

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	2023111302	din	13.11.2023
Nota de comandă	375848	din	01.11.2023

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

Terenul intravilan în suprafață de 90,45 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 20T/01.04.2001 , ce aparține domeniului public al municipiului Craiova, situat în Calea București, la parterul blocurilor A21-A22, judetul Dolj



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

UTILIZATORI DESEMNAȚI: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și INCOMEX S.R.L..

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

Evaluator membru corporatist ANEVAR
 Autorizatie ANEVAR nr. 10737

-2023-

SCRISOARE DE ÎNĂLȚARE

Catre:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de comandă nr. 375848 din 01.11.2023, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în Nota de comandă ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 13.11.2023.

Etaplele 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 *terenul intravilan în suprafață de 90,45 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 20T/01.04.2001, ce aparține domeniului public al municipiului Craiova, situat în Calea București, la parterul blocurilor A21-A22, 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 pentru prelungirea cu 7 ani și 6 luni a duratei contractului de concesiune nr. 20T/01.04.2001, încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și INCOMEX S.R.L., estimându-se valoarea de piață a imobilului în vederea estimării valorii de piață a redevenței în vederea renegocierii acesteia, 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 prețului- 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 terenului s-a efectuat pe baza documentelor și indicațiilor puse la dispoziția evaluatorului.

Valoarea de piață teren concesiionat în baza contractului nr. 20T/01.04.2001, raportată (abordarea prin comparație directă), este:

Suprafata teren	Valoare de piata teren			
90,45 mp	226.618 lei echivalent a	45.605 euro	(	2.505,45 lei/mp echivalent a 504,20 euro/mp)

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

Valoarea estimată a prețului – redevenței, în vederea concesiunii, obținută prin metoda actualizării, este:

Suprafata teren	Valoare de piata a redeventei anuale			
90,45 mp	23.065 lei echivalent a	4.642 euro	(255,00 lei/mp/an echivalent a	51,32 euro/mp/an)
	Valoare de piata a redeventei lunare			
	1.922,08 lei echivalent a	386,80 euro	(21,25 lei/mp/luna echivalent a	4,28 euro/mp/luna)

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blanariu



CUPRINS

SINTEZA EVALUARII	5
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	8
1 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	10
1.1. EVALUATOR	10
1.2. CLIENT	10
1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI	10
1.4. PROPRIETAR	10
1.5. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECTIEI ȘI EVALUARII	10
1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII	10
1.7. SCOPUL EVALUĂRII	11
1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII	11
1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII	11
1.9.1. <i>Etapale parcurse în procesul de documentare</i>	11
1.9.2. <i>Documente de proprietate analizate</i>	12
1.9.3. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	12
1.9.4. <i>Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat</i>	12
1.9.5. <i>Restricții/limitări ale procesului de documentare</i>	12
1.10. SURSELE DE INFORMARE	13
1.10.1 <i>Informații preluate din literatura de specialitate</i>	13
1.10.2 <i>Informații din piața imobiliară</i>	13
1.10.3 <i>Alte surse de informații verificate</i>	13
1.11. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	14
1.11.1 <i>Ipoteze</i>	14
1.11.2 <i>Ipoteze speciale</i>	15
1.12. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	15
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	15
2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE în EVALUARE	16
2.1. DESCRIEREA proprietății IMOBILIARE EVALUATE	16
2.1.1. <i>Identificarea proprietății imobiliare evaluata</i>	16
2.1.2. <i>Descrierea juridica</i>	17
2.1.3. <i>Sarcini</i>	17
2.1.4. <i>Descrierea proprietății</i>	17
3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	18
3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE	18
3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	18
3.3. OFERTA COMPETITIVA	19
3.4. CEREREA SOLVABILA	20
3.5. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	20
4 EVALUAREA PROPRIUZISA	21
4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE	21
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	22
4.2.1. <i>Metoda comparatiilor directe pentru estimarea valorii de piata a terenului</i>	22
4.2.2. <i>Metoda actualizării- analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)</i>	23
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	27
ANEXE	29

SINTEZA EVALUARII

Evaluator	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
Client	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214
Utilizatori desemnati	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și INCOMEX S.R.L.
Proprietar	Imobilul aparține domeniului public al MUNICIPIULUI CRAIOVA
Comandă/contract	Nota de comandă nr. 375848 din 01.11.2023
Data raportului	13.11.2023
Data inspecției	Inspekția s-a realizat în data de 13.11.2023, în prezența utilizatorului desemnat
Data evaluării	13.11.2023
Curs BNR valabil la data evaluării, 13.11.2023	1 Euro = 4,9692 lei
Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării	Terenul intravilan în suprafață de 90,45 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 20T/01.04.2001, ce aparține domeniului public al municipiului Craiova.
Suprafețe, nr. cadastral, carte funciară	Terenul ce face obiectul contractului de concesiune nr. 20T/01.04.2001, are suprafața de 90,45 mp.
Adresa proprietății	Municipiul Craiova, Calea București, la parterul blocurilor A21-A22, județul Dolj.
Utilizare existentă	Terenul este acoperit de construcție provizorie tip terasă pentru spațiu comercial alimentație publică
Scopul evaluării	Asistarea proprietarului pentru prelungirea cu 7 ani și 6 luni a duratei contractului de concesiune nr. 20T/26.10.2001, încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și INCOMEX S.R.L., estimându-se valoarea de piață a imobilului în vederea estimării valorii de piață a redevenței în vederea renegocierii acesteia, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.
Tipul valorii estimate	Valoarea estimată este valoarea de piață a terenului utilizată pentru stabilirea prețului- redevenței în vederea concesiunea acestuia. Definiția valorii de piață, dată de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022, este:

	<i>„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”.</i> 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 Editia 2022 <i>“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”.</i>(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 prețului- redevenței în vederea concesiunii acestuia s-a utilizat metoda actualizării- analiza fluxului de numerar actualizat (DCF), conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022
Observatii speciale	Conform documentelor puse la dispoziție, imobile aparțin domeniului public al Municipiului Craiova și este liber de sarcini, Prin HCL nr. 545 din 26.10.2023, s-a aprobat prelungirea, pe o perioada de 7 ani și 6 luni, a contractului de concesiune nr. 20T/01.04.2001. Terenul ce face obiectul contractului de concesiune nr. 20T/01.04.2001 este acoperit de construcție provizorie tip terasă pentru spațiu comercial alimentație publică. Construcția va avea caracter provizoriu, amplasarea construcției va fi pe durata contractului de concesiune nr. 20T din 01.04.2001. Estimarea valorii redevenței aferente terenului ce face obiectul evaluării s-a realizat luând în considerare informațiile de pe piață, deoarece redevențele contractuale și clauzele aferente contractului de concesiune nu sunt actualizate, conform Standardelor de evaluare a

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

bunurilor ANEVAR 2022.

Abordări / Metode de evaluare, Valori rezultate

Valoarea de piață teren concesionat în baza contractului nr. 20T/01.04.2001, raportată (abordarea prin comparație directă), este:

Suprafata teren	Valoare de piata teren
90,45 mp	226.618 lei echivalent a 45.605 euro (2.505,45 lei/mp echivalent a 504,20 euro/mp)

Valoarea estimată a prețului – redevenței, în vederea concesionării, obținută prin metoda actualizării, este:

Suprafata teren	Valoare de piata a redeventei anuale
90,45 mp	23.065 lei echivalent a 4.642 euro (255,00 lei/mp/an echivalent a 51,32 euro/mp/an)
	Valoare de piata a redeventei lunare
	1.922,08 lei echivalent a 386,80 euro (21,25 lei/mp/luna echivalent a 4,28 euro/mp/luna)

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blanariu Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blanariu Mihail-Dumitru

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 semnatare. 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 implicați 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 cunoștințele, informațiile necesare și experiența relevantă în practică specifică evaluării proprietății în cauza pentru a îndeplini misiunea în mod competent.

Prin semnarea prezentei declarații subscrise BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., în calitate de membru titular ANEVAR identificat în tabloul asociației cu nr. leg. 10737, certifică în deplină cunoștință de cauză că la elaborarea prezentului raport de evaluare au participat persoane calificate și competente să ofere consultanță conform scopului declarat al prezentei lucrări.

În vederea realizării raportului de evaluare s-a respectat codul de etică al profesiei și cerințele formulate de legislația în vigoare care reglementează activitatea de evaluare în România.

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

- Raportul de evaluare corespunde cerințelor prevăzute în Standardele de Evaluare a Bunurilor ed. 2022;
- Cu excepția persoanelor care au semnat mai jos prezenta declarație nu s-a primit asistență profesională din partea unor terți;
- Rezultatele estimate în cadrul prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori;
- Nu există interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare;
- Nu există un interes privind părțile implicate în prezenta misiune emisiune de evaluare;
- Afirmațiile, analizele, opiniile și concluziile prezentate în cadrul raportului de evaluare sunt adevărate și corecte, și reprezintă opiniile și concluziile personale ale semnatarilor,

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

considerându-le nepărtinitoare din punct de vedere profesional. Acestea sunt limitate doar de informațiile deținute și ipotezele considerate în cadrul prezentului raport de evaluare;

- Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat la cerere numai cu acordul scris prealabil al evaluatorului și verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluării;
- Remuneratia evaluatorului nu se stabilește în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. EVALUATOR

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

1.2. CLIENT

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

1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI

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

INCOMEX S.R.L.

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETAR

Imobilul aparține domeniului public al MUNICIPIULUI CRAIOVA

1.5. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECTIEI ȘI EVALUARII

Comandă/contract : Nota de comandă nr. 375848 din 01.11.2023

Data raportului: 13.11.2023 ;

Data inspecției: Inspecția s-a realizat în data de 13.11.2023, în prezența utilizatorului desemnat;

Data evaluării: 13.11.2023;

Curs BNR valabil la data de: 13.11.2023: 1 Euro = 4,9692 lei.

