

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 93

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

Având în vedere raportul nr.39260/2011 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune aprobarea însușirii raportului de evaluare a terenului situat în municipiul Craiova, la est de proprietatea din b-dul 1 Mai, nr. 64B 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.272/2010 referitoare la concesionarea prin negociere directă, a terenului aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situat la est de proprietatea din b-dul 1 Mai, nr. 64B, în vederea realizării unei alei de acces;

În temeiul art. 36 alin.2 lit. c coroborat cu alin. 5 lit. a, 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 24,8 mp, situat în municipiul Craiova, la est de proprietatea din b-dul 1 Mai, nr. 64B, 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 8,90 lei/mp/lună.
- Art.3.** Se aprobă caietul de sarcini pentru concesionarea prin negociere directă, către Ungureanu Gabriel și Ungureanu Mihaela Antoaneta, pe o perioadă de 49 de ani, a terenului aparținând domeniului public 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, Ungureanu Gabriel și Ungureanu Mihaela Antoaneta 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: 24,8 mp
B-dul 1 Mai, CRAIOVA

Faza:

RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar:

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

Ex. nr.

Data: octombrie 2010

Această 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, b-dul 1 Mai, la est de proprietatea 64B**, in suprafata totala de **24,8 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, b-dul 1 Mai**, beneficiind de dotarile complexe, edilitare si urbane ale zonei.

In zona se afla: Spitalul Regional, Targul de saptamana, Centrul Comercial Parc Mall, Fabrica de Confectii, Parcul Nicolae Romanescu, Autogara Sud, 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 si de agrement.

1.4 REZULTATELE OBTINUTE PRIN APLICAREA METODELOR DE EVALUARE

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

V = 20.500 lei (cca 193 euro/mp)

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

V = 25.000 lei (cca 236 euro/mp)

1.5. VALOAREA DE PIATA PROPUSA

Valoarea finala de piata propusa pentru terenul in suprafata de 24,8 mp este cuprinsa in intervalul:

20.500 lei (cca 193 euro/mp) - 25.000 lei (cca 236 euro/mp)

1.6 VALOAREA REDEVENTEI PENTRU TERENUL ANALIZAT ESTE:

87,37 lei/mp/an – 106,83 lei/mp/an

Respectiv: 7,28 lei/mp/luna – 8,90 lei/mp/luna

TOTAL: 2167 lei/an – 2.649 lei/an

Respectiv: 181 lei/luna - 221 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, 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 **24,8mp**, situat in **Craiova, b-dul 1 Mai**, apartinand CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA, **in vederea concesiunii conform H.C.L. Craiova, nr. 272/29.07.2010.**

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 **24,8 mp**, situat in **Craiova, b-dul 1 Mai**.

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;*
- 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 granitele 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 137831/10.2010;
- Hotararea Consiliului Local Craiova nr. 272 din 29.07.2010, privind concesionarea terenului;
- Certificat de urbanism 957/05.05.2010;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului.

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 preponderent comerciala si de prestari servicii ;
- Zona dispune de toate utilitatile;

Dezavantaje:

- Deschiderea mica a terenului la b-dul 1 Mai.

4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Deoarece zona este complexa: comerciala, prestari servicii si rezidentiala, circulatia pietonala in zona este intensa, vecinatatea unor complexe comerciale putand fi un dezavantaj (concurenta), dar si un avantaj in cazul in care spatiile ofera servicii complementare, 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 cea comerciala.

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 pieței 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 jumatate din produsele alimentare, iar agricultura si-a redus contributia la PIB la jumatate, 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 jumatate. Importurile de automobile second-hand, avantajate de o taxa de poluare micșorata si de o inasprire a conditiilor de creditare, au

explodat.

Potrivit estimării dealerilor, în 2010 în cel mai bun caz vânzările se vor menține la același nivel ca și în 2009. Majoritatea se așteaptă la o continuare a declinului de cel puțin zece procente. Pe de altă parte, Dacia a lansat Duster, primul SUV din istoria mărcii, în timp ce Ford a început producția 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 cumpărare 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 amenință 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 si carburanti: 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 Rutenstorfer, 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 ce

criza economica 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 sufoca 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 drastica a puterii de cumparare, precum si a potentialilor clienti eligibili pentru creditele bancare.

