

EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., F16/693/2008: CUI 24317899 Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul Dolj. Tel: 0728977411; 0766444770 e-mail: pfablanariu@gmail.com		EVALUARI BUNURI MOBILE
EVALUARI DE INTREPRINDERI			
Nr. raport	2022090602	din	06.09.2022
Nota de comanda	151560	din	30.08.2022

RAPORT DE EVALUARE

- PROPRIETATI IMOBILIARE -

**Teren intravilan in suprafata de 34,40 mp, aferent spatiului comercial detinut de
S.C. ANDRESIM S.R.L., situat in Municipiul Craiova, str. Dr. Ioan Canateuzino
– zona Pelendava, judetul Dolj**



Proprietar: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

Utilizator: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

Evaluator membru corporatist ANEVAR
Autorizatie ANEVAR nr. 10737

-2022-

SCRISOARE DE ÎNĂLȚARE

Catre:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de Comanda nr. 151560 din 30.08.2022, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în Nota de comanda ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 06.09.2022.

Etapile parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

- Colectarea documentelor și deschiderea dosarului de lucru;
- Inspectia imobilului;
- Redactarea raportului de evaluare.

Independența Evaluatorului (Consultantului) constă în desfășurarea activității pe baza cunoștințelor și abilităților profesionale și emiterea opiniei asupra valorii pe baza propriei convingeri, fără niciun fel de influență sau constrângere din partea altei persoane, indiferent de relația comercială a acesteia cu Evaluatorul.

Prezentul raport de evaluare se referă la *proprietatea imobiliară formată din teren intravilan în suprafața de 34,40 mp, aferent spațiului comercial detinut de S.C. ANDRESIM S.R.L., situat în Municipiul Craiova, str. Dr. Ioan Canatuzino – zona Pelendava, județul Dolj*

De asemenea, sunt câteva aspecte pe care le considerăm importante de a fi menționate încă de la începutul parcurgerii raportului de evaluare deoarece acestea evidențiază și clarifică modul prin care am aplicat raționamentul profesional și obținut rezultatul prezentat în conținutul acestuia.

Scopul evaluării este asistarea proprietarului în vederea prelungirii contractului de concesiune nr. 288/01.09.2007, încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și SKY HOLDINGS S.R.L., pentru S.C. ANDRESIM S.R.L., pe o perioadă de 7 ani și 6 luni, estimându-se valoarea de piață a imobilului în vederea estimării valorii de piață a redevenței în vederea concesiunii acestuia, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Pentru determinarea valorii de piață a terenului s-a utilizat metoda comparației directe, iar pentru determinarea pretului- redevenței în vederea concesiunii s-a utilizat metoda actualizării - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF), conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 – ed. Iroval – București;

Inspectia s-a efectuat în prezenta reprezentantului proprietarului;

Localizarea proprietății s-a efectuat pe baza documentelor și indicațiilor puse la dispoziția evaluatorului.

Valoarea de piață teren aferent spațiului comercial, raportată (abordarea prin comparație directă), este:

Suprafața teren	Valoare de piață teren			
34,40 mp	35.773 lei echivalent a	7.419 euro	(1.039,90 lei/mp echivalent a	215,68 euro/mp)

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI ÎNTEPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

Valoarea estimată a pretului – redevenței, a terenului aferent spațiului comercial în vederea concesiunii, obținută prin metoda actualizării este:

Suprafata teren	Valoare de piata a redevenței anuale			
34,40 mp	10.796 lei echivalent a	2.239 euro	(313,85 lei/mp/an	echivalent a 65,09 euro/mp/an)
	Valoare de piata a redevenței lunare			
	900 lei echivalent a	187 euro	(26,15 lei/mp/luna	echivalent a 5,42 euro/mp/luna)

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blanariu



Cuprins

Instrucțiunile evaluării	5
Sinteza raportului	7
Capitolul 1 Termenii de referință ai evaluării	10
1.1. <i>Identificarea clientului</i>	10
1.2. <i>Obiectul evaluării</i>	10
1.3. <i>Amplasare</i>	10
1.4. <i>Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării</i>	10
1.5. <i>Proprietar</i>	10
1.6. <i>Solicitantul raportului</i>	10
1.7. <i>Beneficiarul raportului</i>	10
1.8. <i>Destinatarul raportului</i>	11
1.9. <i>Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii</i>	11
1.10. <i>Data evaluării</i>	11
1.11. <i>Forma de exprimare a valorii</i>	11
1.12. <i>Drepturile de proprietate evaluate</i>	12
1.13. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	12
1.14. <i>Ipoze restrictive și condiții limitative</i>	12
1.15. <i>Sursele de informare</i>	13
1.16. <i>Riscul evaluării</i>	13
1.17. <i>Clauze de confidențialitate</i>	14
1.18. <i>Dezvăluiri și publicare de date</i>	14
Capitolul 2 Considerații generale despre evaluarea proprietății	15
2.1. <i>Cea mai bună utilizare</i>	15
2.2. <i>Analiza pieței</i>	15
Capitolul 3 Prezentarea datelor	18
3.1. <i>Descrierea stării tehnice a imobilului</i>	18
Capitolul 4 Metodologia de evaluare	20
4.1. <i>Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului</i>	20
4.2. <i>Metoda actualizării - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)</i>	21
Capitolul 5 Opinia evaluatorului. Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale	23
Anexe	25

INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII

Misiune

Avem plăcerea să vă transmitem raportul de evaluare care a fost pregătit pentru a estima valoarea de piață a imobilului utilizată pentru stabilirea pretului- redevenței în vederea concesiunii.

În prezentul capitol sunt prezentate elemente generale ale evaluării, inclusiv certificarea, ipotezele limitative și rezervele, toate acestea trebuie verificate de specialiștii dvs. Elemente descriptive și detalii privind proprietatea și interesele evaluate sunt detaliate în prezentul raport de evaluare.

Evaluarea a fost realizată în concordanță cu instrucțiunile și termenii agreeți, gradul nostru de răspundere profesională față de dumneavoastră este, de asemenea, subliniat în cadrul acestor instrucțiuni.

Clientul evaluării și plata serviciilor de evaluare

Evaluarea noastră a fost realizată în baza contractului de evaluare încheiat între BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. ca prestator, și MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, ca beneficiarul prezentului raport de evaluare, prestatorul fiind plătit conform condițiilor contractuale, independente de valorile estimate.

Prezentarea evaluatorului

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. are sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, fiind reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru.

Domeniul principal de activitate al companiei conform Ordinului 337/2007 este 7022 – Activități de consultanță pentru afaceri și management.

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. activează pe piața locală din anul 2008, furnizând o gamă variată de servicii de consultanță și evaluare de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile..

Certificarea evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute sau care ne-au fost puse la dispoziție, și sub aceasta rezervă, certificăm următoarele:

Evaluarea a fost efectuată de persoana care semnează ca evaluator al proprietății iar conformitatea față de respectarea procedurilor interne este verificată de celelalte persoane semnate. Menționăm ca în cazul prezentei evaluări, evaluatorul proprietății este BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, identificat cu nr. leg. 10737, administrator al entității BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A., care a realizat evaluarea și inspecția proprietății subiect al evaluării.

Afirmațiile proprii ce au fost prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; acestea se bazează într-o anumită măsură pe informațiile primite de la dvs./beneficiar/client sau terți părți implicate în cadrul activității de evaluare, de aceea noi am presupus ca informațiile prezentate nouă de către aceștia au fost de asemenea adevărate, corecte și complete; dacă astfel de informații se dovedesc altfel, evaluarea poate fi afectată;

Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate și condițiile limitative descrise, completate cu notele din cadrul fișelor individuale, și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, nepartinitoare din punct de vedere profesional;

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori ce ar putea reieși din evaluarea noastră care să

favorizeze clientul sau legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia curentă.

Certificăm faptul că deținem cunostintele, informațiile necesare și experiența relevantă în practică specifică evaluării proprietății în cauza pentru a îndeplini misiunea în mod competent.

Exceptând membrii echipei de evaluare, care sunt evaluatori acreditați membrii titulari ANEVAR și, dacă se menționează, colaboratorii noștri care sunt de asemenea evaluatori acreditați, membrii titulari ANEVAR și discuțiile cu agenții imobiliare sau de investiții implicați în piață, inclusiv colegi din agenția noastră sau alte agenții, sau schimburile de informații tipice pentru realizarea misiunii de evaluare, nici o altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare.

Prezentul raport se supune Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022 și poate fi expertizat la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului și verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluărilor.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională ca membru titular ANEVAR la AON Allianz-Tiriac Asigurari.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru, la cererea beneficiarului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, a efectuat prezentul raport de evaluare al bunurilor aflate în patrimoniul societății.

Obiectul evaluării este format din următoarele imobile, aparținând domeniului privat de interes local al MUNICIPIULUI CRAIOVA:

- teren intravilan în suprafața de 34,40 mp, aferent spațiului comercial detinut de S.C. ANDRESIM S.R.L..

Amplasare. Municipiul Craiova, str. Dr. Ioan Canatuzino – zona Pelendava, județul Dolj.

Scopul evaluării. Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării proprietarului în vederea prelungirii contractului de concesiune nr. 288/2007, încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și SKY HOLDINGS S.R.L., pentru S.C. ANDRESIM S.R.L., pe o perioadă de 7 ani și 6 luni, estimându-se valoarea de piață a imobilului în vederea estimării valorii de piață a redevenței în vederea concesiunii acestuia, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Valoarea estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării va fi utilizată în scopul declarat și nu vor putea fi folosite de către alte persoane și în alte scopuri.

Proprietar: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

Solicitantul raportului este MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

Beneficiarul raportului este MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

Destinatarul raportului este MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

Inspekția bunurilor la fața locului s-a făcut de către evaluator împreună cu reprezentantul beneficiarului, la data de **05.09.2022**.

Data evaluării proprietății este **05.09.2022**.

Data raportului de evaluare este **06.09.2022**.

Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada iunie 2022 – august 2022, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt, aceste previziuni putându-se schimba în funcție de condițiile viitoare.

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022, care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare.

Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022, au fost extrase următoarele standarde în conformitate cu scopul și tipul valorii estimate:

- *Standarde generale:* SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), SEV101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102, SEV 103

Raportare (IVS 103), SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104), SEV 105 Abordări și metode de evaluare;

- *Standarde pentru active bunuri imobile:* SEV230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP), GEV630 Evaluarea bunurilor imobile;
- *Standarde pentru utilizări specifice:* SEV 400 Verificarea evaluării

Abordarea participativă a fost factorul de bază pentru elaborarea raportului, utilizându-se informații de încredere.

Valoarea estimată este valoarea de piață a imobilului utilizată pentru stabilirea pretului- redevenței în vederea concesiunii acestuia.

Definiția valorii de piață, dată de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Ediția 2022, este:

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.

Pentru determinarea valorii de piață a terenului s-a utilizat metoda comparației directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 – ed. Iroval – București

Redevența de piață este asimilată chiriei de piață în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Ediția 2022.

„Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.(SEV 230, C9)

„Comentariile prezentate pentru definiția similară a valorii de piață din SEV - Cadrul general pot fi aplicate pentru a ajuta la interpretarea definiției chiriei de piață. În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, contraprestații sau facilități speciale. „Clauzele de închiriere adecvate” sunt clauzele care ar fi convenite în mod uzual pe piața tipului de proprietate imobiliară, la data evaluării, între participanții de pe piață. Mărimea chiriei de piață ar trebui să fie prezentată numai în corelație cu clauzele principale de închiriere care au fost asumate.” (SEV230, C10)

„Chiria contractuală reprezintă chiria care se conformează clauzelor unui anumit contract efectiv de închiriere. Aceasta poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.” (SEV230, C11).

Pentru determinarea pretului- redevenței în vederea concesiunii s-a utilizat metoda actualizării - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF), conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022.

În urma analizelor și calculelor efectuate, s-au obținut următoarele valori:

Valoarea de piață teren aferent magazinului alimentară, raportată (abordarea prin comparație directă), este:

Suprafața teren	Valoare de piață teren			
34,40 mp	35.773 lei echivalent a	7.419 euro	(1.039,90 lei/mp echivalent a	215,68 euro/mp)

Valoarea estimată a pretului – redevenței, a terenului aferent magazinului alimentar în vederea concesiunii, obținută prin metoda actualizării este:

Suprafata teren	Valoare de piata a redevenței anuale			
34,40 mp	10.796 lei echivalent a	2.239 euro	(313,85 lei/mp/an	echivalent a 65,09 euro/mp/an)
	Valoare de piata a redevenței lunare			
	900 lei echivalent a	187 euro	(26,15 lei/mp/luna	echivalent a 5,42 euro/mp/luna)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Valoarea nu conține T.V.A;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

Orice imprecizie rezultată la analizarea raportului de evaluare va trebui să fie transmisă de către beneficiar evaluatorului astfel încât, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



CAPITOLUL 1

Termenii de referință ai evaluării

Evaluarea este un proces de estimare (atribuire a valorii), concept economic ce se referă la prețul cel mai probabil la care ar ajunge vânzătorii și cumpărătorii unui bun sau serviciu pus în vânzare. Valoarea nu este un fapt, ci o estimare pe baza unui preț ipotetic.

1.1. Identificarea clientului

Prezentul raport a fost efectuat în urma solicitării clientului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

1.2. Obiectul evaluării este format din următoarele imobile, aparținând domeniului privat de interes local al MUNICIPIULUI CRAIOVA:

- teren intravilan în suprafața de 34,40 mp, aferent spațiului comercial detinut de S.C. ANDRESIM S.R.L..

1.3. Amplasare

Imobilul se află în Municipiul Craiova, str. Dr. Ioan Canatuzino – zona Pelendava, județul Dolj.

Imobilul ce face obiectul evaluării au fost identificat și inspectat în prezența reprezentantului proprietarului.

1.4. Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării proprietarului în vederea prelungirii contractului de concesiune nr. 288/2007, încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și SKY HOLDINGS S.R.L., pentru S.C. ANDRESIM S.R.L., pe o perioadă de 7 ani și 6 luni, estimându-se valoarea de piață a imobilului în vederea estimării valorii de piață a redevenței în vederea concesiunii acestuia, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Valoarea estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării va fi utilizată în scopul declarat și nu vor putea fi folosite de către alte persoane și în alte scopuri.

1.5. Proprietar

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

1.6. Solicitantul raportului

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

1.7. Beneficiarul raportului

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

1.8. Destinatarul raportului

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

1.9. Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii

Valoarea estimată este valoarea de piață a imobilului utilizată pentru stabilirea pretului- redevenței în vederea concesiunii acestuia.

Definiția valorii de piață, dată de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare (IVSC) în IVS- Cadrul general, care face obiectul Standardelor Internaționale de Evaluare 2013, este:

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.

Pentru determinarea valorii de piață a terenului s-a utilizat metoda comparației directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 – ed. Iroval – București

Redevența de piață este asimilată chiriei de piață în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022.

„Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.(SEV 230, C9)

„Comentariile prezentate pentru definiția similară a valorii de piață din SEV - Cadrul general pot fi aplicate pentru a ajuta la interpretarea definiției chiriei de piață. În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, contraprestații sau facilități speciale. „Clauzele de închiriere adecvate” sunt clauzele care ar fi convenite în mod uzual pe piața tipului de proprietate imobiliară, la data evaluării, între participanții de pe piață. Mărimea chiriei de piață ar trebui să fie prezentată numai în corelație cu clauzele principale de închiriere care au fost asumate.” (SEV230, C10)

„Chiria contractuală reprezintă chiria care se conformează clauzelor unui anumit contract efectiv de închiriere. Aceasta poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.” (SEV230, C11).

Pentru determinarea pretului- redevenței în vederea concesiunii s-a utilizat metoda actualizării - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF), conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 – ed. Iroval – București.

Estimarea valorii de piață a terenului și estimarea pretului-redevenței în vederea concesiunii, sunt detaliate în anexele prezentului raport.

1.10. Data evaluării

Data inspecției:	05.09.2022
Data evaluării:	05.09.2022
Data raportului:	06.09.2022

Studiul pieței și datele necesare evaluării au fost realizate la nivelul perioadei iunie 2022 – august 2022, iar valorile estimate se consideră corecte în aceste condiții de piață.

1.11. Forma de exprimare a valorii

Valoarea estimată va fi exprimată cash, în moneda națională (lei), și în valută (euro), la cererea clientului.

Cursul valutar BNR la data de 05.09.2022 este 1 Euro = 4, 8215 lei

1.12. Drepturile de proprietate evaluate

Imobilele ce face obiectul evaluării se afla în patrimoniul privat al MUNICIPIULUI CRAIOVA

Beneficiarul prezentului raport de evaluare a pus la dispoziție următoarele documente:

- Nota de comanda nr. 151560 din 30.08.2022;
- HOTARARE nr. 442 din 25.08.2022, privind prelungirea contractului de concesiune nr. 288/01.09.2007, încheiat între Consiliul Local al Mun. Craiova și SKY HOLDINGS pentru S.C. ANDRESIM S.R.L.;
- CONTRACT DE CONCESIUNE nr. 288 din 01.09.2007;
- HOTARARE NR. 243 din 31.05.2006 privind aprobarea P.U.D.

Conform documentelor de proprietate puse la dispoziție și atașate prezentului raport de evaluare, proprietatea imobiliară ce face obiectul evaluării este în proprietatea MUNICIPIULUI CRAIOVA.

Evaluarea imobilului ce face obiectul evaluării s-a făcut în ipoteza în care acesta este liber de sarcini.

1.13. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor Anevar ANEVAR 2022 care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards) ediția 2013, cu Standardele Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) ediția 2016 și a legislației în vigoare.

Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022, au fost extrase următoarele standarde în conformitate cu scopul și tipul valorii estimate:

- *Standarde generale:* SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), SEV101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102), SEV 103 Raportare (IVS 103), SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104), SEV 105 Abordări și metode de evaluare;
- *Standarde pentru active bunuri imobile:* SEV230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP), GEV630 Evaluarea bunurilor imobile;

Standarde pentru utilizări specifice: SEV 400 Verificarea evaluării.

1.14. Ipoteze restrictive și condiții limitative

În elaborarea prezentului raport s-au avut în vedere, pe lângă premisele și ipotezele expres specificate în lucrare, următoarele **ipoteze**:

- Datele, informațiile și documentele ce au stat la baza acestui raport de evaluare au fost furnizate de către reprezentantul proprietarului;
- Situația juridică se bazează exclusiv pe documentele prezentate de către proprietar și se presupune că bunul imobil poate fi vândut, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice a proprietății;
- Informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice fără a se garanta precizia acestora;
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale imobilelor evaluate, ce ar avea ca efect o valoare semnificativ diferită, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru astfel de situații sau pentru obținerea studiilor tehnice necesare;
- Redevanța a fost estimată considerând proprietatea în cea mai bună utilizare a sa, ținând cont de tipul/categoria sa;
- Informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice fără a se garanta precizia acestora;
- Inspectia și fotografiile făcute în interiorul și exteriorul proprietății sunt executate cu acordul și în prezența proprietarului.

Raportul de evaluare a fost elaborat în următoarele **condiții generale limitative**:

- Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public fără acordul scris al evaluatorului;

- Previțiunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și pe o economie stabilă. Prin urmare aceste condiții se pot schimba în viitor.
- Raportul de evaluare și valorile estimate de către evaluator își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață rămân neschimbate;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune.

1.15. Sursele de informare

În plus față de informațiile fondate de noi, ne-am bazat pe informațiile obținute din partea dumneavoastră și alte surse, menționate în anexe.