1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se referă la terenul intravilan în suprafață de 90,45 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 20T/01.04.2001, ce aparține domeniului public al municipiului Craiova.

Adresa: Municipiul Craiova, Calea București, la parterul blocurilor A21-A22, județul Dolj.

Utilizarea actuală: Terenul este acoperit de construcție provizorie tip terasă pentru spațiu comercial alimentație publică.

1.7. SCOPUL EVALUARII

Scopul evaluării este asistarea proprietarului pentru prelungirea cu 7 ani și 6 luni a duratei contractului de concesiune nr. 20T/26.10.2001, încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și INCOMEX S.R.L., estimându-se valoarea de piață a imobilului în vederea estimării valorii de piață a redevenței în vederea renegocierii acesteia, 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.

1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUARII

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

Definiția valorii de piață, dată de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 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 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 prețului- redevenței în vederea concesiunii s-a utilizat metoda actualizării- analiza fluxului de numerar actualizat (DCF), conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022

1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII

1.9.1. Etapele parcurse în procesul de documentare

Pentru realizarea raportului de evaluare, s-au parcurs urmatoarele etape:

- Analiza documentelor și informațiilor primite de la solicitant/proprietar/destinar la momentul solicitării ferme sau cu ocazia inspecției, pentru evaluare proprietății imobiliare subiect;
- Prelucrarea informațiilor din teren cu ocazia inspecției – informații referitoare la proprietatea evaluată și informații cu privire la eventuale imobile aflate în vânzare și/sau de închiriat - concesionat din vecinătate;
- Completarea documentelor necesare întocmirii raportului evaluare dacă în timpul inspecției s-au constatat diferențe între situația faptică și cea scriptică;
- Identificarea dreptului de proprietate evaluat;
- Analiza pieței imobiliare generale și specifice.

1.9.2. Documente de proprietate analizate

În cadrul procesului de documentare au fost analizate următoarele documente care atestă dreptul de proprietate asupra imobilelor supuse evaluării. Documentele analizate sunt prezentate mai jos, iar o copie a acestora se regăsește în capitolul Anexe:

- Nota de comandă nr. 375848 din 01.11.2023;
- Hotărâre nr. 545 din 26.10.2023, privind prelungirea duratei contractului de concesiune nr. 20T/01.04.2001 încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și INCOMEX S.R.L.;
- Contract de concesiune nr. 20T din 01.04.2001 încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și INCOMEX S.R.L.;
- Hotărâre nr. 521 din 26.11.2009, privind modificarea obiectului contractului de concesiune nr. 20T/01.04.2001 încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și INCOMEX S.R.L.;
- Act adițional nr. 1/2010 la contractul de concesiune nr. 20T/2001;
- Hotărâre nr. 128 din 31.03.2016, privind prelungirea contractului de concesiune nr. 20T/01.04.2001 încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și INCOMEX S.R.L.;
- Act adițional nr. 2/2016 la contractul de concesiune nr. 20T/2001.

1.9.3. 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 2022.

Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 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

1.9.4. Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat

– Nu este cazul.

1.9.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare

- Nu au fost analizate alte documente cu excepția celor menționate în conținutul raportului de evaluare. Evaluatorul nu este responsabil de o interpretare defectuoasă a dreptului de proprietate în situația în care se constată că anumite documente nu au fost prezentate în mod voluntar sau involuntar;

- Documentele de proprietate analizate au fost puse la dispoziția evaluatorului în copie. Evaluatorul nu este responsabil de autenticitatea acestora. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că documentele prezentate sunt adevărate;
- Nu s-au inspectat părțile ascunse ale imobilului;
- Evaluatorul nu este responsabil de evenimente ce au survenit ulterior datei inspecției;
- Nu se cunosc alte vicii ascunse cu excepția celor menționate în mod expres în conținutul raportului de evaluare.

1.10. 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.

1.10.1. Informații preluate din literatura de specialitate

În conținutul evaluării au fost folosite informații preluate din, Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 diverse publicații. Titlurile și autorii acestora sunt prezentați în capitolul bibliografie.

1.10.2. Informații din piața imobiliară

Informațiile cu privire la piața generală și cea specifică a imobilului au fost preluate din:

- mediul online accesând site-urile www.olx.ro, www.imobiliare.ro, www.imradar24.ro, www.anuntul.ro, www.storia.ro, www.publi24.ro însă fără a se limita la acestea;
- discuții purtate cu brokeri/agenți imobiliari, pe care evaluatorul i-a considerat drept sursă credibilă;
- teren cu ocazia inspecției;

Toate informațiile utilizate în procesul de evaluare sunt atașate și se regăsesc în capitolul Anexe.

1.10.3. Alte surse de informații verificate

Informații postate în mediul online de diferite instituții publice:

- Lista monumentelor istorice din România actualizată, anexă la Ordinul Ministrului Culturii, nr. 2361/2010, publicat în Monitorul Oficial al României, anul 178 (XXII), Nr. 670 bis, vineri 1 octombrie 2010, având un caracter oficial și legal;² - **nu este cazul;**
- Listele imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic;³ - *Lista imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic încadrate în categorii de urgență* – **nu este cazul;**
- Harta riscurilor de inundații realizată conform prevederilor directivei 2007/60/CE⁴ - **nu este cazul;**
- Legislația în vigoare: O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, art. 287 și art. 297; Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare, art. 1777 și următoarele, art. 1810; Legea nr. 1/2011 a educației naționale, cu modificările și completările ulterioare, art. 108 alin. 1;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova: H.C.L. nr. 545/26.10.2023 privind prelungirea duratei contractului de concesiune nr. 20T/01.04.2001 încheiate cu INCOMEX S.R.L..

² Lista monumentelor istorice poate fi accesată pe site-ul Institutului Național al Patrimoniului la adresa- <http://patrimoniul.gov.ro/fr/monumente-istorice/lista-monumentelor-istorice>

³ Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice pune la dispoziția publicului listele imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic la nivel național - <http://www.mdrap.ro/construcții/siguranța-post-seism-a-clădirilor/programe-de-prevenire-a-riscului-seismic/-8247/-9738>;

⁴ <http://gis2.rowater.ro:8989/flood/>

1.11. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

1.11.1. Ipoteze

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit avându-se în vedere următoarele ipoteze:

- Evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate asupra imobilului este valabil și nu există sarcini asupra acestuia la data evaluării, altele decât cele menționate în conținutul raportului de evaluare;
- Evaluatorul nu a făcut niciun fel de investigație asupra documentelor puse la dispoziție de către client sau reprezentanții acestuia;
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, din surse pe care el le consider credibile și nu își asumă nicio responsabilitate în privința datelor furnizate de client și terțe persoane;
- Nu este în aria de competență a evaluatorului de a verifica autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul Juridic al proprietății în cauză. Evaluarea s-a realizat în ipoteza unui drept de proprietate deplin, liber de orice sarcină și disponibil să fie tranzacționat imediat;
- Nefiind sarcina evaluatorului să realizeze investigații amănunțite asupra autenticității documentelor furnizate pentru evaluare, recomandăm ca orice terță parte care are un interes legal cu privire la proprietatea evaluată să se asigure că a efectuat toate investigațiile necesare pentru a se asigura de legitimitatea acestui interes;
- La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat niciun fel de informație;
- Evaluatorul nu va fi făcut răspunzător pentru existența unor factori de mediu care ar putea influența valoarea, evaluatorul neavând componentele/ competențele necesare și, prin urmare, nu poate da nicio garanție referitoare la starea tehnică sau economică a imobilului;
- Raportul de evaluare se bazează pe realitatea economică și condițiile socio-politice de la data evaluării. Orice schimbare majoră a acestor condiții poate influența major valoarea estimată;
- Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru evenimentele identificabile care ar putea influența valoarea proprietății după data inspecției sau data raportului;
- Valorile incluse în acest raport se referă strict la bunul imobil evaluat și scopul evaluării pentru care s-a întocmit. Orice sarcini sau interdicții de natură legală au fost omise mai puțin cazurile când s-a enunțat contrariul;
- Valorile estimate pot fi utilizate numai în scopul prezentului raport de evaluare, ele trebuind a fi analizate și înțelese avându-se în vedere și metodele pentru obținerea lor precum și a recomandărilor formulate în standardele sau legislația aplicabile;
- Deținerea acestui raport de evaluare nu conferă posesorului dreptul de a-l face public, decât în condițiile stabilite;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță referitor la acest raport sau la proprietatea evaluată, excepție fiind cazul în care în prealabil s-a stabilit altfel;
- Evaluatorul nu are cunoștința cu privire la efectuarea unei inspecții sau unui raport de mediu care să indice prezența unor factori de contaminare sau material periculoase. Evaluatorul nu a făcut niciun fel de investigație referitoare la utilizările trecute sau prezente, ale proprietății sau proprietăților învecinate, pentru a stabili dacă există vreo contaminare. Valoarea este estimată în ipoteza că nu există surse de contaminare

- Pentru determinarea valorii de piață s-a utilizat metoda comparațiilor directe pentru teren, și metoda actualizării pentru chirie- redevență, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022 (avand în vedere tipologia proprietății imobiliare);
- Prezentul raport de evaluare s-a realizat cu inspecție la exteriorul și interiorul imobilului;
- Evaluatorul nu a realizat măsurători ale spațiilor sau ale compartimentărilor deoarece nu are calificarea prevăzută de lege;
- Toate documentele analizate în cadrul raportului de evaluare sunt menționate în cuprinsul acestuia;
- La data inspecției imobilul era acoperit de o construcție provizorie realizată din isopan. în scopul declarat al prezentei evaluări, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.
- Cu ocazia inspecției am identificat pe teren o construcție provizorie realizată din isopan.

