

BEVALUARI 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; 07664431,2570 e-mail: pfablanariu@gmail.com	EVALUARI BUNURI MOBILE	
EVALUARI DE INTREPRINDERI			
Nr. raport	2025021701	din	17.02.2025
Nota de comandă	2712	din	04.02.2025

RAPORT DE EVALUARE

- PROPRIETATE IMOBILIARA –

Terenul intravilan în suprafață de 31,25 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 256/2005, (cu modificările și completările ulterioare) ce aparține domeniului public al municipiului Craiova, situat în Craiova, str. Unirii, bl. 24ABC, cu destinația de scări de acces, judetul Dolj



CLIENT: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214

UTILIZATORI DESEMNAȚI: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și
NEOMAGASSIN S.R.L..

PROPRIETAR: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214

Evaluator membru corporatist ANEVAR
 Autorizație ANEVAR nr. 10737

-2025-

SCRISOARE DE ÎNĂLȚARE

Catre:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de comandă nr. 2712 din 04.02.2025, 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 17.02.2025.

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 31,25 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 256/2005, (cu modificările și completările ulterioare) ce aparține domeniului public al municipiului Craiova, situat în Craiova, str. Unirii, bl. 24 ABC, cu destinația de scări de acces, 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 5 ani, respectiv până la data de 01.01.2030 a duratei contractului de concesiune nr. 256 / 2005 (cu modificările și completările ulterioare), încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și NEOMAGASSIN 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 terenului s-a efectuat pe baza documentelor și indicațiilor puse la dispoziția evaluatorului.

Valoarea de piață teren concesiionat în baza contractului nr. 256/2005, raportată (abordarea prin comparație directă), este:

Suprafață teren	Valoare de piață teren			
31,25 mp	58.223 lei echivalent a	11.698 euro	(	1.863,15 lei/mp echivalent a 374,34 euro/mp)

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

Suprafață teren	Valoare de piață a redevenței anuale			
31,25 mp	7.388 lei echivalent a	1.484 euro	(236,41 lei/mp/an echivalent a	47,50 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare			
	616 lei echivalent a	124 euro	(19,70 lei/mp/lună echivalent a	3,96 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>Etapele 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>	13
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	16
2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE în EVALUARE	17
2.1. DESCRIEREA proprietății IMOBILIARE EVALUATE	17
2.1.1. <i>Identificarea proprietății imobiliare evaluata</i>	17
2.1.2. <i>Descrierea juridica</i>	18
2.1.3. <i>Sarcini</i>	18
2.1.4. <i>Descrierea proprietății</i>	18
3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	20
3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE	20
3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	20
3.3. OFERTA COMPETITIVA	21
3.4. CEREREA SOLVABILA	22
3.5. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	22
4 EVALUAREA PROPRIUZISA	23
4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE	23
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	24
4.2.1. <i>Metoda comparatiilor directe pentru estimarea valorii de piata a terenului</i>	24
4.2.2. <i>Metoda actualizării- analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)</i>	25
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	28
ANEXE	30

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. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214
Utilizatori desemnati	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și NEOMAGASSIN S.R.L.
Proprietar	Imobilul aparține domeniului public al MUNICIPIULUI CRAIOVA
Comandă/contract	Nota de comandă nr. 2712 din 04.02.2025
Data raportului	17.02.2025
Data inspecției	Inspekția s-a realizat în data de 17.02.2025, în prezenta utilizatorului desemnat
Data evaluării	17.02.2025
Curs BNR valabil la data evaluării, 17.02.2025	1 Euro = 4,9771 lei
Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării	Terenul intravilan în suprafață de 31,25 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 256/2005, (cu modificările și completările ulterioare) ce aparține domeniului public al municipiului Craiova.
Suprafețe, nr. cadastral, carte funciară	Terenul ce face obiectul contractului de concesiune nr. 256/2005, are suprafața de 31,25 mp
Adresa proprietății	Municipiul Craiova, str. Unirii, bl. 24 ABC, cu destinația de scări de acces, județul Dolj.
Utilizare existentă	Terenul este acoperit de scări acces imobil aflat în vecinătate
Scopul evaluării	<i>Asistarea proprietarului pentru prelungirea cu 5 ani, respectiv până la data de 01.01.2030 a duratei contractului de concesiune nr. 256 / 2005 (cu modificările și completările ulterioare), încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și NEOMAGASSIN 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</i>
Tipul valorii estimate	Valoarea estimată este valoarea de piață a terenului utilizat pentru stabilirea prețului- redevenței în vederea concesiunea acestuia. Definiția valorii de piață, dată de Standardele de Evaluare a

