

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	2023111301	din	13.11.2023
Nota de comandă	375861	din	02.11.2023

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

Terenul intravilan în suprafață de 60 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 296/01.11.2008 și terenul intravilan în suprafață de 60 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 297/01.11.2008, ce aparțin domeniului privat al municipiului Craiova, ambele situate în bld. 1 Mai – zona Poligrafie – Fabrica de confecții, judetul Dolj



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

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

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

Evaluator membru corporatist ANEVAR
 Autorizație ANEVAR nr. 10737

-2023-

SCRISOARE DE ÎNĂLȚARE

Catre:

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de comandă nr. 375861 din 02.11.2023, 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.

Etapile parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

- Colectarea documentelor și deschiderea dosarului de lucru;
- Inspecția 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 60 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 296/01.11.2008 și terenul intravilan în suprafață de 60 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 297/01.11.2008, ce aparțin domeniului privat al municipiului Craiova, ambele situate în bld. 1 Mai – zona Poligrafie – Fabrica de confecții, 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 contractelor de concesiune nr. 296 / 01.11.2008 și nr. 297 / 01.11.2008, încheiate între MUNICIPIUL CRAIOVA și VERCOM 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.

Inspecția s-a efectuat în prezenta reprezentantului proprietarului.

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

Valoarea de piață teren concesionat în baza contractului nr. 296/01.11.2008, raportată (abordarea prin comparație directă), este:

Suprafață teren	Valoare de piață teren
60,00 mp	171.432 lei echivalent a 34.499 euro (2.857,20 lei/mp echivalent a 574,98 euro/mp)

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

Suprafață teren	Valoare de piață a redevenței anuale			
60,00 mp	29.826 lei echivalent a	6.002 euro	(497,09 lei/mp/an echivalent a	100,03 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare			
	2.485 lei echivalent a	500 euro	(41,42 lei/mp/lună echivalent a	8,34 euro/mp/lună)

Valoarea de piață teren concesiunat în baza contractului nr. 297/01.11.2008, raportată (abordarea prin comparație directă), este:

Suprafață teren	Valoare de piață teren			
60,00 mp	171.432 lei echivalent a	34.499 euro	(2.857,20 lei/mp echivalent a	574,98 euro/mp)

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

Suprafață teren	Valoare de piață a redevenței anuale			
60,00 mp	29.826 lei echivalent a	6.002 euro	(497,09 lei/mp/an echivalent a	100,03 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare			
	2.485 lei echivalent a	500 euro	(41,42 lei/mp/lună echivalent a	8,34 euro/mp/lună)

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 EVALUARII	10
1.7. SCOPUL EVALUARII	11
1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUARII	11
1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII	11
1.9.1. <i>Etapile 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 comparațiilor 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. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214
Utilizatori desemnati	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și VERCOM S.R.L.
Proprietar	Imobilele aparțin domeniului privat al MUNICIPIULUI CRAIOVA
Comandă/contract	Nota de comandă nr. 375861 din 02.11.2023
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 60 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 296/01.11.2008 și terenul intravilan în suprafață de 60 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 297/01.11.2008, ce aparțin domeniului privat al municipiului Craiova
Suprafețe, nr. cadastral, carte funciară	Terenul ce face obiectul contractului de concesiune nr. 296/01.11.2008, are suprafața de 60 mp; Terenul ce face obiectul contractului de concesiune nr. 297/01.11.2008, are suprafața de 60 mp
Adresa proprietății	Municipiul Craiova, bld. 1 Mai – zona Poligrafie – Fabrica de confecții, județul Dolj.
Utilizare existentă	Terenurile sunt acoperite de construcții provizorii realizate din panouri isopan
Scopul evaluării	Asistarea proprietarului pentru prelungirea cu 7 ani și 6 luni a duratei contractelor de concesiune nr. 296 / 01.11.2008 și nr. 297 / 01.11.2008, încheiate între MUNICIPIUL CRAIOVA și VERCOM S.R.L., estimându-se valoarea de piață a imobilului în vederea estimării valorii de piață a redevenței în vederea renegocierii acestora, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR

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

	2022
Tipul valorii estimate	Valoarea estimată este valoarea de piață a terenurilor utilizate pentru stabilirea prețului- redevenței în vederea concesiunea 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 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 privat al Municipiului Craiova și sunt libere de sarcini, Prin HCL nr. 547 din 26.10.2023, s-a aprobat prelungirea, pe o perioada de 7 ani și 6 luni, a contractelor de concesiune nr. 296/01.11.2008 și 297/01.11.2008. Terenul ce face obiectul contractului de concesiune nr. 296/01.11.2008 este acoperit de o construcție provizorie din isopan, cu Sc=Sd=60 mp, cu destinație de spațiu comercial, aflată în proprietatea VERCOM S.R.L, edificată în conformitate cu

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

Autorizației de construire nr. 488 din 24.04.2009 modernizată conform Autorizației de construire nr. 558 din 29.05.2014.

Construcția va avea caracter provizoriu, amplasarea construcției va fi pe durata contractului de concesiune nr. 296 din 01.11.2008.

Terenul ce face obiectul contractului de concesiune nr. 297/01.11.2008 este acoperit de o construcție provizorie din isopan, cu $S_c=S_d=60$ mp, cu destinație de spațiu comercial, aflată în proprietatea VERCOM S.R.L, edificată în conformitate cu Autorizației de construire nr. 487 din 24.04.2009 modernizată conform Autorizației de construire nr. 559 din 29.05.2014.

Estimarea valorii redevențelor aferente terenurilor ce fac obiectul evaluării s-a realizat luând în considerare redevențele contractuale și clauzele aferente contractelor de concesiune, conform Standardelor de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022.

Abordări / Metode de evaluare, Valori rezultate

Valoarea de piață teren concesionat în baza contractului nr. 296/01.11.2008, raportată (abordarea prin comparație directă), este:

Suprafață teren	Valoare de piață teren
60,00 mp	171.432 lei echivalent a 34.499 euro (2.857,20 lei/mp echivalent a 574,98 euro/mp)

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

Suprafață teren	Valoare de piață a redevenței anuale
60,00 mp	29.826 lei echivalent a 6.002 euro (497,09 lei/mp/an echivalent a 100,03 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare
	2.485 lei echivalent a 500 euro (41,42 lei/mp/lună echivalent a 8,34 euro/mp/lună)

Valoarea de piață teren concesionat în baza contractului nr. 297/01.11.2008, raportată (abordarea prin comparație directă), este:

Suprafață teren	Valoare de piață teren
60,00 mp	171.432 lei echivalent a 34.499 euro (2.857,20 lei/mp echivalent a 574,98 euro/mp)

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

Suprafață teren	Valoare de piață a redevenței anuale
60,00 mp	29.826 lei echivalent a 6.002 euro (497,09 lei/mp/an echivalent a 100,03 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare
	2.485 lei echivalent a 500 euro (41,42 lei/mp/lună echivalent a 8,34 euro/mp/lună)

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu 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 REFERINȚA 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. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI

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

VERCOM S.R.L.

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETAR

Imobilele aparțin domeniului privat al MUNICIPIULUI CRAIOVA

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

Comandă/contract : Nota de comandă nr. 375861 din 02.11.2023

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 60 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 296/01.11.2008 și terenul intravilan în suprafață de 60 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 297/01.11.2008, ce aparțin domeniului privat al municipiului Craiova.

Adresa: Municipiul Craiova, bld. 1 Mai – zona Poligrafie – Fabrica de confecții, județul Dolj

Utilizarea actuală: Terenurile sunt acoperite de construcții provizorii realizate din panouri isopan.

1.7. SCOPUL EVALUARII

Scopul evaluării este asistarea proprietarului pentru prelungirea cu 7 ani și 6 luni a duratei contractelor de concesiune nr. 296 / 01.11.2008 și nr. 297 / 01.11.2008, încheiate între MUNICIPIUL CRAIOVA și VERCOM 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. 375861 din 02.11.2023;
- Hotărâre nr. 547 din 26.10.2023, privind prelungirea contractelor de concesiune nr. 296/01.11.2008 și nr. 297/01.11.2008 încheiate între MUNICIPIUL CRAIOVA și VERCOM S.R.L.;
- Contract de concesiune nr. 296 din 01.11.2008 încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și VERCOM S.R.L.;
- Contract de concesiune nr. 297 din 01.11.2008 încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și VERCOM S.R.L.;
- Autorizație de construire nr. 488 din 24.04.2009;
- Autorizație de construire nr. 558 din 29.05.2014;
- Autorizație de construire nr. 487 din 24.04.2009;
- Autorizație de construire nr. 559 din 29.05.2014.

