

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 92

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 24.02.2011;

Având în vedere raportul nr.39262 /2011 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune aprobarea însușirii raportului de evaluare a terenului situat în municipiul Craiova, str. Unirii, nr.58 și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.39, 40, 41, 42 și 43/2011;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.194/2010 referitoare la concesionarea prin negociere directă, a terenului aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Unirii, nr.58, în vederea extinderii unei clădiri;

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 33 mp, situat în municipiul Craiova, str. Unirii, nr.58, conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Se aprobă nivelul minim al redevenței de la care se pornește negocierea, la valoarea de 11,77 lei/mp/lună.
- Art.3.** Se aprobă caietul de sarcini pentru concesionarea prin negociere directă, către S.C. MEDSAN S.R.L., pe o perioadă de 25 de ani, a terenului aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, identificat la art.1, prevăzut în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.4.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu, Direcția Economico-Financiară și S.C. MEDSAN S.R.L. vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Nicolae Sidor MARINESCU,

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 INTRAVILAN
SUPRAFATA: 33 mp
Str.Unirii Nr.58, CRAIOVA

Faza:

RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar:

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

Ex. nr.

Data: octombrie 2010

Acestă evaluare poate fi folosită în exclusivitate pentru scopul în care este în mod specific furnizată, conform prevederilor contractuale. Ea nu poate fi reprodusă, copiată, împrumutată sau întrebuințată integral sau parțial, direct sau indirect în alt scop, sau de către altă persoană decât beneficiarul și destinatarul său fără permisiunea prealabilă a S.C. ING PROEV S.R.L., acordată legal, în scris.

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
 - 1.6 Estimarea valorii redeventei
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 Metode de evaluare
 - 5.2.1. Abordarea pe baza de comparatii (metoda comparatiei directe)
 - 5.2.2. Abordarea pe baza de venit:
 - A) metoda capitalizarii rentei de baza;
 - 5.3. Analiza rezultatelor si concluzii
 - 5.4. Estimarea redeventei anuale

Anexe

Documentar foto

1. SUMAR EXECUTIV

1.1 IDENTIFICAREA PROPRIETATII

Proprietatea subiect este un **teren liber, intravilan**, situat in **Craiova, str.Unirii, nr.58**, in suprafata totala de **33 mp**.

Dreptul de proprietate asupra terenului evaluat este detinut integral de **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA**.

1.2 DATA EVALUARII

Data evaluarii este **13.10.2010**.

Cursul BNR din data evaluarii este: **3,0913 lei/\$ si 4,2737 lei/euro**.

Valorile estimate sunt valabile la aceasta data, iar informatiile utilizate sunt la nivelul lunii **septembrie-octombrie 2010**.

1.3 LOCALIZARE

Terenul este situat in **Craiova, str.Unirii**, beneficiind de dotarile complexe, edilitare si urbane ale zonei.

In zona se afla: Spitalul CFR, Posta Romana, Romtelecom, spatii comerciale diverse, farmacii, sedii de firma, unitati prestari servicii (cosmetica, frizerie, restaurante, cabinete medicale).

Zona are un caracter preponderent comercial, prestari servicii dar si rezidential.

1.4 REZULTATELE OBTINUTE PRIN APLICAREA METODELOR DE EVALUARE

- 1 Valoare estimata prin abordarea prin abordarea pe baza de comparatii (metoda comparatiei directe)

V = 37.800 lei (cca 268 euro/mp)

- 2 Valoare estimata prin abordarea pe baza de venit (metoda capitalizarii rentei de baza)

V = 44.000 lei (cca 312 euro/mp)

1.5. VALOAREA DE PIATA PROPUSA

Valoarea finala de piata propusa pentru terenul in suprafata de 33 mp este cuprinsa in intervalul:

37.800 lei (cca 268 euro/mp) – 44.000 lei (cca 312 euro/mp)

1.6 VALOAREA REDEVENTEI PENTRU TERENUL ANALIZAT ESTE:

121,32/mp/an – 141,24 lei/mp/an

Respectiv: 10,11 lei/mp/luna – 11,77 lei/mp/luna

TOTAL: 4.004 lei/an – 4.661 lei/an

Respectiv: 334 lei/luna - 388 lei/luna

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 rezultatul analizelor evaluatorului si se bazeaza pe ipotezele si conditiile limitative enuntate in raport.

Justificarea valorii:

Abordarea pe baza comparatiilor (comparatia directa) da imaginea valorii de vanzare pe piata a terenului, desi informatiile de piata sunt in aceasta perioada destul de putine si greu de verificat.

Abordarea prin metoda extractiei da o imagine a valorii suficient de precisa in situatia in care exista informatii de piata (oferte de vanzare imobile tip constructie si teren si oferte de pret de la constructori locali) suficiente pentru aplicarea metodei. Limitarile metodei constau in faptul ca aceasta se bazeaza pe niste estimari si previziuni.

Datorita faptului ca este vorba de o negociere directa, iar diferentele intre valori sunt suficient de mici (sub 15%), putem recomanda un interval de valori, pentru a oferi astfel si o marja de negociere.

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 **33mp**, situat in **Craiova, str.Unirii, nr.58**, apartinand CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA, **in vederea concesiunii conform H.C.L. Craiova, nr. 194/27.05.2010.**

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 un reprezentant al evaluatorului la data de 13.10.2010.

Cu aceasta ocazie s-au verificat:

- dimensiunile terenului;
- aspectul zonei;
- existenta si starea utilitatilor;

- dimensiunile si starea drumurilor de acces;
- natura vecinatatilor.

Data evaluarii: 13.10.2010.

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 **33 mp**, situat in **Craiova, str.Unirii, nr.58**.

Dreptul de proprietate asupra terenului mai sus mentionat apartine CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA.

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;*
- *evaluarea s-a efectuat considerand terenul liber, desi la data inspectiei el era ocupat de constructie;*
- 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, solului sau subsolului 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 utilizarea terenului corespunde cu grantele proprietatii descrise si nu exista alte servituti decat cele din actele de proprietate atasate;
- 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:

- 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.

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:

- Comanda evaluare 137822/10.2010;
- Hotararea Consiliului Local Craiova nr. 194 din 27.05.2010, privind concesionarea terenului;

- Plan de amplasament si delimitare, anexa la Hotararea Consiliului Local Craiova nr. 194 din 27.05.2010
- Cerere catre Primaria Craiova nr.62561/28.04.2010;
- Hotararea Consiliului Local Craiova nr. 522 din 31.10.2007, privind inventarierea bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Craiova;
- Certificat de urbanism 1130/07.05.2009;
- Acord vecini ai SC MEDSAN SRL;
- Contract de vanzare-cumparare nr.2937/10.07.2007;
- Certificat de nomenclatura stradala;

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;

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

Oferte pentru vanzari si inchirieri de spatii sau proprietati similare;

Presa locala si presa de specialitate.

3.1.IDENTIFICAREA PROPRIETATII

A. DATE GENERALE

Terenul ce urmeaza a fi concesionat 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 terenului evaluat.

Avantaje:

- Terenul este localizat intr-o zona ultracentrala;
- Zona dispune de toate utilitatile;

Dezavantaje:

- Accesul la teren se face prin intermediul unei alei (curte interioara).
- Terenul este ocupat de o constructie;

4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Deoarece zona este preponderent rezidentiala si desi in zona exista si spatii comerciale, prestari servicii, tinand cont si de premisele celei mai bune utilizari: posibila fizic, permisa legal, fezabila financiar si de amplasarea proprietatii consideram ca cea mai buna utilizare a terenului liber este rezidentiala.

5. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

5.1. Analiza pietei imobiliare

În esență, bilanțul acestui an, arată o evoluție descendentă pe toate segmentele economice cu influență asupra pietei imobiliare:

Macroeconomie: Anul recesiunii

Trei trimestre de scadere economica succesiva nu doar ca satisfac clar definitia tehnica a recesiunii, dar sunt de natura sa sperie prin amploarea prabusirii: daca la inceputul lui 2008, economia crestea cu 8,8%, in anul 2009 lucrurile s-au inversat, cu o scadere de 8,8%.

Resurse umane: Anul concedierilor

Dublarea numarului de someri, inghetarea salariilor, reducerea beneficiilor si, dupa mult timp, lupta seriosa pentru gasirea sau pastrarea unui loc de munca au facut din piata fortei de munca unul dintre cele mai dinamice domenii in 2009.