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

	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, imobilul aparține domeniului public al Municipiului Craiova și este liber de sarcini, Prin H.C.L. nr. 587 din 23.12.2024, s-a aprobat prelungirea, pe o perioada de 5 ani, a contractului de concesiune nr. 256/2005. Terenul ce face obiectul contractului de concesiune nr. 256/2005 este acoperit de scari de acces bloc, edificate în conformitate cu reglementările urbanistice aflate în vigoare

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

Abordări / Metode de evaluare, Valori rezultate

Valoarea de piață teren concesionat în baza contractului nr. 256/2005, raportată (abordarea prin comparație directă), este:

Suprafață teren	Valoare de piață teren			
31,25 mp	58.223 lei echivalent a	11.698 euro	(1.863,15 lei/mp echivalent a	374,34 euro/mp)

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

Suprafață teren	Valoare de piață a redevenței anuale			
31,25 mp	7.388 lei echivalent a	1.484 euro	(236,41 lei/mp/an echivalent a	47,50 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare			
	616 lei echivalent a	124 euro	(19,70 lei/mp/lună echivalent a	3,96 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 părți implicate în cadrul activității de evaluare, de aceea noi am presupus ca informațiile prezentate nouă de către aceștia au fost de asemenea adevărate, corecte și complete; dacă astfel de informații se dovedesc altfel, evaluarea poate fi afectată;

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

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori ce ar putea reieși din evaluarea noastră care să favorizeze clientul sau legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia curentă.

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

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

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

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

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. EVALUATOR

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

1.2. CLIENT

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și

NEOMAGASSIN S.R.L.

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETAR

Imobilul aparține domeniului public al MUNICIPIULUI CRAIOVA

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

Comandă/contract : Nota de comandă nr. 2712 din 04.02.2025

Data raportului: 17.02.2025 ;

Data inspecției: Inspecția s-a realizat în data de 17.02.2025, în prezența utilizatorului desemnat;

Data evaluării: 17.02.2025

Curs BNR valabil la data de: 17.02.2025: 1 Euro = 4,9765 lei.

1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se referă la intravilan în suprafață de 31,25 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 256/2005, (cu modificările și completările ulterioare) ce aparține domeniului public al municipiului Craiova.

Adresa: Municipiul Craiova, str. Unirii, bl. 24 ABC, cu destinația de scări de acces, județul Dolj

Utilizarea actuală: Terenul este acoperit de scări acces imobil aflat în vecinătate

1.7. SCOPUL EVALUARII

Scopul evaluării este asistarea proprietarului pentru prelungirea cu 5 ani, respectiv până la data de 01.01.2030 a duratei contractului de concesiune nr. 256 / 2005 (cu modificările și completările ulterioare), încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și NEOMAGASSIN 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;
- Preluarea 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. 2712 din 04.02.2025;
- Hotărare nr. 587 din 23.12.2024, privind prelungirea contractului de concesiune nr. 256/2005 încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și NEOMAGASSIN S.R.L.;
- Contract de concesiune nr. 256 din 01.01.2005

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. 587 din 23.12.2024 privind prelungirea duratei contractului de concesiune nr. 256/2005.

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;

² Lista monumentelor istorice poate fi accesată pe siteul 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/construcii/siguranta-post-seism-a-cladirilor/programe-de-prevenire-a-riscului-seismic/8247/-/9738>;

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

- 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 factor 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 (având 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 scări acces bloc edificate în conformitate cu legislația în vigoare.
- Cu ocazia inspecției am identificat pe teren scări acces bloc.

