

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 96

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

Având în vedere raportul nr.39267/2011 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune aprobarea însușirii raportului de evaluare a terenului situat în municipiul Craiova, la sud de imobilul din str. Făgăraș, nr.41A 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.368/2010 referitoare la concesionarea prin negociere directă, către Constantin Constanța, a unui teren aparținând domeniului public al municipiului Craiova, în suprafață de 102,50 mp., situat în str. Făgăraș, nr. 41A, cu destinația alee de acces;

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 102,50 mp, situat în municipiul Craiova, la sud de imobilul din str. Făgăraș, nr.41A, 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 7,23 lei/mp/lună.
- Art.3.** Se aprobă caietul de sarcini pentru concesionarea prin negociere directă, către Constantin Constanța, 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 și Constantin Constanța 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: 102,50 mp
Str.Fagaras, nr. 41A, CRAIOVA

Faza:

RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar:

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

Ex. nr.

Data: DECEMBRIE 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, str.Fagaras nr.41A**, in suprafata totala de **102,50 mp**.

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

1.2 DATA EVALUARII

Data evaluarii este **30.12.2010**.

Cursul BNR din data evaluarii este: **3,2355 lei/\$ si 4,2877 lei/euro**.

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

1.3 LOCALIZARE

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

In zona se afla: Parcul Cornitoiu, Liceul Pedagogic, Liceul Energetic.

Zona are un caracter preponderent 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 = 75.200 lei (cca 171 euro/mp)

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

V = 84.000 lei (cca 192 euro/mp)

1.5. VALOAREA DE PIATA PROPUSA

Valoarea finala de piata propusa pentru terenul in suprafata de 102,50 mp este cuprinsa in intervalul:

75.200 lei (cca 171 euro/mp) – 84.000 lei (cca 192 euro/mp)

1.6 VALOAREA REDEVENTEI PENTRU TERENUL ANALIZAT ESTE:

77,66lei/mp/an – 86,75 lei/mp/an

Respectiv: 6,47 lei/mp/luna – 7,23 lei/mp/luna

TOTAL: 7.960 lei/an – 8.900 lei/an

Respectiv: 663 lei/luna - 741 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 pe baza de venit, da o imagine a valorii suficient de precisa in situatia in care exista informatii de piata (oferte de vanzare teren) 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 **102,5mp**, situat in **Craiova, str.Fagaras nr. 41A**, apartinand CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA, **in vederea concesiunii conform H.C.L. Craiova, nr. 368/30.09.2010.**

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 evaluator la data de 30.12.2010.

Cu aceasta ocazie s-au verificat:

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

- natura vecinatatilor.

Data evaluarii: 30.12.2010.

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 **102,50 mp**, situat in **Craiova, str.Fagaras nr.41A**.

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 220233/12.2010;
- Hotararea Consiliului Local Craiova nr. 368 din 30.09.2010, privind concesionarea terenului;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului
- Dispozitia Primarului Municipiului Craiova nr 11.011/13.04.2007;
- Procesul verbal de punere in executare nr. 30892/29.06.2007;
- Certificat de urbanism 2.619/04.11.2009;

2.4. IDENTIFICAREA SI DECLARATIA EVALUATORULUI

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

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

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

EXPERT EVALUATOR

Ing. Badeanu Radu

3. ANALIZA SI DESCRIEREA PROPRIETATII

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

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

Legislatia in vigoare la data evaluarii;

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 are acces direct la strada Fagaras;
- Zona dispune de toate utilitatile;

Dezavantaje:

- Terenul are panta foarte mare;
- Terenul dimensiuni mici.

4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Deoarece zona este preponderent rezidentiala, 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 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 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 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 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 incetarea contractului de concesiune raman in proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii care au apartinut concesionarului si au fost utilizate de catre acesta pe durata concesiunii

O sinteza a drepturilor evaluate se prezinta in tabelul urmator:

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

In concluzie:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In concluzie:

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

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

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

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

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.Făgăraș nr.41A**, în suprafața totală de **102,50 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 imobiliare, din presa sau din baza de date a evaluatorului s-au selectat următoarele comparații:

1. **ID 298806:** Teren Cornitoiu, suprafața de 933mp, deschidere 26m, POT 22%, toate utilitățile trase, C.U., pretabil casa, bloc, magazin, service auto.

Pretul de ofertă este de **165.000 euro**.

2. **ID 295229** Teren George Enescu, în suprafața de 1.300 mp, deschidere 36m, toate utilitățile sunt în zonă.

Pretul de ofertă este de **250 euro/mp**.

3. **ID 154328:** Teren Cornitoiu, în suprafața de 720 mp, deschidere 20m, toate utilitățile sunt în zonă.

Pretul de ofertă este de **300 euro/mp**.

4. **ID 344779:** Teren Brazda, zona complexul Vechi, in suprafata de 550 mp, deschidere 25m, POT 22%, CU pentru construire spatiu comercial si birouri P+2, toate utilitatile sunt in zona.