Pentru a compensa parțial elemente de incertitudine legate de piața netransparentă, ne-am securizat un număr de instrumente specifice disponibile pe piața locală și regională printre care:

- utilizăm informații pentru uzul evaluatorilor din bazele de date autorizate. Sunt prezentate de asemenea și ofertele curente cu detalii furnizate de broker, analiza, localizare, fotografii, etc;
- verificăm ofertele publicate de vânzători în site-urile publice (de ex. imobiliare.ro, olx.ro, site-uri locale, etc.);
- analiza este verificată uneori cu determinări de costuri pe baza Cataloagelor IROVAL, Matrix etc.

În afară de acestea, beneficiem de sprijinul intern, oferit de echipele noastre și parteneri (piețe de capital, industrial, comercial stradal, centre comerciale, birouri) și în managementul proprietății, implicate direct în piața specifică. În relația cu aceste colaborări analizăm de fiecare dată dacă există conflicte de interese pentru gestionarea corespunzătoare proiectului.

Tipic evaluărilor realizate în România, folosim, și informațiile colectate de la terți, cum ar fi: alți brokeri, presa, site-uri, proprietari sau analize financiare (surse publice).

În plus față de acestea, ne bazăm pe norme și normative utilizate: literatura de specialitate (standartele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022, cursul de Evaluare a Proprietăților Imobiliare, cursul de Evaluare a Bunurilor Mobile, buletinele informative editate de către ANEVAR); Legislația în vigoare (Codul Administrativ din 03.07.2019, cu modificările și completările ulterioare; Hotărârea Consiliului Local al municipiului Craiova nr. 279 din 26.05.2022) .

1.16. Riscul evaluării

Părerea noastră asupra valorii este bazată pe o analiză a tranzacțiilor recente de pe piață, susținută de cunoașterea pieței derivate din experiența în tranzacții imobiliare a companiei noastre. Având în vedere starea actuală a pieței, ne-am bazat într-o măsură mai mare pe judecata și experiența noastră referitor la evaluarea pieței, din cauza lipsei de dovezi revelante pe piața tranzacțiilor.

Este necesar ca evaluatorul să facă raționamente logice și adecvate dar acestea pot diferi de cele făcute de proprietar sau alt evaluator. În general, în decursul timpului a fost acceptat ca evaluatorii pot concluziona în mod corespunzător într-o marjă de valori posibile. Scopul evaluării nu modifică abordarea pentru întocmirea raportului de evaluare.

Valoarea proprietăților se poate schimba în mod substanțial, chiar pe perioade scurte de timp, și astfel opinia noastră cu privire la valoare poate varia semnificativ în cazul în care este schimbată data evaluării. Dacă doriți să vă bazați pe evaluarea noastră ca fiind validă la o altă dată decât cea menționată, va trebui să ne consultați în prealabil. Nu trebuie să vă bazați pe acest raport decât dacă o trimitere la dreptul de proprietate, chirie și alte aspecte legale au fost verificate și considerate ca fiind corecte de către consilierii juridici ai dumneavoastră.

1.17. Clauze de confidentialitate

Evaluarea noastră este confidențială și este adresată doar beneficiarului, numai pentru uzul dumneavoastră și pentru scopul menționat. Nu vom accepta nici o responsabilitate către terți referitor la conținutul prezentului raport.

1.18. Dezvaluire și publicare de date

Beneficiarul nu va putea dezvalui conținutul prezentului raport către terți, în nici un mod, fără acceptul prealabil al evaluatorului asupra formei și conținutului dezvăluirii informațiilor.

Beneficiarul va trebui să obțină acceptul scris al evaluatorului, chiar dacă nu se menționează numele companiei, sau dacă informațiile din raportul nostru vor fi combinate cu informații ale altor consultanți.

Nu vom fi de acord cu dezvaluirea în cazul în care nu se menționează suficient de clar ipotezele speciale sau abaterile de la standarde pe care le-am făcut.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănaru Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății
Evaluator autorizat
Blănaru Mihail-Dumitru



CAPITOLUL 2

Considerații generale despre evaluarea proprietății

2.1. Cea mai bună utilizare

Analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări preced punerea în aplicare a abordărilor în evaluare. Analiza celei mai bune utilizări se bazează pe concluziile analizei de piață și ale analizei vandabilității.

Cea mai bună utilizare - este definită ca cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate. În cele mai frecvente situații, cea mai bună utilizare a unei proprietăți este utilizarea actuală în condițiile stării tehnice existente la data evaluării.

Cea mai bună utilizare a proprietății s-a bazat pe observații privind proprietăți din zona amplasament evaluat și proximitatea acestuia, precum și în zone cu atractivitate similară. Se desprinde aspectul că utilizarea pentru scopul de închiriere este probabilă, în mod rezonabil.

Utilizarea curentă – teren intravilan curți construcții - se presupune a fi cea mai bună utilizare deoarece nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea în alte scopuri.

Data fiind situația actuală a proprietății, localizarea și vecinătățile, dezvoltarea urbanistică a zonei și subpiata specifică analizată, se observă ca alternativă care îndeplinește toate testele este ca teren intravilan curți construcții concesionat/inchiriat.

Aceasta este:

- permisă legal: amplasamentul analizat a fost dezvoltat conform planului general de urbanism;
- fizic posibilă: în cazul utilizării ca imobil concesionat, posibilitatea fizică este evidentă;
- fezabilitatea financiară și maximă productivitate: în zonă nu există proprietăți cu o atractivitate egală, utilizate ca teren intravilan concesionat. Pentru imobilul analizat nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea.

Concluzionând, cea mai bună utilizare a proprietății, care să respecte definiția celei mai bune utilizări este utilizarea ca teren intravilan curți construcții concesionat.

Nu se preconizează pe termen mediu și lung schimbarea utilizării actuale.

Segmentul cel mai probabil de cumpărători este reprezentat de persoane fizice și juridice care doresc să concesioneze terenuri intravilane curți construcții pentru a fi folosite în diferite activități comerciale.

2.2. Analiza pieței

2.2.1. Definiția pieței

O piață este un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții. Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriașii, proprietarii, creditorii, debitorii, administratorii, investitorii și intermediarii.

În cazul prezentei evaluări, se analizează piața imobilelor tip terenuri intravilane concesionate.

2.2.2. Consideratii generale asupra pieței locale

Craiova este municipiul de reședință al județului Dolj, Oltenia, România, format din localitățile componente Craiova (reședința), Făcăi, Mofleni, Popoveni și Șimnicu de Jos, și din satele Cernele, Cernelele de Sus, Izvorul Rece și Rovine.

Orașul Craiova este situat în centrul regiunii istorice Oltenia, într-o zonă de relief relativ joasă de câmpie, făcând parte din întinsa Câmpie Română. Mai exact, Craiova este așezată în Câmpia Olteniei, iar altitudinea medie la care se află orașul este de 100 m înălțime. Clima din orașul Craiova este temperat-continentală de câmpie cu puternice influențe venite dinspre Marea Mediterană datorită situării orașului în sudul României. Datorită acestui fapt, verile sunt lungi, călduroase și uscate, iar iernile blânde și scurte. Temperatura medie anuală este de 11-12° C. Orașul Craiova este traversat de râul Jiu, unul dintre cele mai importante din țară, lacurile Balta Craioviței și Izvorului aflându-se pe teritoriul său.

Numele orașului Craiova are două origini. Prima este dată de cuvântul slavon Krajl care înseamnă Crai, Craiova însemnând „națiune sau ținut”, iar a doua de Craiul Iovan care a domnit pentru o perioadă de timp. Ca multe alte orașe ale României, Craiova este un oraș cu o istorie pe cât de bogată și interesantă, pe atât de complicată. Dacă pe teritoriul actual al Craiovei s-a întemeiat o așezare romană (Pelendava) cu câteva secole î.Hr., numele actual a fost pus în folosință abia de la sfârșitul secolului XV. Fiind dintotdeauna capitala regiunii Oltenia, a fost și este cel mai important centru cultural, istoric și economic din zonă. Populația a crescut treptat de la 4.000 de locuitori în secolul XVIII până la 300.000 în secolul XXI.

Localizare: Municipiul Craiova este situat în sudul României, pe malul stâng al Jiului, la ieșirea acestuia din regiunea deluroasă, la o altitudine cuprinsă între 75 și 116 m. Craiova face parte din Câmpia Română, mai precis din Câmpia Olteniei care se întinde între Dunăre, Olt și podisul Getic, fiind străbătută prin mijloc de Valea Jiului. Orașul este așezat aproximativ în centrul Olteniei, la o distanță de 227 km de București și 68 km de Dunăre. Forma orașului este foarte neregulată, în special spre partea vestică și nordică, iar interiorul orașului, spre deosebire de marginea acestuia, este foarte compact.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Craiova se ridica la 269.506 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 302.601 locuitori.[1] Majoritatea locuitorilor sunt români (89,49%), cu o minoritate de romi (1,96%). Pentru 8,25% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută.[2] Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (91,03%). Pentru 8,11% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Dupa datele INSSE, populatia cu domiciliul stabil in Craiova la 1 ianuarie 2015 era de 307.022 locuitori.

2.2.3. Analiza cererii

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor care manifestă cerere pentru concesiunea de imobile de tipul celui evaluat.

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor care manifestă cerere pentru concesiunea de imobile de tipul celui evaluat.

Potențialii concesionari pentru imobilele prezentate în acest studiu sunt persoane fizice, patroni sau asociați la diferite firme private române, mixte sau străine.

În lunile iunie 2022 – august 2022 pe piața proprietatilor de tipul evaluat au continuat să se resimtă efectele recesiunii economice, care a determinat, ca și în cazul altor țări, stagnarea într-un blocaj instituit în ultimii ani pe piața specifică, în sensul scăderii drastice a numărului de tranzacții efectuate pe piață.

Efectele crizei economice există și în prezent, piața concesionarilor de imobile de tipul celui evaluat fiind la acest moment o piață a „concesionarului”, cu un număr redus de contracte, al căror redeven

este dictat de cerere, care înregistrează un nivel foarte scăzut. De asemenea cererea este dictată și de trendul de expansiune a firmelor mari de a-și consolida pozițiile pe piață prin achiziționarea de terenuri sau concesionarea acestora.

