culese si detinute de evaluator cu privire la oferte de terenuri similare, proprietatile fiind situate in zone similare cu proprietatea de evaluat.

Din informatiile culese de la agentii imobiliari, din presa sau din baza de date a evaluatorului s-au selectat urmatoarele comparatii:

1. Teren intravilan in suprafata de 300 mp, situat in Craiova, centru Medicina Veche. Terenul este liber, deschiderea de 15 metri si dispune de toate utilitatile. Terenul este ocupat de o constructie modesta

Pretul de vanzare este de 220euro/mp in ianuarie 2010.Ag. imobiliara Colosseum.

2. Teren intravilan in suprafata de 300 mp, situat in Craiova, in spatele Parcului Romanescu, deschidere 16m direct la strada. Terenul este liber si dispune de toate utilitatile.

Pretul de oferta este de 59.000 euro. Ag. imobiliara Colosseum

3. Teren intravilan in suprafata de 151 mp, situat in Craiova, str. Corneliu Coposu. Terenul este ocupat cu o constructie, accesul se face direct din strada si dispune de toate utilitatile. Front stradal 12 m.

Pretul de oferta este de 35.000 euro. Ag. imobiliara Belle Ville

elem de comp.	propr.	1 Mai Medicina Veche	1 Mai Parc Romanescu	C.Coposu-Parc
Pr. euro/mp (fara TVA)		220	197	232
1. Dr. de propr. Transmise	concesiune	integral	integral	integral
<i>Corectie</i>		<i>negativa</i>	<i>negativa</i>	<i>negativa</i>
2. Conditii de finantare	avantajoase	la piata	la piata	la piata
<i>Corectie</i>		<i>pozitiva</i>	<i>pozitiva</i>	<i>pozitiva</i>
3. Conditii de vanzare	neg.directa	independent	independent	independent
<i>Corectie</i>		<i>pozitiva</i>	<i>pozitiva</i>	<i>pozitiva</i>
4. Conditii ale pietei		oferta	oferta	oferta
<i>Corectie</i>		<i>negativa</i>	<i>negativa</i>	<i>negativa</i>
5. Conditii de localizare	bune	mai bune	defavorabile	similare
<i>Corectie</i>		<i>negativa</i>	<i>pozitiva</i>	---
6. Caracteristici fizice				
a. Suprafata teren	48	300	300	151
<i>Corectie</i>		<i>pozitiva</i>	<i>pozitiva</i>	<i>pozitiva</i>
b. Deschidere	8m la alee	15	16	12
<i>Corectie</i>		<i>negativa</i>	<i>negativa</i>	<i>negativa</i>
c. Utilitati	in zona	in zona	in zona	in zona
<i>Corectie</i>		---	---	---
d. Situatie teren	intravilan constr.	intravilan constr.	intravilan constr.	intravilan constr.
<i>Corectie</i>		---	---	---
7. Caracteristici ec.	constructie pe teren	constructie pe teren	liber	liber
<i>Corectie</i>		---	<i>negativa</i>	<i>negativa</i>
8. Utilizare	servicii	rezidential	rezidential	rezidential, comercial
<i>Corectie</i>		---	---	<i>negativa</i>
9. Componente nonimob.	NU	NU	NU	NU
<i>Corectie</i>		---	---	---
Nr. total corectii		7	8	8
Corectii negative		4	4	5
Corectii pozitive		3	4	3
<i>Corectie globala</i>		<i>negativa</i>	---	<i>negativa</i>

Pe baza corectiilor de mai sus, s-a alcătuit clasamentul proprietatilor analizate, astfel:

Clasament	Pret oferta euro/mp	Corectie globala	Nr. corectii
C.Coposu-Parc	232	negativa	8
1 Mai Medicina Veche	220	negativa	7
1 Mai Parc Romanescu	197	---	8
proprietatea analizata			

Se observa ca valoarea aleasă este o valoare similara cu valoarea comparabilei 2.

Valoarea proprietatii rezultata in urma aplicarii **Metodei comparatiilor relative**, in opinia evaluatorului este de **197 euro/mp**.

$$197 \text{ euro/mp} \times 48\text{mp} \times 4,1383\text{lei/euro} = 39.132 \text{ lei}$$

Valoarea estimata a terenului este: 39.100 lei.

5.3.2. Abordarea prin metoda reziduala

In cadrul acestei metode se considera cea mai buna utilizare a terenului este cea de dependinta la imobilul din Str. Unirii, nr.198-200, bl.36A-37A Cofetaria Parc.

Valoarea proprietatii se determina prin metoda capitalizarii directe.