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. 547/26.10.2023 privind prelungirea duratei contractelor de concesiune nr. 296/01.11.2008 și nr. 297/01.11.2008 încheiate cu VEROM 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,
Blănariu Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietății
Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru

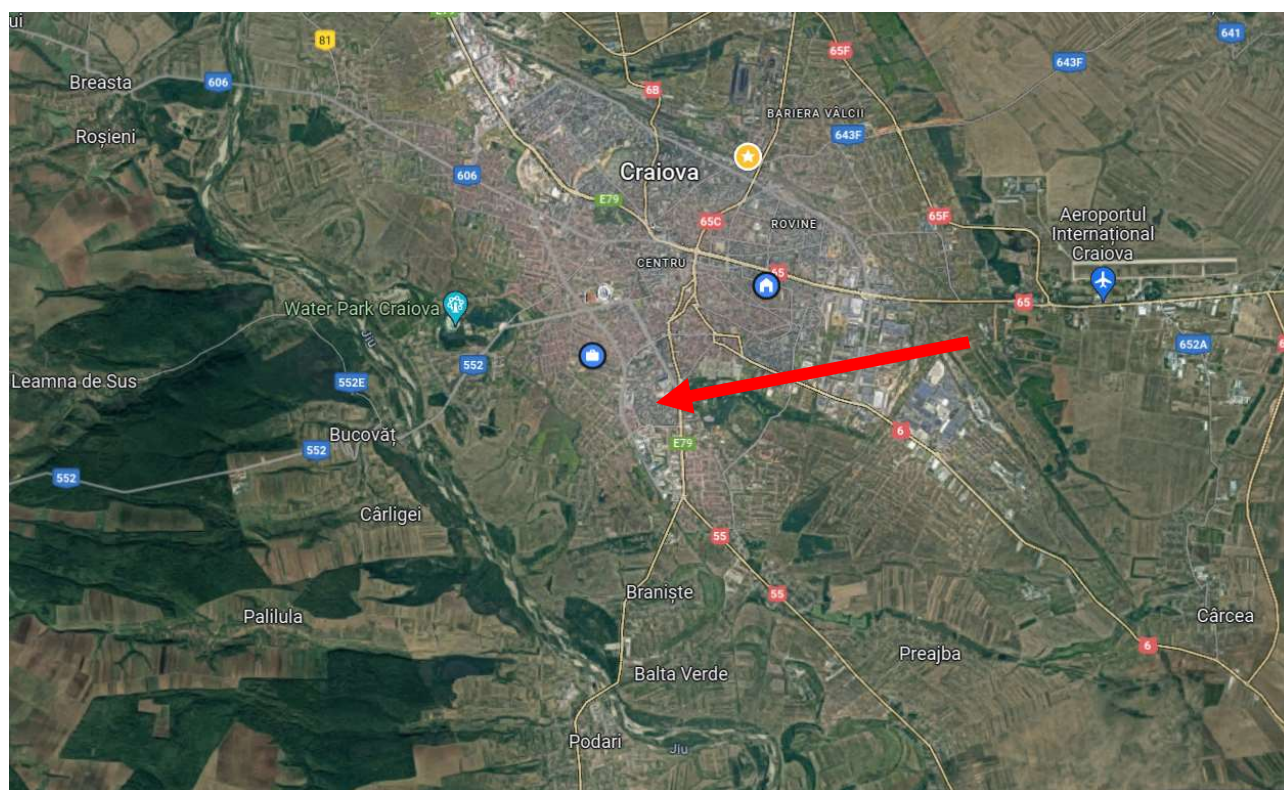
2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE în EVALUARE

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 60 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 296/01.11.2008 și terenul intravilan în suprafață de 60 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 297/01.11.2008, ce aparțin domeniului privat al municipiului Craiova

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





2.1.2. Descrierea juridică

Conform documentelor puse la dispoziție, imobilele aparțin domeniului privat al Municipiului Craiova și este liber de sarcini,

În prezent, terenurile sunt acoperite de construcții provizorii realizate din isopan

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 imobilele sunt libere de sarcini

2.1.4. Descrierea proprietății

Descrierea zonei de amplasare

Zona de amplasare

Municipiul Craiova, bld. 1 Mai – zona Poligrafie – Fabrica de confecții, județul Dolj

Artere importante de circulație prin apropiere

Pietonal: str. Nicolae Ionescu Sisești, județul Dolj
Auto: str. Nicolae Ionescu Sisești, județul Dolj
Calitatea rețelilor de transport: asfaltate

*Caracterul edilitar al zonei
Utilități edilitare*

Tipul zonei: rezidențială-comercială
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

Gradul de poluare al zonei

Corespunzător traficului auto

Ambient

Liniștit

Descrierea terenurilor

Terenul intravilan în suprafață de 60 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 296/01.11.2008 și terenul intravilan în suprafață de 60 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 297/01.11.2008, ce aparțin domeniului privat al municipiului Craiova

Categorie terenuri Intravilane curți construcții

Utilizare existentă Terenuri este concesionate

Deschideri La strada principală

Concluzii în urma inspecției Terenurile sunt acoperite de o construcție provizorie realizate din isopan.

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 mediana a mun. Craiova, cartier 1 Mai și zonele similare. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona mediana

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 ridică 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 500 euro/mp - 700 euro/mp, în timp ce pentru închiriere-concesiune sunt cuprinse între 7-10 euro/mp/luna.

3.4. CEREREA SOLVABILĂ

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 1 Mai-Pelendava, 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 subpiața 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 34.499 euro, echivalent a 574,98 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.

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

$$V_p = r \times \sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k}, \text{ unde:}$$

Unde :

V_p = Valoare de piață teren

r = Redevența anuală

a = Rata de actualizare

k = Perioada de recuperare în cazul închirierii luată în calcul, 15 ani

Pentru determinarea redevenței minime se utilizează formula :

$$r = \frac{V_p}{\sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k}}$$

Pentru estimarea redevenței minime s-au parcurs următoarele etape :

1. Estimarea valorii de piață a terenului, prin metoda comparațiilor de piață a terenului. Valoarea proprietății a fost estimată la paragraful 4.2.1., obținându-se următoarele valori :

Valoarea de piață teren concesionat în baza contractului nr. 296/01.11.2008, raportată (abordarea prin comparație directă), este:

Suprafață teren	Valoare de piață teren
60,00 mp	171.432 lei echivalent a 34.499 euro (2.857,20 lei/mp echivalent a 574,98 euro/mp)

Valoarea de piață teren concesionat în baza contractului nr. 297/01.11.2008, raportată (abordarea prin comparație directă), este:

Suprafață teren	Valoare de piață teren
60,00 mp	171.432 lei echivalent a 34.499 euro (2.857,20 lei/mp echivalent a 574,98 euro/mp)

2. Stabilirea perioadei de recuperare a investiției

În conformitate cu Codul civil, art. 1783, „locatiunile nu se pot încheia pentru o perioadă mai mare de 49 de ani. Dacă părțile stipulează un termen mai lung, acesta se reduce de drept la 49 de ani”

Ținând cont de existența pe teren a unei construcții provizorii, cu o durată medie de viață de 25 ani, vârsta efectivă și uzura acesteia se consideră ca perioada luată în calcul pentru închiriere să fie de 15 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 15 ani.

3. Estimarea ratei de actualizare (a)

Rata de actualizare s-a calculat pe baza modelului Capital Asset Pricing Model (CAPM) extins, după următoarea formulă:

Rata de actualizare (a) = Randamentul fără risc (R_f) + Beta + X Prima de risc specifică riscului de piață a României (Pr_p) + Prima de risc adițională (Pr_a)

3.1. *Randamentul fără risc* s-au utilizat informațiile obținute de pe website-ul <https://www.bnr.ro/Rata-dobanzii-de-politica-monetara-1744.aspx>.

Nume clasă statistică:	Ratele dobânzilor BNR - după data valabilității	
Observații:		
Notă:	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%

3.2. Beta calculată de profesorul Damodaran pentru plata de real estate. S-a luat în considerare Beta neinfluențată de gradul de îndatorare (“unlevered Beta”). Pentru sectorul Real Estate (general/Diversified), Beta neinfluențată de gradul de îndatorare este de 0.41

https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datacurrent.html#discrete

Date updated:	05.ian.23	
Created by:	Aswath Damodaran, adamodar@stern.nyu.edu	
What is this data?	Total Beta (beta for completely undiversified investor)	
Home Page:	http://www.damodaran.com	
Data website:	https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/data.html	
Companies in each industry:	https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/indname.xls	
Variable definitions:	https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/variable.htm	
Industry Name	Number of firms	Average Unlevered Beta
Real Estate (General/Diversified)	51	0,41

3.3. Prima de risc specifică riscului de țară. Pentru calculul acestui indicator s-a folosit prima de risc calculate de profesorul Damodaran pentru România care include și riscul de țară de 3,33%

https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html

Country	Region	Moody's rating	Country Risk Premium
Romania	Eastern Europe & Russia	Baa3	3,33%

3.4. Prima de risc adițională s-a calculat luând în calcul o primă de risc suplimentară pentru cont de instabilitatea la nivel economic, dar și a pieței monetare. Deși piața imobiliară este una activă în acest moment, previziunile depind în principal de evoluția întregii economii și de influența factorului politic și a prevederilor legislației în domeniul imobiliar. Pentru acest aspect și pentru a ține cont de faptul că există posibilitatea nerealizării previziunilor a fost asimilat un risc adițional de 8,33%

https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html

Country	Region	Moody's rating	Total Equity Risk Premium
Romania	Eastern Europe & Russia	Baa3	8,33%

În concluzie, rata de actualizare se calculează astfel>

$$A = R_f + \text{Beta} \times \text{Prp} + \text{Pra} = 5,67\% + 0,41 \times 3,33\% + 8,33\% = 15,36\%$$

4. Determinarea factorului de actualizare a fost calculat la 5.7478 după formula:

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

5. Determinarea chiriei minime

În urma calculelor efectuate și prezentate în anexele prezentului raport s-au obținut următoarele valori:

Valoarea de piață teren concesionat în baza contractului nr. 296/01.11.2008, raportată (abordarea prin comparație directă), este:

Suprafață teren	Valoare de piață teren
60,00 mp	171.432 lei echivalent a 34.499 euro (2.857,20 lei/mp echivalent a 574,98 euro/mp)

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

Suprafață teren	Valoare de piață a redevenței anuale
60,00 mp	29.826 lei echivalent a 6.002 euro (497,09 lei/mp/an echivalent a 100,03 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare
	2.485 lei echivalent a 500 euro (41,42 lei/mp/lună echivalent a 8,34 euro/mp/lună)

Valoarea de piață teren concesionat în baza contractului nr. 297/01.11.2008, raportată (abordarea prin comparație directă), este:

Suprafață teren	Valoare de piață teren
60,00 mp	171.432 lei echivalent a 34.499 euro (2.857,20 lei/mp echivalent a 574,98 euro/mp)

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

Suprafață teren	Valoare de piață a redevenței anuale
60,00 mp	29.826 lei echivalent a 6.002 euro (497,09 lei/mp/an echivalent a 100,03 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare
	2.485 lei echivalent a 500 euro (41,42 lei/mp/lună echivalent a 8,34 euro/mp/lună)

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 – chiriei în vederea închirierii.