Întreaga zonă este caracterizată de un declin determinat de criza economică și de slaba dinamică a pieței imobiliare, motiv pentru care deprecierea economică este mare.

Având în vedere climatul economic general, în situația specifică actuală, tendințele pieței imobiliare pentru perioada următoare s-ar putea caracteriza, pe termen scurt cu o stagnare a cererii, ducând chiar la o scădere a acesteia.

2.2.4. Analiza ofertei

Analiza ofertei competitive pornește de la identificarea proprietarilor de bunuri de tipul celor evaluate și de la analiza posibilității ca aceștia să concesioneze aceste proprietăți.

Analiza ofertei competitive pornește de la identificarea proprietarilor de imobile de tipul celor prezentate și de la analiza posibilității ca aceștia să concesioneze aceste proprietăți.

Oferta de concesionari de imobile de tipul celui evaluat este inferioară cererii, iar pentru perioada următoare ar putea înregistra o stagnare.

2.2.5. Echilibrul pieței

Piața concesionarilor de terenuri intravilane, se caracterizează în prezent printr-o stagnare, un blocaj, datorat scăderii accentuate a cererii, înregistrând o scădere a numărului de tranzacții și o cădere a prețurilor, datorate în special înăsprii condițiilor de acordare a creditelor și a influenței crizei economice mondiale.

Având în vedere că :

- cererea este mică;
- oferta este moderată,

se poate vorbi despre un echilibru relativ al pieței imobiliare de tipul celui evaluat, fiind caracterizată mai mult de o saturare, datorită faptului că oferta depășește cu mult cererea, aceasta putând fi numită « piața concesionarului ».

CAPITOLUL 3

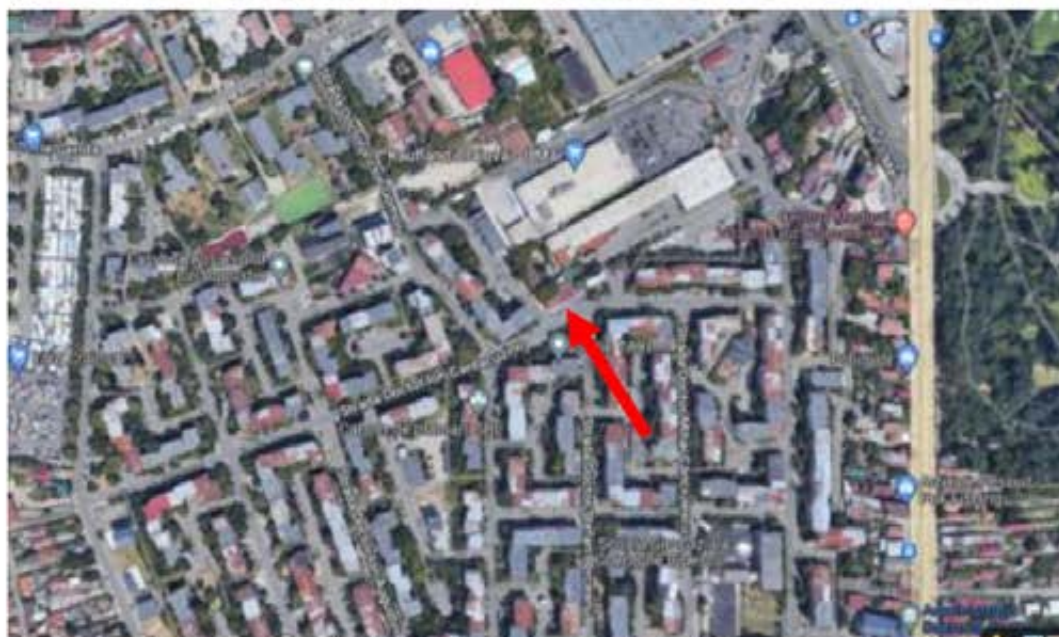
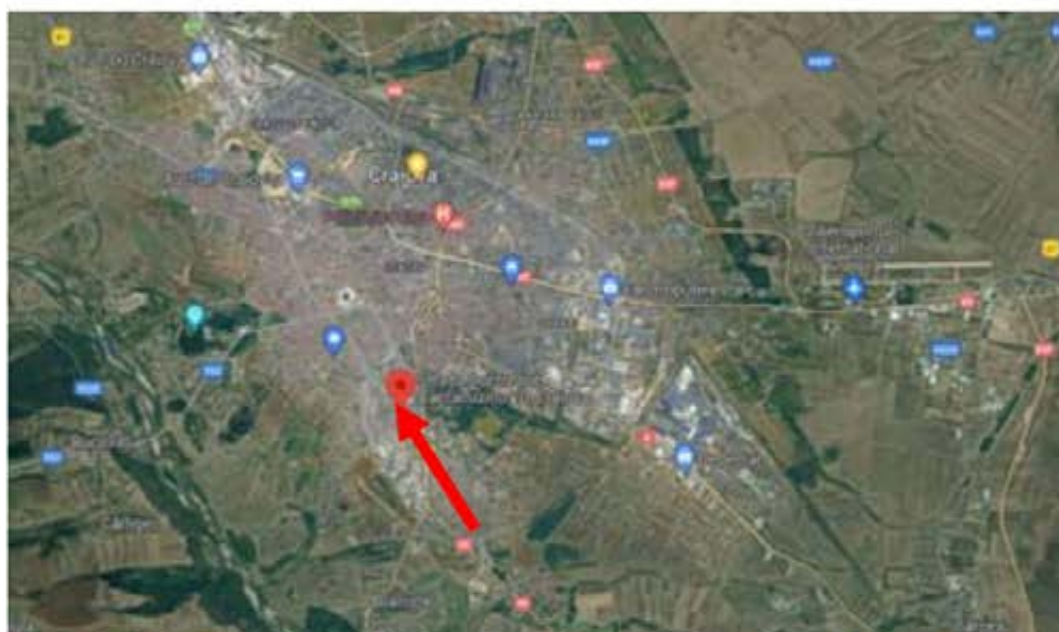
Prezentarea datelor

Inspecția imobilului ce aparține domeniului privat de interes local al MUNICIPIULUI CRAIOVA, s-a făcut de către evaluator în data de 05.09.2022, în prezența reprezentantului proprietarului.

3.1. Descrierea stării tehnice a imobilului

3.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află în Municipiul Craiova, str. Dr. Ioan Canatcuzino – zona Pelendava, județul Dolj



<i>Zona de amplasare</i>	Municipiul Craiova, str. Dr. Ioan Canatcuzino – zona Pelendava, județul Dolj
<i>Artere importante de circulație prin apropiere</i>	Pietonal: str. Dr. Ion Cantacuzino Auto: str. Dr. Ion Cantacuzino Calitatea rețelelor de transport: asfaltate
<i>Caracterul edilitar al zonei</i>	Tipul zonei: rezidențială-comercială
<i>Utilități edilitare</i>	Rețea urbană de energie electrică: existentă Rețea urbană de apă: existentă Rețea urbană de termoficare: existentă Rețea urbană de gaze: existentă Rețea urbană de canalizare: existentă Rețea urbană de telefonie: existentă Rețea urbană de transmisii de date: existentă
<i>Gradul de poluare al zonei</i>	Corespunzător traficului auto
<i>Ambient</i>	Liniștit
<u>3.1.2. Descriere teren</u>	
<i>Amplasare</i>	Municipiul Craiova, str. Dr. Ioan Canatcuzino – zona Pelendava, județul Dolj
<i>Suprafete</i>	34,40 mp
<i>Categorie teren</i>	Intravilan curți construcții
<i>Descriere</i>	Terenul este acoperit cu spațiu comercial, construcție provizorie proprietate S.C. ANDRESIM S.R.L..

CAPITOLUL 4

Metodologia de evaluare

Având în vedere scopul acestei evaluări, și caracteristicile fiecărui bun de evaluat, evaluatorul a utilizat pentru estimarea valorii de piață abordările cele mai adecvate, abordări recunoscute Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR editia 2022.

Astfel pentru estimarea valorii de piață și a redevenței evaluatorul a utilizat următoarele metode:

- Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului;
- Metoda actualizării - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)

4.1. Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Premisa majoră a metodei prin comparația vânzărilor este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Aceasta abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți similare și comparării acestora cu subiectul de evaluat.

Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile de terenuri similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri. În cazul de față, ca tehnică de comparare, se va utiliza comparația directă, tehnica procentuală. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile, prin cuantificarea corecțiilor.

Corecțiile procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație. Instrumentul de lucru pentru efectuarea corecțiilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru corecție.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total corecții exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Tranzacțiile care necesită cele mai mici corecții vor avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Pentru a aplica această metodă, evaluatorii analizează tranzacții comparabile sau alternativ mai multe oferte, în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect; un număr de comparabile, poziționate ca mai jos, au fost analizate comparativ cu proprietatea subiect:



Proprietatea subiect este marcată în culoare albastră, ofertele analizate sunt prezentate în culoare roșie. Grilele de piață este prezentată în Anexa nr. 1.1. Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 2 (are cea mai mică ajustare totală brută). Având în vedere aceste ajustări și detaliile de calcul din Anexa 1.1. din această secțiune, estimăm că valoarea de piață a terenurilor este:

Suprafața teren	Valoare de piață teren			
34,40 mp	35.773 lei echivalent a	7.419 euro	(1.039,90 lei/mp echivalent a	215,68 euro/mp)

4.2. Metoda actualizării - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)

Analiza DCF se utilizează pentru evaluarea proprietăților imobiliare pentru care se estimează că veniturile și/sau cheltuielile se modifică în timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesită luarea în considerare a veniturilor și cheltuielilor probabile din perioada de previziune.

Când se folosește această metodă, evaluatorul trebuie să utilizeze previziuni ale veniturilor și cheltuielilor din această perioadă, precum și valoarea terminală, care apoi sunt convertite în valoare prezentă prin tehnici de actualizare.