Agricultura - 2009, anul nefericirii

2009 a fost unul dintre cei mai nefericiti ani pentru agricultura: conditiile meteo nefavorabile si scaderile de pret la grane s-au dovedit catastrofale pentru agricultori.

Intre timp, Romania importa mai mult de jumătate din produsele alimentare, iar agricultura si-a redus contributia la PIB la jumătate, atingand in 2009 doar 3,2%, potrivit actualului ministru al agriculturii, Ilie Sarbu.

Piata auto: victima crizei

Industria auto si imobiliarele, adica domeniile care au profitat cel mai mult de pe urma cresterii economiei de dupa 2004, au intrat in soc in 2009.

Dupa ani in care piata parea ca nu se mai oprea din cresteri, lucrurile s-au schimbat dramatic in mai putin de un an si jumătate. Importurile de automobile second-hand, avantajate de o taxa de poluare micșorata si de o inasprire a conditiilor de creditare, au explodat.

Potrivit estimarii dealerilor, in 2010 in cel mai bun caz vanzarile se vor mentine la acelasi nivel ca si in 2009. Majoritatea se asteapta la o continuare a declinului de cel puțin

zece procente. Pe de alta parte, Dacia a lansat Duster, primul SUV din istoria marcii, in timp ce Ford a inceput productia de autoturisme la Craiova.

În luna mai, piața românească a automobilelor destinate pasagerilor a coborât cu 24,6%, comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut, la 8.657 de unități, nivel care plasează România pe locul 14 în UE, potrivit datelor Asociației Constructorilor Europeni de Automobile (ACEA).

Comert: cu surprize

Rețelele de magazine, beneficiarele creșterii puterii de cumparare din ultimii ani, au învățat în 2009 că de la profit la insolvență nu este o distanță atât de mare pe cât credeau.

După ani în sir în care rețelele s-au întrecut să anunțe investiții mai mari, deschideri mai multe și vânzări în creștere, 2009 a avut efectul unui dus foarte rece pentru toate domeniile din comerț: insolvența și falimentul amenința peste tot.

Bursa: Reteta banilor usori nu mai functioneaza

Cumperi astăzi, vinzi peste șase luni sau un an cu un profit considerabil. Reteta banilor usori de până acum nu mai funcționează.

Din punctul de vedere al câștigurilor obținute de investitori, 2009 a fost cel mai bun din ultimii patru ani la Bursa de Valori București, însă evoluția pieței a fost marcată mai mult de scandaluri decât de evenimente majore cu impact pozitiv.

Petrol și carburanți: Minus 20%

„Cred că vor mai trece 3-5 ani până când vom ajunge la un nivel al cererii de hidrocarburi comparabil cu cel înregistrat anterior acestei crize. Ceea ce este surprinzător este faptul că acum prețul petrolului și-a revenit mult mai repede, din păcate nu și marjele de rafinare și nu și cererea de gaze”, spune Wolfgang Ruttenstorfer, CEO-ul OMV.

Scăderea pieței de carburanți pe piața din România a ajuns la peste 20% și a vizat în special segmentul de flote, companiile de transporturi fiind foarte afectate de scăderea consumului și a producției. Conform datelor Lukoil, cea mai dură perioadă în ceea ce privește scăderea vânzărilor a fost primul trimestru al anului, dar ritmul mult mai lent de vânzări s-a păstrat pe timpul verii, abia în toamna remarcându-se o ușoară îmbunătățire.

Fără cere pentru industrie

Produsele industriale românești nu au mai avut anul acesta căutare, pe măsura că criza economică a lovit toate economiile din Europa.

România nu ar mai fi avut exporturi în plină criză fără succesul Automobile Dacia, companie deținută de francezii de la Renault, dar nici în lipsa finlandezilor de la Nokia

România, ambele figurând în topul 100 al exportatorilor, prezentat recent de Asociația Națională a Exportatorilor și Importatorilor din România (ANEIR).

Siderurgia, componentele auto, textilele - aproape toate domeniile cu pondere importanta in Produsul Intern Brut (PIB) au fost lovite in plin, iar companii care pana acum inregistrau anual profituri de zeci de milioane de euro sau chiar mai mult s-au vazut nevoite sa disponibilizeze angajati sau chiar sa isi puna problema renuntarii la o parte din activele din Romania.

2009 - Anul consultantilor

Anul 2009 a fost pentru consultanta unul paradoxal. Desi piata si-a pastrat nivelul afacerilor de anul trecut - undeva intre 350 si 400 de milioane de euro - multi clienti noi au fost impinsi in birourile consultantilor de problemele complexe cu care s-au confruntat in 2009.

Natura consultantei s-a schimbat fundamental. "Nimeni nu mai este dispus sa plateasca pentru altceva decat pentru solutii complete, de la idee pana la punerea ei in aplicare", spune Emilian Duca, partener in departamentul de taxe al BDO. Ionut Simion, partener pe consultanta fiscala la PriceWaterhouseCoopers, afirma ca in 2009 s-a diminuat interesul pentru orice proiect care nu a putut aduce beneficii economice imediate si precis cuantificabile clientului.

2009, anul in care banii au devenit mai scumpi

Explozia consumului din ultimii ani a venit pe fondul accesului mai facil la finantare. De anul acesta insa, banii nu au mai circulat.

Bancile au fost primele care in toamna trecuta au apasat puternic pedala de frana, blocand finantarea pentru economie, dupa ce anii trecuti oferisera credite de miliarde de euro. Dupa cateva luni, firmele, deja lovite de intarzierile cu care statul isi platea facturile, au inceput sa se sufoce in lipsa finantarilor pentru activitatile curente.

Real estate: Chinul imobiliar

Proiecte de peste trei miliarde de euro blocate, dezvoltatori intrati in insolventa, rasturnari de ierarhii si o scadere drastica a veniturilor pentru cei care in anii precedenti au incasat sume considerabile din operatiunile derulate in piata imobiliara.

"A fost un an pragmatic si dur care a strivit speranta si a sufocat increderea in miracole", comenteaza Cristian Ustinescu, investment director la firma de consultanta Ustinescu.

Plecarea unor brokeri si manageri cu experienta de la companiile in care activau de

mai multi ani - Horatiu Florescu, Monica Barbu si Gabriel Chimisliu de la Colliers International si Alexandra Dimofte de la CBRE Eurisko - a fost unul din evenimentele acestui an. Segmentul agentilor imobiliare care se bazau pe tranzactiile de locuinte a fost cel mai puternic afectat, dupa o reducere cu peste 50% a numarului de tranzactii.

Segmentul tranzactiilor de investitii a fost de altfel cel mai lovit, avand in vedere ca programul Prima Casa a reusit sa anime un pic segmentul rezidential, iar malluri si cladiri de birouri au mai fost finalizate, chiar daca putine au un grad de ocupare de 100%. In prima jumatate a anului au fost incheiate tranzactii cu o valoare cumulata de 26 de milioane de euro, in scadere cu 97%. Ultimele luni au adus si cea mai importanta tranzactie din acest an, vanzarea European Retail Park Braila catre NEPI pentru 63 de milioane de euro si un schimb de actiuni. "Principala frustrare a fost lipsa finantarii, in general, si atitudinea bancilor, in particular, care au trecut brusc de la a oferi bani nediferentiat la a nu mai da credite deloc", comenteaza Cristian Ustinescu.

Dificultatile prin care a trecut piata imobiliara au dus la scaderi si in sectorul de constructii. Cele mai recente date ale Institutului National de Statistica indica o scadere a lucrarilor de constructii cu 25,6% in primele noua luni. "A fost un an greu, chiar daca nu la fel ca 1998-1999. A fost important orice client, fata de anii trecuti cand situatia era diferita. Am reusit totusi sa ne repliem si sa obtinem aceeasi profitabilitate fara sa facem concedieri", spune Andrei Sulyok, directorul general al Lindab Romania, liderul pietei de invelitori de acoperis.

Concluzia:

Ca rezultat al acestei situatii defavorabile, piata imobiliara sufera de o scadere a drastică a puterii de cumpărare, precum și a potențialilor clienți eligibili pentru creditele bancare.

Consecința firească este în prima fază un blocaj, deoarece oferta este încă la un nivel destul de sus în comparație cu cererea solvabilă, urmată de o scădere importantă, pe anumite segmente chiar până la 50% a prețurilor de ofertă.