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;
- Evaluatorul a solicitat certificate de urbanism, dar nu a fost pus la dispoziție. Evaluarea s-a făcut ținând cont de P.U.G. și P.UZ.

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



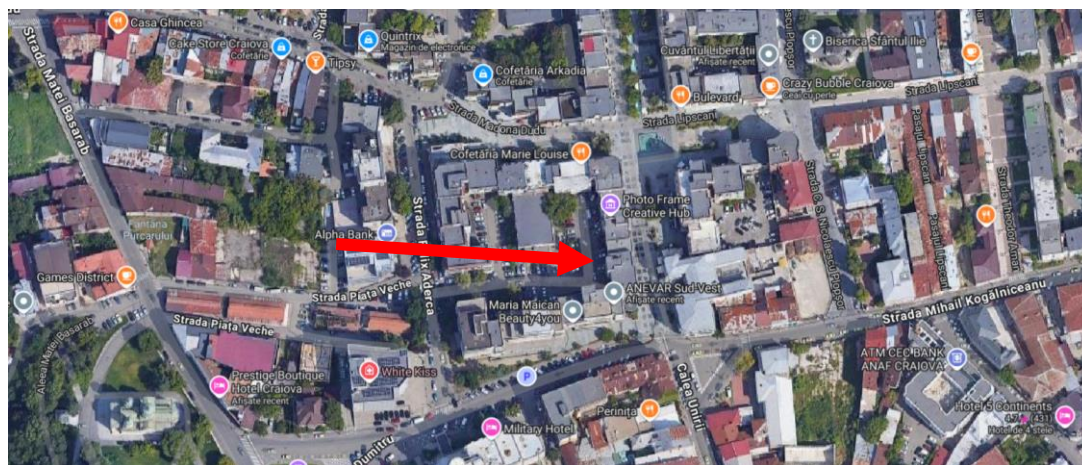
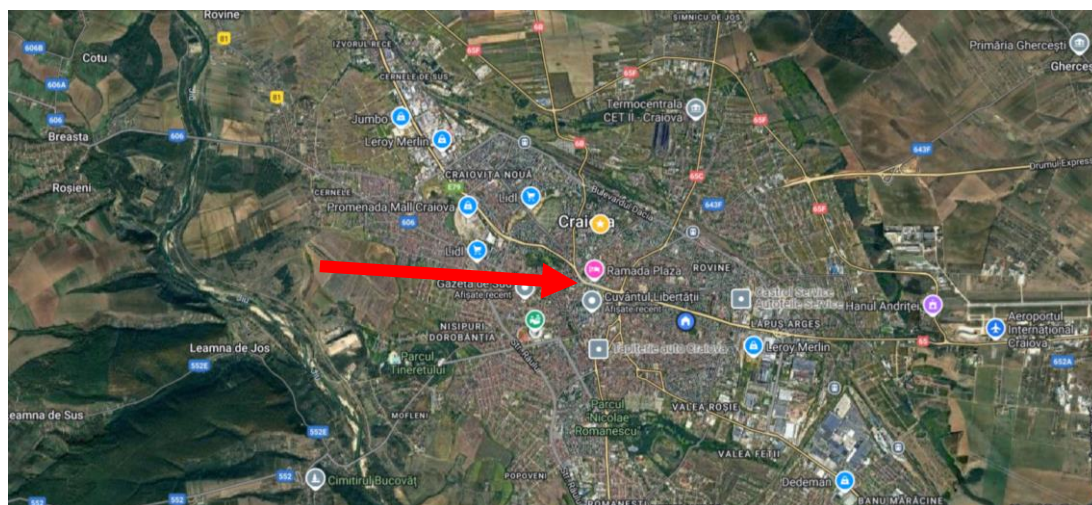
2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE în EVALUARE

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 31,25 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 256/2005.

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



2.1.2. Descrierea juridica

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

În prezent, terenul este acoperit de scări acces bloc.