ESTIMAREA VENITULUI BRUT POTENTIAL (VBP) - inseamna aprecierea cantitatii, calitatii si duratei veniturilor previzionate.

Din analiza chiriilor din zona sau din zone similare, aceasta este intre 6 si 10 euro/mp.

Pentru terenul analizat s-a optat pentru o chirie de 7euro/mp.

VBP este suma totala a veniturilor din taxa in ipoteza unui grad de utilizare de 100% obtinut anual.

DETERMINAREA VENITULUI BRUT EFECTIV (VBE)

VBE este VBP dupa aplicarea gradului de utilizare real.

Gradul de neocupare este mic, apreciat de catre evaluator la cca 17%.

DETERMINAREA VENITULUI NET DIN EXPLOATARE (VNE)

VNE este venitul obtinut dupa scaderea cheltuielilor suportate de catre proprietar.

Cheltuielile aferente bunului sunt cele legate de construirea dependintei. S-a ales o valoare de 307euro/mp.

ESTIMAREA RATEI DE CAPITALIZARE

Rata de capitalizare reprezinta relatia dintre venit si valoare si rezulta dintr-o analiza comparativa a vanzarilor de bunuri comparabile si nivelul veniturilor. Rata de capitalizare este de asemenea cuprinsa intre 10 si 12%.

Aceasta metoda prezinta un grad ridicat de incredere, deoarece in selectarea proprietatilor comparabile au fost avute in vedere urmatoarele:

- veniturile si cheltuielile au fost estimate avand in vedere criterii comune, atat pentru proprietatea evaluata, cat si pentru comparabile;
- asteptarile pietei privind pretul de vanzare, perioada de detinere si impozitarea sunt similare;
- conditiile de finantare si conditiile de piata care afecteaza proprietatile comparabile sunt similare.
- Pentru estimarea ratei generale de capitalizare (c) au fost selectate de asemenea proprietati comparabile, care se inscriu alaturi de proprietatea de evaluat in cerintele metodei.

Estimarea valorii imobilului teren+constructii

Suprafata teren	48.00	mp
Suprafata utila spatiu	43.20	mp
Chirie/propr/luna	1,251.42	lei (excl. TVA)
VBP = venit brut potential/12 luni		
VBP	15,017.06	
Rata de neocupare	17%	
VBE	12,514.22	
Cheltuieli	1,251.42	
VNE	11,262.80	
Rata de capitalizare c	11%	
Valoarea estimata (lei)	102,389.07	
Estimarea costurilor de construire (CIB)		
Dependinta zidarie	60,981.99	lei (excl. TVA)
TOTAL	60,981.99	lei (excl. TVA)

VALOARE ESTIMATA

TEREN	41,407.08	lei (excl. TVA)
rotund	41,400.00	lei (excl. TVA)

Valoarea estimata este 41.400 lei (aproximativ 208 euro/mp)

5.4. Analiza rezultatelor si concluzii

Valoarea proprietatii estimate prin cele doua metode, este :

Metoda utilizata	Valoarea estimata fara TVA (lei)
Metoda comparatiilor relative (abordarea prin comparatii)	39.100
Metoda reziduala	41.400

Avand in vedere, pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea celor 2 metode de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si, pe de alta parte, scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea rezultata in urma aplicarii metodei comparatiilor.

Valoarea estimata prin Metoda reziduala reprezinta un indicator al pretului probabil la care s-ar putea tranzactiona imobilul pe piata.

Valoarea estimata prin metoda comparatiilor relative este obtinuta din analiza unor date si informatii de pe piata, continand elemente previzionale rezonabile.

Din punct de vedere al surselor de informatii, abordarile aplicate sunt considerate de incredere, la ambele metode fiind utilizate informatii de piata considerate de incredere.

Avand in vedere, pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea celor 2 metode de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si, pe de alta parte, scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea rezultata in urma aplicarii metodei comparatiilor.

In urma analizelor si calculelor efectuate, in opinia evaluatorului valoarea de piata a terenului situat in Craiova, Str. Unirii,nr.198-200, bl.36A-37A, este de 39.100 lei, la data de 11.01.2010.

5.5 Determinarea redevenței

Conform prevederilor legale " *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 prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente* ".

În condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructură sau alte costuri suplimentare, deci limita minimă a concesiunii se va stabili astfel încât să asigure numai recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului.

Pentru aceasta este necesară determinarea factorului de actualizare.

Factorul de actualizare s-a determinat pe baza metodei cumularii riscurilor, astfel:

$k = R_b + R_i$ unde R_b = rata de bază fără risc

R_i = riscul investiției

Rata de bază fără risc (R_b) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2009 -2010.