Valoarea de piață teren concesionat în baza contractului nr. 296/01.11.2008, raportată (abordarea prin comparație directă), este:

Suprafață teren	Valoare de piață teren
60,00 mp	171.432 lei echivalent a 34.499 euro (2.857,20 lei/mp echivalent a 574,98 euro/mp)

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

Suprafață teren	Valoare de piață a redevenței anuale
60,00 mp	29.826 lei echivalent a 6.002 euro (497,09 lei/mp/an echivalent a 100,03 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare
	2.485 lei echivalent a 500 euro (41,42 lei/mp/lună echivalent a 8,34 euro/mp/lună)

Valoarea de piață teren concesionat în baza contractului nr. 297/01.11.2008, raportată (abordarea prin comparație directă), este:

Suprafață teren	Valoare de piață teren
60,00 mp	171.432 lei echivalent a 34.499 euro (2.857,20 lei/mp echivalent a 574,98 euro/mp)

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

Suprafață teren	Valoare de piață a redevenței anuale
60,00 mp	29.826 lei echivalent a 6.002 euro (497,09 lei/mp/an echivalent a 100,03 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare
	2.485 lei echivalent a 500 euro (41,42 lei/mp/lună echivalent a 8,34 euro/mp/lună)

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

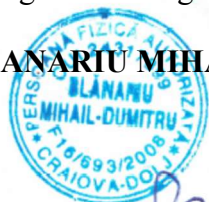
Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

- 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

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)	60,00 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, B.dul 1 Mai, zona Poligrafie - Fabrica de confectii, vis a vis de	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 tranzacției		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, B.dul 1 Mai, zona Poligrafie - Fabrica de	Craiova, cartier Brazda lui Novac, jud. Dolj	Craiova, Valea Rosie in fata bl. petrolistilor, jud. Dolj	Craiova, str. Romania Muncitoare, jud. Dolj
Ajustare (%)		-8%	8%	-16%
Ajustare (EUR/mp)		-41,2	38,0	-94,9
Pret ajustat (EUR/mp)		473,4	513,0	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)		473,4	513,0	498,1
Suprafata (mp)	60,00	169	288	160
Ajustare (%)		21%	26%	21%
Ajustare (EUR)		101,6	135,1	103,5
Pret ajustat (EURO)		575,0	648,1	601,6
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		575,0	648,1	601,6
Forma / raportul laturilor	Neregulata	Neregulata	Regulata	Regulata
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		575,0	648,1	601,6
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)		575,0	648,1	601,6

**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)		575,0	648,1	601,6
<i>Altele/Constructii demolabile etc</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		574,98	648,09	601,63
ajustare totală netă (EUR/mp)		60,4	173,1	8,7
ajustare totală netă (%)		11%	35%	1%
ajustare totală brută (EUR/mp)		142,73	173,09	198,42
ajustare totală brută (%)		26%	35%	32%
Proprietatea comparabila 1 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	574,98	EUR/mp		4,9692
	2.857,20	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	34.499	EUR		
	171.432	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				
Condițiile 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 buna	mai slaba	mai buna	
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare pozitiva	ajustare negativa	
Procent ajustare aplicat	-8%	8%	-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 mare	mai mare	mai mare	
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva	
Procent ajustare aplicat	21%	26%	21%	
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	similara	similara	similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
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 ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
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 (Alte/arabil etc), conform CMBU.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similara	similara	similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
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 constructibil, cumpărătorii plătesc

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%

Anexa 1.1.3. Grila de calcul chiriei

Metoda actualizării - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)

0 4,9692 lei/euro

Date initiale	
1 Teren intravilan	
Suprafata	60 mp
Perioada de recuperare in cazul inchirierii luata in calcul	15
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

Calcule

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

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

1 Teren intravilan																10
Suprafata		60 mp														
Val unitara teren estimata		574,98 euro/mp														
		2857,20 lei/mp														
Val teren		34499 euro														
Perioada de recuperare in cazul inchirierii luata in calcul		15 ani														
a=Rf +BetaXPrp +Pra																
Unde: Rb rata de baza fara risc, Ri -riscul investitiei																
Rf	=	5,67%														
Beta	=	0,41														
Prp		3,33%														
Pra		8,33%														
a=Rf +Beta	=	15,36%														
fl	=	0,8669														
f	=	5,7478														

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
	0,8669	0,7515	0,6514	0,5647	0,4895	0,4244	0,3679	0,3189	0,2764	0,2396	0,2077	0,1801	0,1561	0,1353	0,1173

R = V (valoare teren) / f (factor de capitalizare)

Chirie anuala		
R	=	6002,08 euro/an
	=	29825,54 lei/an
	=	100,03 euro/mp/an
	=	497,09 lei/mp/an
Chirie lunara		
R chirie lunara	=	500,17 euro/luna
R chirie lunara	=	2485,46 lei/luna
Chirie unitara lunara	=	8,34 euro/mp/luna
	=	41,42 lei/mp/luna

Teren concesionat în baza contractului nr. 297/01.11.2008

Anexa 1.2.1. Descrierea comparabilelor

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Terenul analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	60,00 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, B.dul 1 Mai, zona Poligrafie - Fabrica de confectii, vis a vis de	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
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Condiții de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Condiții 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

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

Anexa 1.2.2. Grila de calcul și explicarea ajustărilor

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
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, B.dul 1 Mai, zona Poligrafie - Fabrica de	Craiova, cartier Brazda lui Novac, jud. Dolj	Craiova, Valea Rosie in fata bl. petrolistilor, jud. Dolj	Craiova, str. Romania Muncitoare, jud. Dolj
Ajustare (%)		-8%	8%	-16%
Ajustare (EUR/mp)		-41,2	38,0	-94,9
Pret ajustat (EUR/mp)		473,4	513,0	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)		473,4	513,0	498,1
Suprafata (mp)	60,00	169	288	160
Ajustare (%)		21%	26%	21%
Ajustare (EUR)		101,6	135,1	103,5
Pret ajustat (EURO)		575,0	648,1	601,6
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		575,0	648,1	601,6
Forma / raportul laturilor	Neregulata	Neregulata	Regulata	Regulata
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		575,0	648,1	601,6
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)		575,0	648,1	601,6

**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)		575,0	648,1	601,6
<i>Altele/Constructii demolabile etc</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		574,98	648,09	601,63
ajustare totală netă (EUR/mp)		60,4	173,1	8,7
ajustare totală netă (%)		11%	35%	1%
ajustare totală brută (EUR/mp)		142,73	173,09	198,42
ajustare totală brută (%)		26%	35%	32%
Proprietatea comparabila 1 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	574,98	EUR/mp		4,9692
	2.857,20	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	34.499	EUR		
	171.432	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				
Condițiile 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 buna	mai slaba	mai buna	
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare pozitiva	ajustare negativa	
Procent ajustare aplicat	-8%	8%	-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 mare	mai mare	mai mare	
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva	
Procent ajustare aplicat	21%	26%	21%	
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	similara	similara	similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
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 ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
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 în care construcții amplasate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele ce au o categorie de folosință diferită (Alte/arabil etc), conform CMBU.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similara	similara	similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
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 utilizare 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 constructibil, cumpărătorii plătesc

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%

Anexa 1.2.3. Grila de calcul chiriei

Metoda actualizării - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)

0 4,9692 lei/euro

Date initiale	
1 Teren intravilan	
Suprafata	60 mp
Perioada de recuperare in cazul inchirierii luata in calcul	15
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

Calcule

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

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

1 Teren intravilan																10
Suprafata	60 mp															
Val unitara teren estimata	574,98 euro/mp															
	2857,20 lei/mp															
Val teren	34499 euro															
Perioada de recuperare in cazul inchirierii luata in calcul	15 ani															
a=Rf +BetaXPrp +Pra																
Unde: Rb rata de baza fara risc, Ri -riscul investitiei																
Rf	=	5,67%														
Beta	=	0,41														
Prp		3,33%														
Pra		8,33%														
a=Rf +Beta	=	15,36%														
fl	=	0,8669														
f	=	5,7478														

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
	0,8669	0,7515	0,6514	0,5647	0,4895	0,4244	0,3679	0,3189	0,2764	0,2396	0,2077	0,1801	0,1561	0,1353	0,1173

R = V (valoare teren) / f (factor de capitalizare)

Chirie anuala		
R	=	6002,08 euro/an
	=	29825,54 lei/an
	=	100,03 euro/mp/an
	=	497,09 lei/mp/an
Chirie lunara		
R chirie lunara	=	500,17 euro/luna
R chirie lunara	=	2485,46 lei/luna
Chirie unitara lunara	=	8,34 euro/mp/luna
	=	41,42 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 such as "Suprafata utila: 288 m²" and "Extravilan / intravilan: Intravilan". The description mentions a 14m wide road and a 45% POT. The ad also features a "DESCRIERE" section and a "CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL" button. On the right side, there are advertisements for "BLACK FRIDAY" and "REDUCERI DE PÂNĂ LA 60%".

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 such as "Suprafata utila: 186 m²" and "Extravilan / intravilan: Intravilan". The description mentions a 186 mp plot and a 500 euro/mp price. The ad also features a "DESCRIERE" section and a "CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL" button. On the right side, there are advertisements for "REDUCERI DE PÂNĂ LA 60%" and "OFERTE EXCELENTE DE CRĂCIUN".