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

Grila datelor de piata este prezentata mai jos:

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
		Cornitoiu, ag. Antoanela Imobiliare id. 298806	G. Enescu, Ag. Best Consulting Imobiliare id.295229	Cornitoiu, Ag. Best Consulting Imobiliare id.154328	Brazda, Ag.Dorcas Imobiliare id.344770
Suprafata	102,50	933	1.300	720	550
Pret (oferta/vanzare) (Euro/mp)		180	250	300	400
Conditii vanzare (tranzactie/oferta)	-20%	oferta	oferta	oferta	oferta
		-20%	-20%	-20%	-20%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-36,00	-50,00	-60,00	-80,00
Pret corectat		144,00	200,00	240,00	320,00
Drepturi de proprietate		integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%	0%
Pret corectat		144,00	200,00	240,00	320,00
Suprafata	102,50	933,00	1.300,00	720,00	550,00
Corectie procentuala		-5%	-5%	-5%	-5%
Pret corectat		136,80	190,00	228,00	304,00
Localizare	buna	mai buna	similara	mai buna	mai buna
Valoarea corectiei (%)		-5%	0%	-5%	-5%
Pret corectat		129,96	190,00	216,60	288,80
Acces	d=8,5	d = 26ml	d = 36 ml	d = 20ml	d = 25ml
Valoarea corectiei (%)		-5%	-10%	-5%	-5%
Pret corectat		123,46	171,00	205,77	274,36
Destinatia (utilizarea terenului)	rezidential	rezidential, comercial	rezidential	rezidential, comercial	rezidential, comercial
Valoarea corectiei (%)		-5%	0%	-10%	-20%
Pret corectat		117,29	171,00	185,19	219,49
Alte corectii: Constructie pe teren	liber	liber	liber	liber	liber
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Pret corectat		117,29	171,00	185,19	219,49
Total corectie bruta		19%	15%	23%	31%
Total corectie bruta		26,71	29,00	54,81	100,51
		corectie bruta cea mai mica			
Valoarea estimata	rotund	171,00	EUR/mp	lei	
		17.526 €	74.900		
	tva		0		
		VALOARE ESTIMATA	74.900	lei	

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 - s-au făcut corecții negative comparabilelor, deoarece au deschideri mai mari decât terenul de evaluat;
- Corecția destinației - s-au făcut corecții la comparabilele 1, 3 și 4, deoarece acestea pot avea și o destinație comercială .

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

Valoarea proprietății rezultată în urma aplicării **Metodei comparațiilor directe**, în opinia evaluatorului este de **171 euro/mp**.

$$171 \text{ euro/mp} \times 102,50 \text{ mp} \times 4,2877 \text{ lei/euro} = 75.153 \text{ lei}$$

Valoarea estimată a terenului este: 75.200 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 potentiala a fost estimata la 1 euro/mp, analizand o serie de oferte pentru terenuri din zona sau din zone similare.

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

DETERMINAREA VENITULUI BRUT EFECTIV (VBE)

VBE este venitul dupa aplicarea gradului de utilizare real. Gradul de utilizare este afectat atat de perioada de marketing, cat si de suprafata efectiva de teren utilizabil, gradul de utilizare fiind estimat la 60%.

DETERMINAREA VENITULUI NET DIN EXPLOATARE (VNE)

VNE este venitul dupa scaderea cheltuielilor (amenajare teren, bransamente utilitati, 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	D
Chirie unitara	1,0	1,0	1,0	2,0
Suprafata utila (mp)	933	1.300	720	550
Chirie lunara solicitata	933	1300	720	1100
Venit Brut Potential (EUR/an)	11.196	15.600	8.640	13.200
<i>Grad de neocupare (40% din VBP)</i>	<i>4478,4</i>	<i>6240</i>	<i>3456</i>	<i>5280</i>
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	6.718	9.360	5.184	7.920
<i>Cheltuieli aferente proprietarului (10% din VBE)</i>	<i>671,76</i>	<i>936</i>	<i>518,4</i>	<i>792</i>
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	6.046	8.424	4.666	7.128
	Cornitoiu, ag. Antoanela Imobiliare id. 298806	G. Enescu, Ag. Best Consulting Imobiliare id.295229	Cornitoiu, Ag. Best Consulting Imobiliare id.154328	Brazda, Ag.Dorcas Imobiliare id.344770
Valoarea solicitata a proprietatii (EUR)	167.940	325.000	216.000	220.000
Rata de capitalizare (%)	3,60	2,6	2,2	3,2

Rata de capitalizare = VNE/ V

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

3,0

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.	102,50
Chiria lunara (EUR/luna)		102,5
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		1.230
Total VBP (eur/an)		1.230
Grad de ocupare		60%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		738
Total VBE (EUR/an)		738
Cheltuieli exploatare	0%	0
Costuri amenajare	20%	148
Venit net efectiv (EUR/an)		590
Total VNE (EUR/an)		590
Rata de capitalizare		3%
Multiplicator		33,33
Valoare randament (EUR)		19.680
Valoare randament (lei)		84.000
rotund (euro)		19.591

Valoarea estimata a terenului este: 84.000 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)	75.200
Metoda capitalizarii rentei de baza (abordarea pe baza de venit)	84.000

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 pe baza de venit, da o imagine a valorii suficient de precisa in situatia in care exista informatii de piata (oferte de vanzare teren) suficiente pentru aplicarea metodei.

Limitarile metodei constau in faptul ca aceasta se bazeaza pe niste estimari si previziuni.

In urma analizelor si calculelor efectuate, in opinia evaluatorului valoarea de piata a terenului situat in Craiova, str. Fagaras, nr. 41A, este cuprinsa intre 75.200 lei si 84.000 lei, la data de 30.12.2010

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

$$cmpc = kp \times (CP/V0) + kpr \times (Cpr/V0) + kd \times ((1-s) \times (CT/V0))$$

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

V0 = 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
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:

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

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 77,66/mp/an – 86,75 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
 consiliullocal@primariacraiova.ro
 www.primariacraiova.ro



Directia Patrimoniu.
 Serviciul Administrare și Evidență Domeniu Public și Privat
 Nr. 220233 / 2010