Consecinta fireasca este in prima faza un blocaj, deoarece oferta este inca la un nivel destul de sus in comparatie cu cererea solvabila, urmata de o scadere importanta, pe anumite segmente chiar pana la 50% a preturilor de oferta.

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 aceeaasi 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 concesionarea 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 concesionare 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 concesionarea 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 concesionare 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 incetarea contractului de concesiune raman in proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii care au apartinut concesionarului si au fost utilizate de catre acesta pe durata concesiunii

O sinteza a drepturilor evaluate se prezinta in tabelul urmator:

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

In concluzie:

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

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

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

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

In cazul contractelor de concesiune, atat concedentul (in limitele impuse de lege, respectiv numai daca terenul apartine domeniului privat al statului), cat si concesionarul pot sa instraineze drepturile detinute.

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

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

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

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

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

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

In concluzie:

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

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

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

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

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 capitalizarii rentei de baza

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

Rezultatul final, obtinut in urma aplicarii a doua sau mai multe dintre metodele enuntate, poate fi o valoare sau un interval de valori, in functie de datele avute la dispozitie si scopul evaluarii.

In urma aplicarii a doua sau trei dintre metodele de mai sus, evaluatorul estimeaza valoarea proprietatii in fiecare caz in parte. Aceste valori sunt de obicei diferite, iar valoarea finala este obtinuta in urma unei analize atat a informatiilor cat si a metodelor utilizate.

Rezultatul final poate fi o valoare sau un interval de valori, in functie de datele avute la dispozitie si scopul evaluarii.

Pentru evaluarea **terenului** situat in **Craiova, Bdul 1 Mai**, in suprafata totala de **24,8 mp**, tinand cont de scopul evaluarii si de prevederile contractuale s-a optat pentru utilizarea a doua abordari: abordarea prin comparatii si abordarea prin venit.

5.2.1. Abordarea prin comparatii (metoda comparatiei directe)

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

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

1. **ID 350572**: Teren intravilan in suprafata de 400 mp, situat in Craiova, str. Dimitrie Gerota. Terenul este liber, cu deschidere de 19 metri la strada si dispune de toate utilitatile.

Pretul de oferta este de **270 euro/mp**.

2. **ID 337136**: Teren intravilan in suprafata de 600 mp, situat in Craiova, zona Ciuperca - Giratoriu. Terenul este liber, cu deschidere de 15 metri.

Pretul de oferta este de **165.000 euro**.

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

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

Grila datelor de piata este prezentata mai jos:

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
		D.Gerota, 350572	Ciuperca Giratoriu, 337136	Artarului, 349628
Suprafata	24.80	400	600	250
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		270	275	290
Conditii vanzare (tranzactie/oferta)	-20%	oferta	oferta	oferta
		-20%	-20%	-20%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-54.00	-55.00	-58.00
Pret corectat		216.00	220.00	232.00
Drepturi de proprietate		integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		216.00	220.00	232.00
Suprafata	24.80	400.00	600.00	250.00
Corectie procentuala		-15%	-15%	-12%
Pret corectat		183.60	187.00	204.16
Localizare		inferioara	superioara	superioara
Valoarea corectiei (%)		5%	-5%	-5%
Pret corectat		192.78	177.65	193.95
Acces	d=2 ml	d = 19 ml	d = 15 ml	d = 9 ml
Valoarea corectiei (%)		-10%	-10%	-5%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0	0
Pret corectat		173.50	159.89	184.25
Destinatia (utilizarea terenului)	comercial	rezidential, comercial	rezidential, comercial	rezidential
Valoarea corectiei (%)		-10%	-10%	5%
Pret corectat		156.15	143.90	193.47
Alte corectii: Liber		liber	liber	liber
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		156.15	143.90	193.47
Total corectie bruta		36%	35%	25%
Total corectie bruta		78.21	76.10	56.96
		corectie bruta cea mai mica		
Valoarea estimata	rotund	193.00	EUR/mp	
		4,797 €	20,500	

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, datorită faptului că terenul analizat are o deschidere foarte mică, de 2 ml, s-a aplicat corecție negativă tuturor comparabilelor;
- Corecția destinației s-a estimat ca fiind de -10% pentru comparabilele 1 și 2, acestea având și o destinație comercială dar și rezidențială și 5% pentru comparabila 3 aceasta având destinație rezidențială.