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 bar with 'Salvează' (Save) and a phone number '0736 vezi tot numărul' (see the whole number).
- Breadcrumb:** Teren 149 mp Craiova / Strada Romania Muncitoare
- Location:** Craiova, zona Ultracentral - Vezi hartă
- 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 'Adaugă comentariu' (Add comment) and a button 'Adaugă' (Add).
- Footer:** Windows taskbar showing the date 29.05.2023 and time 13:12.

Anexa 4 Documente de proprietate.

- Nota de comandă nr. 375861 din 02.11.2023;
- Hotărare nr. 547 din 26.10.2023, privind prelungirea contractelor de concesiune nr. 296/01.11.2008 și nr. 297/01.11.2008 încheiate între MUNICIPIUL CRAIOVA și VERCOM S.R.L.;
- Contract de concesiune nr. 296 din 01.11.2008 încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și VERCOM S.R.L.;
- Contract de concesiune nr. 297 din 01.11.2008 încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și VERCOM S.R.L.;
- Autorizație de construire nr. 488 din 24.04.2009;
- Autorizație de construire nr. 558 din 29.05.2014;
- Autorizație de construire nr. 487 din 24.04.2009;
- Autorizație de construire nr. 559 din 29.05.2014



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. 375861/02.11.2023

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. 547/26.10.2023 s-a aprobat prelungirea, pe o perioadă de 7 ani și 6 luni, a duratei contractelor de concesiune nr. 296/2008 și nr.297/2008 încheiate cu VERCOM S.R.L., ce au ca obiect terenurile aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în suprafață de 60,0 mp, fiecare, situate în bld. 1 Mai – zona Poligrafie – Fabrica de confecții.

Potrivit art.3 din Hotărârea Consiliului Local nr.547/26.10.2023, în vederea renegocierii redevenței aferentă contractelor de concesiune mai sus amintite, este necesară întocmirea unui raport de evaluare al terenurilor, 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 terenurilor în suprafață de 60,0 mp, fiecare, situate în bld. 1 Mai – zona Poligrafie – Fabrica de confecții.**

Vă atașăm în copie următoarele:

- H.C.L. nr. 547/26.10.2023;
- contractele de concesiune nr. 296/2008 și nr.297/2008.

Director executiv,
Ionuț-Cristian Gălea

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. 547

privind prelungirea duratei contractelor de concesiune nr.296/01.11.2008 și nr.297/01.11.2008 încheiate cu VERCOM 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.352336/2023, raportul nr.357201/2023 întocmit de Direcția Patrimoniu și raportul de avizare nr.357288/2023 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune prelungirea duratei contractelor de concesiune nr.296/01.11.2008 și nr.297/01.11.2008 încheiate cu VERCOM 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, art.306 alin.3 și art.362 alin.1 și 3 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă prelungirea cu o perioadă de 7 ani și 6 luni, respectiv până la data de 30.04.2031, a duratei contractului de concesiune nr.296/01.11.2008 încheiat cu VERCOM S.R.L., având ca obiect terenul aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în suprafață de 60,0 mp, situat în bld.1 Mai – zona Poligrafie – Fabrica de confecții.
- Art.2.** 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.297/01.11.2008 încheiat cu VERCOM S.R.L., având ca obiect terenul aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în suprafață de 60,0 mp, situat în bld.1 Mai – zona Poligrafie – Fabrica de confecții.
- Art.3.** Se aprobă renegocierea redevenței pentru terenurile ce fac obiectul contractelor de concesiune nr.296/01.11.2008 și nr.297/01.11.2008, având ca preț de pornire raportul de evaluare care urmează să fie însușit prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.4.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să semneze actele adiționale de modificare a contractelor de concesiune nr.296/01.11.2008 și nr.297/01.11.2008.
- Art.5.** Pe data prezentei hotărâri, se modifică în mod corespunzător Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.288/2006 și nr.573/2007.

Art.6. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și VERCOM S.R.L. vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Lucian Costin DINDIRICĂ



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
DIRECȚIA ECONOMICO-FINANCIARĂ**

**CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. 296/01.11.2008**

**Cap.I
PĂRȚILE CONTRACTANTE**

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

S.C. „VERCOM” S.R.L. cu sediul social în Craiova, str. Roznov, nr.9, jud. Dolj, reprezentată de domnul POPA DUMITRU posesor al C.I. Seria DX, nr.318346, CNP 1451105163221, domiciliat în Craiova, str. Roznov, nr.7, *în calitate de concesionar, pe de altă parte.*

În temeiul Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aprobată cu modificări prin Legea nr.22/2007, al H.G. nr.168/2007 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a O.U.G. nr.54/2006, a Legii nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, modificată și completată de Legea nr.376/2006 și a Hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.364/2005, 288/2006 și 573/2007, prin care s-a aprobat concesionarea prin licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al municipiului Craiova situat în bulevardul 1 Mai – zona Poligrafie și

În conformitate cu dispozițiile art. 36 alin.2, lit.c coroborat cu alin.5 lit.b, art.45, alin.3, art.62 alin.1, art. 120-123 din legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, precum și art.136, alin. 1, art.141 din O.G. 92/2003 privind Codul de Procedură Fiscală, republicată și modificată prin OUG 19/2008 coroborat cu Legea nr.273/29.06.2006 cu modificările și completările ulterioare, **s-a încheiat prezentul contract de concesiune.**

**Cap.II.
OBIECTUL CONTRACTULUI**

Art.1 - (1) Obiectul contractului îl constituie concesionarea prin licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în suprafață de 60,0 mp, (modul 1) situat în bulevardul 1 Mai – zona Poligrafie - Fabrica de confecții, pentru amplasarea unei construcții provizorii cu destinația de spațiu comercial.

(2) Punerea la dispoziția concesionarului a terenului ce constituie obiectul prezentului contract de concesiune se face prin proces verbal de predare-primire în care se va consemna adresa amplasamentului, suprafața efectivă, vecinătățile acestuia precum și situația juridică la data încheierii contractului. Procesul verbal va fi însoțit de schița amplasamentului cu delimitarea și cotarea suprafeței concesionate vizată de Serviciul Banca de Date și Avizare Documentații Cadastrale din cadrul Direcției Urbanism a Primăriei Municipiului Craiova. Procesul verbal de predare-primire și schița

amplasamentului sunt anexe ale contractului de concesiune și se vor întocmi în maxim 5 zile calendaristice de la data semnării acestuia.

(3) Obiectivul concedentului îl constituie exploatarea eficace, în regim de continuitate, a terenului concesionat.

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

a) bunuri de retur – terenul în suprafață de 60,0 mp identificat conform art. 1(1) din contractul de concesiune.

b) bunuri proprii - bunurile care aparțin proprietarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

Cap.III. DURATA CONTRACTULUI

Art.2 - (1) Durata concesiunii este de **15 ani**, începând cu data de **01.11.2008** până la **01.11.2023**.

(2) Prezentul contract de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială prin simplul acord de voință al părților, conform art.6(3) din OUG 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

Cap.IV REDEVENȚA. GARANȚIA. TERMENE DE PLATĂ

Art.3 - (1) Prețul unitar al terenului concesionat este cel prevăzut în procesul verbal de negociere nr.116753/15.08.2008 respectiv **24 lei/mp/lună**.

(2) Redevența anuală este de **17.280 lei**, iar redevența pentru perioada 01.11.2008 - 31.12.2008 este **2.880 lei** și se va achita până cel mai târziu la data de 31.12.2008.

(3) Redevența anuală 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.

(4) Pentru anii următori, începând cu 2009, prețul unitar al concesiunii prevăzut la art.3(1) și în mod corespunzător redevența anuală, prevăzută la art.3(2), se vor actualiza în funcție de indicele prețurilor de consum comunicat de Institutul Național de Statistică și de Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Craiova, ce vor fi adoptate în acest sens.

(5) Pentru depășirea termenelor de plată a redevențelor semestriale, S.C. „VERCOM” S.R.L. va plăti majorări de întârziere calculate conform actelor normative în vigoare la data plății.

(6) **Garanția** în sumă de **8.640 lei** constituită conform art.56(1) din O.U.G.nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică se poate folosi de concedent în condițiile art. 56(2) din această ordonanță pentru plata majorărilor de întârziere sau a sumelor datorate de concesionar, în baza prezentului contract de concesiune.

Cap.V.

PLATA REDEVENȚEI ȘI A GARANȚIEI

Art.4 - (1) Plata redevenței se face prin virament în contul Consiliului Local numărul RO23TREZ29121300205XXXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Craiova; cod fiscal 4417214, sau prin casieria Primăriei Craiova.

(2) Plata garanției prevăzute la art. 3 (6) se va efectua în termen de maxim 90 zile de la data perfectării contractului de concesiune, respectiv până cel mai târziu la **30.01. 2008**, în contul concedentului RO04TREZ2915006XXX000180 deschis la Trezoreria Municipiului Craiova, sau prin casieria Primăriei Craiova.

Cap.VI

DREPTURILE PĂRȚILOR

-DREPTURILE CONCESIONARULUI

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

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

-DREPTURILE CONCEDENTULUI

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

(2) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale în condițiile în care interesul național sau local o impune.

Cap.VII

OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

- OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI

Art.7 - (1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a terenului ce face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(2) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

(3) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct terenul concesionat și să păstreze destinația sa, așa cum este prevăzut în documentația tehnică și în Hotărârile Consiliului Local nr.364/2005, 288/2006 și 573/2007.

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

(5) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunului concesionat privind siguranța în exploatare și protecția mediului.