Totusi, piata terenurilor ar putea da primele semne de revenire. "O parte din jucatorii prezenti pe piata au considerat ca preturile au scazut suficient de mult, in timp ce altii inca asteapta ca minimul sa fie atins catre sfarsitul lui 2010 sau inceputul anului 2011. In aceste conditii, tranzactiile s-au incheiat in primul semestru al anului la preturi mai mici cu 20%-30% fata de aceeasi perioada a anului trecut, adica la un nivel de pret similar cu cel din perioada 2005-2006", sustine Sanziana Oprea, consultant divizia terenuri al Colliers.

5.2. Metode de evaluare

Actul normativ care reglementeaza regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica este OUG nr. 54/2006, aprobata prin Legea 22/2007, iar concesiunea terenurilor pentru constructii este reglementata prin Legea nr. 199/2004 pentru modificarea si completarea Legii 50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

In secundar exista reglementari referitoare la concesiune si in alte acte normative, cum ar fi Legea nr. 84/1992 completata si modificata prin legea 244/2004 privind regimul zonelor libere, O.U.G. nr. 88/1997 privind privatizarea societatilor comerciale sau O.G. nr. 2/2003 referitoare la concesiunea terenurilor forestiere proprietate publica a statului.

Conform OUG 54/2006 *"Contractul de concesiune de bunuri proprietate publica, denumit in continuare contract de concesiune, este acel contract incheiat in forma scrisa prin care o autoritate publica, denumita concedent, transmite, pe o perioada determinata, unei persoane, denumite concesionar, care actioneaza pe riscul si raspunderea sa, dreptul si obligatia de exploatare a unui bun proprietate publica in schimbul unei redevente".*

Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioada egala cu cel mult jumatate din durata sa initiala, prin simplul acord de vointa al partilor.

Pentru terenuri, durata de concesiune se stabileste in functie de prevederile planurilor urbanistice si de natura constructiei. 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 încetarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii

O sinteză a drepturilor evaluate se prezintă în tabelul următor:

Parte contractantă	Drepturi detinute	Posibilități de instrainare	Tip de venit realizat
Concedent	Terenul: proprietate concesionată	Da, dacă aparține domeniului privat Nu, dacă aparține domeniului public	Redevența
Concesionar	Asupra terenului: drept de folosință și posesiune. Asupra construcțiilor: drept de proprietate	Dacă se instrăinează construcția, se va transmite și dreptul de concesiune asupra terenului	Venituri din utilizarea construcțiilor și terenului

În concluzie:

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

- construcțiile amplasate pe terenul concesionat;
- dreptul de folosință primit asupra terenului pe toată durata contractului.

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

- drepturile de folosință cedate pe durata contractului;
- valoarea terminală a terenului la finele contractului.

În cazul contractelor de concesiune, atât concedentul (în limitele impuse de lege, respectiv numai dacă terenul aparține domeniului privat al statului), cât și concesionarul pot să instrăineze drepturile detinute.

Pentru evaluarea drepturilor detinute de concedent, evaluarea va avea în vedere, pe durata rămasă contractului, fluxurile financiare generate de încasarea redevenței contractuale, precum și valoarea terminală la finele contractului de concesiune.

Întrucât redevența contractuală se stabilește la data semnării contractului și este fixă pe perioadă lungă de timp, fluxurile financiare care se au în vedere nu reflectă starea și circumstanțele pieței la data evaluării, ci perspectiva unui anumit utilizator (concedentul).

Ca urmare, valoarea drepturilor cedate de concedent va fi estimată ca valoare diferită de valoarea de piață, **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.

PRINCIPIILE GENERALE DE EVALUARE SUNT:

- *Principiul anticiparii*: valoarea provine din beneficiile viitoare anticipate, care urmeaza a fi generate de o anumita proprietate;
- *Principiul substitutiei*: atunci cand pe piata sunt disponibile mai multe bunuri similare cu preturi diferite, acela care are pretul cel mai mic, se va epuiza primul;
- *Principiul schimbarii*: schimbarea este rezultatul actiunii legii cauza-efect;

- *Principiul cererii si ofertei*: pretul unei marfi (proprietati) variaza direct, dar nu neaparat si proportional, cu cererea si invers, dar nu neaparat si proportional, cu oferta;
- *Principiul contributiei*: valoarea unei parti componente a unei proprietati/afaceri depinde de cat de mult contribuie aceasta la valoarea intregului sau de cat de mult reduce valoarea intregului absenta sa.

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

Cele trei abordari acceptate de catre standardele ANEVAR sunt:

- ***abordarea prin cost*** 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 prin venit***, metoda prin care evaluatorul transforma nivelul estimat al veniturii 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. Toate cele trei abordari si metodele derivate din acestea sunt metode de piata si au la baza comparatia cu imobile similare existente pe piata (oferte sau tranzactii, preturi de construire sau chirii) cunoscute la data evaluarii.

Pentru evaluarea 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.

Terenul considerat liber, este o proprietate imobiliara cu caracter specific, iar metodele de evaluare sunt:

Metoda comparatiilor de piata:

In aceasta abordare valoarea estimata este rezultata in urma comparatiei proprietatii cu alte proprietati similare ce au fost vandute recent sau a caror valori de oferta sunt cunoscute.

Elementele de comparatie sunt caracteristici ale proprietatilor si tranzactiilor imobiliare care au drept consecinta variatii ale preturilor platite pe piata imobiliara.

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

Elementele de comparatie de baza sunt urmatoarele:

- drepturile de proprietate transmise,
- conditiile de finantare,
- conditiile de vanzare,
- conditiile pietei,
- localizarea,
- caracteristicile fizice,
- caracteristicile economice,
- utilizarea,
- componente non-imobiliare ale valorii.

Tehnicile de identificare si cuantificarea conditiilor se clasifica in doua categorii:

a) cantitative

- analiza pe perechi de date
- analiza statistica
- analiza grafica
- analiza evolutiei
- analiza costurilor
- analiza datelor secundare

b) calitative

- analiza comparatiilor relative
- analiza clasamentului
- interviuri personale

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.

Se scad costurile directe si indirecte aferente dezvoltarii imobiliare, marketing-ului si vanzarii proprietatilor construite pe loturi, obtinandu-se astfel fluxurile de venituri generate de vanzarea proprietatilor construite pe loturi si aferente terenurilor.

Aceste fluxuri vor fi actualizate cu o rata de actualizare ce tine cont de riscul aferent dezvoltarii de proprietati imobiliare si care este obtinabila pe piata.

Perioada de actualizare depinde de durata de construire si de vanzarea sustinuta de absorbtia pietei.

Metoda reziduala

Se bazeaza pe principiul *echilibrului* si pe conceptul *contributiei* care se refera la echilibrul agentilor de productie, adica teren, munca, coordonare si capital.

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 capitalizării rentei de baza

Este similară cu metoda capitalizării directe și presupune capitalizarea **rentei de baza**, care este suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu reglementările de închiriere a terenurilor.

Rezultatul final, obținut în urma aplicării a două sau mai multe dintre metodele enunțate, poate fi o valoare sau un interval de valori, în funcție de datele avute la dispoziție și scopul evaluării.

În urma aplicării a două sau trei dintre metodele de mai sus, evaluatorul estimează valoarea proprietății în fiecare caz în parte. Aceste valori sunt de obicei diferite, iar valoarea finală este obținută în urma unei analize atât a informațiilor cât și a metodelor utilizate.

Rezultatul final poate fi o valoare sau un interval de valori, în funcție de datele avute la dispoziție și scopul evaluării.

Pentru evaluarea **terenului** situat în **Craiova, str.Unirii, nr.58**, în suprafața totală de **33 mp**, ținând cont de scopul evaluării și de prevederile contractuale s-a optat pentru utilizarea a două abordări: abordarea prin comparații și abordarea prin venit.

5.2.1. Abordarea prin comparații (metoda comparației directe)

Metoda este aplicată pe baza datelor și informațiilor culese și detinute de evaluator cu privire la oferte de terenuri similare, proprietățile fiind situate în zone similare cu proprietatea de evaluat.

Din informațiile culese de la agenții imobiliari, din presa sau din baza de date a evaluatorului s-au selectat următoarele comparații:

1. **ID 350572:** Teren liber, zonă centrală, suprafață de 400mp, deschidere 15ml.

Pretul de ofertă este de **170.000 euro**.

2. **ID 337136:** Teren intravilan în suprafață de 252 mp, situat în Craiova, str.Bujorului.

Terenul este ocupat de o construcție, cu deschidere de 15 metri.

Pretul de ofertă este de **400 euro/mp**.

3. **ID 349628:** Teren intravilan în suprafață de 250 mp, situat în Craiova, zonă Ciuperca - Giratoriu. Terenul este liber, cu deschidere de 9 metri.