1.11.2. Ipoteze speciale

- Evaluatorul a solicitat, dar nu a avut la dispoziție documentație cadastrală și nici extras de carte funciara. Evaluarea s-a realizat în ipoteza specială ca dreptul de proprietate al Municipiului Craiova este deplin, liber de sarcini, fără a exista restricții ale acestuia.

1.12. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai părților desemnate în cadrul raportului (a se vedea utilizatorii desemnați prezentați la punctul 3 "Utilizatori desemnați") și în scopul precizat la punctul 7 al capitolului 1.

Este interzisă utilizarea în orice document publicat, circulară sau declarație, precum și publicarea sub orice formă a acestui raport, integral sau parțial fără acordul scris și prealabil al autorului, privind forma sau contextul în care va fi utilizat sau publicat.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare al acestuia, însă poate fi utilizat în scop didactic.

Prezenta lucrare este protejată de legislația dreptului de autor și reprezintă proprietatea intelectuală a autorului, drept care copierea acesteia este strict interzisă.

Nu este acceptată nicio responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță

1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

Raportul de evaluare nu se supune unor cerințe speciale cu privire la forma și/sau conținutul său. Raportul de evaluare este de tip narativ.

Având în vedere cele prezentate anterior raportul de evaluare a fost redactat conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ANEVAR ediția 2022. Nu au fost aduse modificări de formă și conținut

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănarîu Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietății
Evaluator autorizat
Blănarîu Mihail-Dumitru

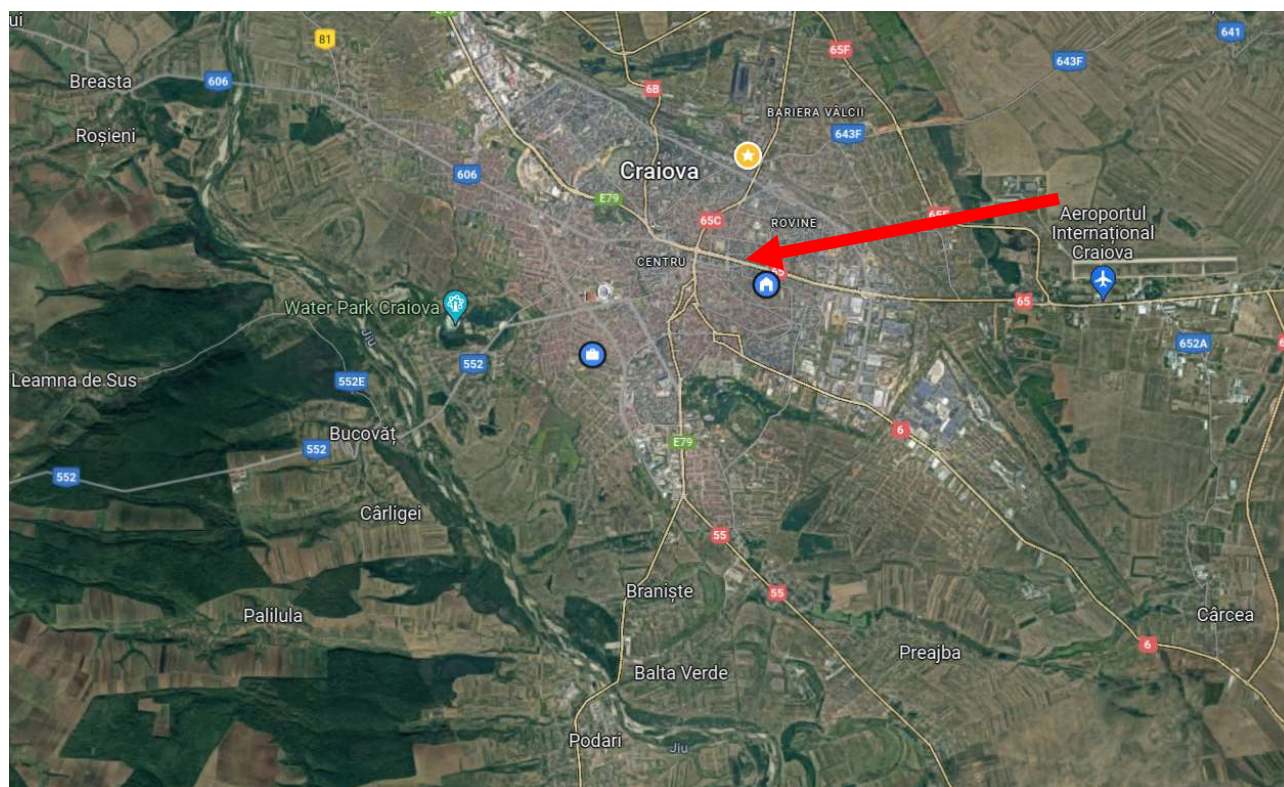
2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE în EVALUARE

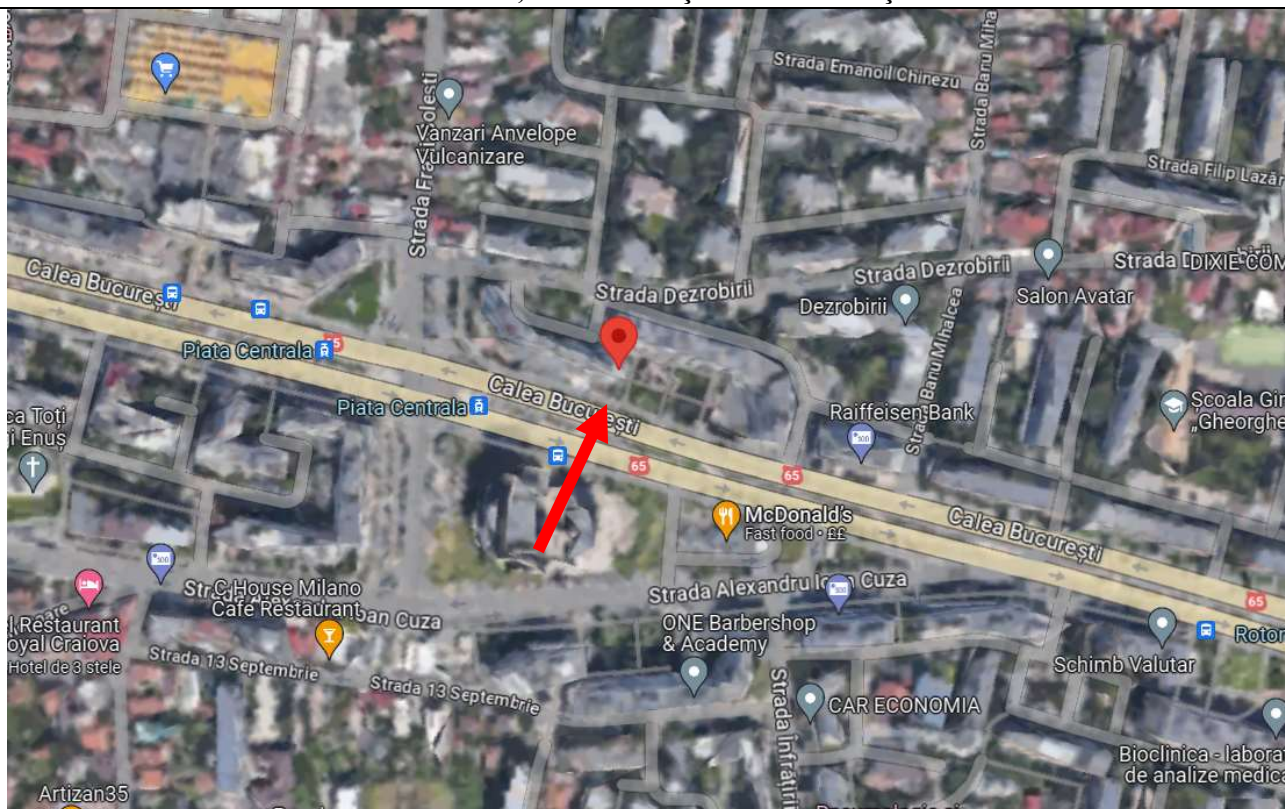
2.1. DESCRIEREA proprietății IMOBILIARE EVALUATE

2.1.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluata

Prezentul raport de evaluare se referă la terenul intravilan în suprafață de 90,45 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 20T/01.04.2001 ce aparține domeniului public al municipiului Craiova.

Localizarea terenului este prezentată mai jos, fiind realizată scriptic pe baza documentației primite.





2.1.2. Descrierea juridica

Conform documentelor puse la dispoziție, imobilul aparține domeniului public al Municipiului Craiova și este liber de sarcini,

În prezent, terenul este acoperit de construcție provizorie tip terasă pentru spațiu comercial alimentație publică

2.1.3. Sarcini

Proprietarul nu a pus la dispoziție extrase de carte funciară actualizate din care să reieșe situația la zi a sarcinilor. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care imobilul este liber de sarcini

2.1.4. Descrierea proprietății

Descrierea zonei de amplasare

<i>Zona de amplasare</i>	Municipiul Craiova, Calea București, zona Piața Centrală, județul Dolj
<i>Artere importante de circulație prin apropiere</i>	Pietonal: Calea București, județul Dolj Auto: Calea București 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

Ambient

Liniștit

Descrierea terenului

Terenul intravilan în suprafață de 90,45 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 20T/01.04.2001 aparține domeniului public al municipiului Craiova

Categorie terenuri

Intravilane curți construcții

Utilizare existentă

Terenul este concesionat

Deschideri

La strada principală

Concluzii în urma inspecției

Terenul este acoperit de construcție provizorie tip terasă pentru spațiu comercial alimentație publică.