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

(7) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent în mod unilateral, potrivit art.6(2) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia.

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

(9) Concesionarul este obligat să respecte termenele de realizare a investiției prevăzute în certificatul de urbanism și autorizația de construire, pe care le va depune în copie la Biroul Contracte Economice.

- OBLIGAȚIILE CONCEDENTULUI

Art.8. - (1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

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

Cap.VIII ÎNCETAREA, REZILIEREA CONTRACTULUI

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

(a) de drept, la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune, dacă părțile nu au decis de comun acord prelungirea acestuia prin act adițional.

(b) înainte de expirarea duratei contractului de concesiune în următoarele situații:

1. prin acordul de voință al părților consemnat în scris prin act adițional.
2. când nu au fost respectate obligațiile contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
3. când nu au fost respectate obligațiile contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;
4. 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.

Art. 10 - Rezilierea contractului de concesiune intervine în următoarele situații:

1. dacă pentru nevoi de interes național sau local, terenul concesionat va fi destinat realizării unor construcții și amenajări edilitare, contractul de concesiune poate fi reziliat unilateral de către concedent, după înștiințarea concesionarului cu 30 de zile înainte, care se obligă să desființeze construcția pe cheltuiala proprie;
2. concesionarul este în lichidare voluntară sau faliment;
3. concesionarul nu a început execuția lucrărilor la obiectivul de investiții în termen de 1(un) an de la data perfectării contractului de concesiune;
4. poate constitui o cauză pentru rezilierea contractului din inițiativa concedentului neplata de către concesionar a două rate consecutive. Rezilierea va opera de plin drept, fără somație, îndeplinirea altor formalități judiciare sau extrajudiciare și fără intervenția instanțelor judecătorești, cu un preaviz de 30 zile calendaristice transmise concesionarului;

Cap.IX

ALTE CLAUZE DE ÎNCETARE A CONTRACTULUI

Art.11 - (1) 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.

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

(3) 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) bunul de retur – terenul în suprafață de 60 mp prevăzut la art.1(1) revine de plin drept, gratuit și liber de orice sarcini concedentului;

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

Cap.X

FORȚA MAJORĂ

Art.12 - Niciuna dintre părțile semnatare ale prezentului contract de concesiune nu va fi răspunzătoare pentru neexecutarea în termen și/sau în mod corespunzător, total sau parțial a oricărei dintre obligațiile ce-i revin, în baza prezentului contract, dacă neexecutarea obligațiilor respective a fost cauzată de un eveniment imprevizibil la data încheierii contractului, ale cărei consecințe sunt de neînlăturat de către partea ce-l invocă (război, calamități naturale).

Art.13 - Partea care invocă forța majoră va notifica celeilalte părți, atât apariția, cât și încetarea evenimentului, în termen de maxim 15 zile. Lipsa notificării evenimentului decade partea care invocă forța majoră din dreptul de a fi exonerată de răspundere.

Cap.XI

LEGEA APLICABILĂ;CORESPONDENȚĂ ȘI NOTIFICĂRI

Art. 14 - Prezentul contract de concesiune este guvernat de legea română iar 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.

Cap. XII

CLAUZE SPECIALE

Art.15 - (1) Redevența stabilită prin contract constituie creanță bugetară certă, lichidă și exigibilă provenită dintr-un raport juridic contractual, iar în cazul neachitării acesteia la termenele stabilite la art. 3(3), prezentul contract de concesiune devine titlu executoriu care se transmite la Direcția de Impozite și Taxe Locale 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.

(2) Dispozițiile prezentului contract de concesiune se completează cu prevederile Codului Civil, cu reglementările legale în vigoare referitoare la concesiuni și cu reglementările fiscale în materie.

Cap.XIII LITIGII

Art.16 - Litigiile, controversile 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 de soluționare aparține Secției de Contencios Administrativ și Fiscal din cadrul Tribunalului Dolj, conform prevederilor Legii 554/2004 a contenciosului administrativ cu modificările și completările ulterioare.

Cap.XIV DISPOZIȚII FINALE

Art. 17 - Prezentul contract de concesiune va putea fi amendat sau modificat numai prin acordul părților consemnat într-un act adițional, care devine parte integrantă a acestuia.

Art.18 - Contractul de concesiune nr. 296/01.11.2008 a fost încheiat în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte în contract.

Următoarele documente constituie anexe la prezentul contract de concesiune:

- Hotărârea Consiliului Local nr.364/24.08.2008 prin care se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu;
- Hotărârea Consiliului Local nr.288/2006 prin care se aprobă studiul de oportunitate, în vederea concesionării prin licitație;
- Hotărârea Consiliului Local nr.573/2007 prin care se aprobă caietul de sarcini în vederea concesionării prin licitație publică;
- Procesul Verbal de negociere nr.116753/15.08.2008 la procedura de concesionare prin licitație publică.

CONCEDENT

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CRAIOVA**

PRIMAR
ec. **Antonie Solomon**



Vizat pentru legalitate
Direcția Contencios Juridic
Zorilă Dan

Director Executiv

ec. **Nicolae Pascu**
Mr. Sigiliu 01
Dr. control financiar preventiv
VIZAT
MUNICIPIUL CRAIOVA

Șef Birou
ec. **Popescu Gheorghe**

CONCESIONAR

S.C. VERCOM S.R.L.

Popa Dumitru

6509/23.10.2008

CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. 297/01.11.2008

Cap.I
PĂRȚILE CONTRACTANTE

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

S.C. „VERCOM” S.R.L. cu sediul social în Craiova, str. Roznov, nr.9, jud. Dolj, reprezentată de domnul POPA DUMITRU posesor al C.I. Seria DX, nr.318346, CNP 1451105163221, domiciliat în Craiova, str. Roznov, nr.7, *în calitate de concesionar, pe de altă parte.*

În temeiul Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aprobată cu modificări prin Legea nr.22/2007, al H.G. nr.168/2007 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a O.U.G. nr.54/2006, a Legii nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, modificată și completată de Legea nr.376/2006 și a Hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.364/2005, 288/2006 și 573/2007, prin care s-a aprobat concesionarea prin licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al municipiului Craiova situat în bulevardul 1 Mai – zona Polografie și

În conformitate cu dispozițiile art. 36 alin.2, lit.c coroborat cu alin.5 lit.b, art.45, alin.3, art.62 alin.1, art. 120-123 din legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, precum și art.136, alin. 1, art.141 din O.G. 92/2003 privind Codul de Procedură Fiscală, republicată și modificată prin OUG 19/2008 coroborat cu Legea nr.273/29.06.2006 cu modificările și completările ulterioare, **s-a încheiat prezentul contract de concesiune.**

Cap.II
OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1 - (1) Obiectul contractului îl constituie concesionarea prin licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în suprafață de 60,0 mp, (modul 2) situat în bulevardul 1 Mai – zona Poligrafie - Fabrica de confecții, pentru amplasarea unei construcții provizorii cu destinația de spațiu comercial.

(2) Punerea la dispoziția concesionarului a terenului ce constituie obiectul prezentului contract de concesiune se face prin proces verbal de predare-primire în care se va consemna adresa amplasamentului, suprafața efectivă, vecinătățile acestuia precum și situația juridică la data încheierii contractului. Procesul verbal va fi însoțit de schița amplasamentului cu delimitarea și cotarea suprafeței concesionate vizată de Serviciul Banca de Date și Avizare Documentații Cadastrale din cadrul Direcției Urbanism a Primăriei Municipiului Craiova. Procesul verbal de predare-primire și schița

amplasamentului sunt anexe ale contractului de concesiune și se vor întocmi în maxim 5 zile calendaristice de la data semnării acestuia.

(3) Obiectivul concedentului îl constituie exploatarea eficace, în regim de continuitate, a terenului concesionat.

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

a) bunuri de retur – terenul în suprafață de 60,0 mp identificat conform art. 1(1) din contractul de concesiune.

b) bunuri proprii - bunurile care aparțin proprietarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

Cap.III

DURATA CONTRACTULUI

Art.2 - (1) Durata concesiunii este de **15 ani**, începând cu data de **01.11.2008** până la **01.11.2023**.

(2) Prezentul contract de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților, conform art.6(3) din OUG 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

Cap.IV

REDEVENȚA. GARANȚIA. TERMENE DE PLATĂ

Art.3 - (1) Prețul unitar al terenului concesionat este cel prevăzut în procesul verbal de negociere nr.116753/15.08.2008 respectiv **25 lei/mp/lună**.

(2) Redevența anuală este de **18.000 lei**, iar redevența pentru perioada 01.11.2008 - 31.12.2008 este **3.000 lei** și se va achita până cel mai târziu la data de 31.12.2008.

(3) Redevența anuală 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. ✓

(4) Pentru anii următori, începând cu 2009, prețul unitar al concesiunii prevăzut la art.3(1) și în mod corespunzător redevența anuală, prevăzută la art.3(2), se vor actualiza în funcție de indicii prețurilor de consum comunicat de Institutul Național de Statistică și de Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Craiova, ce vor fi adoptate în acest sens.

(5) Pentru depășirea termenelor de plată a redevențelor semestriale, S.C. „VERCOM” S.R.L. va plăti majorări de întârziere calculate conform actelor normative în vigoare la data plății.

(6) **Garanția** în sumă de **9.000 lei** constituită conform art.56(1) din O.U.G.nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică se poate folosi de concedent în condițiile art. 56(2) din această ordonanță pentru plata majorărilor de întârziere sau a sumelor datorate de concesionar, în baza prezentului contract de concesiune.

Cap.V

PLATA REDEVENȚEI ȘI A GARANȚIEI

Art.4 - (1) Plata redevenței se face prin virament în contul Consiliului Local numărul RO23TREZ29121300205XXXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Craiova. Cod fiscal 4417214, sau prin casieria Primăriei Craiova.