Luna	Dobânda
ian. 2010	8
dec. 2009	8
noi. 2009	8
oct. 2009	8.5
sep. 2009	8.53
aug. 2009	9
iul. 2009	9.5
iun. 2009	9.71
mai. 2009	10.02
apr. 2009	10.07
mar. 2009	10.14
feb. 2009	10.25

Riscul investitiei (Ri) s-a determinat ca fiind o suma a riscurilor, astfel:

Risc exterior	2,0%
factori de mediu (inundatii, seceta)	1,0%
modificari posibile ale preturilor la produse	1,0%
Risc interior	1,0%
calitatea produselor	1,0%
TOTAL	3,0%

$$K = 9,1\% + 3,0\% = 12,1\%$$

Pentru determinarea redeventei pornim de la formula determinarii valorii de piata si anume:

$$i=1$$

$$V = \sum_{n=1}^n (\text{Venit } a_i / (1+k)^i) + V_t$$

unde V_t = valoarea terminala, care este zero in acest caz, deoarece legislatia prevede recuperarea intregii valori in primii 25 ani de concesiune.

Valoarea de piata, pe de alta parte, este:

$$i = 1$$

$$V = r \times \sum_{n=1}^n (1/(1+K)^i) \quad \text{unde } r = \text{redeventa anuala}$$

Pentru determinarea redeventei anuale utilizam formula:

$$r = \frac{V}{\sum_{n=1}^n (1/(1+K)^i)} = \frac{815 \text{ lei/mp}}{7,789} = 104,67 \text{ lei/mp}$$

Valoarea redeventei anuale pentru terenul analizat este 104,67 lei/mp.

Valoarea este un concept economic referitor la pretul cel mai probabil, convenit de vanzatorii si cumparatorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumparare.

Valoarea nu reprezinta un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi platit pentru bunuri sau servicii, la o anumita data, in conformitate cu o anumita definitie a valorii.

Valoarea estimata este obiectiva. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului si se bazeaza pe ipotezele si conditiile limitative enuntate in raport.

Desi estimarile facute s-au bazat pe cercetarile noastre si pe informatiile care ne-au fost furnizate, evaluatorul nu garanteaza indeplinirea exacta a acestora datorita modificarilor majore ce pot interveni pe piata intr-un interval scurt de timp sau a situatiilor speciale ce pot interveni in tranzactia unei proprietati. Astfel, valoarea estimata de noi in urma evaluarii proprietatii trebuie considerata ca fiind „cea mai buna estimare” a valorii proprietatii in conditiile date de definitia Valorii de Piata, asa cum apare ea in Standardele Internationale de Evaluare.

Intocmit

S.C. ING PROEV S.R.L.

Expert Evaluator

Ing. Badeanu Radu

foto 1 teren



foto 2 teren



foto 3 teren



foto 4 vecinatati parcare



foto 5 vecinatati



foto 6 vecinatati-Cofetaria Parc



MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 523

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 26.11.2009.

Având în vedere raportul nr.143175/2009 întocmit de Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului prin care se propune concesionarea prin negociere directă a unui teren aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în vederea extinderii imobilului cu destinația de spațiu comercial „Cofetăria Parc”, situat în municipiul Craiova, str. Calea Unirii, nr.198-200, bl. 36A bl.37A și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.366, 368, 369, 370, 372/2009;

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, modificată și completată de Legea nr.376/2006, Ordinului nr.1430/2005 al Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată și completată prin Legea nr.242/2009 și Legii nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;

În temeiul art.36 alin.2 lit.c coroborat cu alin.5 lit.b, art.45 alin.3 și art.61 alin.2 din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă concesionarea prin negociere directă, către S.C. COFETĂRIA PARC S.R.L., pe o perioadă de 49 de ani, a unui teren aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în suprafață de 48,00 mp., în vederea extinderii spațiului comercial, situat în municipiul Craiova, str. Calea Unirii, nr.198-200, bl. 36A – bl.37A, identificat conform anexei care face parte integrantă la prezenta hotărâre.
- Art.2.** Valoarea redevenței aferente terenului concesionat potrivit art.1 din prezenta hotărâre, va fi stabilită prin raport de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.3.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să semneze contractul de concesiune și să îndeplinească condițiile de publicitate imobiliară prevăzute de lege.
- Art.4.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Direcția Patrimoniu, Direcția Economico – Financiară și S.C. COFETĂRIA PARC S.R.L., vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Marian VASILE