3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale specifice, s-au analizat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Astfel, ținând cont de specificul zonei (preponderent mixta) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor intravilane cu diferite categorii de folosință, situate în zona mediană a mun. Craiova, cartier Calea București – Piața Centrală și zonele similare. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona mediană

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Diminuarea prețurilor pentru proprietăți imobiliare similare proprietății subiect din anii anteriori a fost generată de situația economică. Deși față de anii imediat următori izbucnirii crizei financiare, piața specifică nu a prezentat fluctuații negative semnificative, prețurile continuă să scadă pentru acest tip de proprietate, ritmul de scădere fiind unul mai puțin accentuat.

În analiza acestei piețe am investigat și aspecte legate de situația economică a localității, populația sa, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și respectiv oferta competitivă pentru tipul de proprietate mai sus menționat.

3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI 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. Conform recensământului din anul 2011 orașul avea o populație de 269.506 de locuitori.

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 podîșul 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. Majoritatea locuitorilor sunt români (89,49%), cu o minoritate de romi (1,96%). Pentru 8,25% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. 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 în Craiova la 1 ianuarie 2015 era de 307.022 locuitori.

3.3. OFERTA COMPETITIVĂ

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere- concesiune la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În general oferta de imobile de tipul celui evaluat este mai mare în comparație cu dimensiunile cererii. Datorită dezechilibrului dintre cererea solvabilă și oferta efectivă, numărul imobilelor comparabile ofertate pe piață este în creștere, aspect favorizat de contractia pieței imobiliare datorată crizei economice.

În urma analizei ofertei competitive am identificat o serie de terenuri comparabile cu proprietatea subiect, a caror oferte de vânzare sunt cuprinse în intervalul 400 euro/mp - 600 euro/mp, în timp ce pentru închiriere-concesiune sunt cuprinse între 3-5 euro/mp/luna.

3.4. CEREREA SOLVABILA

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere-concesionare, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

În general, nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economică, diminuarea interesului investițional și scăderea nivelului creditării.

Cererea pentru proprietatea imobiliară subiect vine în principal de la proprietarul terenului sau din partea persoanelor fizice/juridice care doresc să-și activeze activități comerciale. Deoarece achiziționarea unei proprietăți de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani relativ mare, cererea pentru proprietăți similare este scăzută. Mai mult, o bună parte a potențialilor cumpărători solvabili preferă achiziționarea unui teren liber și edificarea unei construcții după preferințele și nevoile proprii.

3.5. ECHILIBRU PIETEI. PREVIZIUNI

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii.

La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este foarte mic, aproape inexistent

4 EVALUAREA PROPRIUZISA

4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE

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.

Analiza se efectuează într-una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Având în vedere că imobilul este amplasat în zona mediană a municipiului Craiova, Cartier Calea București zona pieței centrale, cea mai bună utilizare a terenului construit s-a bazat pe observații privind proprietăți din zona amplasament evaluat și proximitatea acestuia, precum și în zone cu atractivitate similară.

Utilizarile probabile în mod rezonabil

În cadrul analizei de piață, au fost observate terenurile construite și terenurile libere din municipiul Craiova. Zona beneficiază de toate utilitățile edilitare și de acces facil la linii de transport local. Zona este mixtă, formată din proprietăți comerciale și rezidențiale.

Proprietatea are destinație comercială. Utilizarea actuală – comercială se presupune a fi utilizarea probabilă în mod rezonabil, deoarece nu există indicații din piață care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea terenului construit.

Având în vedere locația proprietății, utilizarea probabilă în mod rezonabil este cea comercială.

Observarea vecinătăților nu releva alte aspecte care ar putea afecta legal aceste utilizări. Data fiind situația actuală a proprietății, localizarea și vecinătățile, dezvoltarea urbanistică a zonei și subpieța specifică analizată, se observă că alternativa care îndeplinește toate testele este cea comercială. Aceasta este:

permisa legal: conform Planului General de Urbanism, proprietatea este localizată în zona mixtă a municipiului Craiova, care admite activități comerciale. Astfel, utilizarea comercială se presupune a fi permisă legal.

fizic posibilă: caracteristicile fizice ale terenului permit atât utilizare comercială, fără a exista restricții speciale de urbanism (s-au analizat configurația loturilor, topografia acestora, dimensiunile, deschiderile și poziționarea față de trama strădala). Nu am avut informații cu privire la studiul geotehnic al solului și nu cunoaștem condiții adverse care ar putea afecta utilizarea.

fezabilitatea financiară și maxima productivitate: în zona există și alte proprietăți cu o atractivitate egală, utilizate ca proprietăți comerciale. Având în vedere locația proprietății, faptul că amplasamentele în curs de dezvoltare indică existența cererii pentru astfel de dezvoltare, precum și vecinătățile sale, utilizările probabile în mod rezonabil sunt cele comerciale (spații comerciale / birouri).

Analiza urbanistică reflectă fezabilitatea financiară a utilizării comerciale descrise mai sus. Pentru proprietatea imobiliară analizată nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea

4.2. 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.

Pentru a estima valoarea terenului liber, evaluatorul poate folosi diferite metode, precum: comparația directă; extracția de pe piață; alocarea (proporția); analiza parcelării și dezvoltării; metoda reziduală; capitalizarea rentei funciare

Ținând cont de informațiile disponibile, scopul evaluării, pentru estimarea valorii de piață a terenului, evaluatorul a utilizat următoarele metode:

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

4.2.1. 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 tehnica 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.

Ajustările 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 ajustărilor 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 ajustări 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 ajustări 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, evaluatorul a selectat un număr de 3 oferte, verificate și existente pe piață, 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. Comparabilele sunt prezentate în anexa 1.1. Grila de piață și explicarea ajustărilor sunt prezentate în Anexa 1.2. Din analiza efectuată a rezultat ca cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabilă 1 (are cea mai mică ajustare totală brută). Având în vedere aceste ajustări și detaliile de calcul din Anexa 1.2. din aceasta secțiune, estimăm ca **valoarea de piață a terenului este 45.605 euro, echivalent a 504,20 euro/mp.**

4.2.2. 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.

Ținând cont de existența pe teren a unei construcții, cu o durată medie de viață de 25 ani, vartă efectivă și uzura acesteia se considera ca perioada luată în calcul pentru închiriere să fie de 25 ani. Având în vedere faptul că valoarea banilor suferă modificări în timp, fiind influențată de inflație, deflație, riscuri economice, sociale și politice, în estimarea chiriei minime se ia în calcul un factor de actualizare care înglobează toți acești factori ce nu ar fi incluși în cazul în care s-ar raporta în mod matematic valoarea proprietății la cei 25 ani

Pentru estimarea pretului- 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 = Redevența anuală

k = Rata de actualizare

n = Perioada de recuperare în cazul concesiunii luată în calcul (50 ani)

f = Factor de actualizare

Redevența 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 = R_b + R_i unde:

R_b = rata de bază fără risc

R_i = riscul investiției

Rata de bază fără risc (R_b) s-a determinat ca fiind media ratelor dobânzilor fără risc ale BNR, pe ultimul an:

Nume clasă statistică:	Ratele dobânzilor BNR - după data valabilității
Observații:	
Nota:	serii disponibile începând din 8 ianuarie 2003
Metodologie:	
Data	Rata dobânzii de politică monetară
	(% p.a.)
	BNRDOBO_DPM
11.01.2023	7,00%
09.11.2022	6,75%
06.10.2022	6,25%
08.08.2022	5,50%
07.07.2022	4,75%
11.05.2022	3,75%
	5,67%

Riscul investiției (R_i) s-a determinat ca fiind o sumă a riscurilor externe reprezentată de ratingul de țară al României, care este: 3,33%.

În concluzie, k = R_B + R_i = 5,67% + 3,33% = 9%

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

În corelație cu elementele prezentate mai sus și detaliile de calcul din anexa de calcul 1.3.1., apreciem valoarea prețului -redevenței în vederea concesiunii este:

Suprafata teren	Valoare de piata a redeventei anuale			
90,45 mp	23.065 lei echivalent a	4.642 euro	(255,00 lei/mp/an	echivalent a 51,32 euro/mp/an)
	Valoare de piata a redeventei lunare			
	1.922,08 lei echivalent a	386,80 euro	(21,25 lei/mp/luna	echivalent a 4,28 euro/mp/luna)

CAPITOLUL 5

ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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 chiriei 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 chiriei.

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 prețului – redevenței în vederea concesionării.

Valoarea de piață teren concesionat în baza contractului nr. 20T/01.04.2001, raportată (abordarea prin comparație directă), este:

Suprafata teren	Valoare de piață teren
90,45 mp	226.618 lei echivalent a 45.605 euro (2.505,45 lei/mp echivalent a 504,20 euro/mp)

Valoarea estimată a prețului – redevenței, în vederea concesionării, obținută prin metoda actualizării, este:

Suprafata teren	Valoare de piață a redevenței anuale
90,45 mp	23.065 lei echivalent a 4.642 euro (255,00 lei/mp/an echivalent a 51,32 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare
	1.922,08 lei echivalent a 386,80 euro (21,25 lei/mp/lună echivalent a 4,28 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

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

Aceasta estimare punctuala a valorii trebuie perceputa de destinatar asa cum este defnita în literatura de specialitate . Ea este o concluzie impartiala , experta și rezonabila a unui profesioniat calificat , bazata pe analiza tuturor informațiilor relevante , cunoscute .

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor și metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania) și în conformitate cu legislatia în vigoare.

BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA



**Evaluator autorizat
Blanariu Mihail Dumitru**



ANEXE

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

Anexa 1 Calcule

Teren concesionat în baza contractului nr. 296/01.11.2008

Anexa 1.1.1. Descrierea comparabilelor

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Terenul analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	90,45 mp	288 mp	186 mp	149 mp
Preț (Euro)	?	156.000 euro	93.000 euro	93.000 euro
Preț (Euro/mp)		541,67 euro/mp	500,00 euro/mp	624,16 euro/mp
Localizare	Craiova, Calea Bucuresti, la parterul blocurilor A21-A22, judetul Dolj	Craiova, cartier Brazda lui Novac, jud. Dolj	Craiova, Valea Rosie in fata bl. petrolistilor, jud. Dolj	Craiova, str. Romania Muncitoare, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restrictii de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Conditii de piata	aug.23	aug.23	aug.23	aug.23
Acces	La Amaradia	La str. I.Gh. Duca	La Alee acces	Deschidere la str. Romania Muncitoare
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
Utilitati	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate
Utilizare	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Altele/Constructii demolabile etc	Nu	Nu	Nu	Nu

Anexa 1.1.2. Grila de calcul și explicarea ajustarilor

EVALUAREA TERENULUI - COMPARAȚIA DIRECTĂ				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	541,7	500,0	624,2
Tipul tranzactiei		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-27,1	-25,0	-31,2
Preț ajustat (EUR/mp)		514,6	475,0	593,0
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		514,6	475,0	593,0
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		514,6	475,0	593,0
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		514,6	475,0	593,0
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		514,6	475,0	593,0
Condiții de piata	nov.23	nov.23	nov.23	nov.23
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		514,6	475,0	593,0
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Craiova, Calea Bucuresti, la parterul blocurilor A21-A22, judetul	Craiova, cartier Brazda lui Novac, jud. Dolj	Craiova, Valea Rosie in fata bl. petrolistilor, jud. Dolj	Craiova, str. Romania Muncitoare, jud. Dolj
Ajustare (%)		8%	12%	-16%
Ajustare (EUR/mp)		41,2	57,0	-94,9
Pret ajustat (EUR/mp)		555,8	532,0	498,1
Acces	La str. Principala	La str. Principala	La str. Principala	La str. Principala
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		555,8	532,0	498,1
Suprafata (mp)	90,45	169	288	160
Ajustare (%)		-9%	-14%	-9%
Ajustare (EUR)		-51,6	-72,8	-43,2
Pret ajustat (EURO)		504,2	459,2	454,9
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		504,2	459,2	454,9
Forma / raportul laturilor	Neregulata	Neregulata	Regulata	Regulata
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		504,2	459,2	454,9
Deschidere	La o strada	La o strada	La doua strazi	La o strada
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		504,2	459,2	454,9

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

<i>Utilizare</i>	<i>Intravilan curti constructii</i>	<i>Intravilan curti constructii</i>	<i>Intravilan curti constructii</i>	<i>Intravilan curti constructii</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		504,2	459,2	454,9
Altele/Constructii demolabile etc	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		504,20	459,17	454,87
ajustare totală netă (EUR/mp)		-10,4	-15,8	-138,1
ajustare totală netă (%)		-2%	-3%	-22%
ajustare totală brută (EUR/mp)		92,72	129,83	138,08
ajustare totală brută (%)		17%	26%	22%
Proprietatea comparabila 1 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	504,20	EUR/mp		4,9692
	2.505,45	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	45.605	EUR		
	226.618	LEI		

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

EXPLICATII AJUSTARI			
Studiul pietei si al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferente între preturile proprietatilor pe piata imobiliara locala. Anumite caracteristici ale proprietatilor sunt recunoscute de cumparatori si de participantii la piata in general si reflectate in pretul final de tranzactionare. Evaluatorul apreciaza urmatoarele tipuri de ajustari ca reprezentand reactiile participantilor la piata si disponibilitatea cumparatorilor de a plati mai mult sau mai putin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustarilor a fost analiza pe grupe de date. Ajustarile			
Tipul tranzactiei			
In general, diferentele de pret între preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranctionare variaza pe piata locala in intervalul -10-20%, in functie de amplasament, suprafata, localizare, cale acces, topografie, vecinatati si utilizari permise			
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja 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 deplin			
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Restrictii de utilizare			
Se considera ca la data evaluarii, conform ipotezelor de lucru, nu exista restrictii de utilizare - nu sunt necesare ajustari.			
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Condiții de finanțare			
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de finantare fiind aceleasi - nu sunt necesare ajustari.			
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Condiții de vanzare			
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de vanzare pentru comparabile sunt aceleasi ca si pentru subiectul evaluat - nu sunt			
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Conditii de piata			
Conditile de piata indica diferentele între preturile afisate la anumite date in anunturile de vanzare si data evaluarii, ajustarile au fost estimate procentual in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in timp dintre ofertele prezentate.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.			
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII			
Localizare			
In functie de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, diferentele de pret pot ajunge pana la 10% in cadrul aceluiasi cartier sau mai mari , pentru comparabilele amplasate in zone mai indepartate fata de			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	mai slaba	mai slaba	mai buna
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	8%	12%	-16%
S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ in functie de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare			
Acces			
Drumul de acces spre proprietatii sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu acces auto usor si drumuri asfaltate, cumparatorii platesc mai mult.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Nu au fost necesare ajustari			
Suprafata (mp)			
In cazul suprafetelor foarte mici de cca 150 mp de teren numarul cumparatorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafata este mai greu de utilizat, influentand valoarea terenului, pretul scade direct proportional cu suprafata, loturile foarte mici de teren sunt mai greu vandabile.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	mai mica	mai mica	mai mica
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	-9%	-14%	-9%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in pretul platit fata de terenuri cu suprafete semnificativ diferite fata de subiect (conform analiza ofertei competitive).			
Topografie			
In functie de topografia imobilului, cumparatorii recunosc un plus de valoare si exista disponibilitatea acestora de a plati mai mult pentru proprietatii cu o topografie plana deoarece nu necesita lucrari suplimentare pentru a realiza o suprafata dreapta,			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	similara	similara	similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de topografia diferita dintre comparabile si subiectul analizat.			

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

Forma / raportul laturilor			
Diferențele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participanții la piață. În general, proprietățile cu forma regulată sunt cautate pe piață iar cumpărătorii plătesc mai mult.			
	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similare	similare	similare
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	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			
Deschidere			
Diferențele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participanții la piață. În general, proprietățile cu deschidere mai mare sau la mai multe străzi sunt cautate pe piață iar cumpărătorii plătesc mai mult.			
	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similare	similare	similare
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. S-a ajustat pozitiv comparabila 2 cu -4% pentru că are deschidere la 2 străzi			
Utilizare			
Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru loturile de teren întravilan curții construcții amplasate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele ce au o categorie de folosință diferită (Altere/arabil etc), conform CMBU.			
	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similare	similare	similare
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizarea a			
Altele/Construcții demolabile etc			
În funcție de alte aspecte, vecinătăți, starea terenului diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care sunt situate în zone defavorabile, vecinătăți inferioare unor zone rezidențiale/comerciale, cumpărătorii plătesc mai puțin. De asemenea, în funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren construibil, cumpărătorii plătesc			
	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%

Anexa 1.1.3. Grila de calcul redevenței

ANEXA 1.3.																																																																
Metoda actualizării - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)																																																																
Curs BNR valabil la data de:					4,9692 lei/euro																																																											
Date initiale																																																																
1 Teren intravilan																																																																
Suprafata					90,45 mp																																																											
Perioada de recuperare in cazul concesiunii luata in calcul					25 ani																																																											
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																																																																
$V = \frac{R}{1+k} + \frac{R}{(1+k)^2} + \dots + \frac{R}{(1+k)^n} = R \times \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i} = R \times f$																																																																
$f = \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i}$																																																																
1 Teren intravilan 10																																																																
Suprafata					90,45 mp																																																											
Val unitara teren estimata					504,20 euro/mp																																																											
					2505,45 lei/mp																																																											
Val teren					45604,60077 euro																																																											
Perioada de recuperare in cazul concesiunii luata in calcul					25 ani																																																											
k=Rb+Ri																																																																
Unde: Rb rata de baza fara risc, Ri -riscul investitiei																																																																
Rbi		= 5,67%																																																														
Ri		= 3,33%																																																														
k		= 9,00%																																																														
f1		= 0,9175																																																														
f		= 9,8252																																																														
ANUL																																																																
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15																																																	
2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038																																																	
	0,9175	0,8417	0,7723	0,7085	0,6500	0,5964	0,5472	0,5020	0,4606	0,4225	0,3877	0,3557	0,3263	0,2994	0,2747																																																	
ANUL																																																																
16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31																																																	
2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054																																																	
0,251993	0,2312	0,2121	0,1946	0,1785	0,1638	0,1503	0,1379	0,1265	0,1161	0,1066	0,0979	0,0899	0,0825	0,0756	0,0692																																																	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="5" style="text-align: center;">Redeventa anuala</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>R</td> <td>=</td> <td colspan="3">4641,58 euro/an</td> </tr> <tr> <td></td> <td>=</td> <td colspan="3">23064,94 lei/an</td> </tr> <tr> <td></td> <td>=</td> <td colspan="3">51,32 euro/mp/an</td> </tr> <tr> <td></td> <td>=</td> <td colspan="3">255,00 lei/mp/an</td> </tr> <tr> <th colspan="5" style="text-align: center;">Redeventa lunara</th> </tr> <tr> <td>R lunar</td> <td>=</td> <td colspan="3">386,80 euro/luna</td> </tr> <tr> <td>R lunar</td> <td>=</td> <td colspan="3">1922,08 lei/luna</td> </tr> <tr> <td>Chirie unitara lunara</td> <td>=</td> <td colspan="3">4,28 euro/mp/luna</td> </tr> <tr> <td></td> <td>=</td> <td colspan="3">21,25 lei/mp/luna</td> </tr> </tbody> </table>															Redeventa anuala					R	=	4641,58 euro/an				=	23064,94 lei/an				=	51,32 euro/mp/an				=	255,00 lei/mp/an			Redeventa lunara					R lunar	=	386,80 euro/luna			R lunar	=	1922,08 lei/luna			Chirie unitara lunara	=	4,28 euro/mp/luna				=	21,25 lei/mp/luna		
Redeventa anuala																																																																
R	=	4641,58 euro/an																																																														
	=	23064,94 lei/an																																																														
	=	51,32 euro/mp/an																																																														
	=	255,00 lei/mp/an																																																														
Redeventa lunara																																																																
R lunar	=	386,80 euro/luna																																																														
R lunar	=	1922,08 lei/luna																																																														
Chirie unitara lunara	=	4,28 euro/mp/luna																																																														
	=	21,25 lei/mp/luna																																																														