(2) Plata garanției prevăzute la art. 3 (6) se va efectua în termen de maxim 90 zile de la data perfectării contractului de concesiune, respectiv până cel mai târziu la **30.01. 2008**, în contul concedentului RO04TREZ2915006XXX000180 deschis la Trezoreria Municipiului Craiova, sau prin casieria Primăriei Craiova.

Cap.VI

DREPTURILE PĂRȚILOR

-DREPTURILE CONCESIONARULUI

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

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

-DREPTURILE CONCEDENTULUI

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

(2) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale în condițiile în care interesul național sau local o impune.

Cap.VII

OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

- OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI

Art.7 - (1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a terenului ce face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(2) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

(3) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct terenul concesionat și să păstreze destinația sa, așa cum este prevăzut în documentația tehnică și în Hotărârile Consiliului Local nr.364/2005, 288/2006 și 573/2007.

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

(5) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunului concesionat privind siguranța în exploatare și protecția mediului.

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

(7) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent în mod unilateral, potrivit art.6(2) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia.

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

(9) Concesionarul este obligat să respecte termenele de realizare a investiției prevăzute în certificatul de urbanism și autorizația de construire, pe care le va depune în copie la Biroul Contracte Economice.

- OBLIGAȚIILE CONCEDENTULUI

Art.8 - (1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

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

Cap.VIII ÎNCETAREA, REZILIEREA CONTRACTULUI

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

(a) de drept, la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune, dacă părțile nu au decis de comun acord prelungirea acestuia prin act adițional.

(b) înainte de expirarea duratei contractului de concesiune în următoarele situații:

1. prin acordul de voință al părților consemnat în scris prin act adițional.
2. când nu au fost respectate obligațiile contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
3. când nu au fost respectate obligațiile contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;
4. 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.

Art. 10 - **Rezilierea** contractului de concesiune intervine în următoarele situații:

1. dacă pentru nevoi de interes național sau local, terenul concesionat va fi destinat realizării unor construcții și amenajări edilitare, contractul de concesiune poate fi reziliat unilateral de către concedent, după înștiințarea concesionarului cu 30 de zile înainte, care se obligă să desființeze construcția pe cheltuiala proprie;
2. concesionarul este în lichidare voluntară sau faliment;
3. concesionarul nu a început execuția lucrărilor la obiectivul de investiții în termen de 1(un) an de la data perfectării contractului de concesiune;
4. poate constitui o cauză pentru rezilierea contractului din inițiativa concedentului neplata de către concesionar a două rate consecutive. Rezilierea va opera de plin drept, fără somație, îndeplinirea altor formalități judiciare sau extrajudiciare și fără intervenția instanțelor judecătorești, cu un preaviz de 30 zile calendaristice transmise concesionarului;

Cap.IX

ALTE CLAUZE DE ÎNCETARE A CONTRACTULUI

Art.11 - (1) 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.

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

(3) 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) bunul de retur- terenul în suprafață de 60,0 mp prevăzut la art.1(1) revin deplin drept, gratuit și liber de orice sarcini concedentului;

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

Cap.X

FORȚA MAJORĂ

Art.12 - Niciuna dintre părțile semnatare ale prezentului contract de concesiune nu va fi răspunzătoare pentru neexecutarea în termen și/sau în mod corespunzător, total sau parțial a oricărei din obligațiile ce-i revin, în baza prezentului contract, dacă neexecutarea acestora a fost cauzată de un eveniment imprevizibil la data încheierii contractului, ale cărei consecințe sunt de neînlăturat de către partea ce-l invocă (război, calamități naturale).

Art.13 - Partea care invocă forța majoră va notifica celeilalte părți, atât apariția, cât și încetarea evenimentului, în termen de maxim 15 zile. Lipsa notificării evenimentului decade partea care invocă forța majoră din dreptul de a fi exonerată de răspundere.

Cap.XI

LEGEA APLICABILĂ;CORESPONDENȚĂ ȘI NOTIFICĂRI

Art. 14 - Prezentul contract de concesiune este guvernat de legea română iar 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.

Cap. XI

CLAUZE SPECIALE

Art.15 - (1) Redevența stabilită prin contract constituie creanță bugetară certă, lichidă și exigibilă provenită dintr-un raport juridic contractual, iar în cazul neachitării acesteia la termenele stabilite la art. 3(3), prezentul contract de concesiune devine titlu executoriu care se transmite la Direcția de Impozite și Taxe Locale în vederea executării silită a concesionarului în condițiile prevăzute de O.G.92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Dispozițiile prezentului contract de concesiune se completează cu prevederile Codului Civil, cu reglementările legale în vigoare referitoare la concesiuni și cu reglementările fiscale în materie.

Cap.XII. LITIGII

Art.16 - Litigiile, controversile 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 de soluționare aparține Secției de Contencios Administrativ și Fiscal din cadrul Tribunalului Dolj, conform prevederilor Legii 554/2004 a contenciosului administrativ cu modificările ulterioare.

Cap.XIII DISPOZIȚII FINALE

Art. 17 - Prezentul contract de concesiune va putea fi amendat sau modificat numai prin acordul părților consemnat într-un act adițional, care devine parte integrantă a acestuia.

Art.18 - Contractul de concesiune nr. 297/01.11.2008 a fost încheiat în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte în contract.

Următoarele documente fac parte integrantă din prezentul contract de concesiune:

- Hotărârea Consiliului Local nr.364/24.08.2008 prin care se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu;
- Hotărârea Consiliului Local nr.288/2006 prin care se aprobă studiul de oportunitate, în vederea concesionării prin licitație;
- Hotărârea Consiliului Local nr.573/2007 prin care se aprobă caietul de sarcini în vederea concesionării prin licitație publică;
- Procesul Verbal de negociere nr.116753/15.08.2008 la procedura de concesionare prin licitație publică.

CONCEDENT

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CRAIOVA**

ec. Antonie Solomon

PRIMAR



**Vizat pentru legalitate
Direcția Contencios Juridic
cons.jur.Zorilă Dan**

[Signature]

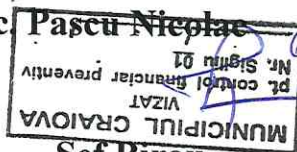
CONCESIONAR

S.C. VERCOM S.R.L.

Popa Dumitru

Director Executiv

ec. Pașcu Nicolae



Șef Birou

ec. Popescu Gheorghe

[Signature]

0508/23.10.2008

[Signature]



ROMÂNIA

JUDEȚUL DOLJ

PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Nr. din

Nr. 488 din 24.04.2009

Ca urmare a cererii adresate de (1): *****

cu **domiciliul** (2) în județul , , satul sectorul , cod poștal , , nr. , bl. , sc., et. , ap. , telefon/fax , email înregistrată la nr. **46121** din **08.04.2009**.

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

SE AUTORIZEAZĂ:

executarea lucrărilor de construire pentru:

Amplasare constructie provizorie cu destinatia spatiu comercial (Sc = Sd = 60,00 mp ; Su = 57,71 mp ; sistem constructiv : platforma din beton armat , structura metalica inchideri din panouri tip ISOPAN si tamplarie PVC si acoperis tip sarpanta metalica cu invelitoare din panouri ISOPAN). CONDITII : Constructia cu caracter provizoriu , va fi tratata unitar cu cele existente referitor la pastrarea inaltimii la cornisa si atic, aspectul exterior privind materialele din care se executa si care va fi amplasata pe perioada mentionata in Contractul de concesiune nr. 296 / 01.11.2008 , incheiat cu Primaria Municipiului Craiova. Constructia va fi desfiintata prin grija si pe cheltuiala beneficiarului in termen de 30 de zile de la sesizarea in scris a Directiei de Urbanism din cadrul P.M.C , in functie de necesitatile urbanistice ale zonei. Stationarea mijloacelor de transport folosite pentru aprovizionare nu va afecta circulatia pietonala si rutiera din zona ."" CONDITII: - se vor respecta distantele minime fata de LES 20 Kv din zona; - respectarea cu strictete a prevederilor Normelor Tehnice NT-DPE/DE-01/2004 si a distantelor minime legale fata de retelele gazelor naturale existente in zona; - se va respecta amplasamentul din planul de situatie vizat de SE Craiova II in data de 26.02.2009; - respectarea Ord. MS nr. 975, 976/1998, HGR nr. 924/2005""

-pe imobilul - teren construcții - situat în județul **Dolj**, **Craiova**, satul , sectorul , cod poștal **1100**, **Strada DR. NICOLAE IONESCU SISESTI**, nr.**23 B**, bl. , sc. , et. , ap..

Cartea funciara (4) /fișa bunului imobil / nr. cadastral

-lucrări în valoare (5) de

-în baza documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C. + D.T.O.E.), respectiv desființarea construcțiilor (D.T.A.D.) nr. **1639/2008** din , a fost elaborată de **DECARH PROIECT SRL-Arh. FI. Prie OAR 081, Dolj, Craiova**, satul , sectorul , cod poștal **1100**

Strada 1 MAI, nr. **77**, bl. **26**, sc. , et , ap. **10**, respectiv de -arhitect/conducător arhitect cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. , în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei teritoriale a Ordinului Arhitecților din România.

FP-40-03, ver 01

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. Documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E. sau D.T.A.D) - vizată spre neschimbare - , împreună cu toate avizele și acordurile obținute, precum și punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, face parte integrantă din prezenta autorizație.

Nerespectarea întocmai a documentației tehnice - D.T. vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art. 24 alin. (1), respectiv ale art. 26 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (15)-(15¹) din Legea nr. 50-1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.