CONTRASEMNEAZĂ,

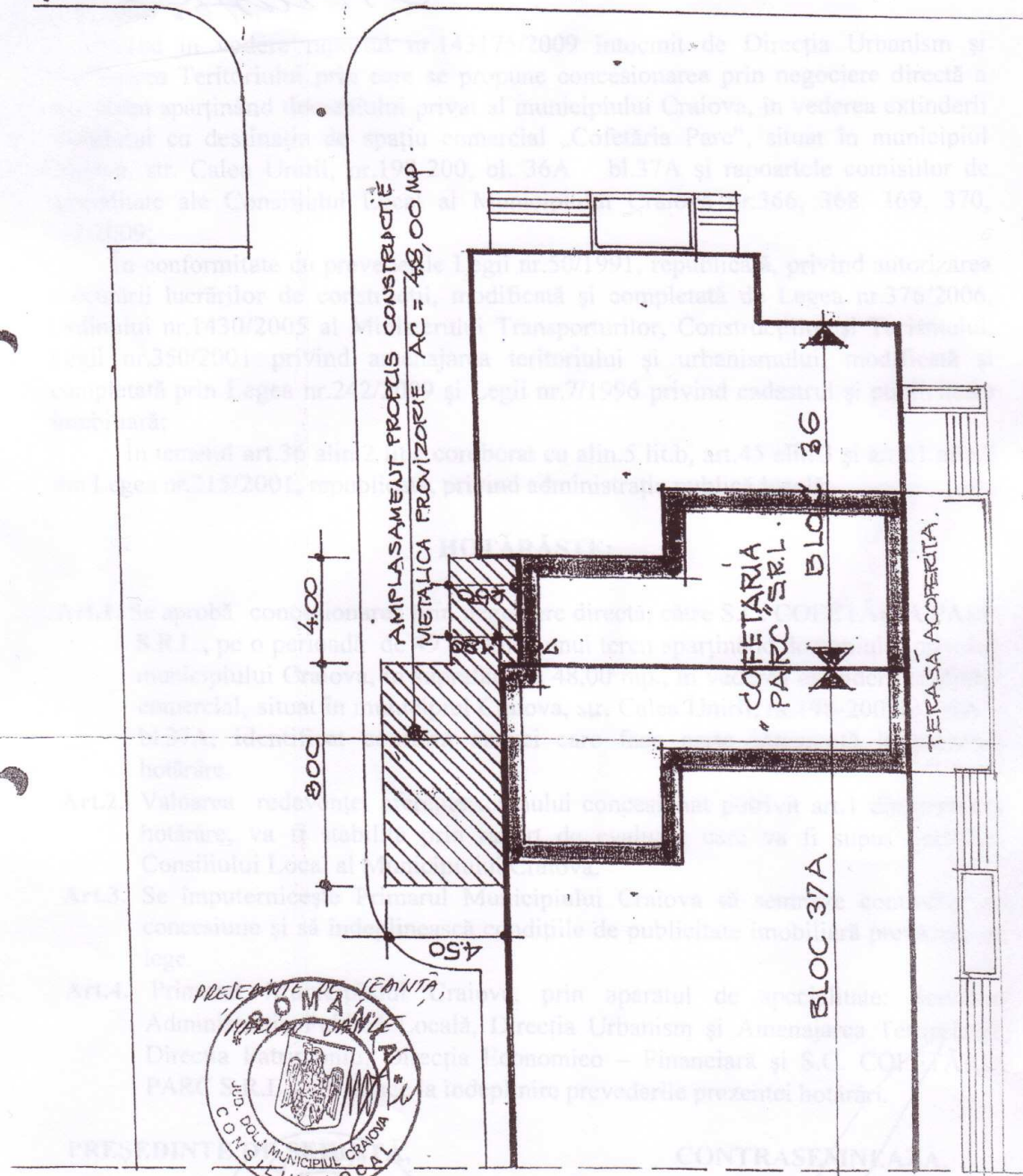
SECRETAR,

Nicoleta MIULESCU

7A

ANEXA LA HOTĂRÂREA NR. 523/2009

ALTE ACCESS INCILUTĂ



CONTRASENĂ
SECRETAR
Nicoleta MIULESCU

ROMÂNIA

JUDEȚUL DOLJ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Nr. _____ din _____

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 2996 din 28/12/2009

În scopul: extindere spațiu comercial Cofetăria Parc conform HCL
523/2009

SC COFETĂRIA PARC SRL reprezentată prin BORUZESCU

Ca urmare a Cererii adresate de (1) OPRICA
cu domiciliul (2) în județul Dolj, Municipiul Craiova,
satul _____, sectorul _____, cod poștal _____, Calea UNIRII, nr. 198-200,
bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax _____, e-mail _____ înregistrată
la nr. 162982 din 21/12/2009
pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul Dolj,
Municipiul Craiova, satul _____, sector _____, cod poștal _____,
Calea Unirii, nr. 198-200, bl. 36A-37A, sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin (3)