2.1.3. Sarcini

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

2.1.4. Descrierea proprietății

Descrierea zonei de amplasare

<i>Zona de amplasare</i>	Municipiul Craiova, str. Unirii
<i>Artere importante de circulație prin apropiere</i>	Pietonal: str. Uniri Auto: str. Uniri, județul Dolj Calitatea rețelelor de transport: afsaltate
<i>Caracterul edilitar al zonei</i>	Tipul zonei: rezidentiala-comerciala
<i>Utilitati edilitare</i>	Rețea urbană de energie electrică: existentă Rețea urbană de apă: existentă Rețea urbană de termoficare: existentă Rețea urbană de gaze: existentă Rețea urbană de canalizare: existentă Rețea urbană de telefonie: existentă Rețea urbană de transmisii de date: existentă
<i>Gradul de poluare al zonei</i>	Corespunzător traficului auto
<i>Ambient</i>	Liniștit

Descrierea terenului

Terenul intravilan în suprafață de 31,25 mp, face obiectul contractului de concesiune nr. 256/2005, ce aparține domeniului public al municipiului Craiova

<i>Categorie teren</i>	Intravilan curți construcții
<i>Utilizare existenta</i>	Terenul este concesionat
<i>Deschideri</i>	La strada principală
<i>Concluzii în urma inspectiei</i>	Terenul are destinatia de scari de acces

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 terenului intravilane cu diferite categorii de folosință, situat în, zona centrală a mun. Craiova, zona Universitate și zonele similare. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona centrală

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 podisul Getic, fiind străbătută prin mijloc de Valea Jiului. Orașul este așezat aproximativ în centrul Olteniei, la o distanță de 227 km de București și 68 km de Dunăre. Forma orașului este foarte neregulată, în special spre partea vestică și nordică, iar interiorul orașului, spre deosebire de marginea acestuia, este foarte compact.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Craiova se ridica la 269.506 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 302.601 locuitori. 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 contractarea pieței imobiliare datorată crizei economice.

În urma analizei ofertei competitive am identificat o serie de terenuri comparabile cu proprietatea subiect, a caror oferte de vânzare sunt cuprinse în intervalul 400 euro/mp - 500 euro/mp, în timp ce pentru închiriere-concesiune sunt cuprinse între 3-5 euro/mp/lună.

3.4. CEREREA SOLVABILA

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

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

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

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

3.5. ECHILIBRU PIETEI. PREVIZIUNI

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

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

4 EVALUAREA PROPRIUZISA

4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

Analiza se efectuează într-una din următoarele situații:

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

Având în vedere că imobilul este amplasat în zona centrală a municipiului Craiova, zona Universitate, 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 3 (are cea mai mică ajustare totală brută). Având în vedere aceste ajustări și detaliile de calcul din Anexa 1.2. din aceasta secțiune, estimam ca **valoarea de piață a terenului este 11.698 euro, echivalent a 374,34 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 anuală

a = Rata de actualizare

k = Perioada de recuperare în cazul închirierii luată în calcul, 25 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. 256/2005, raportată (abordarea prin comparație directă), este:

Suprafață teren	Valoare de piață teren			
31,25 mp	58.223 lei echivalent a	11.698 euro	(	1.863,15 lei/mp echivalent a 374,34 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 unor scări de acces bloc, cu o durată medie de viață similară cu cea a construcției, vârsta efectivă și uzura acestora se consideră ca perioada luată în calcul pentru închiriere să fie de 25 ani. Având în vedere faptul că valoarea banilor suferă modificări în timp, fiind influențată de inflație, deflație, riscuri economice, sociale și politice, în estimarea chiriei minime se ia în calcul un factor de actualizare care înglobează toți acești factori ce nu ar fi incluși în cazul în care s-ar raporta în mod matematic valoarea proprietății la cei 25 ani.