B. Titularul autorizației este obligat:

1. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.13) la autoritatea administrației publice locale emitentă a autorizației;
2. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.14) la Inspectoratul teritorial în construcții, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1 % din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora;
3. să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.15) la Inspectoratul teritorial în construcții, odată cu convocarea comisiei de recepție;
4. să păstreze pe șantier, în perfectă stare, autorizația de construire și documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C.+D.T.O.E./D.T.A.D.) vizată spre neschimbare, împreună cu Proiectul Tehnic - P. Th și detaliile de execuție pentru realizarea lucrărilor de construcții autorizate, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor;
5. în cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și Direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu;
6. să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale;
7. să transporte la **(nu este cazul)** materialele care nu se pot recupera sau valorifica rămase în urma executării lucrărilor de construcții;
8. să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de zile de la terminarea efectivă a lucrărilor;
9. la începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției"(vezi anexa nr.8 la normele metodologice);
10. la finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Placuța de identificare a investiției";
11. în situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor);
12. să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor;
13. să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut "Avizul de securitate la incendiu";
14. să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției;
15. se declare construcțiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

C. Durata de execuție a lucrărilor este de 12 luni Luni calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

ÎNTOCMIT
Administrator

FP-40-03, ver01

D. **Termenul de valabilitate al autorizației** este de **12 luni** Luni de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF,
arh.

Taxa de autorizare în valoare de **430** lei, a fost achitată conform Chitanței nr. din .

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului la data de însoțită de exemplar(e) din documentația tehnică -D.T., împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare. În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungește valabilitatea
Autorizației de

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, o altă autorizație de .

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității **3**

Achitat taxa de: lei, conform Chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de .

-
- (1) Numele si prenumele solicitantului
 - (2) Adresa solicitantului
 - (3) Denumirea lucrării, descrierea concisă a lucrărilor autorizate, precum și alte date extrase din D.T.A.C./D.T.A.D.
 - (4) Se completează cu datele extrase din Cartea funciară sau din Fișa bunului imobil, după caz
 - (5) Valoarea lucrărilor, declarată de solicitant, înscrisă în cererea de autorizare, calculată în funcție de suprafața construită desfășurată a construcțiilor ori valoarea lucrărilor de construcții și instalații aferente din avizul general al investiției
 - (6) Se completează cu denumirea/titlul, nr. și data elaborării documentației, precum și celelalte elemente de identificare.

ȘEF SERVICIU

ÎNTOCMIT
Administrator

FP-40-03, ver01

ROMÂNIA

JUDEȚUL DOLJ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Nr. 72654 din

AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE

Nr. 558 din 29.05.2014

Ca urmare a cererii adresate de (1): **MUNICIPIUL CRAIOVA PRIN PRIMAR LIA OLGUȚA VASILESCU PENTRU SC VERCOM SRL PRIN POPA DUMITRU**

cu sediul (2) în județul , , satul sectorul , cod poștal , , nr. , bl. , sc., et. , ap. , telefon/fax , email înregistrată la nr. 72654 din 16.05.2014.

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții , republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE AUTORIZEAZĂ:

executarea lucrărilor de construire pentru:

MODERNIZARE SPAȚIU COMERCIAL CONSTRUCȚIE PROVIZORIE

(Sc=Sd=60,00mp; Su=57,71mp; sistem constructiv:placă b.a., structura metal,acoperiș-sarpanta, invelitoare membrană solzi)

CONDIȚII:

Construcția va avea caracter provizoriu, amplasarea construcției va fi pe durata contractului de concesiune nr.296/2008 emis de Primăria Municipiului Craiova.

Construcția se va amplasa conform planului de situație cadastral vizat spre neschimbare. Construcția va avea caracter provizoriu și se va desființa prin grija și pe cheltuiala beneficiarului în termenul prevăzut în notificarea primită din partea P.M.C. în funcție de necesitățile urbanistice ale zonei, fără a solicita despăgubiri. Staționarea mijloacelor de transport folosite pentru aprovizionare nu va afecta circulația rutieră și pietonală din zona.

Activitatea se va desfășura numai în incinta spațiului.

Se vor respecta avizele, acordurile și documentația tehnică vizată spre neschimbare.

-pe imobilul - teren și construcții - situat în județul Dolj, Municipiul Craiova, satul , sectorul , cod poștal -, **Strada Dr. Nicolae Ionescu Sisesti, nr.23B**, bl. , sc. , et. , ap..

Cartea funciara (4) /fișa bunului imobil / nr. cadastral

-lucrări în valoare (5) de **37030 lei**

-în baza documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C. + D.T.O.E.), respectiv desființarea construcțiilor (D.T.A.D.) nr. **DS170** din , a fost elaborată de **SC DECARH STUDIO SRL, DOLJ, Municipiul CRAIOVA**, satul -, sectorul -, cod poștal -

Bulevardul 1 Mai, nr. 77, bl. 26, sc. 1, et 4, ap. 10, respectiv de **arh. Florin Prie** -arhitect/conducător arhitect cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. **00081**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei teritoriale **Oltenia** a Ordinului Arhitecților din România.

FP-40-03, ver 01

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. Documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E. sau D.T.A.D) - vizată spre neschimbare - , împreună cu toate avizele și acordurile obținute, precum și punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, face parte integrantă din prezenta autorizație.

Nerespectarea întocmai a documentației tehnice - D.T. vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art. 24 alin. (1), respectiv ale art. 26 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (15)-(15¹) din Legea nr. 50-1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.

B. Titularul autorizației este obligat:

1. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.13) la autoritatea administrației publice locale emitentă a autorizației;
2. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.14) la Inspectoratul teritorial în construcții, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1 % din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora;
3. să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.15) la Inspectoratul teritorial în construcții, odată cu convocarea comisiei de recepție;
4. să păstreze pe șantier, în perfectă stare, autorizația de construire și documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C.+D.T.O.E./D.T.A.D.) vizată spre neschimbare, împreună cu Proiectul Tehnic - P. Th și detaliile de execuție pentru realizarea lucrărilor de construcții autorizate, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor;
5. în cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și Direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu;
6. să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale;
7. să transporte la **Rampa Mofleni** materialele care nu se pot recupera sau valorifica rămase în urma executării lucrărilor de construcții;
8. să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de - zile de la terminarea efectivă a lucrărilor;
9. la începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției"(vezi anexa nr.8 la normele metodologice);
10. la finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Placuța de identificare a investiției";
11. în situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor);
12. să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor;
13. să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut "Avizul de securitate la incendiu";
14. să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției;
15. se declare construcțiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

C. Durata de execuție a lucrărilor este de 12 Luni calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

ÎNTOCMIT
Mirel Cosmin Matei

FP-40-03, ver01

D. **Termenul de valabilitate al autorizației** este de **12 Luni** de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

PRIMAR,
Lia Olguta Vasilescu

SECRETAR,
Nicoleta Miulescu

ARHITECT ȘEF,
arh.Gabriela Mioreanu

Taxa de autorizare în valoare de **480 lei**, a fost achitată conform Chitanței nr. din .

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului **DIRECT** la data de însoțită de exemplar(e) din documentația tehnică -D.T., împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare. În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungește valabilitatea
Autorizației de construire

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, o altă autorizație de construire.

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de: lei, conform Chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de **DIRECT**.

-
- (1) Numele si prenumele solicitantului
 - (2) Adresa solicitantului
 - (3) Denumirea lucrării, descrierea concisă a lucrărilor autorizate, precum și alte date extrase din D.T.A.C./D.T.A.D.
 - (4) Se completează cu datele extrase din Cartea funciară sau din Fișa bunului imobil, după caz
 - (5) Valoarea lucrărilor, declarată de solicitant, înscrisă în cererea de autorizare, calculată în funcție de suprafața construită desfășurată a construcțiilor ori valoarea lucrărilor de construcții și instalații aferente din avizul general al investiției
 - (6) Se completează cu denumirea/titlul, nr. și data elaborării documentației, precum și celelalte elemente de identificare.

ȘEF SERVICIU
Mariana Liliana Fugaru
FP-40-03, ver01

ÎNTOCMIT
Mirel Cosmin Matei

ROMÂNIA

JUDEȚUL DOLJ

PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Nr. din

Nr. 487 din 24.04.2009

Ca urmare a cererii adresate de (1): *****

cu domiciliul (2) în județul , , satul sectorul , cod poștal , , nr. , bl. , sc., et. , ap. , telefon/fax , email înregistrată la nr. **46143** din **08.04.2009**.

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

SE AUTORIZEAZĂ:

executarea lucrărilor de construire pentru:

Amplasare constructie provizorie cu destinatia spatiu comercial (Sc = Sd = 60,00 mp ; Su = 57,71 mp ; sistem constructiv : fundatii placa beton , structura metalica , inchideri panouri tip ISOPAN , acoperis tip sarpanta metalica) CONDITII : Constructia cu caracter provizoriu , va fi tratata unitar cu cele existente referitor la pastrarea inaltimii la cornisa si atic , aspectul exterior privind materialele din care se executa , cu durata de amplasare pe perioada mentionata in Contractul de concesiune nr. 297 / 01.11.2008 incheiat cu Primaria Municipiului Craiova . Constructia se va desfiinta prin grija si pe cheltuiala beneficiarului in termen de 30 de zile de la sesizarea in scris a Directiei de Urbanism din cadrul P.M.C. in functie de necesitatile urbanistice ale zonei . Stationarea mijloacelor de transport folosite la aprovizionare nu va afecta circulatia pietonala si rutiera din zona"" CONDITII: - se vor respecta distantele minime de 0,6 m fata de LES 20 Kv din zona; - se vor respecta distantele minime legale in conformitate cu prevederile NT-DPE/DE-01/2004 fata de retelele de gaze existente in zona; se va respecta Ord. MS nr.975, 976/1998, HGR nr.924/2005""

-pe imobilul - teren construcții - situat în județul Dolj, Craiova, satul , sectorul , cod poștal **1100**, Strada **DR. NICOLAE IONESCU SISESTI**, nr.**23 B**, bl. , sc. , et. , ap..