Anexa 2 Fotografii



Anexa 3 Oferte COMPARABILA 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-in-brazda-IDgZqDI.html>

The screenshot shows a web browser displaying an OLX advertisement for a plot of land in Brazda. The ad is titled "Teren de vânzare în Brazda" and lists a price of 156,000 €. It includes details about the plot's size (288 m²) and location. The ad is dated 07 November 2023. The browser's address bar shows the URL: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-in-brazda-IDgZqDI.html>. The browser's taskbar at the bottom shows various icons and the system clock indicating 08:45 on 09.11.2023.

Teren de vânzare în Brazda

156 000 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafata utilă: 288 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

(P) Obține credit cu rate fixe

DESCRIERE

Teren de vânzare în Brazda 288mp în acte, în realitate mai mult, deschidere 14m, toate utilitățile. Regim înălțime P+2 și POT 45%. Pretabil orice tip de activitate. Detin certificat urbanistic de construcție și am demarat pentru obținerea autorizației de construcție pe Sd+P+2E. Terenul se află la 20m de rocadă (Bulevardul Dacia). Negociabil în limita bunului simț. Nu deranjați înutil. Merita văzut!

ID: 251061790 Vizualizări: 6709 Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Trimite mesaj

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.
Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu
Arată mai multe

PUBLICITATE

BLACK FRIDAY
+2000
DE PRODUSE
CU PREȚ REDUS!

COMPARABILA 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-valea-rosie-IDhJ4bS.html>

The screenshot shows a web browser displaying an OLX advertisement for a plot of land in Valea Rosie. The ad is titled "Teren valea rosie" and lists a price of 500 €. It includes details about the plot's size (186 m²) and location. The ad is dated 05 November 2023. The browser's address bar shows the URL: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-valea-rosie-IDhJ4bS.html>. The browser's taskbar at the bottom shows various icons and the system clock indicating 08:46 on 09.11.2023.

Teren valea rosie

500 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafata utilă: 186 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

(P) Asigurarea SIGURANTA 360 de la Colonnade

DESCRIERE

Vand teren in valea rosie, 186 mp, situat in fata blocurilor petrolistilor
Pret 500euro/mp, sau schimb cu apartament craiova
Mai multe detalii la telefon.

ID: 261938584 Vizualizări: 154 Raportează

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.
Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu
Arată mai multe

PUBLICITATE

OFERTE EXCELENTE
DE CRĂCIUN
REDUCERI
DE PÂNĂ LA
60%

COMPARABILA 3

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/ultracentral/teren-constructii-de-vanzare-XE451300J?utm_source=imoradar24&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24-vanzare-terenuri-craiova

The screenshot displays the website imobiliare.ro with the following details:

- Header:** Includes the site logo, navigation menu, and a red banner with the text "Teren 149 mp Craiova / Strada Romania Muncitoare".
- Buttons:** "Salvează" (Save) and "0736 vezi tot numărul" (see full number).
- Specificații (Specifications):**

ID Anunț:	XE451300J	Actualizat în	24.05.2023
Suprafață teren:	149 mp		
Tip teren:	constructii		
Clasificare teren:	intravilan		
Front stradal:	3 m		
Nr. fronturi:	2		
- Notițe (Notes):** A section with a text input field labeled "Adaugă comentariu" and a button labeled "Adaugă".
- Footer:** Includes a search bar, a row of application icons, and system information (22°C, 13:12, 29.05.2023).

Anexa 4 Documente de proprietate.

- Nota de comandă nr. 375848 din 01.11.2023;
- Hotărâre nr. 545 din 26.10.2023, privind prelungirea duratei contractului de concesiune nr. 20T/01.04.2001 încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și INCOMEX S.R.L.;
- Contract de concesiune nr. 20T din 01.04.2001 încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și INCOMEX S.R.L.;
- Hotărâre nr. 521 din 26.11.2009, privind modificarea obiectului contractului de concesiune nr. 20T/01.04.2001 încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și INCOMEX S.R.L.;
- Act adițional nr. 1/2010 la contractul de concesiune nr. 20T/2001;
- Hotărâre nr. 128 din 31.03.2016, privind prelungirea contractului de concesiune nr. 20T/01.04.2001 încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și INCOMEX S.R.L.;
- Act adițional nr. 2/2016 la contractul de concesiune nr. 20T/2001



MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Str. Targului, nr. 26
Craiova, 200632
Tel.: 40251/416235
Fax: 40251/411561
consiliulocal@primariacraiova.ro
www.primariacraiova.ro



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL URMĂRIRE CONTRACTE, AGENȚI ECONOMIC
Nr. 375848/01.11.2023

Către,
Blănariu Mihail-Dumitru PFA
Str. Nanterre, nr.11, bl. C8, sc.2, ap.4
Craiova-Dolj

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 545/26.10.2023 s-a aprobat prelungirea, pe o perioadă de 7 ani și 6 luni, a duratei contractului de concesiune nr. 20T/2001 încheiat cu INCOMEX S.R.L., ce are ca obiect terenul aparținând domeniului public al municipiului Craiova, în suprafață de 90,45 mp, situat în Calea București, la parterul blocurilor A21-A22.

Potrivit art.2 din Hotărârea Consiliului Local nr.545/26.10.2023, 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. 233166/07.07.2023, 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 90,45 mp, situat în Calea București, la parterul blocurilor A21-A22.**

Vă atașăm în copie următoarele:

- H.C.L. nr. 545/26.10.2023;
- contractul de concesiune nr. 20T/2001.

Director executiv,
Ionuț-Cristian Gâlea



Nume și prenume	Funcție	Data	Semnătura
Verificat: Victor Costache	Șef Serviciu		
Întocmit: Stroe Mihaela	Inspector	02.11.2023	

Lista de difuzare a documentului

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

HOTĂRÂREA NR.545

privind prelungirea duratei contractului de concesiune nr.20T/01.04.2001 încheiat cu INCOMEX S.R.L.

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 26.10.2023;

Având în vedere referatul de aprobare nr.352320/2023, raportul nr.357195/2023 întocmit de Direcția Patrimoniu și raportul de avizare nr.357401/2023 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune prelungirea duratei contractului de concesiune nr.20T/01.04.2001 încheiat cu INCOMEX S.R.L. și avizele nr.47/2023 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.42/2023 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.51/2023 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.96, art.108 și art.306 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. a, 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 30.04.2031, a duratei contractului de concesiune nr.20T/01.04.2001 încheiat cu INCOMEX S.R.L., având ca obiect terenul aparținând domeniului public al municipiului Craiova, în suprafață de 90,45 mp, situat în Calea București, la parterul blocurilor A21-A22.
- Art.2.** Se aprobă renegocierea redevenței pentru terenul ce face obiectul contractului de concesiune nr.20T/01.04.2001, având ca preț de pornire raportul de evaluare care urmează să fie însușit prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.3.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să semneze actul adițional de prelungire a duratei contractului de concesiune nr.20T/01.04.2001.
- Art.4.** Pe data prezentei hotărâri, se modifică în mod corespunzător Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.45/2001 și nr.128/2016.
- Art.5.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și INCOMEX S.R.L. vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Lucian Costin DINDIRICĂ

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. 207/01.04.2001.

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între Consiliul local al Municipiului Craiova, cu sediul în str. Alexandru Ioan Cuza nr. 7, reprezentat prin d-l ing. Vasile Bulucea având funcția de primar, în calitate de concedent pe de o parte și (persoană juridică) SC "INCOMEX" SRL - CRAIOVA

SC "INCOMEX" SRL - CRAIOVA înregistrată la Camera de Comerț și Industrie a Județului DOLJ sub numărul J16/713/1991 având sediul societății în CRAIOVA - Calea București, Al. 14 B reprezentată prin d-l NIȘIPEANU MARIN având funcția de _____, posesor al B.I. _____ în calitate de concesionar, pe de altă parte, în temeiul Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor și a Hotărârilor Consiliului Local nr. 46/28.02.2001 s-a încheiat la sediul Primăriei Craiova prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art.1. - (1) Obiectul contractului îl constituie concesionarea directă a terenului în suprafață de 20,0 mp, situat în Craiova Calea București, la parterul blocului A21 - A22 aferent terasă având următoarele vecinătăți:

- la est Domeniul privat al municipiului CRAIOVA
- la vest Domeniul public - terasă ELECTROSIMEX
- la sud Trotuar domeniul public - Calea București
- la nord Parter bloc A21.

(2) Obiectivele concedentului sunt: Amenajare terasa la
panterul blocului A21-A22 - Coilela Bucuresti.

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

a) bunuri de retur terenul în suprafață de 20,0 mp
identificat conform certif. de urbanism

III. TERMENUL

Art.2. - (1) Durata concesiunii este de 15 ani începând cu data de 01.04.2001 până la 01.04.2116.