Pretul de ofertă este de **290 euro/mp**.

Grila datelor de piață este prezentată mai jos:

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
		Centru, ag. Euroimobiliare	Bujorului, 173355	Artarului, 349628
Suprafata	33,00	400	252	250
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		425	400	290
Conditii vanzare (tranzactie/oferta)	-20%	oferta	oferta	oferta
		-20%	-20%	-20%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-85,00	-80,00	-58,00
Pret corectat		340,00	320,00	232,00
Drepturi de proprietate		integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		340,00	320,00	232,00
Suprafata	33,00	400,00	252,00	250,00
Corectie procentuala		-15%	-12%	-12%
Pret corectat		289,00	281,60	204,16
Localizare	buna	similara	similara	inferioara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	5%
Pret corectat		289,00	281,60	214,37
Acces	d=10 ml la alee	d = 15 ml	d = 16 ml	d = 9 ml
Valoarea corectiei (%)		-5%	-5%	0%
Pret corectat		274,55	267,52	214,37
Destinatia (utilizarea terenului)	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		274,55	267,52	214,37
Alte corectii: Constructie pe teren	constructie pe teren	liber	constructie pe teren	liber
Valoarea corectiei (%)		-5%	0%	-5%
Pret corectat		260,82	267,52	203,65
Total corectie bruta		23%	16%	21%
Total corectie bruta		79,18	52,48	48,77
		corectie bruta cea mai mica		
Valoarea estimata	rotund	268,00	EUR/mp	
		8.845 €	37.800	

Pe baza criteriilor considerate relevante, s-au făcut corecții comparabilelor, după cum urmează:

- Corecția de negociere ține cont în primul rând de tendința de scădere a prețurilor, ea fiind estimată la 20%;
- Corecția de suprafață a rezultat din faptul că proprietatea analizată este un teren de dimensiuni mici comparabilelor aplicându-se corecție negativă ;
- Corecția pentru localizare a fost determinată amplasarea comparabilelor în raport cu proprietatea analizată;

- Corecția de deschidere, la comparabilele 1 și 2 s-au făcut corecții negative;
- Corecția destinației nu s-au făcut corecții.

Se observa că valoarea comparabilei 2 are corecție procentuală brută cea mai mică. Deci valoarea estimată este pretul corectat al comparabilei 2.

Valoarea proprietății rezultată în urma aplicării **Metodei comparațiilor directe**, în opinia evaluatorului este de **268 euro/mp**.

$$268 \text{ euro/mp} \times 33 \text{ mp} \times 4,2737 \text{ lei/euro} = 37.797 \text{ lei}$$

Valoarea estimată a terenului este: 37.800 lei.

5.2.2. Abordarea pe baza de venit

Abordarea pe bază de venit reprezintă una din cele trei mari categorii de abordare a evaluării unei proprietăți imobiliare, considerând proprietatea ca o investiție generatoare de venituri. Valoarea de randament exprimă valoarea de piață a proprietății imobiliare, presupunând că acesta este în perfectă stare și realizează venituri din chirii.

metoda capitalizării rentei de baza:

Metodologia de evaluare este următoarea:

- se determină venitul stabil rezultat din exploatarea proprietății
- se determină rata de capitalizare
- se determină valoarea terenului

ESTIMAREA VENITULUI BRUT POTENTIAL (VBP) - înseamnă aprecierea cantității, calității și duratei veniturilor previzionate. Pentru determinarea venitului stabil din exploatare s-a presupus închirierea întregului teren. Chiria potențială a fost estimată la 4 euro/mp, analizând o serie de oferte pentru terenuri din zonă sau din zone similare.

VBP este suma totală a veniturilor în ipoteza unui grad de utilizare de 100% obținut anual.

DETERMINAREA VENITULUI BRUT EFECTIV (VBE)

VBE este venitul după aplicarea gradului de utilizare real. Gradul de utilizare este afectat atât de perioada de marketing, cât și de suprafața efectivă de teren utilizabil, gradul de utilizare fiind estimat la 50%.

DETERMINAREA VENITULUI NET DIN EXPLOATARE (VNE)

VNE este venitul dupa scaderea cheltuielilor (amenajare teren, bransamente utilitati, etc.), estimate la cca 10% din venituri.

ESTIMAREA RATEI DE CAPITALIZARE (c%)

Rata de capitalizare s-a determinat pe baza informațiilor de piață.

COMPARABILE	A	B	C
Chirie unitara	4,0	4,0	3,0
Suprafata utila (mp)	400	252	250
Chirie lunara solicitata	1600	1008	750
Venit Brut Potential (EUR/an)	19.200	12.096	9.000
<i>Grad de neocupare (40% din VBP)</i>	<i>7680</i>	<i>4838,4</i>	<i>3600</i>
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	11.520	7.258	5.400
<i>Cheltuieli aferente proprietarului (10% din VBE)</i>	<i>1152</i>	<i>725,76</i>	<i>540</i>
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	10.368	6.532	4.860
	Centru, ag. Euroimobiliare	Bujorului, 173355	Artarului, 349628
Valoarea solicitata a proprietatii (EUR)	170.000	100.800	72.500
Rata de capitalizare (%)	6,10	6,5	6,7

Rata de capitalizare = VNE/ V

Se alege rata de capitalizare aferenta comparabile B. (Rotund)

7,0

NOTA: Se vor anexa datele de identificare ale comparabilelor

ESTIMAREA VALORII

Valoarea este data de urmatoarea formula de calcul:

$$V = VNE / c\%.$$

METODA CAPITALIZARII RENTEI DE BAZA		
Suprafata utila (mp)	cca.	33,00
Chiria lunara (EUR/luna)		132
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		1.584
Total VBP (eur/an)		1.584
Grad de ocupare		50%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		792
Total VBE (EUR/an)		792
Cheltuieli exploatare	0%	0
Costuri amenajare	10%	79
Venit net efectiv (EUR/an)		713
Total VNE (EUR/an)		713
Rata de capitalizare		7%
Multiplicator		14,29
Valoare randament (EUR)		10.183
Valoare randament (lei)		44.000
rotund		10.296 €

Valoarea estimata a terenului este: 44.000 lei.

5.3. Analiza rezultatelor si concluzii

Valoarea proprietatii estimate prin cele doua metode, este:

Metoda utilizata	Valoarea estimata (lei)
Metoda comparatiilor directe (abordarea prin comparatii)	37.800
Metoda capitalizarii rentei de baza (abordarea pe baza de venit)	44.000

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 directe. Valoarea estimata prin celelalte doua metode reprezinta un indicator al valorii de investitie si cuprinde anumite elemente care pot fi infirmate de piata.

Valoarea estimata prin metoda comparatiilor directe este obtinuta prin analiza unor date si informatii de pe piata, continand de asemenea elemente previzionale rezonabile. Din acest motiv, consideram ca are probabilitate de veridicitate mai mare.

In urma analizelor si calculelor efectuate, in opinia evaluatorului valoarea de piata a terenului situat in Craiova, str.Unirii, nr.58, este cuprinsa intre 37.800 lei si 44.000 lei, la data de 13.10.2010

5.4. Determinarea redeventei

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 ".

In conditiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, deci limita minima a concesiunii se va stabili astfel incat sa asigure numai recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare a terenului.

Pentru aceasta este necesara determinarea factorului de actualizare.

Factorul de actualizare s-a determinat pe baza metodei cmpc (similar ratei de capitalizare), astfel:

modelul CMPC costul mediu ponderat al capitalului

$$\text{cmpc} = k_p \times (CP/V_0) + k_{pr} \times (C_{pr}/V_0) + k_d \times ((1-s) \times (CT/V_0))$$

k_p = costul capitalului propriu

k_{pr} = costul capitalului preferential

Se neglijeaza

k_d = costul creditului inainte de impozit

CP = valoarea de piata a capitalului propriu

CP - ponderea capitalului propriu

C_{pr} = valoarea de piata a capitalului preferential

CT = credite totale

CT - ponderea capitalului imprumutat

s = cota impozitului pe profit

V_0 = valoarea de piata a intreprinderii

pondere capital propriu 60%

pondere capital imprumutat 40%

Costul capitalului propriu a fost estimat ca rata de baza fara risc (rata dobanzii de referinta comunicata de BNR), eliminandu-se influenta inflatiei, plus riscul investitiei.

$$k_p = \text{costul capitalului propriu} = A + B$$

A rata de baza fara risc: rata dobanzii de referinta BNR 2009

Oct-10	6.25
Sep-10	6.25
Aug-10	6.25
Jul-10	6.25
Jun-10	6.25
May-10	6.5
Apr-10	7
Mar-10	7.25
Feb-10	7.5
Jan-10	8
Dec-09	8
Nov-09	8
media	6.96

Rata inflatiei

total

4,74

B riscul investitiei

min = 1	suma riscurilor	7
max = 5	risc interior (caracteristic proprietatii)	2
	Localizare	mic
	dimensiunea/calitatea spatiului	mic
	risc exterior (conditii generale ext proprietatii)	3
	conditii economice	mare
	Management	0

Costul creditului a fost estimat ca medie a dobanzilor bancare de pe piata.