Se observă că valoarea comparabilei 3 are corecție procentuală brută cea mai mică. Deci valoarea estimată este prețul corectat al comparabilei 3.

Valoarea proprietății rezultată în urma aplicării **Metodei comparațiilor directe**, în opinia evaluatorului este de **193 euro/mp**.

$$193 \text{ euro/mp} \times 24,80 \text{ mp} \times 4,2737 \text{ lei/euro} = 20.456 \text{ lei}$$

Valoarea estimată a terenului este: 20.500 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 2,5 euro/mp, analizând o serie de oferte pentru terenuri din zona 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 70%.

DETERMINAREA VENITULUI NET DIN EXPLOATARE (VNE)

VNE este venitul după scăderea cheltuielilor (amenajare teren, bransamente utilități, etc.), estimate la cca 20% din venituri.

ESTIMAREA RATEI DE CAPITALIZARE (c%)

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

COMPARABILE	A	B	C
Chirie unitară	2.0	3.0	3.0
Suprafața utilă (mp)	400	600	250
Chirie lunară solicitată	800	1800	750
Venit Brut Potential (EUR/an)	9,600	21,600	9,000
<i>Grad de neocupare (40% din VBP)</i>	<i>3840</i>	<i>8640</i>	<i>3600</i>
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	5,760	12,960	5,400
<i>Cheltuieli aferente proprietarului (10% din VBE)</i>	<i>576</i>	<i>1296</i>	<i>540</i>
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	5,184	11,664	4,860
	D.Gerota, 350572	Ciuperca Giratoriu, 337136	Artarului, 349628
Valoarea solicitată a proprietății (EUR)	108,000	165,000	72,500
Rata de capitalizare (%)	4.80	7.1	6.7

Rata de capitalizare = VNE / V

Se alege rata de capitalizare aferentă comparabile C. (Rotund)

7,0

NOTA: Se vor anexa datele de identificare ale comparabilelor

ESTIMAREA VALORII

Valoarea este dată de următoarea formulă de calcul:

$$V = VNE / c\%$$

METODA CAPITALIZARII RENTEI DE BAZA		
Suprafata utila (mp)	cca.	24,80
Chiria lunara (EUR/luna)		62
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		744
Total VBP (eur/an)		744
Grad de ocupare		70%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		521
Total VBE (EUR/an)		521
Cheltuieli exploatare	0%	0
Costuri amenajare	20%	104
Venit net efectiv (EUR/an)		417
Total VNE (EUR/an)		417
Rata de capitalizare		7%
Multiplicator		14,29
Valoare randament (EUR)		5.952
Valoare randament (lei)		25.000
rotund		5.850 €

Valoarea estimata a terenului este: 25.000 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)	20.500
Metoda capitalizarii rentei de baza (abordarea pe baza de venit)	25.000

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, b-dul 1 Mai, este cuprinsa intre 20.500 lei si 25.000 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 cmc (similar ratei de capitalizare), astfel:

modelul CMPC costul mediu ponderat al capitalului

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

kp = costul capitalului propriu

kpr = costul capitalului preferential

Se neglijeaza

kd = costul creditului inainte de impozit

CP = valoarea de piata a capitalului propriu

CP - ponderea capitalului propriu

Cpr = 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.

kp = 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	1
	dimensiunea/calitatea spatiului	mic	1
	risc exterior (conditii generale ext proprietatii)		3
	conditii economice	mare	5
	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

cmpc	rata de capitalizare	9,16 %
cmpc	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:

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

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:

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

Pentru determinarea redeventei anuale utilizam formula:

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

Valoarea redeventei anuale pentru terenul analizat este cuprinsa intre 87,37 lei/mp/an – 106,83 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. 137831/ 10.2010

Viceprimar, **Marinica Dincă**



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 0251/412636; fax: 0351-814735
 e-mail: ing_proev@yahoo.com

Vă rugăm să efectuați evaluarea următoarelor proprietăți imobiliare:

Proprietatea imobiliară

Bunul supus evaluării:	Teren ce aparține domeniului public al municipiului Craiova, în suprafață de 24,8 mp, situat în Craiova, b-dul. 1 Mai, la est de proprietatea cu nr. 64B
Scopul evaluării :	Stabilirea prețului de pornire al negocierii directe în vederea concesiunii
Localizarea bunului:	Craiova, b-dul 1 Mai, la est de proprietatea de la nr. 64B
Clientul:Nume, Prenume:	Consiliul Local al Municipiului Craiova
Telefon contact:	0251/411008
Act normativ care prevede evaluarea	H.C.L. nr. 272/29.07.2010
Proprietar teren	Municipiul Craiova
Identificare bunului (teren în suprafață de 24,8 mp)	Poz. 713 din Anexa nr. 2 la H.G. nr. 141/2008 privind modificarea și completarea H.G. nr. 965/2002(poz. 4901 din Anexa nr. 2)

Director Executiv,
 Vanghelie Ovidiu

Șef Serviciu,
 Mirel Bontea

Întocmit,
 cons. Stelian Marta

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 272

Al Popescu

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 29.07.2010.

Având în vedere raportul nr.99429/2010 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune concesionarea prin negociere directă către Ungureanu Gabriel și Ungureanu Mihaela Antoaneta, a unei suprafețe de teren aparținând domeniului public al municipiului Craiova, situate în b-dul 1 Mai, la estul proprietății nr.64 B, cu destinație alee acces și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.118, 119, 123, 124 și 125/2010;

În conformitate cu prevederile Codului Civil, Legii nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, modificată și completată, Legii nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, 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.a, 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 Ungureanu Gabriel și Ungureanu Mihaela Antoaneta, pe o perioadă de 49 de ani, a unei suprafețe de teren aparținând domeniului public al municipiului Craiova, în suprafață de 24,8 mp., situată în b-dul 1 Mai, la estul proprietății nr.64 B, cu destinația de alee acces, identificată 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 încheie, să semneze contractul de concesiune și să îndeplinească formalitățile de publicitate imobiliară prevăzute de lege.
- Art.4.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Economico - Financiară, Direcția Patrimoniu, Direcția Juridică Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ, Ungureanu Gabriel și Ungureanu Mihaela Antoaneta vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Lucian MINCU



CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,

Nicoleta MIULESCU

Nicoleta Miulescu

dân

Nr 957 dat. 03.05.2010

În scopul: Construcție metalică provizorie și crearea unei arcuri pietonale în suprafața de $S=24,00m^2$

1. Numare a Cererii adresate de (1) UNGUREANU GABRIEL SI MIHAELA ANTOANETA
 domiciliul (2) in judetul Dolj Municipiul Craiova
 al _____ sectorul _____ cod postal Strada IMPARATUL TRAIAN nr. 97
 sc. _____ et. _____ ap. _____ telefon/fax _____ e-mail _____ înregistrată
 nr. 57955 din 20/04/2010
 intru imobilul - teren si/sau constructii - situat în judetul Dolj
 municipiul Craiova satul _____ sector _____ cod postal _____
 si/sau averii 1 Mai nr. 64B si _____ sc. _____ et. _____ ap. _____ sau identifi cat prin (3) _____

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.

23/2000 aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local Craiova

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 parțial proprietate privată și parțial aparținând domeniului public

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuală a terenului-cuți construite:

Destinație după PUG - zonă cu funcțiuni complexe de interes public și servicii de interes general

Suprafata terenului -37,5mp constructie (24,80mp altele acces)

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

3. REGIMUL TEHNIC

Conform PUG aprobat cu HCL 23/2000, amplasamentul este situat în zona cu funcțiuni complexe de interes public și servicii de interes general

Se propune construcție metalică provizorie și crearea aleei acces

CONDITII: Plan cadastral cu situația existentă și propusă vizat de OCPI

Stationarea mijloacelor de transport folosite pentru aprovizionare nu va afecta circulația pietonală și rutiera din zona.