(2) Prezentul contract de concesiune se prelungește cu acordul părților în condițiile legii, prin act adițional, anexă la prezentul.

IV. REDEVENȚA. GARANȚIA

Art.3. - (1) Redevența totală aferenta obiectului concesiunii este de 61.885.000 lei.

(2) Redevența anuală inițială este în sumă de 4.125.660 lei și se majorează anual, pentru fiecare an de plată, cu rata inflației din anul anterior.

(3) Redevența semestrială în sumă de 2.062.830 lei se va achita până cel mai târziu în ultima zi lucrătoare din fiecare semestru.

(4) Pentru depășirea termenelor de plată se percep majorări de întârziere în conformitate cu legislația în vigoare la data efectuării plății.

(5) Garanția în sumă de 6.188.500 lei reprezintă 10% din valoarea totală a concesiunii, constituită de concesionar la dispoziția concedentului se poate folosi în condițiile art. 34 din Legea 219/1998 privind regimul concesiunilor.

V. PLATA REDEVENȚEI ȘI A GARANȚIEI

Art.4. - (1) Plata redevenței se face prin conturile:

contul concedentului nr. 21220207 deschis la Banca TREZORERIA MUN. CRAIOVA și contul concesionarului nr. _____ deschis la Banca _____.

(2) Plata garanției de 10% calculată la valoarea totală inițială a concesiunii se face în contul concedentului nr. 5006, deschis la TREZORERIA MUN. CRAIOVA în termen de maxim 90 zile de la data perfectării contractului de concesiune.

VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

- DREPTURILE CONCESIONARULUI

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

- DREPTURILE CONCEDENTULUI

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

(2) La încetarea contractului de concesiune prin atingere la termen, concedentul are dreptul să își manifeste intenția de a dobândi bunurile de preluare și de a solicita concesionarului încheierea contractului de vânzare-cumpărare a acestora.

(3) Înainte cu 3 luni de încheierea perioadei pentru care a fost încheiat contractul, concedentul este obligat să își exercite dreptul de opțiune, sub sancțiunea decăderii din acest drept prin depășirea termenului de exprimare.

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

VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR - CLAUZELE STABILITE ÎN CONDIȚIILE CAIETULUI DE SARCINI

- OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI

Art.7. - (1) Concesionarul va asigura exploatarea obiectului concesiunii în regim de continuitate potrivit obiectivelor stabilite de concedent.

(2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul concesionat.

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona total sau parțial bunul ce face obiectul concesiunii unei alte societăți sau terțe persoane.

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevența la termenele prevăzute în contract și în quantumul transmis de concedent.

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

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

(7) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

(8) La încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să încheie cu concedentul un contract de vânzare-cumpărare având ca obiect bunurile de preluare prevăzute în caietul de sarcini și stabilite prin prezentul contract de concesiune pentru care concedentul și-a manifestat intenția de a le dobândi.

- OBLIGAȚIILE CONCEDENTULUI

Art.8. - (1) Concedentul nu are dreptul să 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.

VIII. ÎNCETAREA DREPTURILOR DE CONCESIUNE

Art.9. - (1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

b) 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;

c) 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.

IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.10. Nerespectarea de către părți a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

X. LITIGII

Art.11 - (1) Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

XI. ALTE CLAUZE

- prezentul contract poate fi prelungit prin acordul părților cu o perioadă cel mult egală cu 1/2 din durata inițială a acestuia;

- refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de concesiune atrage după sine pierderea garanției depuse pentru participare și, dacă este cazul plata de daune interese;

- prezentul contract de concesiune a terenului se înregistrează prin grija concesionarului în registrul de publicitate imobiliară, în termen de 30 zile calendaristice de la data încheierii acestuia;

- la expirarea termenului de concesiune, concesionarul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat, inclusiv investițiile realizate;

- 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;

- în cazul retragerii (anulării) concesiunii, concesionarul nu are dreptul la restituirea redevenței achitate;

- concedentul va putea rezilia contractul și în cazul neplății a 3 (trei) rate consecutive de către concesionar; rezilierea va opera pe deplin drept, la expirarea unei perioade de 30 zile de la notificare, dacă concesionarul nu își îndeplinește obligațiile în acest interval.

Art.12. Prezentul contract se încheie în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

CONCEDENT

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

PRIMAR,
ing. Vasile Bulucea

SECRETAR,
Nicoleta Miulescu

DIRECTOR,
Ec. Nicolae Pascu

Vizat pentru legalitate,
Serviciul Contencios-Juridic

CONCESIONAR

SC "INCOMEX" SRL
CRAIOVA

DIRECTOR
NIȘIPEANU MARIN

H. Popescu Cl
R

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 521

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

Având în vedere raportul nr. 144730/2009 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune modificarea contractelor de concesiune, având ca obiect terenuri care aparțin domeniului privat al municipiului Craiova, pe care sunt amplasate construcții provizorii și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.366, 368, 369, 370, 372/2009;

În conformitate cu prevederile Legii nr.273/2006 privind finanțele publice locale, modificată și completată și Legii nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

În temeiul art.36, alin.2, lit. c coroborat cu alin.5, lit. a, art.123, alin.1, art.45, alin.3 și art.61 alin.2 din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă modificarea obiectului contractelor de concesiune prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în sensul majorării suprafețelor de teren concesionate, pe care s-au edificat extinderi ale construcțiilor autorizate.
- Art.2.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să semneze actele adiționale la contractele de concesiune prevăzute la art.1 din prezenta hotărâre.
- Art.3.** În termen de maxim 90 de zile de la încheierea actelor adiționale, concesionarii au obligația:
- a) să obțină certificatul de urbanism și autorizația de construire pentru construcțiile edificate fără titlu.
 - b) să plătească contravaloarea folosinței terenului, la nivelul redevenței calculată conform legislației în vigoare, pe ultimii trei ani, pentru terenurile ocupate de construcții edificate fără titlu.
- Art.4.** Nerespectarea cumulativă a condițiilor prevăzute la art.3 din prezenta hotărâre, conduce la încetarea de drept a actelor adiționale la contractele de concesiune, titularii acestora având obligația de a desființa construcțiile provizorii și a aduce terenul în starea inițială, pe cheltuiala proprie.

Art.5. Pe data prezentei hotărâri, se modifică în mod corespunzător Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.39/2003, 258/2005, 394/2006, 176/2008 și 419/2009.

Art.6. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Direcția Economico – Financiară și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Marian VASILE



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,
Nicoleta MIULESCU**

5	144/10.04.1997 -10.04.2019	SC AURARIU IULIU MIHAI	TEREN SITUAT ÎN STR. LIPSCANI, NR. 3A	27	37	10	VECINI: N : BLOC 73 AP. S : STR. LIPSCANI V : STR. THEODOR AMAN E : PROPRIETATE PRIVATA
6	27/01.06.1995- 01.06.2010	SC PATISERIA SPORT SRL	TEREN SITUAT ÎN CALEA BUCURESTI, BLOC A 22	133,8	151	17,2	VECINI: N : BLOC A22 S : CALEA BUCURESTI V : E :
7	17T/01.04.2001 -01.04.2011	SC STAR TRAFIC SRL	TEREN SITUAT ÎN CALEA BUCURESTI, BLOC 14C	36	99,54	63,54	VECINI: N : STR. A.I.CUZA S : BLOC 14 C V : TERASA E : ALEE OLIMP ACCES
8	20T/01.04.2001 -01.04.2016	SC INCOMEX SRL MDI TRADING	TEREN SITUAT ÎN CALEA BUCURESTI, BLOC A21-A22	20	90,45	70,45	VECINI: N : STR. A.I.CUZA S : BLOC 14 C V : TERASA E : ALEE OLIMP ACCES
9	28T/30.04.2002 -01.02.2051	SC BIDASILV COM SRL	TEREN SITUAT ÎN B-DUL CAROL, BLOC M6	10	21,8	11,8	VECINI: N : BLOC M6 B S : BLOC M5 V : B-DUL E : BLOC M6 CAROL I

**Act Adițional nr. 1/2010
la contractul de concesiune nr. 20T/2001**

Având în vedere dispozițiile art. 36 alin. 2 lit. c coroborat cu alin. 5 lit. a și b, art. 45 alin. 3, art. 62 alin. 1 și art. 120-123 din Legea 215/2001 privind administrația publică locală republicată, precum și art. 136 alin. 1 și art. 141 din O.G. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată și modificată prin O.U.G. 19/2008 coroborate cu Legea nr. 273/29.06.2006 privind finanțele publice locale cu modificările și completările ulterioare;

În baza Hotărârii Consiliului Local nr. 521/2009 **s-a încheiat prezentul act adițional** la contractul de concesiune nr.20T/2001

Între

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA, cu sediul în str. A. I. Cuza nr.7, reprezentat prin **Primar, ec. Antonie SOLOMON** în calitate de **concedent pe de o parte** și

S.C. "INCOMEX" S.R.L., posesoare a Certificatului de Înregistrare J16/713/1991 emis de Camera de Comerț și Industrie Dolj, CUI 2291690 cu sediul social în Craiova, str. Calea București, bl. 14B, reprezentată prin manager Nisipeanu Marin, domiciliat în Craiova, str. 22 Decembrie 1989 nr. 7, bl. H5, sc. A, ap.7, CNP 1451207163229, în calitate de **concesionar pe de altă parte**

Art.1

Se modifică obiectul contractului de concesiune prevăzut la art.1 alin.(1) și (3) lit a), în sensul majorării suprafeței de teren care aparține domeniului public al municipiului Craiova cu 70,45 mp, respectiv de la 20,0 mp la 90,45 mp, teren ocupat de terasa situată la parterul Bl. A 21- A 22 – Calea București (poziția 8 din ANEXA la H.C.L. 521/2009).