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. _____
faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local Craiova
nr. 23/2000
în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

teren intravilan aparținând dpmeniului privat al Municipiului Craiova

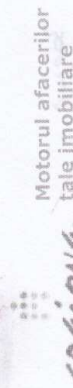
2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuală a terenului - locuințe colective cu spații comerciale la parter
Destinația după PUG - locuințe colective cu spații comerciale la parter
Suprafata terenului - 48,00 mp

- (1) Numele și prenumele solicitantului
(2) Adresa solicitantului
(3) Date de identificare a imobilului

Vanzari terenuri Craiova - Vanzare teren Craiova, Dolj

Teren de vanzare in Craiova, Dolj, 1Mai, Spitalul 1, Bulevard | Anunturi imobiliare



Motorul afacerilor
tale imobiliare

Acasa | Anunturi noi | Anunturi agentii | Anunturi private | Cereri imobiliare | Agentii imobiliare | Cautare anunturi | Inregistrare | Harta site | Contact

Apartamente si Garsoniere

Toate proprietatile au poza si pret Alerte gratuite pe email.021CENTURY

www.century21.ro

Anunturi Google

Craiova Imobiliare

- [Abonare anunturi](#)
- [Anunturi favorite](#)
- [Topul anunturilor](#)
- [Stiri imobiliare](#)
- [Galerie de imagini](#)
- [Domenii conexe](#)
- [Publicitate](#)

Vezi anuntul cu ID

ID: [vezi](#)

Curs valutar BNR

Joi, 14 Ian 2010
EUR 41.215 Lei
USD 28.388 Lei

[Convertor valutar](#)

Publicitate

Anunturi Google

AnuntAZ - acum

100% color
prima publicatie
de anunturi joburi
imobiliare auto
matrimoniale

www.az.ro

Teren de vanzare in Craiova, Dolj, 1Mai, Spitalul 1, Bulevard

ID anunt: 302595
(Valabila din 21/12/2009)

Teren 300mp, cu deschidere de 15ml. Pozitionat in zona de case, toate utilitatile.

Pret/mp: 220 EUR [+ alte valute](#)

Detalii

Suprafata teren: 300 mp
Front stradali: 15 m
Tip teren: intravilan
Cadastru: da
Intabulare: da

*medie. Vede
- 17hce case.
constatate pe teren.*

[Inapoi](#)

Date contact agentie imobiliara

COLOSSEUM Craiova

Telefon: 0351.80 95 49; 0752 155 577

Fax: 0351 809 549

Mobil:

E-mail: office@imobiliarecolosseum.ro

Pagina web: <http://www.imobiliarecolosseum.ro>

Persoana contact: Stanoi Dana

Telefon: 0351 809 549

Mobil: 0752.155.577

E-mail: office@imobiliarecolosseum.ro

Comision vanzare: 2% • Comision inchiriere: 50 %

Anunturi depuse: 657

Comparabila 2.

T: 300 mp, liber.

spate Parc Renanseau

d: 16 me.

U: fecte

P: 59.066 Euro.

Ag. mobiliara Colosseum.

Vanzari terenuri Craiova - Vanzare teren Craiova, Dolj

Teren de vanzare in Craiova, Dolj, Corneliu Coposu, Parc | Anunturi imobiliare

Motorul afacerilor
tale imobiliare

Anunturi Google

Pierdeti 5 kg in 8 zile
Daca siabiti prea repede intrerupeti cura de
cidru 2 zile

Terenuri de Vanzare- RATE

Proprietatea TA la Mare . Investeste in viitor
Dobanda 0%

Acasa | Anunturi noi | Anunturi agentii | Anunturi private | Cereri imobiliare | Agentii imobiliare | Cautare anunturi | Inregistrare | Harta site | Contact

Craiova Imobiliare

- ☐ Abonare anunturi
- ☐ Anunturi favorite
- ☐ Topul anunturilor
- ☐ Stiri imobiliare
- ☐ Galerie de imagini
- ☐ Domenii conexe
- ☐ Publicitate

Vezi anuntul cu ID

ID:

Curs valutar BNR

Joi, 14 Ian 2010

EUR 41.215 Lei

USD 28.388 Lei

Publicitate

Anunturi Google

Terenuri Moeciu

50€/luna

In rate Fara Avans la

proprietari de la

3€/mp. Loturi de 1000

mp

www.LordofLands.ro

Vrei un apartament?