3. Estimarea ratei de actualizare (a)

Rata de actualizare s-a calculat pe baza formulei:

$K = R_b + R_i$; unde:

K - rata de actualizare

R_b - rata de bază fără risc

R_i - riscul investiției

4. Determinarea factorului de actualizare a fost calculat la 7,8810 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. 256/2005, raportată (abordarea prin comparație directă), este:

Suprafață teren	Valoare de piață teren			
31,25 mp	58.223 lei echivalent a	11.698 euro	(	1.863,15 lei/mp echivalent a 374,34 euro/mp)

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

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

Suprafață teren	Valoare de piață a redevenței anuale			
31,25 mp	7.388 lei echivalent a	1.484 euro	(236,41 lei/mp/an	echivalent a 47,50 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare			
	616 lei echivalent a	124 euro	(19,70 lei/mp/lună	echivalent a 3,96 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. 256/2005, raportată (abordarea prin comparație directă), este:

Suprafață teren	Valoare de piață teren
31,25 mp	58.223 lei echivalent a 11.698 euro (1.863,15 lei/mp echivalent a 374,34 euro/mp)

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

Suprafață teren	Valoare de piață a redevenței anuale
31,25 mp	7.388 lei echivalent a 1.484 euro (236,41 lei/mp/an echivalent a 47,50 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare
	616 lei echivalent a 124 euro (19,70 lei/mp/lună echivalent a 3,96 euro/mp/lună)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

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

Aceasta estimare punctuala a valorii trebuie perceputa de destinatar asa cum este definita 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

Anexa 1.1.1. Descrierea comparabilelor

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Terenul analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	31,25 mp	152 mp	186 mp	42 mp
Preț (Euro)	?	123.000 euro	93.000 euro	25.200 euro
Preț (Euro/mp)		809,21 euro/mp	500,00 euro/mp	600,00 euro/mp
Localizare	Craiova, str. Unirii, bl. 24 ABC, jud. Dolj	Craiova, G. Enescu, jud. Dolj	Craiova, V. Rosie, jud. Dolj	Craiova, central, judecatorie, 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	feb.25	feb.25	feb.25	feb.25
Acces	La drum principal	La drum principal	La drum principal	La drum principal
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 1.1.2. 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)	?	809,2	500,0	600,0
Tipul tranzactiei		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-20%	-20%	-20%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-161,8	-100,0	-120,0
Preț ajustat (EUR/mp)		647,4	400,0	480,0
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		647,4	400,0	480,0
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		647,4	400,0	480,0
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		647,4	400,0	480,0
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		647,4	400,0	480,0
Condiții de piata	feb.25	feb.25	feb.25	feb.25
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		647,4	400,0	480,0
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Craiova, str. Unirii, bl. 24 ABC, jud. Dolj	Craiova, G. Enescu, jud. Dolj	Craiova, V. Rosie, jud. Dolj	Craiova, central, judecatorie, jud. Dolj
Ajustare (%)		17%	34%	17%
Ajustare (EUR/mp)		110,1	136,0	81,6
Pret ajustat (EUR/mp)		757,4	536,0	561,6
Suprafata (mp)	31,25	152,00	186,00	42,00
Ajustare (%)		-29%	5%	-5%
Ajustare (EUR)		-221,4	25,6	-26,8
Pret ajustat (EURO)		536,0	561,6	534,8
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		536,0	561,6	534,8
Forma / raportul laturilor	Neregulata	Neregulata	Regulata	Regulata
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		536,0	561,6	534,8
Deschidere	La o strada	La o strada	La o strada	La o strada
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		536,0	561,6	534,8

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

Utilizare	Intravilan scari de acces	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Ajustare (%)		-30%	-30%	-30%
Ajustare (EUR/mp)		-160,8	-168,5	-160,4
Pret ajustat (EUR/mp)		375,2	393,1	374,3
Altele/Constructii demolabile etc	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		375,20	393,12	374,34
ajustare totală netă (EUR/mp)		-272,2	-6,9	-105,7
ajustare totală netă (%)		-34%	-1%	-18%
ajustare totală brută (EUR/mp)		492,27	330,08	268,86
ajustare totală brută (%)		61%	66%	45%
Proprietatea comparabila 3 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	374,34	EUR/mp		4,9771
	1.863,15	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	11.698	EUR		
	58.223	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 prețurile proprietatilor pe piata imobiliara locala. Anumite caracteristici ale proprietatilor sunt recunoscute de cumparatori si de participantii la piata in general si reflectate in prețul 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 prețurile afisate in anunturile de vanzare si prețurile 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
	-20%	-20%	-20%

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

Conditii de piata indica diferentele între prețurile 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.