Viceprimar Dincă

Comanda din data : /2010 aferentă Contractului cadru de prestări servicii nr. 91757 din data 24.06.2010 Către SC ING PROEV SRL În atenția d.ului Radu Bădeanu (tel: 0722/541144) Tel/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 aparținând domeniului privat al municipiului Craiova în suprafață de 102,50 mp. situat în str. Făgăraș, nr. 41A
Scopul evaluării :	Stabilirea nivelului minim al redevenței și al pretului de pornire pentru negocierea directă în vederea concesionării terenului către Constantin Constanta, teren ce va avea destinația de alee de acces la proprietatea viitorului concesionar din Craiova, str. Făgăraș, nr. 41A
Localizarea bunului:	Terenul este situat la sud de proprietatea particulară a d-nei Constantin Constanta situată în Craiova, str. Făgăraș, nr. 41A, pentru acces din str. Făgăraș
Cliantul, Nume, Prenume:	Consiliul Local al Municipiului Craiova
Telefon contact:	0251/411008
Act normativ care prevede evaluarea	Hotărârea Consiliului Local al municipiului Craiova nr. 368/30.09.2010
Proprietar teren	Municipiul Craiova
Identificare terenului	Terenul este identificat conform Anexei la certificatul de urbanism nr. 2619/2009

Director Executiv
 Vanghelie Ovidiu

Serviciu A.F.D.P.P.,
 Daniela Băcanu

 Întocmit
 cons. Ștefan Marta

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.368

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 30.09.2010.

Având în vedere raportul nr.123912/2010 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune concesionarea prin negociere directă, către Constantin Constanța, a unui teren aparținând domeniului public al municipiului Craiova, situat în str. Făgăraș, nr.41A, cu destinația alee de acces și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.175, 176, 177, 178 și 180/2010;

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, modificată și completată, Legii nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară și Legii nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;

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 Constantin Constanța, pe o perioadă de 49 de ani, a unui teren aparținând domeniului public al municipiului Craiova, în suprafață de 102,50 mp., situat în str. Făgăraș, nr. 41A, cu destinația alee de acces, 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.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Economico – Financiară, Direcția Patrimoniu și Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Constantin RADUCĂNOIU



CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,

Nicoleta MIULESCU

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
21836	280 mp	Strada Viadimir, nr.24
Cartea Funciara nr.		UAT CRAIOVA



SPRADA FACARASCE SE VA MODERNIZA		A. Date referitoare la teren		Wsz
Categorie de		Suprafata (mp)	Valoarea impozitoare	Mentiiuni
1	Co.	280	156.184	Limite convenționale între pct. 23-24-25-26-27-28-29-23
Total:		280		Impozitare cf. HCL 466/2006: 0.5578lei/mp

B. Date referitoare la construcții			
Suprafata construita	Valoarea de impozitare	Mentiiuni	
280	156.184		

STEREN = 280,0MPX

STEREN = 280,00 mp
 AC = 91,62 mp
 Ad = 333,40 mp
 CUT = 119
 POT = 32,7%

VERIFICATOR	SUSINE	SINATURA	CERINTA
EXPERT			
SOCIETATEA COMERCIALA DECARN PROJECT S.R.L. CRAIOVA REGISTRUL COMERTULUI J16/96/1997			
SPECIFICATIE	SUSINE	SINATURA	CERINTA
SIN PROIECT	PRIL FLORIN		
PROIECTAT	PRIL FLORIN		
DESENAT	FLORIN		
BENEFICIAR CONSTANTIN CONSTANTA			
SCARA 1:500			
TITLU PROIECT GARA AUTO, CAT FENEA SI LOCUINTA STRELA GARA NR. 11A TITLU PLAN CLAN DE CITATE			

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

DISPOZIȚIA NR. 11041

PRIMARUL MUNICIPIULUI CRAIOVA

Având în vedere referatul nr. 30892/2007 al Comisiei pentru examinarea cererilor formulate potrivit prevederilor art. 21 din Legea nr. 10/2001 ;

În conformitate cu prevederile art.1 pct.1, art. 2, art. 7 ;art. 9; art.11 alin.3; art. 13; art. 15 și art. 25 din Legea nr. 10/2001- republicată privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 06. Martie 1945 –22. Decembrie 1989, coroborate cu prevederile H.G. nr.1095/2005 privind aprobarea normelor metodologice de aplicare a Titlului VII „ Regimul stabilirii și plății despăgubirilor aferente imobilelor preluate în mod abuziv,, din Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente;

Având în vedere dispozițiile Titlului VII din Legea nr. 247/2005. privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente:

În temeiul art. 61 alin. 1 pct.2 coroborat cu 68(1) din Legea nr. 215/2001 republicată privind administrația publică locală ;

DISPUNE :

Art.1 -Se aprobă restituirea în natură a terenului în suprafață de 280 mp., situat în Craiova, str. Vladimiri nr. 24, notificat sub nr. 1366/N/2001, fiind identificat prin procesul -- verbal privind starea de fapt a imobilului încheiat la data de 09.03.2007 ce constituie parte integrantă a prezentei dispoziții, numitei **Constantin Constanța** domiciliată în Craiova, strada Castanilor nr. 19, bl.4A, ap.16, jud. Dolj.

Art. 2 -Predarea efectivă a imobilului se va face prin Proces – Verbal de punere în executare încheiat de către autoritatea locală, după exercitarea controlului de tutelă asupra dispoziției de către Instituția Prefectului Județului Dolj și acordarea vizei de legatitate.

Art. 3- Se propune acordarea despăgubirilor în condițiile Titlului VII din Legea nr. 247/2005 pentru construcția , în prezent demolată , în **suprafață construită desfășurată de – 53,19 mp.**, având elementele de identificare cuprinse în procesul-verbal întocmit la data de 20/06/1986.

Art. 4.- Dosarul de notificare va fi predat Secretariatului Comisiei Centrale din cadrul Autorității Naționale pentru Restituirea Proprietăților, cu sediul în București, str.Calea Floreasca nr.202. sector 1.

Art. 5 –Dispoziția Primarului face dovada proprietății asupra imobilului, are forță probantă a unui înscris autentic și constituie titlu executoriu pentru punerea în posesie după îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară .

Art. 6 – La data emiterii prezentei dispoziții își încetează efectele dispoziția nr. 8382/28.04.2005 emisă de Primarul municipiului Craiova.