Apartamente noi

finalizate! 2 sau 3

camere in Bucuresti.

www.pcl.ro/CityLightsPip

Teren de vanzare in Craiova, Dolj, Corneliu Coposu, Parc

ID anunt: 216780
(Valabila din 16/09/2009)

terenul se afla intr-o casa, are utilitati pe el urbanism , regim de inaltime P+2 POT35%

Pret: 35.000 EUR

Detalii

Suprafata teren: 151 mp

Front stradal: 12 m

Tip teren: intravilan

Cadastru: da

Intabulare: da

Destinatie recomandata: casa ,spatiu comercial

Utilitati

- apa
- curent electric 220V
- la sosea
- telefon
- canalizare
- gaz
- mijloace de transport

Date contact agentie imobiliara

BELLE VILLE CRAIOVA

Telefon: 0351/432.900

Fax: 0351/432.900

Mobil: 0745.788.194 / 0762.631.453 / 0771.640.385/IULIA-0752083001

E-mail: office@belleville-imobiliare.ro

Pagina web: http://www.belleville-imobiliare.ro

Persoana contact: LUNGU DANIEL

Telefon: 0351/432.900

Mobil: 0745.788.194 / 0762.631.453 / 0771.640.385

E-mail: office@belleville-imobiliare.ro

Comision vanzare: 2% • Comision inchiriere: 50%

Anunturi depuse: 308

CAIET DE SARCINI

**"CONCESIONARE TEREN APAȚINÂND DOMENIULUI PRIVAT
AL MUNICIPIULUI CRAIOVA, în vederea extinderii
imobilului situat în Craiova, str. Calea Unirii, nr. 198-200, bl.36A-37A"**

1. Informatii generale privind obiectul concesiunii:

Obiectul prezentului caiet de sarcini este **concesionarea prin negociere directă**, a unui teren aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în suprafață de 48 mp, către S.C. COFETĂRIA PARC S.R.L., în vederea extinderii imobilului situat în Craiova, str. Calea Unirii, nr. 198-200, bl.36A-37A.

1.1. Descrierea și identificarea bunului ce urmează să fie concesionat:

Bunul ce urmează să fie concesionat este un teren în suprafață de 48 mp, în vederea extinderii imobilului situat în municipiul Craiova, str. Calea Unirii, nr. 198-200, bl.36A-bl.37A, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova și este identificat conform anexa la HCL nr. 523/2009. Terenul are următoarele vecinătăți:

- la nord – proprietatea municipiului Craiova;
- la sud - proprietatea municipiului Craiova;
- la est - proprietate particulară S.C. COFETĂRIA PARC S.R.L.;
- la vest - proprietatea municipiului Craiova.

1.2. Destinația bunului ce face obiectul concesiunii

Terenul este liber și destinația propusă este pentru extinderea imobilului situat în Craiova, str. Calea Unirii, nr. 198-200, bl.36A-bl.37A, imobil ce este în proprietatea S.C. COFETĂRIA PARC S.R.L..

1.3. Obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de concedent

Prin concesionarea acestui teren se urmărește:

- administrarea eficientă a domeniului privat al municipiului Craiova prin atragerea de venituri suplimentare la bugetul local;
- asigurarea unor servicii publice, la nivelul normelor europene, desfășurate de S.C. COFETĂRIA PARC S.R.L. în imobilul situat în Craiova, str. Calea Unirii, nr. 198-200, bl.36A-bl.37A.

2. Condiții generale ale concesiunii

2.1. Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii

Terenul ce se va concesiona aparține domeniului privat al municipiului Craiova. Procedura de atribuire a contractului de concesionare este prin negociere directă.

Legislația aplicată:

- Legea nr. 50/1991 modificată și completată (conform art. 15, lit. e, ce se referă la regimul contractelor de concesiune pentru extinderea construcțiilor pe terenurile alăturate);
- OUG nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii;
- OUG nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;
- HG nr. 168/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a O.U.G. nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;
- Legea nr. 22/2007 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

2.2. Obligațiile privind protecția mediului

Concesionarul are obligația de a respecta legislația în vigoare privind protecția mediului pe toată durata derulării contractului.

Prin activitatea desfășurată nu se va polua solul cu diverși agenți dăunători, nu vor fi infestate apele freatice sau subterane. În acest scop concesionarul va avea în dotarea activității desfășurate toate capacitățile necesare evitării unor astfel de situații. Concesionarul va deține toate instalațiile necesare recuperării, depozitării agenților poluanți, deșeurilor ce rezultă din activitatea sa, în vederea reciclării acestora. Concesionarul are obligația de a încheia contracte cu agenții economici autorizați pentru reciclarea materialelor. Concesionarul are obligația de a respecta legislația în vigoare privind nivelul zgomotului produs de activitatea proprie desfășurată în imediata apropiere a blocurilor colective. Autoritatea publică locală va fi îndreptățită să aplice legislația în domeniu, pentru care are atribuții, fără a se ține cont că este parte contractantă.