Previziunile sunt, de regulă, puse la dispoziția evaluatorului de către client sau pot fi realizate de către evaluator; în ambele situații acestea trebuie să fie argumentate în raportul de evaluare.

Limita minimă a redevenței, se stabilește astfel încât să asigure recuperarea prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

În condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructură sau alte costuri suplimentare, deci limita minimă a valorii de piață a terenului se va stabili astfel încât să asigure recuperarea în minim 25 de ani și maxim 49 ani a prețului de vânzare a terenului.

Pentru estimarea prețului- redevenței în vederea concesiunii s-a folosit următoarea formulă :

$$V = \frac{R}{1+k} + \frac{R}{(1+k)^2} + \dots + \frac{R}{(1+k)^n} = R \times \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i} = R \times f$$

Unde :

V = Valoare de piață teren

R = Redeventa anuală

k = Rata de actualizare

n = Perioada de recuperare în cazul concesiunii luată în calcul (7 ani și 6 luni)

f = Factor de actualizare

Redeventa anuală = Valoarea de piață teren / f

Valoarea de piață a terenului s-a obținut cu ajutorul metodei comparațiilor directe.

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

$$f = \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i}$$

k = Rb + Ri unde:

Rb = rata de bază fără risc

Ri = riscul investiției

Rata de bază fără risc (Rb) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii anuale a titlurilor de stat septembrie 2021 – septembrie 2022: 5,27 % .

Riscul investiției (Ri) s-a determinat ca fiind o sumă a riscurilor externe reprezentată de inflația în zona euro cuantificată prin rata medie a preturilor de consum în ultimele 12 luni față de precedentele 12 luni, calculată pe baza IPC este: 18,94%.

k = Rb + Ri = 5,27% + 18,94 % = 24,21 %

În corelație cu elementele prezentate mai sus și detaliile de calcul din anexele de calcul 1.1. și 1.2., apreciem valoarea pretului -redeventei în vederea concesiunii este:

Suprafața teren	Valoare de piață a redeventei anuale			
34,40 mp	10.796 lei echivalent a	2.239 euro	(	313,85 lei/mp/an echivalent a 65,09 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redeventei lunare			
	900 lei echivalent a	187 euro	(	26,15 lei/mp/lună echivalent a 5,42 euro/mp/lună)

CAPITOLUL 5

Opinia evaluatorului

Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale

Pentru a înțelege rezultatele la care a ajuns evaluatorul în acest raport am dorit să precizăm câteva aspecte, astfel :

- Piața este un set de aranjamente în care vânzătorii și cumpărătorii sunt în contact printr-un mecanism de preț;
- Valoarea de piață și valoarea redevenței sunt concepte fundamentale în practica evaluării.

Valoarea de piață nu depinde de tranzacțiile reale ce au loc la data evaluării ci mai degrabă este o estimare a prețului ce poate fi obținut într-o tranzacție efectuată la data evaluării în condițiile definiției valorii de piață și a redevenței.

Având în vedere cele prezentate, precum și scopul pentru care a fost solicitată evaluarea, în prezenta lucrare s-au folosit următoarele metode definite de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022:

- Metoda comparațiilor directe pentru determinarea valorii de piață a terenului ;
- Metoda actualizării- analiza fluxului de numerar actualizat (DCF) pentru stabilirea pretului – redevenței în vederea concesiunii.

În urma analizelor și calculelor efectuate, s-au obținut următoarele valori:

Valoarea de piață teren aferent magazinului alimentar, raportată (abordarea prin comparație directă), este:

Suprafața teren	Valoare de piață teren
34,40 mp	35.773 lei echivalent a 7.419 euro (1.039,90 lei/mp echivalent a 215,68 euro/mp)

Valoarea estimată a pretului – redevenței, a terenului aferent magazinului alimentar în vederea concesiunii, obținută prin metoda actualizării este:

Suprafața teren	Valoare de piață a redevenței anuale
34,40 mp	10.796 lei echivalent a 2.239 euro (313,85 lei/mp/an echivalent a 65,09 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare
	900 lei echivalent a 187 euro (26,15 lei/mp/lună echivalent a 5,42 euro/mp/lună)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Valoare nu conține T.V.A;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

Această estimare punctuală a valorii trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate . Ea este o concluzie imparțială , expertă și rezonabilă a unui profesionist calificat , bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante , cunoscute .

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI ÎNTRERINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și în conformitate cu legislația în vigoare.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



ANEXE

- Anexa 1** Calcule
- Anexa 2** Fotografii
- Anexa 3** Oferte
- Anexa 4** Documente de proprietate.

Anexa 1 Calcule

Anexa 1.1. Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului

ANEXA 1.1.				
EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
		Comp.1	Comp.2	Comp.3
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI				
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	585,1	532,5	625,0
Tipul tranzacției		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare
Ajustare pentru tip tranzacție (%)		-25%	-25%	-25%
Ajustare pentru tip tranzacție (EUR/mp)		-146,3	-133,1	-156,3
Preț ajustat (EUR/mp)		438,8	399,4	468,8
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		438,8	399,4	468,8
Restricții de utilizare	Fara	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		438,8	399,4	468,8
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		438,8	399,4	468,8
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		438,8	399,4	468,8
Condiții de piață	sept.22	sept.22	sept.22	sept.22
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		438,8	399,4	468,8
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	Craiova, str. Dr. Ioan Cantacuzino-zona Pelendava	Craiova, Consul Brazda, jud. Dolj	Craiova, Calea Severinului, jud. Dolj	Craiova, str. Eroilor jud. Dolj
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare (EUR/mp)		-43,9	-39,9	-46,9
Preț ajustat (EUR/mp)		394,9	359,5	421,9
Acces	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		394,9	359,5	421,9
Suprafața (mp)	34	288	169	400
Ajustare (%)		-40%	-40%	-45%
Ajustare (EUR)		-158,0	-143,8	-189,8
Preț ajustat (EURO)		237,0	215,7	232,0
Topografie	Plan	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		237,0	215,7	232,0
Utilități	Toate la lim. Prop	Toate la lim. Prop	Toate la lim. Prop	Toate la lim. Prop
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		237,0	215,7	232,0
Utilizare	Curtii constructii	curti constructii	curti constructii	curti constructii
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		237,0	215,7	232,0
Alte aspecte / Construcție demolabilă pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		236,95	215,68	232,03
ajustare totală netă (EUR/mp)		-201,8	-183,7	-236,7
ajustare totală netă (%)		-35%	-35%	-38%
ajustare totală brută (EUR/mp)		201,85	183,73	236,72
ajustare totală brută (%)		35%	35%	38%
Proprietatea comparabilă 2 a înregistrat cea mai mică corecție/ajustare brută (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	215,68	EUR/mp	1 EUR=	4,8215
	1.039,90	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	7.419	EUR		
	35.773	LEI		

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI ÎNTEPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

Studiul pieței și al comportamentului cumpărătorilor reflecta diferențe tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piață			
Tipul tranzacției			
În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranșare variază pe piața locală			
Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-25%	-25%	-25%
Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind mărimea de negociere pentru acest tip de proprietate.			
Drepturi de proprietate transmise			
La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este în diviziune în cota			
Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Restricții de utilizare			
Se considera că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.			
Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Condiții de finanțare			
Se considera că la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleași - nu sunt necesare ajustări.			
Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Condiții de vânzare			
Se considera că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleași ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt			
Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Condiții de piață			
Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.			
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII			
Localizare			
În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	mai bună	mai bună	mai bună
Tip de ajustare aplicat	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-10%	-10%	-10%
S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ în funcție de avantajele/dezavantajele ce reies din localizare			
Acces			
Drumul de acces spre proprietăți sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu acces auto ușor			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Comparabila 1 a fost ajustată pozitiv întrucât are acces la drum pietruit.			
Suprafața (mp)			
În cazul suprafețelor mari de teren numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie parcelată pentru o			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	mai mică	mai mică	mai mică
Tip de ajustare aplicat	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-40%	-40%	-45%
Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe			
Topografie			
În funcție de topografia imobilului, cumpărătorii recunosc un plus de valoare și există disponibilitatea acestora de a plăti mai			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	similară	similară	similară
Tip de ajustare aplicat	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață ținând cont de topografia diferită dintre comparabile și subiectul analizat.			
Forma - deschidere la stradă / raportul laturilor			
Diferențele privind frontalul stradal sunt percepute diferit de participanții la piață. În general, proprietățile cu deschidere mai			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	similară	similară	similară
Tip de ajustare aplicat	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață ținând cont de diferența în prețul plătit față de un imobil cu o deschidere			
Utilități			
Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	similare	similare	similare
Tip de ajustare aplicat	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu			
Utilizare			
Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru loturile de teren amplasate într-o zonă cu potențial comercial/servicii			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	similară	similară	similară
Tip de ajustare aplicat	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizare a			
Alte aspecte / Construcție demolabilă pe teren			
În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Anexa 1.2. Metoda actualizării - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)

Metoda actualizării - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)									
Curs BNR la Data de 05.09.2022					4,8215 lei/euro				
Date initiale									
1 Teren intravilan									
Suprafata				34,4 mp					
Perioada de recuperare in cazul concesiunii luata in calcul				7 ani si 6 luni					
Legenda									
V	Valoare drept de folosinta cedat								
R	Redeventa anuala								
k	Rata de actualizare								
n	Numar de ani luati in calcul								
f	Factor de capitalizare								
Calcul									
$V = \frac{R}{1+k} + \frac{R}{(1+k)^2} + + \frac{R}{(1+k)^n} = R \times \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i} = R \times f$									
$f = \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i}$									
1 Teren intravilan									
Suprafata				34,4 mp					
Val unitara teren estimata				215,68 euro/mp					
				1039,90 lei/mp					
Val teren				7419,408 euro					
Perioada de recuperare in cazul concesiunii luata in calcul				7 ani si 6 luni					
k=Rb+Ri									
Unde: Rb rata de baza fara risc, Ri -riscul investitiei									
Rb	=	5,27%							
Ri	=	18,94%							
k	=	24,21%							
f	=	0,8051							
f	=	3,3134							
ANUL									
0	1	2	3	4	5	6	7	8	
2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	6 luni din 2030	
	0,8051	0,6482	0,5219	0,4201	0,3383	0,2723	0,2193	0,0883	
R				= V (valoarea teren) / f (factor de capitalizare)					
Redeventa anuala									
R				= 2239,24 euro/an					
				= 10796,49 lei/an					
				= 65,09 euro/mp/an					
				= 313,85 lei/mp/an					
Redeventa lunara									
R lunar				= 186,60 euro/luna					
R lunar				= 899,71 lei/luna					
Chirie unitara lunara				= 5,42 euro/mp/luna					
				= 26,15 lei/mp/luna					