Rata medie a dobanzii la ofertele de credite

Credite imobiliare/ipotecare	Aug-10	Sep-10		Astazi
RON	11.60	11.80		11.81
EUR	7.10	7.00		7.06
Credite auto	Aug-10	Sep-10		Astazi
RON	14.60	14.70		14.95
EUR	11.00	11.20		11.84
Credite de nevoi personale cu ipoteca	Aug-10	Sep-10		Astazi
RON	12.40	12.70		12.83
EUR	7.90	7.90		8.02
Credite de nevoi personale	Aug-10	Sep-10		Astazi
RON	14.10	14.20		14.04
EUR	12.50	12.50		12.83
Carduri de credit	Aug-10	Sep-10		Astazi
RON	23.97	23.93		23.85

cmpe rata de capitalizare

9,16 %

cmpe rata de capitalizare

9,50 %

Rata de actualizare este deci intre 9,16 si 9,50%.

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

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{\text{Venit an}_i}{(1+k)^i} + V_t$$

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:

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

Pentru determinarea redeventei anuale utilizam formula:

$$r = \frac{V}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+K)^i}}$$

Valoarea redeventei anuale pentru terenul analizat este cuprinsa intre 121,32/mp/an – 141,24 lei/mp/an.

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 in conditiile in care sunt respectate prevederile Standardelor Internationale de Evaluare si aplicate corect metodele si metodologiile de evaluare. 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

ANEXA 1: fotografii proprietate

foto 1



foto 2



foto 3



foto 4



foto 5



foto 6



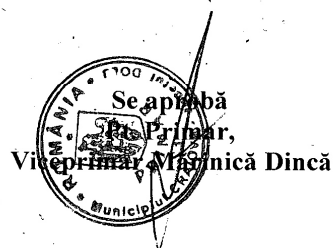
ANEXA 2: documente



MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
 Str. A.I. Cuza, Nr. 7 Tel.: 40251/416235
 Craiova, 200585 Fax: 40251/411561
 consiliulocal@primariacraiova.ro
 www.primariacraiova.ro



Directia Patrimoniu,
 Serviciul Administrare și Evidență Domeniu Public și Privat
 Nr. 137822/ .10.2010



Comanda din data : /10/2010
 aferentă Contractului cadru de prestări servicii nr. 91757 din data 24/06/2010
 Către SC ING PROEV SRL
 În atenția d. lui Radu Bădeanu (tel: [redacted])
 Tf./fax [redacted]
 e-mail: ing_proev@yahoo.com
 Vă rugăm să efectuați evaluarea următoarelor proprietăți imobiliare:
Proprietatea imobiliară

Bunul supus evaluării:	Teren ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, în suprafață de 33 mp, situat în Craiova, str. Unirii, nr. 58
Scopul evaluării :	Stabilirea prețului de pornire al negocierii directe în vederea concesiunii
Localizarea bunului:	Craiova, str. Unirii, nr. 58
Clientul:Nume, Prenume:	Consiliul Local al Municipiului Craiova
Telefon contact:	0251/411008
Act normativ care prevede evaluarea	H.C.L. nr. 194/27.05.2010
Proprietar teren	Municipiul Craiova
Identificare bunului (teren în suprafață de 33 mp)	Poz. 786 din Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 522/31.10.2007 completată cu poz. 17 din Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 196/2010

Director Executiv,
 Vanghelie Ovidiu

Șef Serviciu,
 Mirela Bontea
 Întocmit,
 cons. Stelian Marta

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 194

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 27.05.2010.

Având în vedere raportul nr.70922/2010 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune concesionarea prin negociere directă către S.C. MEDSAN S.R.L. a unui teren aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Unirii, nr.58 și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.75, 76, 77, 79, 80/2010 ;

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, modificată și completată 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, art.123, alin.1 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. MEDSAN S.R.L., pe o perioadă de 25 de ani, a unui teren aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în suprafață de 33 mp., în vederea extinderii clădirii situate în str. Unirii, nr.58, identificat conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Nivelul minim al redevenței de la care se pornește negocierea, va fi stabilit prin raport de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.3.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să constituie comisia de negociere a valorii redevenței, să semneze contractul de concesiune și să îndeplinească condițiile de publicitate imobiliară prevăzute de lege.
- Art.4.** Pe data prezentei hotărâri, se modifică în mod corespunzător Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.282/2008 referitoare la darea în administrarea Regiei Autonome de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova, a bunurilor ce aparțin domeniului privat al municipiului Craiova.
- Art.5.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Economico – Financiară, Direcția Patrimoniu și S.C. MEDSAN S.R.L. vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

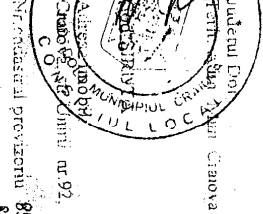
Dorel Cosmin MARINESCU



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,
Nicoleta MIULESCU

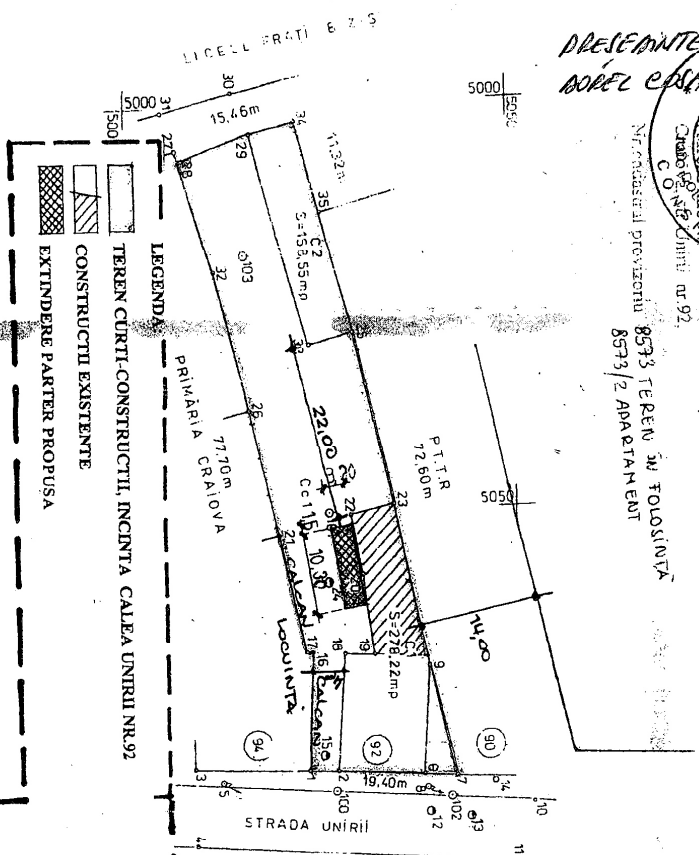
ANEXA LA HOTĂRÂREA
NR. 194/2010

PREZENTATE DE ~~SE~~ ~~EDIN~~,
DOREL COSAN, ~~PROIECTANT~~



8573 TEREN IN FOLOSINTA
8573/2 APARTAMENT

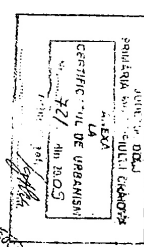
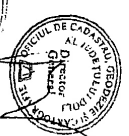
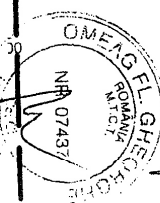
PROPRIETAR TEREN Primăria Craiova
PROPRIETARI CONSTRUCȚIE C1 NICOLA MARIN
NICOLA ELENA
cu domiciliu în Craiova, str. Unirii, nr. 92, jud. Dolj
SI ALI PROPRIETARI