Obligațiile de mediu trec în sarcina concesionarului începând cu data intrării în vigoare a contractului de concesiune. Toate cheltuielile legate de realizarea obligațiilor de mediu se vor efectua de către concesionar.

2.3. Obligația exploatării terenului concesionat

Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a terenului. Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, terenul ce va fi concesionat. Toate avizele și acordurile (inclusiv documentațiile necesare) cerute de prevederile normative și legislative în vigoare pentru realizarea extinderii apartamentului vor fi obținute de concesionar pe cheltuială proprie. Lucrările de ecologizare se vor executa de firme de specialitate în acest gen de lucrări, și cad în sarcina concesionarului.

2.4. Subconcesionarea terenului

Se interzice subconcesionarea, închirierea sau altă formă de asociere (în tot sau în parte), unei terțe părți, a terenului ce face obiectul acestui contract.

2.5. Durata concesiunii

Terenul, în suprafață de 48 mp, se concesionează pe o perioadă de 49 ani, în conformitate cu prevederile H.C.L. nr. 523/26.11.2009..

Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata inițială, cu aprobarea Consiliului Local al Municipiului Craiova.

2.6. Nivelul redevenței

Redevența lunară va fi stabilită în urma finalizării procedurii de concesiune prin negociere directă. Prețul rezultat în urma negocierii directe nu va fi mai mic decât cel stabilit prin raportul de evaluare elaborat de S.C.ING PROEV.S.R.L.Craiova **(8,72 lei/mp/lună respectiv 418,66 lei/mp/an)**.

Plata redevenței se va face semestrial.

Pentru plata cu întârziere a obligațiilor contractuale se datorează majorări de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv, conform art. 115 din OG nr. 92/2003. Neplata redevenței la termen autorizează proprietarul concedent la recuperarea creanțelor conform OG nr. 92/2003.

2.7. Cuantumul garanțiilor solicitate

2.7.1. Garanția de bună execuție a contractului de concesiune: în termen de cel mult 90 zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună , cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare. Această sumă va fi stabilită la semnarea contractului de concesiune pe baza prețului rezultat din negocierea directă.

2.8. Obligații privind protecția muncii

Concesionarul are obligația de a respecta legislația în vigoare privind protecția muncii pe durata realizării extinderii construcției în conformitate cu autorizația de construire și certificatul de urbanism eliberate de Primarul municipiului Craiova.

3. Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească oferta

3.1. Oferta se elaborează în limba română. Oferta se depune la registratura Primăriei municipiului Craiova, str. A.I.Cuza, nr. 7.

Poate participa la procedura de concesionare prin negociere directă proprietarul(coproprietarii) imobilului situat în Craiova, str. Calea Unirii, nr. 198-200, bl.36A-bl.37A.

3.2. Numărul de exemplare în care se depune oferta: un exemplar numit **original** și un exemplar numit **copie**.

3.3 Nu sunt admise ofertele alternative.

3.4. Modul de prezentare, ambalare, sigilare, marcare a ofertei

Ofertantul trebuie să sigileze originalul și copia în plicuri separate, iar pe pe exteriorul fiecărui plic se va scrie, vizibil și lizibil, **“ORIGINAL”** și respectiv **“COPIE”**. În fiecare din plicurile definite ca **original** sau **copie** se vor regăsi documentele precizate la **pct. 3.5.**, la care se mai adaugă:

- un plic sigilat ce va conține oferta financiară, semnată de către ofertant, fără ștersături, modificări sau completări. Pe exteriorul acestui plic se va scrie **“OFERTĂ FINANCIARĂ”**;

- un opis, semnat de către ofertant, în care vor fi trecute toate documentele ce se află în interiorul acestui plic.

Cele două plicuri marcate **“ORIGINAL”** și **“COPIE”** se vor introduce întrun plic (numit plic exterior) ce va fi sigilat de ofertant. Plicul trebuie să fie netransparent.

Plicul exterior trebuie să aibă scise pe el numele și adresa ofertantului pentru a permite returnarea ofertei, fără a fi deschisă, în cazul în care oferta este declarată întârziată.