Art. 7–Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei dispoziții , respectând termenul de comunicare prevăzut de legea specială

Art. 8 –Prezenta dispoziție poate fi atacată în termen de 30 de zile de la data comunicării la Secția civilă a Tribunalului Dolj.

Emisă azi 13.04.2007


PRIMAR
Ec. ANTONIE SOLOMON

SECRETAR
NICOLETA MIULESCU

Vizat pentru legalitate

Cons. jur. Boagiu Florica

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
NR.30892/29.06.2007

PROCES - VERBAL DE PUNERE ÎN EXECUTARE
Încheiat astăzi
29.06.2007

Subsemnata Boangiu Floricica, din cadrul Direcției Juridice, Asistentă de Specialitate și Contencios Administrativ a Primăriei Municipiului Craiova, în baza **DISPOZIȚIEI NR. 11011**, emisă de primarul municipiului la data de **13.04.2007**, prin care s-a dispus restituirea în natură a imobilului (terenului) în **suprafață de 280 mp., situat în Craiova, strada Vladimiri nr. 24**, județul Dolj, am procedat la identificarea imobilului și măsurarea terenului, constatând următoarele:

Terenul ce se restituie are o suprafață de 280 m.p. și următoarele vecinătăți:

La NORD: Foste imobile str. Muncitorului nr. 29; 27

La SUD: Fost imobil str. Fulgului nr. 18 și Domeniul Public;

La EST: Fost imobil str. Fulgului nr. 18 și Domeniul Public;

La VEST: Fostă str. Vladimiri;

La data încheierii prezentului proces – verbal de punere în posesie, nr.30892 din data de 29.06.2007, se consideră executată **DISPOZIȚIA PRIMARULUI NR.11011/13.04.2007**.

Prezentul proces – verbal s-a redactat în 2 (două) exemplare din care un exemplar este înmănat persoanei îndreptățite.

REPREZENTANT
Primăria Municipiului Craiova
C.j. Boangiu Floricica

TITULARUL DREPTULUI

Constantin Constanța

Primăria Municipiului Craiova

ROMÂNIA

JUDEȚUL DOLJ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Nr. _____ din _____

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 2619 din 04.11.2009

În scopul: -construire locuință S+D+P+1 cu garaj auto, spațiu comercial, cafenea și locuință.
-concesionare teren în S= 102,50 mp pentru acces

Ca urmare a Cererii adresate de (1) CONSTANTIN CONSTANTA
cu domiciliul (2) în județul Dolj, Municipiul Craiova
satul _____, sectorul _____, cod poștal _____, CASTANILOR, nr. 19, bl.
4 A, sc. 1, et. _____, ap. 16, telefon/fax _____, e-mail _____ înregistrată
la nr. 130710 din 19/10/2009
pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Dolj,
Municipiul Craiova, satul _____, sector _____, cod poștal _____
Strada Făgăraș, nr. 41 A, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin (3)

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. _____
faza PUG/PUZ, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local Craiova
nr. 23/2000,504/2008
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 proprietate privată

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală a terenului - curți construcții

Destinația după PUZ - zonă locuințe

Suprafața terenului - 280,00 mp + 102,50 mp

(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 de parcuri, recreere, turism și conform PUZ "Zona -Cornitoiu" aprobat prin HCL nr. 504/2007 amplasamentul este situat în zona de locuințe cu regim maxim de înălțime P+2E, POT maxim = 40% și CUT maxim = 1,2.

Se propune construire locuință S+D+P+1 cu garaj auto, spațiu comercial, cafenea și locuință.

Se poate construi în următoarele condiții:

- destinația: zona de locuințe cu regim maxim de înălțime maxim P+2;
- procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) = 40%; C.U.T. maxim = 1,2;
- asigurarea accesului carosabil la un drum public existent, în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin HG nr. 525/1996, și anume: pentru alei de acces cu o lungime mai mică de 30 m, lățimea minimă este de 3,5 m; pentru alei cu o lungime de până la 100 m, lățimea minimă este de 7 m, cu trotuar pe cel puțin o latură și supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt;
- se vor respecta prevederile Codului Civil pe limita de proprietate privind servitutea de vedere și picătura la streasina;
- parcare/garaj și scurgerea apelor pluviale se vor face în incinta proprietății;
- se vor amenaja spații verzi și plantate în conformitate cu prevederile RGU

La faza de autorizare, în memoriul tehnic, se va prezenta modul de realizare a finisajelor exterioare, dacă distanțele între construcția propusă și limitele de proprietate sunt mai mici de 1 ml.

Proiectul pentru autorizare va fi însoțit de:

Titlu de proprietate pe teren, Extras de carte funciara, Încheiere de intabulare, Fișa bunului imobil

Certificat de nomenclatura stradala.

Referatele de verificare a proiectului la exigentele stabilite de proiectant, întocmite de specialiști atestați.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat(4) pentru
- construire locuință S+D+P+1 cu garaj auto, spațiu comercial, cafenea și locuință.
- concesiune teren în S= 102,50 mp pentru acces

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 protecție 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.

ÎNTOCMIT
Marioara Bordu

FP-19-04-0003 Page 2

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE 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. avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

Politia Rutieră

d.4. Studii de specialitate:

Studiu geotehnică

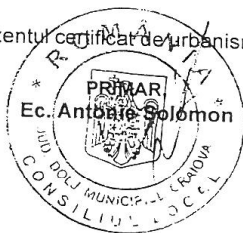
e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documente de plată ale următoarelor taxe (copie):

dovada de luare în evidență OAR

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.