	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%

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

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	mai slaba	mai slaba	mai slaba
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva
Procent ajustare aplicat	17%	34%	17%

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.

	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%

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, prețul scade direct proportional cu suprafata, loturile foarte mici de teren sunt mai greu vandabile.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	mai mica	mai mare	mai mica
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare pozitiva	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	-29%	5%	-5%

Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in prețul 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,			
	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%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de topografia diferita dintre comparabile si subiectul analizat.			
Forma / raportul laturilor			
Diferentele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu forma regulata sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc 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%
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un imobil cu o deschidere			
Deschidere			
Diferentele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu deschidere mai mare sau la mai multe strazi sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc 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%
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata privind influenta asupra pretului proprietatii, tinind cont de echiparea cu utilitati diferite fata de proprietatea subiect. S-a ajustat pozitiv comparabila 2 cu -4% pentru ca are deschidere la 2 strazi			
Utilizare			
Piata recunoaste ca exista un surplus de valoare pentru loturile de teren intravilan curti constructii amplasate intr-o zona cu potential comercial/servicii fata de cele ce au o categorie de folosinta diferita (Altere/arabil etc), conform CMBU.			
	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	superioara	superioara	superioara
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	-30%	-30%	-30%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferentele in pretul platit dintre cea mai buna utilizarea a			
Altele/Constructii demolabile etc			
In functie de alte aspecte, vecinatati, starea terenului diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care sunt situate in zone defavorabile, vecinatati inferioare unor zone rezidentiale/comerciale, cumparatorii platesc mai putin. De asemenea, in functie de existenta unor constructii aflate in diferite stadii de executie, diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care necesita cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumparatorii platesc			
	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%

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

Anexa 1.1.3. Grila de calcul chiriei

0												ANEXA 1.2.2.													
Metoda actualizării - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)																									
Curs BNR valabil la data de 17.02.2025												4,9771 lei/euro													
Date initiale																									
1 Teren cu destinatia scari acces																									
Suprafata												31,25 mp													
Perioada de recuperare in cazul concesiunii luata in calcul												25 ani													
Legenda																									
V Valoare drept de folosinta cedat																									
R Redevanta 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 cu destinatia scari acces												10													
Suprafata												31,25 mp													
Val unitara teren estimata												374,34 euro/mp													
												1863,15 lei/mp													
Val teren												11698,3 euro													
Perioada de recuperare in cazul concesiunii luata in calcul												25 ani													
k=Rb+Ri																									
Unde: Rb rata de baza fara risc, Ri -riscul investitiei																									
Rbi =												3,21%													
Ri =												4,90%													
k =												8,11%													
f1 =												0,9250													
f =												7,8810													
ANUL																									
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
	0,9250	0,8556	0,7914	0,7320	0,6771	0,6263	0,5793	0,2679	0,2478	0,2293	0,2121	0,1961	0,1814	0,1678	0,1552	0,1436	0,1328	0,1229	0,1136	0,1051	0,0972	0,0899	0,0832	0,0769	0,0712
R												= V (valoare teren) / f (factor de capitalizare)													
Redevanta anuala																									
R												= 1484,35 euro/an													
												= 7387,78 lei/an													
												= 47,50 euro/mp/an													
												= 236,41 lei/mp/an													
Redevanta lunara																									
R lunar												= 123,70 euro/luna													
R lunar												= 615,65 lei/luna													
Chirie unitara lunara												= 3,96 euro/mp/luna													
												19,70 lei/mp/luna													