Cartea funciara (4) /fișa bunului imobil / nr. cadastral

-lucrări în valoare (5) de

-în baza documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C. + D.T.O.E.), respectiv desființarea construcțiilor (D.T.A.D.) nr. **1639/2009** din ,

a fost elaborată de **DECARH PROIECT SRL - Arh. FI. Prie OAR 081, Dolj, Craiova**, satul , sectorul , cod poștal **1100**

Strada 1 MAI, nr. **77**, bl. **26**, sc. , et , ap. **10**, respectiv de -arhitect/conducător arhitect cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. , în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei teritoriale a Ordinului Arhitecților din România.

FP-40-03, ver 01

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. Documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E. sau D.T.A.D) - vizată spre neschimbare - , împreună cu toate avizele și acordurile obținute, precum și punctul de vedere/actul

administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, face parte integrantă din prezenta autorizație.

Nerespectarea întocmai a documentației tehnice - D.T. vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art. 24 alin. (1), respectiv ale art. 26 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (15)-(15¹) din Legea nr. 50-1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.

B. Titularul autorizației este obligat:

1. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.13) la autoritatea administrației publice locale emitentă a autorizației;
2. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.14) la Inspectoratul teritorial în construcții, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1 % din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora;
3. să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.15) la Inspectoratul teritorial în construcții, odată cu convocarea comisiei de recepție;
4. să păstreze pe șantier, în perfectă stare, autorizația de construire și documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C+D.T.O.E./D.T.A.D.) vizată spre neschimbare, împreună cu Proiectul Tehnic - P. Th și detaliile de execuție pentru realizarea lucrărilor de construcții autorizate, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor;
5. în cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și Direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu;
6. să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale;
7. să transporte la (**nu este cazul**) materialele care nu se pot recupera sau valorifica rămase în urma executării lucrărilor de construcții;
8. să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de zile de la terminarea efectivă a lucrărilor;
9. la începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției"(vezi anexa nr.8 la normele metodologice);
10. la finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Placuța de identificare a investiției";
11. în situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor);
12. să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor;
13. să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut "Avizul de securitate la incendiu";
14. să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției;
15. se declare construcțiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

C. Durata de execuție a lucrărilor este de **12 luni Luni** calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

ÎNTOCMIT
Administrator

FP-40-03, ver01

D. Termenul de valabilitate al autorizației este de **12 luni** Luni de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF,
arh.

Taxa de autorizare în valoare de **430** lei, a fost achitată conform Chitanței nr. din .

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului la data de însoțită de exemplar(e) din documentația tehnică -D.T., împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare. În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungește valabilitatea
Autorizației de

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, o altă autorizație de .

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității **6**

Achitat taxa de: lei, conform Chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de .

(1) Numele si prenumele solicitantului

(2) Adresa solicitantului

(3) Denumirea lucrării, descrierea concisă a lucrărilor autorizate, precum și alte date extrase din D.T.A.C./D.T.A.D.

(4) Se completează cu datele extrase din Cartea funciară sau din Fișa bunului imobil, după caz

(5) Valoarea lucrărilor, declarată de solicitant, înscrisă în cererea de autorizare, calculată în funcție de suprafața construită desfășurată a construcțiilor ori valoarea lucrărilor de construcții și instalații aferente din avizul general al investiției

(6) Se completează cu denumirea/titlul, nr. și data elaborării documentației, precum și celelalte elemente de identificare.

ȘEF SERVICIU

ÎNTOCMIT
Administrator

FP-40-03, ver01

ROMÂNIA

JUDEȚUL DOLJ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Nr. 72651 din

AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE

Nr. 559 din 29.05.2014

Ca urmare a cererii adresate de (1): **MUNICIPIUL CRAIOVA PRIN PRIMAR LIA OLGUȚA VASILESCU PENTRU SC VERCOM SRL PRIN POPA DUMITRU**

cu **sediul** (2) în județul , , satul sectorul , cod poștal , , nr. , bl. , sc., et. , ap. , telefon/fax , email înregistrată la nr. **72651** din **16.05.2014**.

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții , republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE AUTORIZEAZĂ:

executarea lucrărilor de construire pentru:

MODERNIZARE SPAȚIU COMERCIAL CONSTRUCȚI PROVIZORIE

(Sc=Sd=60,00mp; Su=57,71mp; sistem constructiv:placă b.a., structura metal,acoperiș-sarpanta, invelitoare membrană solzi)

CONDIȚII:

Construcția va avea caracter provizoriu, amplasarea construcției va fi pe durata contractului de concesiune nr.297/2008 emis de Primăria Municipiului Craiova.

Construcția se va amplasa conform planului de situație cadastral vizat spre neschimbare.Construcția va avea caracter provizoriu și se va desființa prin grija și pe cheltuiala beneficiarului în termenul prevăzut în notificarea primită din partea P.M.C. în funcție de necesitățile urbanistice ale zonei, fără a solicita despăgubiri.Staționarea mijloacelor de transport folosite pentru aprovizionare nu va afecta circulația rutiera și pietonala din zona.

Activitatea se va desfășura numai în incinta spațiului.

Se vor respecta avizele, acordurile și documentația tehnică vizată spre neschimbare.

-pe imobilul - teren și construcții - situat în județul **Dolj**, **Municipiul Craiova**, satul , sectorul , cod poștal -, **Strada Dr. Nicolae Ionescu Sisesti**, nr.23B, bl. , sc. , et. , ap..

Cartea funciara (4) /fișa bunului imobil / nr. cadastral

-lucrări în valoare (5) de **37030 lei**

-în baza documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C. + D.T.O.E.), respectiv desființarea construcțiilor (D.T.A.D.) nr. **DS 166/2014** din , a fost elaborată de **SC DECARH STUDIO SRL, DOLJ, Municipiul CRAIOVA**, satul -, sectorul -, cod poștal -

Bulevardul 1 Mai, nr. **77**, bl. **26**, sc. **1**, et **4**, ap. **10**, respectiv de **arh. Florin Prie** -arhitect/conducător arhitect cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. **00081**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei teritoriale **Oltenia** a Ordinului Arhitecților din România.

FP-40-03, ver 01

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. Documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E. sau D.T.A.D) - vizată spre neschimbare - , împreună cu toate avizele și acordurile obținute, precum și punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, face parte integrantă din prezenta autorizație.

Nerespectarea întocmai a documentației tehnice - D.T. vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art. 24 alin. (1), respectiv ale art. 26 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (15)-(15¹) din Legea nr. 50-1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.

B. Titularul autorizației este obligat:

1. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.13) la autoritatea administrației publice locale emitentă a autorizației;
2. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.14) la Inspectoratul teritorial în construcții, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1 % din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora;
3. să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.15) la Inspectoratul teritorial în construcții, odată cu convocarea comisiei de recepție;
4. să păstreze pe șantier, în perfectă stare, autorizația de construire și documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C.+D.T.O.E./D.T.A.D.) vizată spre neschimbare, împreună cu Proiectul Tehnic - P. Th și detaliile de execuție pentru realizarea lucrărilor de construcții autorizate, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor;
5. în cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și Direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu;
6. să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale;
7. să transporte la **Rampa Mofleni** materialele care nu se pot recupera sau valorifica rămase în urma executării lucrărilor de construcții;
8. să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de - zile de la terminarea efectivă a lucrărilor;
9. la începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției"(vezi anexa nr.8 la normele metodologice);
10. la finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Placuța de identificare a investiției";
11. în situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor);
12. să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor;
13. să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut "Avizul de securitate la incendiu";
14. să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției;
15. se declare construcțiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

C. Durata de execuție a lucrărilor este de 12 Luni calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

ÎNTOCMIT
Mirel Cosmin Matei

FP-40-03, ver01

D. **Termenul de valabilitate al autorizației** este de **12 Luni** de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

PRIMAR,
Lia Olguta Vasilescu

SECRETAR,
Nicoleta Miulescu

ARHITECT ȘEF,
arh.Gabriela Mioreanu

Taxa de autorizare în valoare de **480 lei**, a fost achitată conform Chitanței nr. din .

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului **DIRECT** la data de însoțită de exemplar(e) din documentația tehnică -D.T., împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare. În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungește valabilitatea
Autorizației de construire

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, o altă autorizație de construire.

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de: lei, conform Chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de **DIRECT**.

-
- (1) Numele si prenumele solicitantului
 - (2) Adresa solicitantului
 - (3) Denumirea lucrării, descrierea concisă a lucrărilor autorizate, precum și alte date extrase din D.T.A.C./D.T.A.D.
 - (4) Se completează cu datele extrase din Cartea funciară sau din Fișa bunului imobil, după caz
 - (5) Valoarea lucrărilor, declarată de solicitant, înscrisă în cererea de autorizare, calculată în funcție de suprafața construită desfășurată a construcțiilor ori valoarea lucrărilor de construcții și instalații aferente din avizul general al investiției
 - (6) Se completează cu denumirea/titlul, nr. și data elaborării documentației, precum și celelalte elemente de identificare.

ȘEF SERVICIU
Mariana Liliana Fugaru
FP-40-03, ver01

ÎNTOCMIT
Mirel Cosmin Matei