Art. 2

Se completează art. 3 din contract cu un nou alineat în formularea:

Art. 3(6) „Începând cu anul 2010 redevența anuală se va calcula în funcție de suprafața totală de 90,45 mp și se va achita în 2 rate semestriale egale, cel mai târziu până în următoarele date:

- rata I (redevența pentru sem. I) până la data de 31 martie a fiecărui an
- rata II (redevența pentru sem.II) până la data de 30 septembrie a fiecărui an

în contul RO23TREZ29121300205XXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Craiova, CUI 4417214 sau în numerar prin casieria Primăriei Craiova”

Art.3

Se completează Cap. VII.- OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI - art.7 cu un nou alineat în următoarea formulare:

„Art.7(9)

În termen de 90 de zile de la încheierea prezentului act adițional, concesionarul SC INCOMEX S.R.L. are obligația :

- a) să obțină certificatul de urbanism și autorizația de construire pentru construcția edificată fără titlu;
- b) să plătească contravaloarea folosinței terenului în suprafață de 70,45 mp la nivelul redevenței calculată conform legislației în vigoare, pentru perioada 01.01.2007- 31.12.2009 în sumă de 9137,0 lei.”

Art.4

Se redenumeste și se modifică cap. VIII - ÎNCETAREA DREPTURILOR DE CONCESIUNE – art. 9 din contractul de concesiune, astfel:

„Cap.VIII.ÎNCETAREA,REZILIEREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE:

„Art. 9.

(1) Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

- (a)** de drept, la expirarea duratei prevăzută în contractul de concesiune;
- (b)** înainte de expirarea duratei prevăzute în contract în următoarele situații:

1. prin acordul de voință al părților consemnat în scris prin act adițional;
2. în situația în care terenul ce face obiectul contractului de concesiune este solicitat conform prevederilor Legii nr.10/2001R și 247/2005, contractul de concesiune încetează de drept, concesionarul fiind notificat în prealabil cu 30 de zile;
3. la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri către concedent.

4. în cazul nerespectării clauzelor prevăzute la *art.3* din prezentul act adițional contractul de concesiune încetează de drept, concesionarul S.C. INCOMEX S.R.L. având obligația să desființeze construcția și să aducă terenul în starea inițială, pe cheltuiala proprie.

(2) Contractul de concesiune se reziliază în următoarele situații:

a) dacă pentru nevoi de interes național sau local, terenul concesionat va fi destinat realizării unor construcții sau amenajări edilitare, contractul de concesiune poate fi reziliat unilateral de către concedent, după înștiințarea concesionarului cu 30 de zile înainte, acesta fiind obligat să desființeze construcția pe cheltuiala proprie;

b) când se constată că nu au fost respectate obligațiile contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

c) când se constată că nu au fost respectate obligațiile contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;”

Art.5

Se modifică cap. X LITIGII din contractul de concesiune și va avea următoarea formulare:

„Litigiile, controversele și pretențiile care se vor naște din prezentul contract de concesiune sau în legătură cu el vor fi soluționate pe cale amiabilă, în caz contrar competența aparținând Secției de Contencios Administrativ și Fiscal din cadrul Tribunalului Dolj, conform prevederilor Legii 554/2004 a contenciosului administrativ cu modificările ulterioare.”

Art.6

Se completează cap. XI – ALTE CLAUZE cu următoarele alineate:

- Cedarea obiectului concesiunii către terți se face numai cu aprobarea prealabilă a concedentului în condițiile legii, la solicitarea motivată a concesionarului.

- La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează :

a) bunuri de retur – terenul în suprafață de 70,45 mp prevăzut la art.1 din prezentul act adițional, revine de plin drept, gratuit și liber de orice sarcini concedentului;

b) bunuri proprii care au aparținut concesionarului rămân în proprietatea acestuia.

- Redevența stabilită prin contractul de concesiune așa cum a fost modificată prin prezentul act adițional constituie creanță bugetară certă, lichidă și exigibilă provenită dintr-un raport juridic contractual, iar în cazul neachitării acesteia la termenele stabilite la art.2 din prezentul act adițional devine titlu executoriu care se transmite la Direcția de Impozite și Taxe în vederea executării silite a concesionarului în condițiile prevăzute de O.G. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 7

După cap. XI – ALTE CLAUZE se introduc două noi capitole astfel:

„CAP. XII. FORȚA MAJORĂ

Art. 12. (1) Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

(2) Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

(3) Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

(4) Partea contractuală care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

(5) Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.”

„CAP XIII. LEGEA APLICABILĂ

Art.13. (1) Contractul de concesiune nr. 20T/2001 este guvernat de legea română.

(2) Notificările făcute de oricare dintre părțile contractante celeilalte părți vor fi considerate valabil îndeplinite dacă vor fi transmise prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire.”

Art. 8

Articolul 12 din contractul de concesiune, urmare a renumerotării devine art. 14.

Art.9

Prezentul act adițional, devine parte integrantă a contractului de concesiune nr.20T/2001 și se încheie în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

CONCEDENT

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI

CRAIOVA

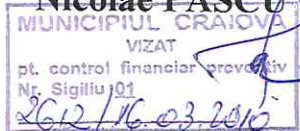
PRIMAR

Antonie SOLOMON



**Director Executiv - Direcția
Economico - Financiară**

Nicolae PASCU



Vizat pentru legalitate

**Direcția Contencios Juridic
și Asistență de Specialitate,
con. jur. Ciobanu Mihaela**

Ciobanu Mihaela

CONCESIONAR

S.C. INCOMEX IMPEX S.R.L.

Nisipeanu Marin



**Director Executiv -Direcția
Patrimoniu**

Ovidiu VANGHELIE

Ovidiu VANGHELIE

Șef Birou Contracte

**Econmice,
Popescu Gheorghe**

Popescu Gheorghe

HOTĂRÂREA NR.128

privind prelungirea duratei contractelor de concesiune nr.20T/2001 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și S.C. Incomex S.R.L. și nr.22T/2001 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și S.C. Farmimpex S.R.L.

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 31.03.2016;

Având în vedere raportul nr.51887/2016 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune prelungirea duratei contractelor de concesiune nr.20T/2001 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și S.C. Incomex S.R.L. și nr.22T/2001 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și S.C. Farmimpex S.R.L.;

În conformitate cu prevederile art.7 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;

În temeiul art.36, alin.2, lit. c, coroborat cu alin.5, lit. b, art.45, alin.3, art.61, alin.2, art.123, alin.1 și art.115, alin.1, lit.b din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă prelungirea pe o perioadă de 7 ani și 6 luni, respectiv până la data de 31.10.2023, a duratei contractelor de concesiune nr.20T/2001 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și S.C. Incomex S.R.L., având ca obiect terenul în suprafață de 90,45 mp., situat în municipiul Craiova, Calea București, bl.A21-A22 și nr.22T/2001 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și S.C. Farmimpex S.R.L., având ca obiect terenul în suprafață de 34,00 mp., situat în municipiul Craiova, str.Victor Papillian, bl.A3, sc.1.

Art.2. Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să semneze actele adiționale de prelungire a contractelor de concesiune prevăzute la art.1 din prezenta hotărâre.

Art.3. Pe data prezentei hotărâri, se modifică în mod corespunzător Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.45/2001 și nr.46/2001.

Art.4. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu, S.C. Incomex S.R.L. și S.C. Farmimpex S.R.L. vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Vasilica GHEORGHIȚĂ



CONTRASEMNEAZĂ,
PT. SECRETAR,
Ovidiu MISCHIANU



MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Direcția Patrimoniu
Serviciul Urmărire Contracte, Agenți Economici
Nr. 19529/15.04 2016

ACT ADIȚIONAL Nr. 2/ 2016
la contractul de concesiune nr. 20T/01.04.2001

Între,

Consiliul Local al Municipiului Craiova, cu sediul în str. A.I.Cuza, nr.7, reprezentat prin Primar, în calitate de concedent, *pe de o parte și*

S.C. INCOMEX S.R.L., cu sediul social în Municipiul Craiova, Calea București, bl. 14 B, jud. Dolj, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Dolj sub nr. J16/713/12.06.1991, CUI 2291690, reprezentată de Nisipeanu Marin, în calitate de concesionar, *de pe altă parte,*

Având în vedere prevederile OUG 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, în temeiul art. 36 alin 2 lit. c, coroborat cu alin. 5 lit. b, art. 45, alin. 3 și art. 61 alin.2, art. 123 alin 1 art. 115 alin.1 lit. b din Legea nr. 215/2001, republicată, privind administrația publică locală,

În baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 128/31.03.2016 s-a încheiat prezentul act adițional.

Art. 1 Se prelungește durata contractului de concesiune nr. 20T/2001 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și S.C. INCOMEX S.R.L., ce are ca obiect terenul în suprafață de 90,45 mp, situat în municipiul Craiova, str. Calea București, bl. A21-A22, pe o perioadă de 7 ani și 6 luni, respectiv până la 31.10.2023.

Art. 2 Celelalte articole ale contractului de concesiune nr. 20T/2001 și actului adițional nr. 1/2006 rămân neschimbate.

Art.3 Prezentul act adițional s-a încheiat în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

CONCEDENT
CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI CRAIOVA

PRIMAR,
LIA OLGUȚA VASILESCU



Director Executiv
Direcția Patrimoniu
Cristian Ionuț Gâlea

Vizat pentru legalitate,
Direcția Juridică
cons.jur. Isabela Crucheru

CONCESIONAR
S.C. INCOMEX S.R.L.

Administrator
NISIPEANU MARIN



Vizat
Control Financ. Preventiv
Dir.Econ.-Financiară
Director Executiv,
Nicolae Pascu