Anexa 2 Fotografii



Anexa 3 Oferte COMPARABILA 1

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-cu-proiect-de-casa-si-autorizatie-152-mp-zona-george-enescu-IDCOYO.html?_gl=1*1pc88l8*_gcl_au*MjUyOTQ3NTY4LjE3Mzk3OTczMjE.*_ga*ODAxMzE0OTU4LjE2MDcyNDgxODI.*_ga_1XTP46N9VR*MTczOTc5NzMyMi4xOTEuMS4xNzM5Nzk3NDQ4LjAuMC4w

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the Storia.ro website. The listing is for a plot of land (teren) with a project for a house and authorization, located in the George Enescu area of Craiova, Dolj. The price is 123,000 € (809 €/m²). The plot area is 152m². The listing includes details about the plot type (intravilan), location (fără informații), surface area (152 m²), dimensions (19 x 8 m), garden (fără informații), access (asfaltat), surroundings (fără informații), and media (apă curentă, electricitate, canalizare, gaz). The listing is sold by an agency (agentie).

Teren cu proiect de casa si autorizatie, 152 mp, zona George Enescu

123 000 € 809 €/m²

George Enescu, Craiova, Dolj

Teren de vânzare

152m²

Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Suprafață utilă:	152 m²
Dimensiuni:	19 x 8 m
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	☒ apă curentă ☒ electricitate ☒ canalizare ☒ gaz
Tip vânzător:	agentie

COMPARABILA 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-186-mp-valea-rosie-IDy1rc>

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the Storia.ro website. The listing is for a plot of land (teren) located in Valea Rosie, Craiova, Dolj. The price is 93,000 € (500 €/m²). The plot area is 186m². The listing includes details about the plot type (fără informații), location (fără informații), surface area (186 m²), dimensions (fără informații), garden (fără informații), access (fără informații), surroundings (fără informații), and media (fără informații). The listing is sold by an agency (agentie).

Teren 186 mp Valea Rosie

93 000 € 500 €/m²

Calea Bucuresti, Craiova, Dolj

Teren de vânzare

186m²

Tip teren:	fără informații
Localizare:	fără informații
Suprafață utilă:	186 m²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agentie

COMPARABILA 3

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-craiova-central-42mp-221434121>

imobiliare.ro Alegeți anunț **bl** Blanariu Mihai-dumitru

Vânzare > Terenuri construcții > Județul Dolj > Craiova > Central > Teren Construcții intravilan de 42 mp, în Central

Teren Construcții intravilan de 42 mp, în Central

Central, Județul Dolj - Vezi Hartă

600 € / mp **25.200 €**

Comision 0% cumpărător Salvează

Cristina Mihaela Dinu
Proprietar
0723158250
Apelează acum
Trimite mesaj

Activați notificările acum pentru cele mai noi actualizări de proprietăți.
Activati

Raportează anunț

Teren Construcții intravilan de 42 mp, în Central - 25.200 €
Central, Județul Dolj - Vezi Hartă

Teren 42 mp ultracentral, adiacent Judecătoriei Craiova, ideal pentru birou profesii juridice sau în scopuri comerciale. Se vinde direct de către proprietar. Tel: **07231******* Afișează numărul de telefon

Distribuie

Specificații

ID anunț: XV0703CDH Actualizat în: 12.07.2024

Suprafață teren:	42 mp	Clasificare teren:	Intravilan
Tip teren:	Construcții	Frontul strădal:	16 m

DESTINAȚIE ALTE DETALII ZONĂ

Anexa 4 Documente de proprietate.

- Nota de comandă nr. 2712 din 04.02.2025;
- Hotarare nr. 587 din 23.12.2024, privind prelungirea contractului de concesiune nr. 256/2005 încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA si NEOMAGASSIN S.R.L.;
- Contract de concesiune nr. 256 din 01.01.2005



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. 275263/ 13.01 2025

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. 343/25.07.2024 s-a aprobat prelungirea, pe o perioadă de 7 ani și 6 luni, respectiv până la 31.01.2032, a duratei contractului de concesiune nr. 27T/01.02.2002 încheiat cu AMI GASTRO S.R.L., ce are ca obiect terenul aparținând domeniului public al municipiului Craiova, în suprafață de 47 mp, situat în str. Carol I, la parterul blocului M6B.