LEGENDA
TEREN CURTI-CONSTRUCȚII, ÎNCINTA CALEA UNIRII NR.92
CONSTRUCȚII EXISTENTE
EXTINDERE PATER PROPUȘA

S.TEREN CURTI-CONSTR. = 1265,68 MP
S.C. EXISTENTA = 442,45 MP
S.C. EXTINDERE = 32,96 MP
S.C. TOTALA REZ. = 475,39 MP
S.D. EXIST. = 726,31 MP
S.D. PROPOS. = 3296 MP
S.D. TOTALA REZ. = 759,27 MP

POT EXISTENT = 34,8%
POT PROPOS. = 37,50%
CUT EXISTENT = 0,57
CUT PROPOS. = 0,60



VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMINATURA	CERINTA	RETRAT EXPERTIZANT
SOCIETATEA COMERCIALA DECARII PROIECT S.R.L. CRAIOVA REGISTRUL COMERTULUI J 16/96/1997				
SPECIFICATIE	NUME	SEMINATURA	SEARA	TITLU PROIECT EXTINDERE CONSTR. P.T. PATER COL DESTR. CURTI-CONSTRUCȚII STR. UNIRII 92, CRAIOVA
SET PROIECT PROIECTAT	arch. PRUE FLORIN		DATA	TITLU PLANSA
DESENAT	J. DUMITRU		2003	plan de situatie

Handwritten: 28.04.2010

DOMNULE PRIMAR

Handwritten: 62561
28 04 0

Handwritten: In atentie a departamentului PATRIMONIU

Subscrisa S.C. MEDSAN S.R.L. cu sediul in Craiova, Str.Unirii, Nr.58, cu respect va rugam a ne aproba concesiunea unui teren in suprafata de 33 m² alaturat cladirii in care functioneaza policlinica noastra la adresa sus mentionata, in vederea extinderii constructiei existente cu o sala de asteptare pentru pacienti.

Justificam cererea noastra avand ca fundament urmatoarele:

- Legea 629/13 nov.2001 , Art.1.1. " Cabinetul medical este unitatea furnizoare de servicii publice...."
- Ordinul MS nr.349/11 aprilie 2005 , art. 7.1.1. " Norme obligatorii privind structura cabinetelor medicale: sala de asteptare va avea o suprafata minima de 1- 1,5 mp/persoana..."
- Zilnic suntem solicitati de 30-50 persoane pentru acordarea serviciilor medicale;
- Am efectuat toate demersurile legale pentru obtinerea autorizatiei de construire pentru aceasta sala de asteptare.

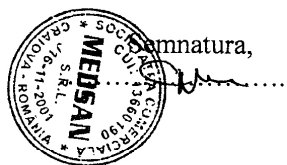
Anexam la prezenta urmatoarele documente in copie:

- adresa Directiei de Urbanism prin care ni se solicita contract de concesiune pe suprafata solicitata pentru extindere;
- acordul R.A.A.D.P.F.L.
- acordul vecinilor
- planul constructiei si terenului solicitat;
- contractul de vanzare-cumparare cladire;
- contractul de inchiriere teren R.A.A.D.P.F.L.
- Certificatul de Urbanism pentru extindere constructie;
- Memoriul tehnic si cadastrul original;
- Dovezi privind numarul de pacienti /zi;

Handwritten: D. Mihail Bontea
29.04.2010

Handwritten: Maria Stelian
30.04.2010

Data,
28.04.2010.....



Domnului Primar al Municipiului Craiova

Handwritten: 205, 12.10.2010

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 522

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 31.10.2007.

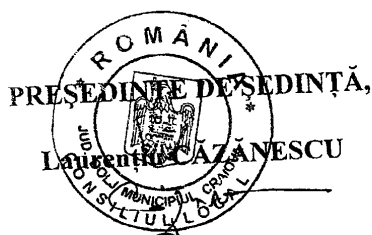
Având în vedere raportul nr.96175/2007 întocmit de Direcția Economico - Financiară și Direcția Patrimoniu prin care se propune aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Craiova și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.457, 458, 460, 461, 462/2007;

În temeiul art. 10, art.36 alin.2 lit. c și art.45 alin. 3 din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

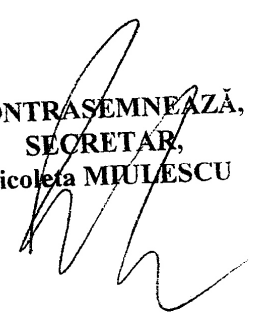
HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Craiova la data de 30.09.2007, conform anexelor nr.1-7 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Economico - Financiară și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,
Nicoleta MIULESCU



FP 43-01, VERS. 01

C:\CRAIOVA\1470 - \Sap\SD\Docs\Hotarari\Hotar 522\2007.doc - 31/10/07 2:47:07 A10P10

Nr. Crt.	Denumirea bunului	Cod clasificatie	(vecini N - S - V - E, suprafata mp.)	
774	TEREN STR. UNIRII NR. 117-362, 25MP	0.1.9.6		0.01
775	TEREN STR. UNIRII NR. 122-69MP	0.1.9.6		0.01
776	TEREN STR. UNIRII NR. 125-602MP	0.1.9.6		0.01
777	TEREN STR. UNIRII NR. 142-346, 94MP	0.1.9.6		0.01
778	TEREN STR. UNIRII NR. 166A-107MP	0.1.9.6		0.01
779	TEREN STR. UNIRII NR. 168-348MP	0.1.9.6		0.01
780	TEREN STR. UNIRII NR. 171-150MP	0.1.9.6		0.01
781	TEREN STR. UNIRII NR. 71-69, 69MP	0.1.9.6		0.01
782	TEREN STR. UNIRII NR. 75-159, 99MP	0.1.9.6		0.01
783	TEREN STR. UNIRII NR. 77-524, 11MP	0.1.9.6		0.01
784	TEREN STR. UNIRII NR. 78-20MP	0.1.9.6		0.01
785	TEREN STR. UNIRII NR. 85-16MP	0.1.9.6		0.01
786	TEREN STR. UNIRII NR. 92-760, 46MP	0.1.9.6		0.01
787	TEREN STR. UNIRII NR. 94-119MP	0.1.9.6		0.01
788	TEREN STR. UNIRII NR. 94-21MP	0.1.9.6		0.01
789	TEREN STR. UNIRII NR. 94-26, 80MP	0.1.9.6		0.01
790	TEREN STR. UNIRII NR. 94-28MP	0.1.9.6		0.01
791	TEREN STR. UNIRII NR. 94-36MP	0.1.9.6		0.01
792	TEREN STR. V. ALECSANDRI NR. 1-180MP	0.1.9.6		0.01
793	TEREN STR. V. ALECSANDRI NR. 12-60MP	0.1.9.6		0.01
		0.1.9.6		0.01

ROMANIA

JUDEȚUL DOLJ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Nr. din

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1130 din 7.05.2009

În scopul: extindere constructie P+1 Etaj existenta ,cu corp parter
cu destinatia de sala de asteptare

RAADPFL CRAIOVA pentru SC MEDSAN SRL prin

SANDULESCU MARIA

Ca urmare a Cererii adresate de (1)

cu domiciliul (2) în județul Dolj, Municipiul Craiova,
satul, sectorul, cod poștal MIHAI VITEAZUL, nr. 20, bl.
....., sc, et., ap., telefon/fax, e-mail, înregistrată

la nr. 54489 din 30/04/2009 Dolj 55147 15.04.2010

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul,
Municipiul Craiova, satul, sector, cod poștal,
Strada Unirii, nr. 58, bl., sc., et., ap., sau identificat prin (3)

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.
faza PUZ ZC 2, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local
nr. 168/1998
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 în folosință.