Anexa 2 Fotografii



Anexa 3 Oferte

COMPARABILE TEREN

COMPARABILA 1

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/288-mp-teren-vanzare-brazda-lui-novac-1-2427017>

The screenshot displays a real estate listing on the Imoradar24 website. The main title is "TEREN INTRAVILAN, 288 MP Consul Brazda, Craiova". The price is listed as "Agentie 168.500 €". The listing includes a table with the following details:

Preț / m ²	585,07 €	Deschidere strada	15 m
Suprafață utilă	288 m ²	Clasificare teren	Intravilan
Tip terenuri	Construcții		

The description mentions: "Va propunem spre vânzare teren intravilan cu suprafața de 288 mp, cu deschidere de 15 m la 2 benzi urbane. Imobilul se află într-o zonă înaltă foarte bine conectată față de transportul în comun, autostradă. OPORTUNITATE pentru investiții private (case), investiții B2C, apartamente cu regim de înălțime D+P+3. Va așteptăm să luați în calcul această oportunitate unică. Pentru vizionări și detalii vă stăm la dispoziție."

Below the description is a "Istoric Preț" section showing a line graph of price history from 2014 to 2019.

COMPARABILA 2

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/169-mp-teren-vanzare-calea-severinului-4729737>

The screenshot displays a real estate listing on the Imoradar24 website. The main title is "Oportunitate Teren intravilan constructibil, 169 mp, la strada...". The price is listed as "Agentie 552.54 €". The listing includes a table with the following details:

Preț / m ²	552,54 €	Suprafață utilă	169 m ²
Clasificare teren	Intravilan	Tip terenuri	Construcții

The description mentions: "BLITZ oferă spre vânzare teren intravilan în suprafață de 169 mp pe Calea Severinului, la intrarea în intersecție - zona cu trafic intens personal și auto. Deschiderea terenului este de 12m, cu 1+2,50, p+1+0,50, 2%, posibilitate de construire înălțime P+3 cu destinație de servicii și securitate, ultimul certificat de urbanism. Cu și utilități dispune de toate cele necesare curent, apă, gaze și canalizare. Potrivit pentru mai multe tipuri de destinații precum cladire de birouri, cladire comercială, etajare gaj, hotel, etc. În prezentarea terenului avem benzinărie, supermarket, diverse reprezentanțe, fast-food. Dispunem de documentația necesară pentru construirea de imobil deoarece mai susținem de urbanism informații, cadastru, PUZ, PUG, BLITZ 90841TV."

Below the description is a "Harta" section showing a map of the location.

COMPARABILA 3

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/400-mp-teren-vanzare-craiova-4570277>

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the website www.imoradar24.ro. The listing is for a plot of land (teren) with an area of 400 mp, located in Craiova. The price is listed as 250.000 €. The listing includes a description, a table of specifications, and a map.

Agente
250.000 €
2 luni în urmă

Teren intravilan 400 mp , strada Eroilor

Detalii **Credți pe loc, venim și noi deasupra**

Preț / mp	Suprafață utilă
625 €	400 mp

Clasificare teren: Intravilan **Tip terenuri:** Construită

Descriere

BLITZ vă oferă spre vânzare teren intravilan de 400 mp din care 100 mp cap de acces situat pe strada Eroilor. Ce și utilități terenuș dispune de apă, curent, gaze și canalizare la front, ter deschiderea la strada a cui de acces este de 8 m. Terenul este potrivit pentru construirea unei case, zona fiind una predominant rezidențială. În proximitate avem Parcul Nicolae Romanescu, Mython, Școala și câteva cabane medicale. Vă așteptăm la vizionare! BLITZ 88294TV

Istoric Preț

20-02-4
10-02-4
20-02-4

21°C Mostly sunny

Anexa 4 Documente de proprietate

- Nota de comanda nr. 151560 din 30.08.2022;
- HOTARARE nr. 442 din 25.08.2022, privind prelungirea contractului de concesiune nr. 288/01.09.2007, incheiat intre Consiliul Local al Mun. Craiova si SKY HOLDINGS pentru S.C. ANDRESIM S.R.L.;
- CONTRACT DE CONCESIUNE nr. 288 din 01.09.2007;
- HOTARARE NR. 243 din 31.05.2006 privind aprobarea P.U.D.



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL URMĂRIRE CONTRACTE, AGENȚI ECONOMIC
Nr. 151560/ 30.08. 2022

Către,
Blănariu Mihail-Dumitru PFA

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.442/2022 s-a aprobat prelungirea, pe o perioadă de 7 ani și 6 luni, a contractului de concesiune nr. 288/2007 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și Sky Holding S.R.L pentru Andresim S.R.L., ce are ca obiect terenul aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în suprafață de 34,40 mp, situat în str. dr. Ioan Cantacuzino – zona Pelendava.

Potrivit art.2. din Hotărârea Consiliului Local nr. 442/2022, în vederea renegocierii redevenței aferentă contractului de concesiune mai sus amintit, este necesară întocmirea unui raport de evaluare al terenului, ce va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere Contractul subsecvent de achiziție publică de servicii nr.103299/06.06.2022, privind prestarea de servicii de evaluare bunuri mobile și imobile, aparținând domeniului public și/sau privat din Municipiul Craiova, în conformitate cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să procedați la **evaluarea pentru stabilirea prețului – redevenței terenului în suprafață de 34,40 mp, situat în str. dr. Ioan Cantacuzino – zona Pelendava, aferent spațiului comercial deținut de Andresim S.R.L.**

Vă atașăm în copie următoarele:

- H.C.L. nr. 442/2022;
- contractul de concesiune nr. 288/2007

Nume și prenume	Funcție	Data	Semnătura
Verificat: Ionuț-Cristian Gâlea	Director Executiv	30.08.2022	
Verificat: Victor Costache	Șef Serviciu	30.08.2022	
Întocmit: Stroe Mihaela	Inspector	30.08.2022	

Lista de difuzare a documentului

Nr.	Nr. exemplar difuzat	Destinatar	Nr.file	Nr.file/anexe	Observații
1	Exemplar 1	Blănariu Mihail-Dumitru PFA	1	10	
2	Exemplar 2	S.U.C.A.E.	1	10	

HOTĂRÂREA NR.442

privind prelungirea duratei contractului de concesiune nr.288/01.09.2007 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și Sky Holdings S.R.L., pentru Andresim S.R.L.

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 25.08.2022;

Având în vedere referatul de aprobare nr.137243/2022, raportul nr.138897/2022 întocmit de Direcția Patrimoniu și raportul de avizare nr.141908/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune prelungirea duratei contractului de concesiune nr.288/01.09.2007 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și Sky Holdings S.R.L., pentru Andresim S.R.L. și avizele nr.45/2022 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.47/2022 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.47/2022 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.108 și art.306 alin.3 coroborat cu art.362 alin.1 și alin.3 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.129 alin.2 lit. c, coroborat cu alin.6 lit. b, art.139 alin.3 lit.g, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă prelungirea cu o perioadă de 7 ani și 6 luni, respectiv până la data de 01.03.2030, a duratei contractului de concesiune nr.288/01.09.2007 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și Sky Holdings S.R.L., pentru Andresim S.R.L., având ca obiect terenul aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în suprafață de 34,40 mp, situat în str.dr.Ioan Cantacuzino - zona Pelendava.

Art.2. Se aprobă renegocierea redevenței pentru terenul ce face obiectul contractului de concesiune nr.288/01.09.2007, având ca preț de pornire raportul de evaluare care va fi însușit prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Art.3. Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să semneze actul adițional de modificare a contractului de concesiune nr.288/01.09.2007.

Art.4. Pe data prezentei hotărâri, se modifică în mod corespunzător Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.243/2007.

Art.5. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și Sky Holdings S.R.L., pentru Andresim S.R.L. vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Lucian Costin DENDIRICĂ



CONTRA
SECRETA
Nicoleta

INEAZĂ,
ENERAL,
ULESCU

CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. 288/01.09.2007

Cap.I PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între **Consiliul Local al Municipiului Craiova**, cu sediul în str. Alexandru Ioan Cuza nr. 7, reprezentat prin Primar, ec. ANTONIE SOLOMON, în calitate de concedent *pe de o parte și*

SC,,SKY HOLDINGS" S.R.L. cu sediul social în Craiova, str. Mareșal Ion Antonescu, nr. 102, posesoare a Certificatului de Înregistrare J16/2324/1993, emis de Camera de Comerț și Industrie a județului Dolj, având cod unic de înregistrare 4517450 și atribut fiscal R, reprezentată prin administrator IORDACHE MARIUS, în calitate de concesionar, **pentru**

SC,,ANDRESIM" SRL, cu sediul social în Craiova, str. Dr. C-tin Severeanu, nr. 16, bloc V9, sc. 1, ap. 9, posesoare a Certificatului de înregistrare J16/746/2003, emis de Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul Dolj, având cod unic de înregistrare 15460252, **reprezentată prin administrator NICOLAE ANDREIAN**, domiciliat în Municipiul Craiova, str. Dr. C-tin udetul Dolj, posesor a C.I. seria *pe de altă parte.*

În temeiul Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică și al Hotărârii Guvernului nr. 168/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a OUG 54/2006, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 243/2007, prin care s-a aprobat concesiunea terenului situat în Craiova, str. Dr. Ion Cantacuzino, zona Pelendava, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

Cap. II OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 1 - (1) Obiectul contractului îl constituie concesiunea directă către SC,,SKY HOLDINGS" S.R.L. pentru SC,,ANDRESIM" SRL, a terenului în suprafață de 34,40 mp aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Dr. Ion Cantacuzino, zona Pelendava, pentru extinderea construcției provizorii aflată la această adresă.