Construcția va avea caracter provizoriu și va fi desființată prin grija beneficiarului în termen de 30 de zile de la sesizarea în scris a Direcției de Urbanism din P.M.C. în funcție de necesitățile urbanistice ale zonei prin grija și cheltuielile beneficiarului.

Proiectul de Autorizare va fi însoțit de: Titlu de proprietate pe teren; Încheiere de înțabulare; Fișa bunului imobil

Referat de verificare a proiectului la exigențele stabilite de proiectant, întocmit de specialiști autorizați

Pentru aleea de acces în suprafață de $S=24,80(2 \times 12,4) \text{ mp}$ se va prezenta titlul de folosire (concesionare, închiriere, servitute de trecere cu plată unei taxe) și va fi realizată fără afectarea altor construcții

Acordul încheiat cu Municipiul Craiova pentru folosința aleei acces conform HCL 449/2009

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarării (4) pentru Construcție metalică provizorie și crearea aleei acces pietonală în suprafață de $S=24,80 \text{ mp}$

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

Certificatul de urbanism nu pune la dispoziție de autorizarea de construire/deșființare 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 86/337/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, contrazicând opiniilor 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 cărții pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism, 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.

ÎNTOCMIT

Leontin Buciu

FP 39-04 ver03 Pag. 2

Numar

Pera

Proiect

CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘNARE va fi însoțită de

următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică - D.T., după caz:

☒ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1. avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

☒ alimentare cu apă

☒ canalizare

☒ alimentare cu energie electrică

☒ alimentare cu energie termică

☒ gaze naturale

☒ telefonizare

☒ salubritate

☒ transport urban

Alte avize/acorduri:

☒ STGN Medias

☐ SNGN Romgaz Ploiesti

☐ TRANSELECTRICA

☐ S.C. LUXTEN S.A.

☐ TERMoeLECTRICA

☐ S.E. CRAIOVA 2

☐ S.C. CONPET

☐ S.N.P. PETROM

d.2. avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

☐ protecția mediului

d.3. avize/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

Avizul Serviciului Poliției Rutiere

d.4. Studii de specialitate:

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

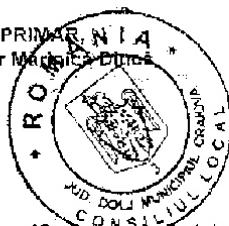
f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documente de plată ale următoarelor taxe (copie):

dovada de luare în evidență OAR

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii

Pt. PRIMAR N.I.A.
Viceprimar Marcela Dines



SECRETAR
Nicoleta Miulescu

p/ ARHITECT ȘEF,
Arh. Mircea-Iulian Diaconescu

Achitat taxa de

13

lei

pentru

costul

de

elaborare

și

costul

de

înregistrare

la

data

de

05.05.2010

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului

DIRECT

la data de 05.05.2010

ȘEF SERVICIU
Violeta Barcan

ÎNTOCMIT
Leontin Buciu

Dr. Varghese

11.05.2010
Dr. Mihail Bontas
Plus subscris / propriu
11.05.2010

Domnule Primar,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
C.I.C.
Nr. 62679
Data 11.05.2010
Anexa

Liana Tăbăcariu
11.05.2010

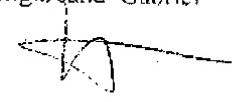
Unușter Tăbăcariu
2005 2010

Subsemnatul Ungureanu Gabriel, cu domiciliul în Craiova, str. Împăratul Traian, nr. 97, va aduce la cunoștință că întrucât am fost pus în posesia terenului din strada 1 Mai, nr. 64B fără cale de acces la drum public, va solicit să îmi asigurați contra cost o servitute de trecere pe terenul proprietate Primăriei Municipiului Craiova cu dimensiunea de 24,80 mp, conform CU 957/2010, pentru o perioadă determinată de 25 de ani. Anexez următoarele acte: CU 957/2010 în copie cu soluția propusă de Direcția Urbanism, act de proprietate, plan de situație. Va mulțumesc.