SECRETAR,
Nicoleta Miulescu

p. ARHITECT ȘEF,
Arh. Mircea Iulian Diaconescu

Achitat taxa de 16 lei, conform chitanței nr. 370/2063-309-0045

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului

DIRECT

la data de 05.11.09

ȘEF SERVICIU
Violeta Barcan

ÎNTOCMIT
Marioara Borda

Publie



Nr. cerere... 5529
Ziua... 27
Luna... 01
Anul... 2010

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
BIROUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
pentru
INFORMARE

Cartea funciară cu nr. 54740

Comunal/ Oraș/ Municipiu CRAIOVA

A. Partea I-a

Nr.crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafata in mp.	Observatii
1	21836	Teren intravilan aflat in Craiova, Str. Vladimirescu nr. 24	280 mp	olm mris 280 mp

B. Partea a II-a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Observatii
1	CONSTANTIN CONSTANTIA dispozitie nr. 11011 din P.V. de punere in exemplu nr. 30892 / 2007 Punerea in exemplu	

C. Partea a III-a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la sarcini	Observatii
1	Nu are sarcini	

Certific că prezentul extras corespunde întru totul cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, în prezință eliberată de acestuia,
pastrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară poate fi utilizat, conform cererii, la
și NU este valabil la încheierea actelor autentificate de notari publici
S-a achitat tariful de lei prin chitanța nr.

Asistent - registrator,





OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA DOLJ

Dosar nr. 46258/2007

ÎNCHEIERE nr. 46258

Registrator - Lungoci Mihai
Asistent - registrator Rîbu Viorica

Asupra cererii introduse de Constantin Constanta cu domiciliul în Craiova privind înscrierea dreptului de proprietate în Cartea Funciară, în baza Dispozitie nr. 11011 si P.V de punere in executare nr.30892/2007 Primaria Craiova

Văzând referatul asistentului - registrator, în sensul că nu există piedici la înscriere, fiind îndeplinite condițiile prevăzute de art. 48 din Legea nr.7/1996 cu modificările și completările ulterioare, fiind achitat tariful de 5944294 lei, cu chitanta nr. 5944294/2007 pt. serviciul de publicitate imobiliara cod 8MIPCF

DISPUNE

Admite cererea înregistrată sub nr. 46258/30.07.2007.

Dispune înființarea cărții funciare cu caracter nedefinitiv nr. **54740** a loc. Craiova privind imobilul situat în Craiova , str. Vladimiri nr. 24 compus din teren intravilan, cu supraf. de 280 mp, având număr cadastral provizoriu **21836**, imobil ce se va înscrie sub A1.

Dispune intabularea dreptului de proprietate asupra imobilului de sub A1, în favoarea lui : **CONSTANTIN CONSTANTA, sub B1.**

Prezenta se va comunica.

Cu drept de plângere în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, se înscrie în cartea funciară și se soluționează de instanța competentă din circumscripția în care se află imobilul.

Data la data de 08.08.2007.

REGISTRATOR



ASISTENT - registrator

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
CERTIFICAT DE NOMENCLATURA STRADALA

Nr. 3824 din 16/10/2009

Ca urmare a cererii adresate de: Constantin Constanta cu
domiciliul in jud. Dolj Municipiul Craiova Strada
Trifoiului nr. 18
inregistrata la nr. 129942 din 15/10/2009

CERTIFICĂ:

Imobilul situat la adresa: Strada Vladimiri (S=280mp) nr. 24
figurează în Nomenclatorul Străzilor Municipiului Craiova la adresa:
Strada Fagaras nr. 41A

Imobil fara acces direct la una din strazile cuprinse in Nomenclatorul Strazilor din Municipiul Craiova. Prezentul
certificat este valabil pana la atribuire denumiri de strazi si numere factoriale in zona.

P. Arhitect Sef,
arh. Mircea Iulian Diacovschi

Sef Birou
expert Daniela Naddor

Intocmit,
Inspector Mariana Dumitrascu

Achitat taxa de: 39902063 din 292-0006 / 19.10.09

Nota: Prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate si nu confera aceasta calitate

FP-34-03.ver02

S-a cerut de părți autentificarea prezentului act:

CONTRACT DE VÂNZARE DREPTURI SUCCESORALE

Între subsemnatele: Gheorghe Augustina, domiciliată în mun. Craiova, str. George Enescu, bl. 40B, sc. 3, ap. 3, jud. Dolj, Mociu Olimpia, domiciliată în mun. Craiova, str. Mihail Kogălniceanu, nr. 11, jud. Dolj, Cafadaru Ana, domiciliată în com. Galiciuica, sat Galiciuica, nr. 280, jud. Dolj, calitate de *vânzătoare*, pe de o parte și Constantin Constanța, *necăsătorită*, domiciliată în mun. Craiova, str. Trifoiului, nr. 18, jud. Dolj, în calitate de *cumpărătoare*, pe de altă parte, a intervenit prezentul contract de vânzare cumpărare, în următoarele condiții: -----

Noi, Gheorghe Augustina, Mociu Olimpia și Cafadaru Ana, declarăm că vindem numitei Constantin Constanța, *drepturile succesoriale*, ce îmi revin în urma succesiunii defunctului Tudor Ion, decedat la data *03 aprilie 1991* fost cu ultimul domiciliu în mun. Craiova, str. Fulgului, nr. 18, jud. Dolj, transmitându-se astfel dobânditoarei toate drepturile și obligațiile succesoriale. -----

Avem calitatea de moștenitoare ale defunctului Tudor Ion, așa cum rezultă din actele de stare civilă și înțelegem să o garantăm pe cumpărătoare împotriva tuturor evicțiunilor provenite din lipsa calității noastre de moștenitoare. -----

Prețul vânzării drepturilor succesoriale este în sumă de **3000 (treimii) lei** (câte 1000 lei pentru fiecare) pe care l-am primit în întregime de la cumpărătoare înainte de autentificarea actului. -----

Transmiterea acestor drepturi succesoriale se face către cumpărătoare, cu începere de azi, data autentificării actului. -----