(2) Obiectivul concedentului îl constituie exploatarea eficientă, în regim de continuitate, a terenului concesiionat.

(3) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

- a) bunuri de retur – terenul, în suprafață de 34,40 mp. identificat conform art. 1(1) din contractul de concesiune. La încetarea contractului de concesiune, acesta revine de plin drept, gratuit și liber de orice sarcini concedentului.

FP-25-03-VER.01

- b) bunuri proprii - bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata derulării contractului de concesiune. La încetarea contractului de concesiune acestea rămân în proprietatea concesionarului.

Cap.III TERMENUL

Art.2 - (1) Durata concesiunii este de 15 ani, începând cu data de 01.09.2007 până la 01.09.2022.

(2) Prezentul contract de concesiune poate fi prelungit prin simplu acord al părților, consemnat într-un act adițional, care va deveni anexă la prezentul contract.

Cap.IV REDEVENȚA. GARANȚIA. TERMENUL DE PLATĂ

Art.3 (1) Prețul unitar al terenului concesionat pentru anul 2007 este cel negociat între părți conform Procesului Verbal de negociere nr.63130/2007, respectiv 15,0 lei/mp/lună.

(2) Redevența anuală se va achita în 2 rate semestriale egale, cel mai târziu până în următoarele date:

- rata I până cel târziu la data de 31 martie a fiecărui an
- rata II până cel târziu la data de 30 septembrie a fiecărui an.

(3) Redevența anuală este de 6.192 lei

(4) Redevența pentru terenul concesionat aferentă perioadei 01.09.2007 – 31.12.2007 este de 2.064 lei și se va achita cel mai târziu până la 30.09.2007.

(5) Pentru anii următori, începând cu 2008, prețul unitar al concesiunii și redevența anuală se vor actualiza în funcție de indicele prețului de consum comunicat de Institutul Național de Statistică și de Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Craiova, ce vor fi adoptate în acest sens.

(6) Pentru depășirea termenelor de plată a redevențelor semestriale, SC„SKY HOLDINGS” SRL, pentru SC„ANDRESIM” SRL, va plăti majorări de întârziere calculate conform actelor normative în vigoare la data plății.

(7) Garanția în sumă de 3.096 lei constituită conform art.56(1) din O.U.G.nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică este datorată de concesionar pentru primul an de activitate, și se poate folosi de concedent în condițiile art. 56(2) din aceeași lege pentru plata majorărilor de întârziere sau a sumelor datorate de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

Cap.V PLATA REDEVENȚEI ȘI A GARANȚIEI

Art.4 (1) Plata redevenței se face în contul concedentului numărul RO23TREZ29121300205XXXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Craiova .

FP-25-05-VER.01

(2) Plata garanției prevăzute la art. 3 (7), se va efectua în termen de maxim 90 zile de la data perfectării contractului de concesiune, respectiv până cel mai târziu la 30.11.2007, în contul concedentului RO04TREZ2915006XXX000180 deschis la Trezoreria Municipiului Craiova, CUI nr.4417214.

Cap.VI DREPTURILE PĂRȚILOR

-DREPTURILE CONCESIONARULUI

Art.5(1) Concesionarul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul și răspunderea sa, terenul ce face obiectul prezentului contract de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul să solicite în condițiile legii, de la Primăria Craiova avizele și acordurile necesare executării și exploatării investiției, amplasată pe terenul concesionat.

-DREPTURILE CONCEDENTULUI

Art.6 (1) Concedentul are dreptul să inspecteze terenul concesionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea obiectului concesiunii.

(4) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune din motive excepționale, legate de interesul național sau local.

Cap.VII OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

- OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI

Art.7 (1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea terenului concesionat în regim de continuitate, pentru realizarea obiectului concesiunii.

(2) Concesionarul este obligat să exploateze, în mod direct, terenul concesionat și să păstreze destinația sa, așa cum este prevăzut în documentația tehnică și în Hotărârea Consiliului Local nr.243/2007.

(3) Concesionarului îi este interzisă subconcesionarea, totală sau parțială, a terenului ce face obiectul prezentului contract, unei alte societăți sau terțe persoane.

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevența la termenele prevăzute în contract, în cuantumul comunicat de concedent și să transmită acestuia xerocopiile documentelor de plată.

(5) Concesionarul este obligat să comunice concedentului orice modificare privind datele sale de indentificare, precum și alte elemente care au apărut pe parcursul derulării contractului și au legătură cu acesta.

(6) Concesionarul este obligat să realizeze investițiile conform prevederilor certificatului de urbanism și a autorizației de construire, cu respectarea termenelor de execuție.

(7) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor privind siguranța în exploatare și protecția mediului.

(8) La încetarea contractului de concesiune, prin ajungere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate terenul, prevăzute la art.1 (1), în mod gratuit și libere de orice sarcini.

- OBLIGAȚIILE CONCEDENTULUI

Art.8. (1) Concedentul se obligă să nu modifice, în mod unilateral, contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege.

(2) Concedentul va notifica concesionarului apariția oricăror împrejurări, de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului, care nu au putut fi prevăzute la data încheierii prezentului contract de concesiune.

Cap.VIII ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art.9 Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

(1) La expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile legii;

(2) Înainte de expirarea perioadei, 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 concedentului;

(3) Înainte de expirarea perioadei, în cazul dispariției dintr-o cauză de forță majoră a bunului concesionat, sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de al exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

(4) Cedarea obiectului concesiunii, către terți, se face numai cu aprobarea prealabilă a concedentului, la solicitarea motivată a concesionarului.

(5) În situația în care se vor înregistra cereri de restituire a terenului, în baza oricăror legi de restituire, Consiliul Local va efectua toate demersurile necesare în vederea realizării subrogării persoanei îndreptățite în drepturile Consiliului Local, care va beneficia în mod corespunzător de toate drepturile și va prelua toate obligațiile rezultate din prezentul contract de concesiune.

Art.10 (1) Concesiunea se retrage și contractul se reziliază în situația în care concesionarul nu a început execuția lucrărilor la obiectivul de investiție în termen de 1 (un) an de la data perfectării contractului de concesiune.

(2) În cazul retragerii (anulării) concesiunii, din motive imputabile concesionarului acesta nu are dreptul la restituirea redevenței achitate.

Art.11 În caz de neplată a 2 rate semestriale, consecutive, de către concesionar, contractul se consideră desființat de drept, fără somație, punere în întârziere și cerere de chemare în judecată (pact comisoriu grad IV), Primăria Craiova având dreptul să dezafecteze terenul concesionat ocupat de investițiile realizate și să dispună aducerea acestuia în starea inițială, pe cheltuiala exclusivă a SC,,SKY HOLDINGS''S.R.L, pentru SC,,ANDRESIM''S.R.L, indiferent cine realizează operațiunea de dezafectare.

Cap.IX FORȚA MAJORĂ

Art.12 Nici una dintre părțile semnatare ale prezentului contract de concesiune nu va fi răspunzătoare pentru neexecutarea în termen și /sau în mod corespunzător, total sau parțial a oricărei dintre obligațiile ce-i revin, în baza

prezentului contract, dacă neexecutarea obligațiilor respective a fost cauzată de un eveniment imprevizibil la data încheierii contractului, ale cărei consecințe sunt de neînlăturat de către partea ce-l invocă (război, calamități naturale).

Art.13. Partea care invocă forța majoră va notifica celeilalte părți, atât apariția, cât și încetarea evenimentului, în termen de maxim 30 zile. Lipsa notificării evenimentului decade partea care invocă forța majoră din dreptul de a fi exonerată de răspundere.

Cap.X. LITIGII

Art.14 Litigiile apărute între Consiliul Local al Municipiului Craiova și SC„SKY HOLDINGS”SRL, pentru SC„ANDRESIM”SRL, în legătură cu derularea prezentului contract de concesiune, se vor rezolva pe cale amiabilă.

Art.15 În cazul în care litigiile nu vor putea fi rezolvate pe cale amiabilă, acestea sunt de competența instanțelor judecătorești din localitatea în care se află sediul concedentului.

Cap.XI DISPOZIȚII FINALE

Art.16 Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 3 (trei) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte în contract.

Următoarele documente fac parte integrantă din prezentul contract de concesiune:

- Hotărârea Consiliului Local nr.243/2007.
- Procesul Verbal de negociere nr.63130/2007.