Adresa de corespondență:

str. Dr. Ioan Ciubotariu, nr. 161, ap. 5,
Craiova.

Ungureanu Gabriel



11.05.2010

Domnului Primar al Municipiului Craiova

ANEXA 3: date de piata

Motorul afacerilor tale imobiliare

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 - 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, 1 Mai, str. Dimitrie Gerota

ID anunt: 350572
(Valabila din 13/10/2010)

☐ Sunt interesat de acest anunt
☐ Varianta printabila
☐ Adauga la favorite

Certificat de urbanism cu aprobarea construirii pe o suprafata desfasurata (p+6) de 880 mp.

Pret/mp: 270 EUR ☐ alte valute

Detalii

Suprafata teren:	400 mp
Front stradal:	19 m
Tip teren:	intravilan
Cadastru:	da
Intabulare:	da
Destinatie recomandata:	C.U. P+6 policlinica birouri bloc de locuinte

Utilitati

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

Teren 1 Mai

Date contact persoana privata

Vasulca Andrei, Craiova
Telefon:
Mobil: 0760 020 021
Adresa e-mail: andreirivelino@yahoo.com

Anunturi depuse: 1

Motorul afacerilor tale imobiliare

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 - 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, CENTRAL, CIUPERCA-GIRATORIU

ID anunt: 337136
(Valabila din 20/10/2010)

☐ Sunt interesat de acest anunt
☐ Varianta printabila
☐ Adauga la favorite

600mp, front stradal de 15ml, zona foarte buna, aproape de centru, de colegii, de parc.

Pret: 165.000 EUR ☐ alte valute

Detalii

Suprafata teren:	600 mp
Front stradal:	15 m
Cadastru:	da
Intabulare:	da

Utilitati

- apa
- curent electric 220V
- mijloace de transport
- canalizare
- gaz

Date contact agentie imobiliara

EUROIMOBILIARE CRAIOVA

Telefon:
Fax:
Mobil: 0722.94.75.62 si 0744.96.20.49
E-mail: euro.imobiliare@yahoo.com
Pagina web: <http://www.euro-imobiliare.com>
Persoana contact: CRISTIANA
Telefon:
Mobil: 0722.94.75.62 si 0744.96.20.49
E-mail: euro.imobiliare@yahoo.com
Comision vanzare: potrivit legii 174/2008 se negociaza prin contract • Comision inchiriere: potrivit legii 174/2008 se negociaza prin contract

Anunturi depuse: 306

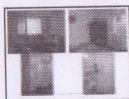
Craiova Imobiliare

- ☐ 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,

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

☐ Inapoi

Date contact persoana privata

Negoescu

Telefoane: 0727828300

Adresa e-mail: mona64_negoescu@yahoo.com

*negociabil
Toate utilitatile
C3*

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

CAIET DE SARCINI
"CONCESIONARE TEREN APAȚINÂND DOMENIULUI PUBLIC
AL MUNICIPIULUI CRAIOVA, în vederea realizării
unei alei de acces la proprietatea situată în Craiova, b-dul. 1 Mai, nr. 64 B"

1. Informatii generale privind obiectul concesiunii:

Obiectul prezentului caiet de sarcini este **concesionarea prin negociere directă**, către Ungureanu Gabriel și Ungureanu Mihaela Antoaneta, a unui teren aparținând domeniului public al municipiului Craiova, în suprafață de 24,8 mp, în vederea realizării unei alei de acces la proprietatea situată în Craiova, b-dul. 1 Mai, nr. 64 B, ce este în proprietatea Ungureanu Gabriel și Ungureanu Mihaela Antoaneta.