Plicul exterior va fi însoțit de adresa de înaintare a ofertantului către autoritatea publică locală, această adresă fiind semnată de către ofertant. Pe adresa de înaintare se va preciza cu claritate, fără ștersături, modificări, adăugirică ofertantul participă la **“PROCEDURA DE CONCESIONARE PRIN NEGOCIERE DIRECTĂ A TERENULUI ÎN SUPRAFAȚĂ DE 48 mp, ÎN VEDEREA EXTINDERII IMOBILULUI SITUAT ÎN STR. CALEA UNIRII, NR. 198-200, bl.36A-bl.37A, CRAIOVA “** organizată de concedentul....., cu deschiderea ofertei în ziua....., ora.....Aceste elemente (concedentul, ziua, ora) vor fi completate conform celor menționate în **“instrucțiunile de elaborare a ofertei pentru negocierea directă”**. În vederea ducerii la îndeplinire a prevederilor H.C.L. nr. 523/2009 se va trimite o adresă de invitare la negociere directă către proprietarul(proprietarii) imobilului situat în Craiova, str. Calea Unirii, nr. 198-200, bl.36A-bl.37A. Ca urmare a invitației proprietarul imobilului va primi caietul de sarcini și instrucțiunile de elaborare a ofertei în care se vor preciza ziua, ora și locul de depunere a ofertei. Termenul de depunere a ofertei trebuie să fie cu cel puțin 10 zile mai târziu decât momentul ridicării documentației, în vederea studierii acestora și a le permite posibilitatea de a cere lămuriri asupra modului de redactare a ofertei.

3.5. Pentru a fi considerată valabilă, oferta trebuie să conțină cel puțin următoarele documente:

- Declarație pe propria răspundere completată în conformitate cu prevederile art. 180 din OUG nr. 34/2006, precizată în formularul nr. 1, anexat la caietul de sarcini;
- Declarație pe propria răspundere privind neîncadrarea în situațiile prevăzute la art. 181 din OUG nr. 34/2006, precizată în formularul nr. 2, anexat la caietul de sarcini;
- Acte doveditoare privind intrarea în posesia documentației de atribuire (chitanță, ordin de plată, cec, etc.);
- Certificate constatatoare, valabile la data depunerii ofertei, privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor, taxelor, și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat și bugetul local;
- Capacitatea de exercitare a activității profesionale a ofertantului solicitată de concedent. Documentele care atestă capacitatea de exercitare sunt:
 - o Certificatul constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului (certificatul va fi emis cu cel mult 30 de zile înainte de data limită de depunere a ofertei și va fi depus în original și copie sau copie legalizată);
 - o Certificat de înmatriculare emis de Camera de Comerț și Industrie, în original și copie;
- Copie act de identitate al persoanei împuternicite să participe la desfășurarea procedurii de atribuire contract de concesiune prin negociere directă;
- Copie act de proprietate al imobilului situat în Craiova, str. Calea Unirii, nr. 198-200, bl.36A-bl.37A.

Plicul exterior trebuie să fie marcat cu adresa unde se va depune adresa, precizată atât în instrucțiunile de elaborare a ofertei privind atribuirea contractului de concesiune prin negociere directă, precum și la pct. 3.1. din acest caiet de sarcini.

Dacă plicul exterior nu este marcat corespunzător, autoritatea publică nu își asumă nicio responsabilitate pentru rătăcirea ofertei.

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu cele precizate în caietul de sarcini și instrucțiunile de elaborare a ofertei.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului și al formei.

3.6. Depunerea ofertei

Ofertantul are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilite în documentația de atribuire a contractului de concesiune prin negociere directă.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina ofertantului.

Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită, sau după expirarea datei limită pentru depunere, nu va fi deschisă, fiind declarată întârziată.

4. Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune

Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

4.1. La expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune.

4.2. În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată.

4.3. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin rezilierea de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului.

4.4. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului.

4.5. La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

4.6. În cazul în care interesul național sau local o impune, prin răscumpararea unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesiunea, la propunerea concedentului. În acest caz, se va întocmi o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul răscumpărării. În această situație de încetare a concesiunii nu se percep daune.

4.7. Alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

5. Litigii

Litigiile de orice fel ce decurg din executarea contractului de concesiune sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

6. Modalitatea de acordare a concesiunii

6.1. Procedura de atribuire a contractului de concesiune prin negociere directă se va desfășura conform celor precizate în caietul de sarcini și în "Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor". Aceste instrucțiuni împreună cu caietul de sarcini vor fi eliberate S.C. COFETĂRIA PARC S.R.L. (în vederea ducerii la îndeplinire a prevederilor H.C.L. nr. 523/26.11.2009). Contractul de concesiune va fi încheiat cu ofertant după finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune prin negociere directă. Ofertantul va trebui să achite contravaloarea cheltuielilor de evaluare a terenului înaintea semnării contractului de concesiune, precum și contravaloarea documentației de atribuire în momentul ridicării acesteia de la sediul concedentului. Contravaloarea fiecăruia va fi precizată în instrucțiunile de elaborare a ofertei.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Virgil BOBOC