Eu, Constantin Constanța, declar că am cumpărat de la numitele Gheorghe Augustina, Mociu Olimpia și Cafadaru Ana, *drepturile succesoriale* ce revin în urma succesiunii defunctului Tudor Ion, decedat la data *03 aprilie 1991* cu prețul total de 3000 lei pe care l-am achitat în întregime vânzătoarelor (câte 1000 lei fiecareia), înainte de autentificarea prezentului contract. -----

De asemenea, declar că înțeleg să dobândesc toate drepturile și obligațiile succesoriale rămase în urma defunctului Tudor Ion; cheltuielile ocazionate cu perfectarea actului au fost suportate de către mine, cumpărătoarea. -----

Totodată, declar că sunt căsătorită cu **Constantin Traian** și am luat cunoștință de dispozițiile art.30 din codul familiei referitoare la comunitatea de bunuri dobândite de către soți în timpul căsătoriei. -----

Cunosc situația de drept și de fapt a drepturilor succesoriale descrise mai sus, știu că acestea sunt în patrimoniul vânzătoarelor ca urmare a dreptului la moștenire, nu au ieșit din circuitul civil și nu au trecut în proprietatea statului în baza vreunui act normativ, înțelegând să le dobândesc pe riscul meu, fără ca prin aceasta să eliberez vânzătoarele de răspunderea pentru evicțiunea prevăzută de art.1399 cod civil. -----

Noi, vânzătoarele, declarăm pe proprie răspundere, sub sancțiunile prevăzute de art. 292 cod penal, pentru declarații neadevărate, că drepturile succesoriale nu au mai fost înstrăinate vreunei terțe persoane, la data autentificării actului și menționăm că nu fac obiectul vreunui litigiu. -----

-/-

Noi, părțile contractante, declarăm că, de comun acord, am convenit ca vânzătoarele să-
păstreze toate fructele succesiunii percepute, creanțele succesoriale încasate, precum și prețul
bunurilor din masa succesorală înstrăinate după deschiderea succesiunii, până azi data
autentificării prezentului contract, iar cumpărătoarea este eliberată de obligația de a întoarce
vânzătoarelor sumele plătite de aceasta pentru datoriile și sarcinile succesiunii, până azi, data
autentificării actului.

Noi, părțile contractante, declarăm că am citit prezentul act, suntem de acord cu
conținutul său și am luat cunoștință de dispozițiile legale privind evaziunea fiscală prevăzute
de Legea nr. 87/1994, precum și de prevederile Legii nr. 656/2002 privind prevenirea și
sanționarea spălării banilor.

Tehnoredactat și autentificat în 5 (cinci) exemplare astăzi, data autentificării la Biroul
Notarial „Mircea Drăgușin”, cu sediul în mun. Craiova, str. Nicolae Bălcescu, nr. 16, jud.
Dolj.

GN

VÂNZĂTOARE,

CUMPĂRĂTOARE,

Gheorghe Augustina

Constantin Constanța

Cafadaru Ana

Mircea Drăgușin

ROMANIA
BIROUL NOTARIAL „MIRCEA DRĂGUȘIN”
CRAIOVA, STR. N. BĂLCESCU, NR.16

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE nr. 577
Anul 2009, luna martie, ziua 16

[Signature]
notar public - Craiova

În fața mea _____, notar public la sediul biroului din mun. Craiova, str. Nicolae Bălcescu, nr.16, jud.Dolj, s-au prezentat:

Mociu Olimpia, domiciliată în mun. Craiova, str. Mihail Kogălniceanu, nr. 11, jud. Dolj, id cu CI seria Dx nr. 417220/2005 emisă de SPCLEP Craiova, cnp 2590220163220

în calitate de *vânzătoare*,
care, după citirea actului a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat toate exemplarele lui,

Gheorghe Augustina, domiciliată în mun. Craiova, str. George Enescu, bl. 40B, sc. 3, ap. 3, jud. Dolj, id cu CI provizorie seria PC nr. 331431/2008 emisă de Pol. Craiova, valabilă până la 11.04.2009, cnp 2500503163233

Cafadaru Ana, domiciliată în com. Galiciuica, sat Galiciuica, nr. 280, jud. Dolj, id cu CI seria DX nr. 500910/2007 emisă de SPCLEP Băilești, cnp 2540126160016

în calitate de *vânzătoare*,
Constantin Constanța, domiciliată în mun. Craiova, str. Trifoiului, nr. 18, jud. Dolj, id cu CI seria DX nr. 619124/2009 emisă de SPCLEP Craiova, cnp 2500604163192

în calitate de *cumpărătoare*,
care, după ce li s-a citit actul, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și nu au semnat, deoarece nu știu carte și au pus degetul arătător de la mâna stângă pe toate exemplarele lui.

În temeiul art.8 lit.b din Legea 36/1995

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a perceput onorariu de 150 lei + 28,5 lei TVA, cu chitanța nr. 192 / 2009

NOTAR/PUBLIC,



44348 03 12 2010
10 08 12 2010
296 058
Oyesu C.
ANCEP

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA DOLJ

Dosar nr. 46258/2007

ÎNCHIEIERE nr. 46258

Registrator - Lungoci Mihai
Asistent - registrator Rîbu Viorica

Asupra cererii introduse de Constantin Constanta cu domiciliul în Craiova privind înscrierea dreptului de proprietate în Cartea Funciară, în baza Dispoziție nr. 11011 și P.V de punere în executare nr.30892/2007 Primăria Craiova

Văzând referatul asistentului - registrator, în sensul că nu există piedici la înscriere, fiind îndeplinite condițiile prevăzute de art. 48 din Legea nr.7/1996 cu modificările și completările ulterioare, fiind achitat tariful de 5944294 lei, cu chitanța nr. 5944294/2007 pt. serviciul de publicitate imobiliară cod 8MIPCF

DISPUNE

Admite cererea înregistrată sub nr. 46258/30.07.2007.