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

Bunul ce urmează să fie concesionat este un teren în suprafață de 24,8 mp, în vederea realizării unei alei de acces la proprietatea situată în municipiul Craiova, b-dul 1 Mai, nr. 64 B, acesta aparținând domeniului public al municipiului Craiova și este identificat conform anexei la HCL nr. 272/2010. Terenul are următoarele vecinătăți:

- la nord – domeniu public al municipiului Craiova.;
- la sud - proprietate Stamin Victor;
- la est - domeniu public al municipiului Craiova;
- la vest - proprietate Ungureanu Gabriel și Ungureanu Mihaela Antoaneta.

1.2. Destinația bunului ce face obiectul concesiunii

Terenul este liber și destinația propusă este pentru realizare alee de acces la proprietatea situată în Craiova, b-dul. 1 Mai, nr. 64 B a lui Ungureanu Gabriel și Ungureanu Mihaela Antoaneta.

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

Prin concesionarea acestui teren se urmărește:

- administrarea eficientă a domeniului public al municipiului Craiova prin atragerea de venituri suplimentare la bugetul local;
- asigurarea accesului la imobilul situat în Craiova, b-dul. 1 Mai, nr. 64 B.

2. Condiții generale ale concesiunii

2.1. Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii

Terenul ce se va concesiona aparține domeniului public al municipiului Craiova, fiind identificat la poz. 713 din Anexa nr. 2 la H.G. nr. 141/2008.

Procedura de atribuire a contractului de concesionare este prin negociere directă.

Legislația aplicată:

- Legea nr. 50/1991 modificată și completată (conform art. 13, alin. 2, ce se referă la concesionarea numai în vederea realizării de obiective de uz și/sau de interes public, conform documentațiilor de urbanism aprobate-certificatul de urbanism nr. 957/05.05.2010).

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 celorlalte clădiri ce au destinația de locuințe. 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 clădirii 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 24,8 mp, se concesionează pe o perioadă de 49 ani, în conformitate cu prevederile H.C.L. nr. 272/29.07.2010..

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, ce va fi aprobat și însușit 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, b-dul. 1 Mai, nr. 64 B.

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

3.3 Nu sunt admise ofertele alternative.

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

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

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

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

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

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

Plicul exterior va fi însoțit de adresa de înaintare a ofertantului către autoritatea publică locală, această adresă fiind semnată de către ofertant. Pe adresa de înaintare se va preciza cu claritate, fără ștersături, modificări, adăugirică ofertantul participă la "PROCEDURA DE CONCESIONARE PRIN NEGOCIERE DIRECTĂ A TERENULUI ÎN SUPRAFAȚĂ DE 24,8 mp, ÎN VEDEREA REALIZĂRII UNEI ALEI DE ACCES LA PROPRIETATEA SITUATĂ ÎN B-DUL. 1 MAI, NR. 64 B" 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. 272/2010 se va trimite o adresă de invitare la negociere directă către proprietarul(proprietarii) imobilului situat în Craiova, b-dul. 1 Mai, nr. 64 B. Ca urmare a invitației proprietarii imobilului vor primi(contra cost) 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:

- a)** actul doveditor privind intrarea în posesia caietului de sarcini și a documentației de atribuire la această procedură;
- b)** fotocopie actului de identitate al proprietarilor imobilului situat în Craiova, b-dul 1 Mai, nr. 64 B;
- c)** fotocopie actului de proprietate al imobilului situat în Craiova, b-dul 1 Mai, nr. 64 B;
- d)** fotocopie încheierii de intabulare în cartea funciară și extras de carte funciară emis de O.C.P.I. Dolj în luna desfășurării procedurii, pentru imobilul situat în Craiova, b-dul 1 Mai, nr. 64 B;
- e)** certificat fiscal în original eliberat de Direcția Taxe și Impozite Craiova din care să reiasă că proprietarii imobilului menționat mai sus nu au debite către autoritatea publică locală pentru nicio proprietate aflată în proprietatea lor pe raza administrativă a municipiului Craiova.

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 către Ungureanu Gabriel și Ungureanu Mihaela Antoaneta (în vederea ducerii la îndeplinire a prevederilor H.C.L. nr. 272/29.07.2010). 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