Imobil situat în zona protejată a monumentelor istorice "Casa Varvoreanu" - poziția nr.346 din lista
monumentelor istorice aprobată cu ordinul 2314/2004

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosință actuală a terenului -curti,constructii

Destinația după PUG-zona locuințe mici și spații cu altă destinație

Suprafața terenului-172 mp

(1) Numele și prenumele solicitantului

(2) Adresa solicitantului

3. REGIMUL TEHNIC

Conform PUZ ZC 2, UTR.C2-4, LM4a, amplasamentul este situat în zona locuințe mici și spații cu altă destinație cu regim de înălțime max. P+2, procent de ocupare teren P.O.T. max. = 50%, C.U.T. max. = 1,05. Se propune -extindere construcție P+1 Etaj existentă, cu corp parter cu destinația de sală de așteptare

CONDITII:

- se vor respecta retragerile față de axul străzii Unirii, propusă prin PUZ ZC2, de minim 6 m;
 - se va prezenta situația existentă și propusă pe releveul cadastral vizat de OCPI;
 - se vor respecta prevederile Codului Civil pe limita de proprietate privind servitutea de vedere și picătura la streșină
 - parcarea /gararea și scurgerea apelor pluviale se vor face în incinta proprietății
 - se vor amenaja spații verzi și plantate în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism.
- La faza de autorizatie prezentati:
- Titlu de proprietate pe teren (contract de concesiune)
 - Nu va fi afectata circulatia coproprietarilor
 - Extras de carte funciara, incheiere de intabulare, fisa bunului imobil.
 - Certificat de nomenclatura stradala
 - Referat de expertiza tehnica pentru protejarea cladirilor adiacente
 - Referatele de verificare a proiectului la exigentele stabilite de proiectant
 - Contract de transportat si depozitat moloz in rampa cu operatorul de salubritate

Prezentul certificat de urbanism **poate** fi utilizat în scopul declarat(4) pentru extindere construcție P+1 Etaj existentă, cu corp parter cu destinația de sală de așteptare

4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agentia regionala de protectie a mediului Craiova. Adresa: str. Brestei 3

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, Titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

INTOCMIT
Iliuta Brebenel

În conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare

**se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism**

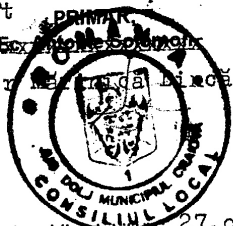
de la data de 07.05.2010 până la data de 07.05.2011

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Pt

PRIMAR
Eduard Nicolae Solomon

Viceprimar Mircea-Dălian Lincă



SECRETAR,
Nicoleta Miulescu

p. ARHITECT ȘEF,
Arh. Mircea-Julian Diaconescu

Data prelungirii valabilității 27.04.2010

Achitat taxa de 4,00 lei, conform chitanței nr. 37902063-123-0054 din 03.05.2010
Transmis solicitantului la data de 03.05.2010

ACORD

Subsemnatii: Mitrica Gheorghe, Buta Constantin, Piroi Ionela, Radu Ilie , domiciliati in Craiova, Str.Unirii, Nr.58 si 58A(fost 92) , in calitate de vecini ai SC MEDSAN SRL , de la aceeaasi adresa, suntem de acord cu extinderea cladirii in care functioneaza SC MEDSAN SRL cu o sala de asteptare pentru pacienti.

Semnatura:

Mitrica Gheorghe

Buta Constantin

Piroi Ionela

Radu Ilie

CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE

Subsemnații, **SÂNDULESCU MARIN și SÂNDULESCU MARIA**, soți, ambii cu domiciliul în mun. Craiova, str. Toporași nr. 34, jud. Dolj, declarăm că vindem, **Societății Comerciale "MEDSAN" S.R.L.**, cu sediul în mun. Craiova, str. Unirii nr. 58, jud. Dolj, înmatriculată în Registrul Comerțului sub nr. **13059/07**, reprezentată de asociat și administrator **SÂNDULESCU CRISTIAN**, cu domiciliul în mun. Craiova, **[redacted]** locuința proprietatea noastră, cu o suprafață utilă **63,21 mp** din acte și **68,96 mp** din măsurători, situată în **mun. Craiova, str. Unirii nr. 92 (actual nr.58), jud. Dolj**, la parterul și demisolul casei construită din cărămidă și acoperită cu țiglă, compusă din: proprietate exclusivă - o boxă în suprafață utilă totală de 10,34 mp situată la demisol, o bucătărie, în suprafață, în suprafață utilă totală de 11,25 mp situată la parter, un antreu în suprafață totală de 7,44 mp situat la parter, o cameră în suprafață utilă totală de 18,32 mp situată la parter, o sală în suprafață utilă totală de 11,61 mp, situată la parter și o baie în suprafață utilă totală de 4,25 mp situată la parter și proprietatea indiviză - cotă indiviză de 1/7 dintr-un hol în suprafață utilă totală de 8,30 mp situat la demisol, cota indiviză de 1/7 dintr-un hol în suprafață utilă totală de 16,67 mp situat la parter, cota indiviză de 1/3 dintr-un hol în suprafață utilă totală de 2,76 mp situat la parter și cota indiviză de 1/3 dintr-un WC în suprafață utilă totală de 3,98 mp situat la parter.

Stăpânim locuința ce se vinde, prin cumpărare, căsătorii fiind, așa cum rezultă din Contractul de vânzare cumpărare aut. sub nr. 3259/07 noiembrie 2000 de BNP Gheorghe Ciovică, cu sediul în Craiova.

Noi, vânzătorii, declarăm sub sancțiunile prevăzute de art.292 Cod Penal privind falsul în declarații că locuința ce formează obiectul prezentului contract este proprietatea noastră, fără să fi trecut în proprietatea statului în baza vreunui act normativ, că anterior autentificării prezentului act nu l-am înstrăinat în nici un mod altor persoane fizice sau juridice, prin act sub semnătură privată sau autentic.

Totodată declar că în afara ipotecii în favoarea BCR SA - Suc. Dolj, pentru un credit achitat și pentru care se va obține Adresă de radiere pe data de 11 decembrie 2007, așa cum rezultă din Extrasul de carte funciară nr. 79550 din data de 04.12.2007 elib. de OCPI Craiova - Biroul Carte Funciară, nu a ieșit din circuitul civil și nu formează obiectul vreunui litigiu la instanțele judecătorești, înțelegând să garantăm societatea cumpărătoare împotriva oricăror evicțiuni totale sau parțiale.

Pretul vânzării locuinței este de **180.000 lei (unasutăoptzecimii lei)** pe care l-am încasat în întregime de la societatea cumpărătoare azi, înaintea autentificării actului.

Transmiterea proprietății de drept și de fapt a locuinței către societatea cumpărătoare se face începând de azi, data autentificării actului.

Subscrise **S.C. "MEDSAN" S.R.L.**, reprezentată de asociat și administrator **SÂNDULESCU CRISTIAN**, declar că am cumpărat, de la soții **SÂNDULESCU MARIN și SÂNDULESCU MARIA**, locuința descrisă mai sus, cu pretul **180.000 lei (unasutăoptzecimii lei)** pe care l-am achitat în întregime vânzătorilor azi, înaintea autentificării actului.

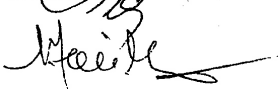
Cunosc situația de drept și de fapt a locuinței pe care o cumpăr, știu că a fost dobândită de vânzatori în condițiile arătate mai sus, că în afara ipotecii în favoarea BCR SA - Suc. Dolj, pentru un credit achitat și pentru care se va obține Adresă de radiere pe data de 11 decembrie 2007, nu este grevată de sarcini, nu a ieșit din circuitul civil și nu a trecut în proprietatea statului în baza vreunui act normativ, intelegand sa o dobandesc pe riscul meu.

Noi, părțile contractante, declarăm că am luat cunoștință de dispozițiile Legii nr. 656/2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor, și de dispozițiile legii pentru combaterea evaziunii fiscale.

Noi, părțile contractante, autorizăm pe notarul public, să întabuleze în Cartea Funciară dreptul de proprietate asupra terenului ce face obiectul prezentului contract.

Tehnoredactat și multiplicat în 6 exemplare, astăzi **10 decembrie 2007** la Biroul Notarului Public din Craiova, Calea București, bl.27A, parter.

VÂNZĂTORI,



CUMPĂRĂTOARE,

"MEDSAN" S.R.L.

prin asociat și administrator

SÂNDULESCU CRISTIAN


Contract nr. **13059/07**



R O M A N I A
BIRoul NOTARULUI PUBLIC

SEDIUL: Craiova, Calea București, bl.27A, parter

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 2937
Anul 2007, luna decembrie, ziua 10

În fața mea NOTAR PUBLIC, Notar Public la sediul biroului din Craiova, Str. Calea București, bl.27A, parter, s-au prezentat:
SÂNDULESCU MARIN, cu domiciliul în mun. Craiova, [redacted]
seria [redacted], elib. de Pol. Craiova, cnp [redacted]
SÂNDULESCU MARIA, cu domiciliul în mun. Craiova, [redacted]
seria [redacted], elib. de Pol. Craiova, cnp [redacted]
în calitate de vânzători,
S.C. "MEDSAN" S.R.L., cu sediul în mun. Craiova, str. Unirii nr. 68, jud. Dolj, înmatriculată în Registrul Comerțului sub nr. [redacted], reprezentată de asociat și administrator **SÂNDULESCU CRISTIAN**, cu domiciliul în mun. Craiova, [redacted], jud. Dolj, id. cu [redacted] elib. de Poliția Craiova, cnp [redacted]
în calitate de cumpărătoare,
care, după citirea actului, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele.
În temeiul art. 8 lit. b din Legea nr. 36/1995, SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

Impozit cu 3600 lei cu chit. nr. 526746 /2007
S-a perceput onorariul de 271,5 lei cu chit. nr. 271,5 /2007.