Dispune înființarea cărții funciare cu caracter nedefinitiv nr. 54740 a loc. Craiova privind imobilul situat în Craiova, str. Vladimiri nr. 24 compus din teren intravilan, cu supraf. de 280 mp, având număr cadastral provizoriu 21836, imobil ce se va înscrie sub A1.

Dispune intabularea dreptului de proprietate asupra imobilului de sub A1, în favoarea lui : **CONSTANTIN CONSTANTA**, sub B1.

Prezența se va comunica

Cu drept de plângere în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, se înscrie în cartea funciară și se soluționează de instanța competentă din circumscripția în care se află imobilul.

Data la data de 08.06.2007

REGISTRATOR

ASISTENT - registrator

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

DIRECȚIA URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI
Serviciul AUTORIZATII DE CONSTRUIRE
Nr 109544 / 11.08.2010

CATRE
CONSTANTIN CONSTANȚA
STR. CASTANILOR,NR.19
CRAIOVA,JUD. DOLJ

Urmare a solicitarii dvs. inregistrata sub nr.109544 din 04.08.2010 in vederea emiterii autorizatiei de construire la adresa :Str.Făgăraș,Nr.41A, Craiova, pentru „Construire locuință S+D+P+1E cu garaj auto ,spatiu comercial ,cafenea și locuință -concesionare teren în S=102,50 mp pentru acces,, va comunicăm :

Ne mentinem răspunsul nr.24806/ 17.02.2010 prin care vă comunicăm:

Documentatia d-voastră nu a primit viză juridică pentru a prezenta contractul de concesionare pentru suprafata de 102,50mp.

Se vor completa planurile de arhitectură cu toate axele în corelare cu planul de fundații

Va rugăm sa va prezentati pentru ridicarea documentatiei la Registratura Primariei Craiova (program : luni , marti , joi și vineri intre orele 8.30 - 16.30 , miercuri intre orele 8.30 - 18.30)

Pt. PRIMĂR,
Viceprimar, Mircea Diaconescu



SEF SERVICIU,
Elena Riza

P. ARHITECT SEF,
Mircea Diaconescu

INTOCMIT,
Mariana Burlan



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

Directia Patrimoniu
 Serviciul Evidenta domeniu public si privat
 Nr. 80576/28.06.2010

Către
 CONSTANTIN CONSTANȚA
 STR. TRIFOIULUI NR. 18
 LOC. CRAIOVA

Ca răspuns la adresa dvs. înregistrată la Primăria Municipiului Craiova cu nr. 80576/03.06.2010 prin care solicitați servitute de acces în suprafață de 102,50 mp. conform certificatului de urbanism nr. 2619/04.11.2009, în Craiova, str. Făgăraș, nr. 41 A, vă comunicăm următoarele:

Conform Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, art. 13, prevede:

- (1) Servitutele asupra bunurilor din domeniul public sunt valabile numai în măsura în care aceste servituti sunt compatibile cu uzul sau interesul public cărora îi sunt destinate bunurile afectate.

- (2) Servitutele valabile constituite anterior intrării bunului în domeniul public se mențin în condițiile prevăzute la alin. (1).

Cererea dumneavoastră va fi analizată și se va promova un proiect de hotărâre în vederea realizării unei servituti legale de trecere pe terenul proprietate a municipiului Craiova situat în Craiova, str. Făgăraș, nr. 41 A.

Viceprimar


DIRECTOR,
 /Ovidiu Vanghelie




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



DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Evidenta Domeniu Public și Privat
Nr. 65834 / 02.06.2010

Către,
Constantin Constanța
Craiova , str. Trifoiului nr. 18

Ca răspuns la cererea dvs înregistrată la Primăria municipiului Craiova sub nr. 65834/04.05.2010 prin care solicitați concesionarea suprafeței de 102,5mp în str. Făgăraș , nr. 41A , vă comunicăm următoarele :

- deoarece terenul pe care doriți să îl concesionați aparține domeniului public al municipiului Craiova, conform art. 15 din Legea 215/1998 , concesionarea se va face prin licitație publică cu respectarea documentațiilor de urbanism aprobate potrivit legii.
- vă recomandăm să urmăriți cotidienele de interes local și național , cu privire la publicarea anunțurilor pentru organizarea procedurilor de evaluare a ofertelor prin licitație publică în vederea închirierii ori concesionării unor suprafețe de teren proprietatea municipiului Craiova.

Pt. PRIMAR,
Viceprimar Mărinică DINCA



DIRECTOR,
Ovidiu VANGHELE



Je. O. VAN DER WIE

~~Bigelow
Van Fleet
03. 26. 210~~

Handwritten: 09-06-2020

80576
03 06 April 2010

Samuele Tassinari

Sistemato Constantin Căstălb, cu
domiciliul la Craiova, str. Trădărilor, nr 18,
va rog să mi se prezente pînă care
solicite dovada de trecere acces la suprafața
de 102,50 mp conform cu nr 2619/04.11.2009
în strada Făgăraș nr 41 A.

CC ✓

03.06.2010

[illegible]

ANEXA 3: date de piata

Vanzari terenuri CRAIOVA - Vanzare teren Craiova, Dolj

http://www.craiovaimobiliare.ro/offer/offerdetails_blank.php?offerid=2...