CONCEDENT

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CRAIOVA

P
ec. An



SECRETAR,
Nicoleta Miulescu

Director Executiv,
ec. Nicolae Pascu

5528 / 31.08.
Vizat pentru legalitate
Direcția Contencios Juridic

CONCESIONAR

SC„SKY HOLDINGS”SRL
CRAIOVA
Admini
Marius I

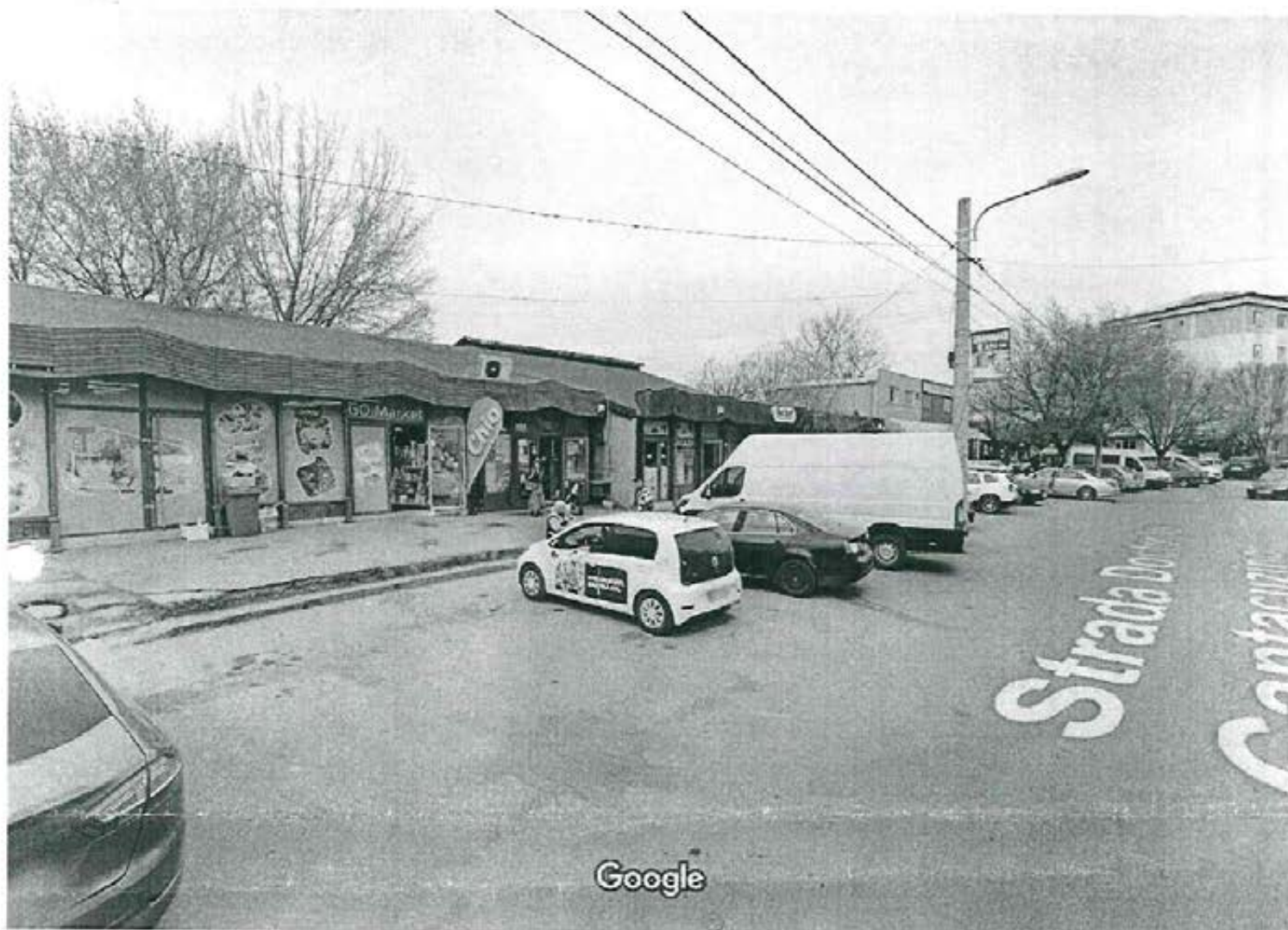


pentru
SC„ANDRESIM”SRL

Administrator
Nicolae Andreian



Google Maps 10 Strada Doctor Ion Cantacuzino



Data preluării imaginii: mar. 2022 © 2022 Google

Craiova, Județul Dolj

Google

Street View - mar. 2022



1 MA

Având în vedere raportul nr.37830/2007 al Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu privind extinderea unei construcții provizorii cu destinația de spațiu comercial, în municipiul Craiova, str. Dr. I. Cantacuzino – zona Pelendava și a Studiului de Oportunitate și Caietului de Sarcini, în vederea concesionării terenului necesar extinderii și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.209, 210, 211, 214, 215/2007;

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art.3.** Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Direcția Economico - Financiară și S.C. SKY HOLDINGS S.R.L vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Ionut Marian STROE

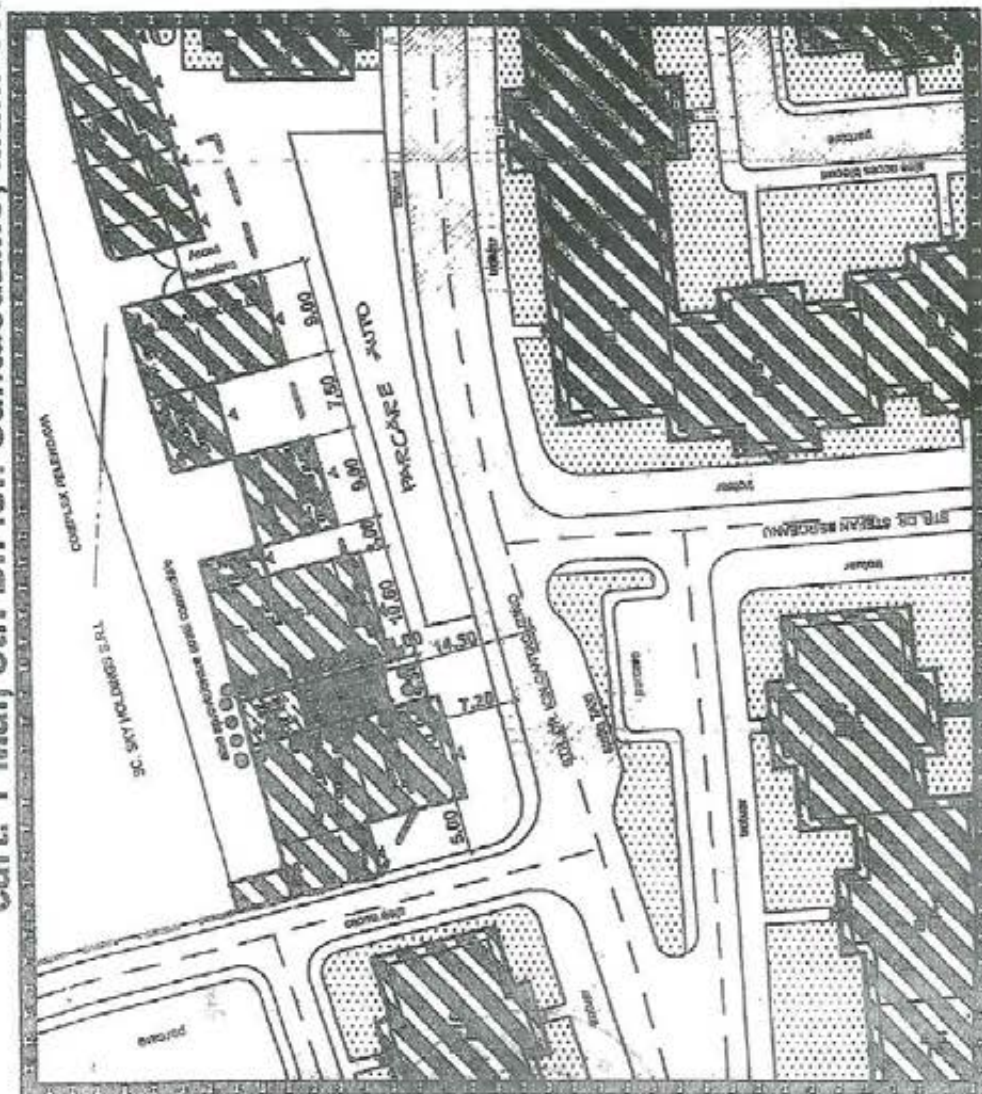
~~SECRETAR.~~

Nicoleta MULESCU

P.U.D. - PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONCESIONARE (INCHIRIERE) TEREN PENTRU EXTINDERE CONSTRUCTIE
PROVIZORIE - SPATIU COMERCIAL - IN VEDEREA INDEPLINIRII NORMELOR SANITARE

cart. 1 Mai, str. Dr. Ion Cantacuzino, Mun. Craiova, jud. Dolj



REGLEMENTARI

LEGENDA:

- Limita zona s' diata
- Limita amplasament propus
- Cladiri, obiective si dotari
- Circulatie carosabila existenta
- Circulatie pietonala existenta
- Platforma betonata
- Spatii verzi amenajate
- Accese principale la constructii
- Aliniment propus
- SPATIU COMERCIAL EXISTENT
- CONSTRUCTIE PROVIZORIE
- SC ANDRESIM S.R.L. S=24.94mp
- EXTINDERE PROPUSA (teren propus pentru concesionare sau inchiriere)
- S=34.40 mp

BILANT TERITORIAL		SUPRAFATA
		%
DENUMIRE ZONA		
CONSTRUCTII EXISTENTE	2.844,99	28,09
CIRCULATIE EXISTENTA	1.718,48	16,26
CIRCULATIE PIETONALA	1.047,15	11,74
SPATIU VERZI	1.298,09	14,88
PLATFORMA BETONATA	2.178,62	24,41
TEREN PROPUS PENTRU CONCESIONARE	34,40	0,39
TOTAL	8.978,16	100,00

PROIECTANT	ING. ROMAN M.	VERIFICATOR	ING. ROMAN M.
PROIECT	ARH. STEFANIA E.	VERIFICATOR	ARH. STEFANIA E.
PROIECTAT	ARH. STEFANIA E.	VERIFICATOR	ARH. STEFANIA E.
DESEINAT	ING. ROMAN M.	VERIFICATOR	ING. ROMAN M.
PROMOTE oraiova, dolj uniti, nr. 198			
GALA			
SC ANDRESIM S.R.L.			
Sediul: strada C-tin Severin, nr. 76, bl. Vb, sc. 1, et. 1, Craiova, Dolj			
Reprezentant: Nicolae Andrian			
CONCESIONARE (CONCESIONARE) TEREN PENTRU EXTINDERE CONSTRUCTIE PROVIZORIE - SPATIU COMERCIAL - IN VEDEREA INDEPLINIRII NORMELOR SANITARE			
REGLEMENTARI			
Faza: P.U.D.			
Planşa nr.			

P.O.T.=100%
C.U.T.=1,00