NOTAR PUBLIC

Camera notarilor publici-Craiova-
Biroul notarului public **MARINESCU NINA-COSMINA**
Craiova, jud. Dolj, str. Mitropolit Firmilian, nr. 18A

INCHEIERE DE LEGALIZARE COPIE nr. 96 din 1.02.2008
Marinescu Nina-Cosmina, notar public, legalizez această copie conformă cu înscrisul prezentat nouă în stare bună, care are - 9 - pagini, colaționat de secretar.
Onorariul notarului public în valoare de 5.95 lei cu TVA însumat total 11,90 lei, achitat cu chitanța nr. 44 /2008.

Colaționat secretar
Ciașu Rodica



PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
CERTIFICAT DE NOMENCLATURA STRADALA

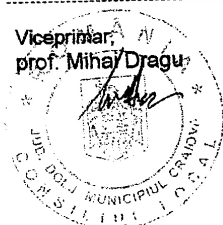
Nr. 2788 din 27.03.2002

Ca urmare a cererii adresate de: Sandulescu Maria si Sandulescu Marin
cu domiciliul în jud. Doli municipiul (oraşul, comuna) Craiova
strada Calea Serverinului nr. 142 bl. sc. et. ap.
înregistrată la nr. 51299 din 27.03.2002

CERTIFICĂ:

Imobilul situat la adresa: Strada Unirii, Nr.92
figurează în Nomenclatorul străzilor municipiului Craiova la adresa:
Calea Unirii, Nr.58

Viceprimar,
prof. Mihaela Dragu



Sef Serviciu Roxana Ciobanu
arh. Roxana Ciobanu

Intocmit,
insp. Daniela Nadolu

Achitat taxa de: _____ lei cu chitanța nr.: _____ din _____

ANEXA 3: date de piata

(C) Teren uho. faza Cokale
S: 400 mp
d: 15 ml
U: horti
P: 12.200 euro
by ero. mob. lara
0722964662

Vanzari terenuri craiova - Vanzare teren Craiova, Dolj

Page 1 of 2

Teren de vanzare in craiova, Dolj, str bujorului, centru | Anunturi imobiliare

craiova
IMOBILIARE
Motorul afacerilor
tale imobiliare

Case Mogosoaia
280 mp construiti, 400 mp curte 4 camere, 3 bai, 0722380230
www.vilemogosoaia.ro

Anunturi Google

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:

Oferta speciala



Ideal pentru studenti sau persoane in varsta!
Apartament de vanzare

Calea Bucuresti - Nanterre 2 camere, semidecomandat, parter
FAVORIT IMOBILIARE - Craiova

Oferta speciala



Apartament de vanzare
Zona linistita!
La 5 min de centru,

este situat intr-o zona cu acces facil la multiple mijloace de transport.
FAVORIT IMOBILIARE - Craiova

Curs valutar BNR

Vineri, 08 Oct 2010
EUR 42.694 Lei

Teren de vanzare in craiova, Dolj, str bujorului, centru

ID anunt: 173355 - (ID intern agentie: 126)
(Valabila din 15/10/2010)

exista o constructie veche

Pret: 100.800 EUR ☐ alte valute

Pret/mp: 400 EUR ☐ alte valute

Detalii

Suprafata teren: 252 mp
Front stradal: 16 m
Tip teren: intravilan
Cadastru: da
Intabulare: da

Utilitati

- apa
- constructie pe teren
- curent electric 380V
- la sosea
- telefon
- canalizare
- curent electric 220V
- gaz
- mijloace de transport

☐ Inapoi

Date contact agentie imobiliara

BEST CONSULTING IMOBILIARE Craiova

Telefon: 0748.090.644

Fax:

Mobil:

E-mail: bestconsulting_imobiliare@yahoo.com

Pagina web:

Persoana contact: Marius

Telefon: 0748.090.644

Mobil:

E-mail:

Comision vanzare: negociabil • Comision inchiriere: negociabil

Anunturi depuse: 224

173355/tereni/vanzare/str. bujorului/craiova/Dolj

24.10.2010

Craiova Imobiliare

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

Vezi anuntul cu ID

ID:

Oferta speciala



Ideal pentru
studeni sau
persoane in
varsta!

Apartament
de vanzare

Calea Bucuresti - Nanterre 2
camere, semidecomandat,
parter

FAVORIT IMOBILIARE - Craiova

Oferta speciala



Apartament
de vanzare
Zona linistita!

La 5 min de
centru,
apartamentul

este situat intr-o zona cu acces
facil la multiple mijloace de
transport.

FAVORIT IMOBILIARE - Craiova

Curs valutar BNR

Vineri, 08 Oct 2010

EUR 42.694 Lei

Teren de vanzare in Craiova, Dolj, Ciuperca- Spitalul nr.1, Str.Artarului

ID anunt: 349628

(Valabila din 30/09/2010)

- ☐ Sunt inte
- ☐ Varianta
- ☐ Adauga

250mp Str.Artarului cu deschidere si la bulevardul Maresal Antonescu (Intre Ciuperca si Spitalul nr.1) cadastru pret negociabil

Pret: 290 EUR neg. ☐ alte valute

Pret/mp: 290 EUR ☐ alte valute

Detalii

Suprafata teren: 250 mp

Front stradal: 9 m

Tip teren: intravilan

Cadastru: da

*negociabil
Toate utilitatile
C3*

Date contact persoana privata

Negoescu

Telefoane:

Adresa e-mail: mona64_negoescu@yahoo.com

http://www.craiovaimobiliare.ro/detalii-anunt/349628/terenuri/vanzare/Ciuperca-_Spitalul_nr.1/Craiova/Dolj

CAIET DE SARCINI

**"CONCESIONARE TEREN APAȚINÂND DOMENIULUI PRIVAT
AL MUNICIPIULUI CRAIOVA, în vederea extinderii
clădirii situate în Craiova, str. Unirii, nr. 58"**

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 33 mp, către S.C. MEDSAN S.R.L., în vederea extinderii clădirii situate în Craiova, str. Unirii, nr. 58, proprietate a S.C. MEDSAN S.R.L..

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

Bunul ce urmează să fie concesionat este un teren în suprafață de 33 mp, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în municipiul Craiova, str. Unirii, nr. 58; terenul este identificat conform anexei la HCL nr. 194/2010. Terenul are următoarele vecinătăți:

- la nord – proprietatea S.C. MEDSAN S.R.L.;
- la sud - teren proprietatea municipiului Craiova;
- la est - teren proprietatea municipiului Craiova;
- la vest - teren proprietatea municipiului Craiova.

1.2. Destinația bunului ce face obiectul concesiunii

Terenul este liber și destinația propusă este pentru extinderea clădirii situate în Craiova, str. Unirii, nr. 58, imobil ce este în proprietatea S.C. MEDSAN 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 medicale, la nivelul normelor europene, desfășurate de S.C. MEDSAN S.R.L. în imobilul situat în Craiova, str. Unirii, nr. 58.

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).

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 recilării 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 eficace 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 33 mp, se concesionează pe o perioadă de 25 ani, în conformitate cu prevederile H.C.L. nr. 194/26.11.2009..

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 și însoșit de Consiliul Local al municipiului Craiova.

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. Unirii, nr. 58 (S.C. MEDSAN S.R.L.).

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, adăugică ofertantul participă la "PROCEDURA DE CONCESIONARE PRIN NEGOCIERE DIRECTĂ A TERENULUI ÎN SUPRAFAȚĂ DE 33 mp, ÎN VEDEREA EXTINDERII CLĂDIRII SITUATE ÎN STR. UNIRII, NR. 58, 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. 194/2009 se va trimite o adresă de invitare la negociere directă către proprietarul(proprietarii) clădirii situate în Craiova, str. Unirii, nr. 58. Ca urmare a invitației proprietarul clădirii 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 înaintea datei 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 clădirii situate în Craiova, str. Unirii, nr. 58.

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 răscumpărarea 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. MEDSAN S.R.L. (în vederea ducerii la îndeplinire a prevederilor H.C.L. nr. 194/27.05.2010). 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,

Nicolae Sidor MARINESCU