Teren de vanzare in Craiova, Dolj, CORNITOIU

[printeaza](#)

ID anunt: 298806
(Valabila din 27/12/2010)

933 MP STRADAL, DESCHIDERE 26M, TOATE UTILITATILE TRASE, URBANISM, POT 22%, pretabil casa, bloc, magazin, service auto

Pret: **165.000 EUR** ☐ alte valute

Detalii

Date contact agentie imobiliara

ANTONELA IMOBILIARE CRAIOVA

Telefon: 0770/96.78.29, 0351/401.321

Fax:

Mobil: 0734/51.67.90/0762/35.60.23

E-mail: antonela.imobiliare@yahoo.com

Pagina web:

Persoana contact: **ANTON VICTORITA**

Telefon: 0770/96.78.29, 0351.401.321

Mobil: 0734/51.67.90, STEFAN-0754/924.788

E-mail: antonela.imobiliare@yahoo.com

Comision vanzare: 2% • Comision inchiriere: 50%

Anunturi depuse: 355

Craiova Imobiliare - Motorul afacerilor imobiliare oltene
<http://www.craiovaimobiliare.ro>

☐ Includere fereastră

lukot.

Teren de vanzare in Craiova, Dolj, George Enescu

[printeaza](#)

ID anunt: 295229
(Valabila din 14/12/2010)

Pret: 325.000 EUR neg. [☞](#) alte valute

Pret/mp: 250 EUR [☞](#) alte valute

Detalii

Suprafata teren: 1.300 mp
Front stradal: 36 m
Tip teren: intravilan
Cadastru: da
Intabulare: da

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: 230

Craiova Imobiliare - Motorul afacerilor imobiliare oltene
<http://www.craiovaimobiliare.ro>

[☞](#) Inchide fereastra

Potbauri

Teren de vanzare in Craiova, Dolj, Cornitoiu

[printeaza](#)

ID anunt: 154328
(Valabila din 16/12/2010)

Pret: 216.000 EUR neg. [☞](#) alte valute

Pret/mp: 300 EUR [☞](#) alte valute

Detalii

Suprafata teren: 720 mp
Front stradal: 20 m
Tip teren: intravilan
Cadastru: da
Intabulare: da

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: 230

Craiova Imobiliare - Motorul afacerilor imobiliare oltene
<http://www.craiovaimobiliare.ro>

[☞](#) Incheie fereastra

*Acia
deschis*

Teren de vanzare in Craiova, Dolj, Brazda printea

04

ID anunt: 344779

(Valabila din 21/12/2010)

Terenul este amplasat in zona locuinte cu regim de inaltime max. P+3-10. Este scos un CU pt. construire spatiu comercial si birouri(P+2) cu POTpropus=34,6% si CUTpropus=1,04.

Pret: 200.000 EUR neg.  alte valute**Pret/mp: 400 EUR**  alte valute**Detalii**

Suprafata teren: 550 mp
Front stradal: 25 m
Tip teren: intravilan
Cadastru: da
Intabulare: da

Utilitati

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

Date contact agentie imobiliara**DORCAS IMOBILIARE** Craiova

Telefon: 0351.175.425

Fax:

Mobil: 0723.198.739 / 0786.103.979

E-mail: dorcasoffice@yahoo.com

Pagina web:

Persoana contact: Popescu Teodor

Telefon: 0351.175.425

Mobil: 0723.198.739 / 0786.103.979

E-mail: dorcasoffice@yahoo.com

Comision vanzare: 2% negociabil (in functie de suma de tranzactie) • Comision inchiriere: 50 la suta din prima chirie lunara

Anunturi depuse: 36

Craiova Imobiliare - Motorul afacerilor imobiliare oltenie
<http://www.craiovaimobiliare.ro>

 Incheie fereastra

In prezentat - Deci 25m + 2 lateri

CAIET DE SARCINI
"CONCESIONARE TEREN APAȚINÂND DOMENIULUI PUBLIC
AL MUNICIPIULUI CRAIOVA, în vederea realizării

unei alei de acces la proprietatea situată în Craiova, str. Făgăraș, nr. 41 A"

1. Informatii generale privind obiectul concesiunii:

Obiectul prezentului caiet de sarcini este **concesionarea prin negociere directă**, către Constantin Constanța, a unui teren aparținând domeniului public al municipiului Craiova, în suprafață de 102,50 mp, în vederea realizării unei alei de acces la proprietatea situată în Craiova, str. Făgăraș, nr. 41 A, ce este deținută de Constantin Constanța.

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

Bunul ce urmează să fie concesionat este un teren în suprafață de 102,50 mp, în vederea realizării unei alei de acces la proprietatea situată în municipiul Craiova, str. Făgăraș, nr. 41 A, acesta aparținând domeniului public al municipiului Craiova și este identificat conform anexei la HCL nr. 368/2010. Terenul are următoarele vecinătăți:

la nord – teren proprietate Constantin Constanța;

la sud - domeniu public al municipiului Craiova;

la est - domeniu public al municipiului Craiova;

la vest - domeniu public al municipiului Craiova.

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, str. Făgăraș, nr. 41 A deținută de Constantin Constanța.

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, str. Făgăraș, nr. 14 A.

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 conform Anexei la certificatul de urbanism nr. 2619/2009.

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. 2619/04.11.2009).

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 102,50mp, se concesionează pe o perioadă de 49 ani, în conformitate cu prevederile H.C.L. nr. 368/30.09.2010..

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, str. Făgăraș, nr. 41 A.

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 102,50 mp, ÎN VEDEREA REALIZĂRII UNEI ALEI DE ACCES LA PROPRIETATEA SITUATĂ ÎN STR. FĂGĂRAȘ, NR. 41 A”** 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. 368/2010 se va trimite o adresă de invitare la negociere directă către proprietarul(proprietarii) imobilului situat în Craiova, str. Făgăraș, nr. 41 A. 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) fotocopia actului de identitate al proprietarilor imobilului situat în Craiova, str. Făgăraș, nr. 41 A;
- c) fotocopia actului de proprietate al imobilului situat în Craiova, str. Făgăraș, nr. 41 A;
- d) fotocopia 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, str. Făgăraș, nr. 41 A;
- 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 Constantin Constanța (în vederea ducerii la îndeplinire a prevederilor H.C.L. nr. 368/30.09.2010). 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