Potrivit art. 2 din Hotărârea Consiliului Local nr. 343/25.07.2024, în vederea renegocierii redevenței aferente contractului de concesiune mai sus amintit, este necesară întocmirea unui raport de evaluare a terenului, ce va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere Acordul cadru nr. 84471/04.05.2022, privind prestarea de servicii de evaluare bunuri mobile și imobile, aparținând domeniului public și/sau privat din Municipiul Craiova, în conformitate cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să procedați la **evaluarea pentru stabilirea prețului – redevenței terenului în suprafață de 47 mp, situat în str. Carol I, la parterul blocului M6B.**

Vă atașăm în copie următoarele:

- H.C.L. nr. 343/25.07.2024;
- contractul de concesiune nr. 27T/2002.

Director executiv,
Ionuț-Cristian Gălea



Nume și prenume	Funcție	Data	Semnătura
Verificat: Victor Costache	Șef Serviciu	13.01.2025	
Întocmit: Stroe Mihaela	Inspector	13.01.2025	

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. 96

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 26.08.2004;

Având în vedere referatul nr.26309/2004 al Direcției Urbanism prin care se propune concesionarea unui teren către S.C. VALMETEX S.A. pentru realizare scări de acces;

În conformitate cu prevederile Legii 50/1991 republicată, Legii nr.453/2001 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și ale Ordinului 1943/2001 al M.L.P.A.T. și Legii nr.401/2003 pentru modificarea și completarea Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

În temeiul art. 38 lit. f și g, art. 125 și art.46 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală;

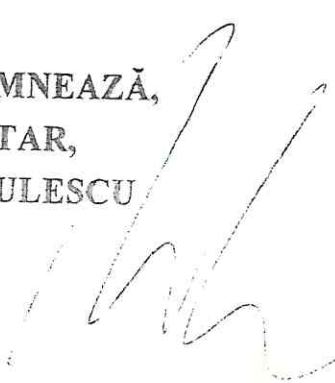
HOTĂRĂȘTE:

- Art.1. Se aprobă concesionarea către S.C. "VALMETEX" S.A. a terenului în suprafață de 31,25 mp, aparținând domeniului public de interes local, în vederea realizării "scări de acces" către spațiul comercial situat în str. Unirii, bl.24 ABC, Craiova.
- Art.2. Durata concesiunii este de 10 ani cu posibilitatea de prelungire.
- Art.3. Valoarea concesiunii se va stabili prin expertiză tehnică, ce va fi supusă aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.4. Direcția Administrație Publică Locală, Direcția Urbanism și Direcția Economico - Financiară vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ec. **Răzvan CAMĂTARU**



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,
Nicoleta MIULESCU



HOTĂRÂREA NR. 177

Consiliul Local al Municipiului Craiova întrunit în ședința ordinară din data de 25.XI.2004;

Având în vedere referatul nr.212344/2004 întocmit de Direcția Economico-Financiară prin care se propune însușirea prețului negociat pentru terenul concesionat către S.C. "VALMETEX" S.A. Râmnicu Vâlcea – Sucursala Craiova, conform H.C.L. nr.96/2004;

În temeiul art. 38 lit. d, f și art. 46 din Legea 215/2001 privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă însușirea prețului negociat pentru terenul concesionat către S.C. "VALMETEX" S.A. Râmnicu Vâlcea – Sucursala Craiova în cunatum de 8.229.200 lei/mp, pe o perioadă de 10 ani, pentru terenul în suprafață de 31,25 mp, situat în str.Unirii, bl.24 ABC, Craiova.
- Art.2.** Direcția Administrație Publică Locală, Direcția Economico – Financiară și S.C. "VALMETEX" S.A. Râmnicu Vâlcea – Sucursala Craiova vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Ec. Petre GONGU

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

Nicoleta MIULESCU

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Nr. 234656 / 30.12.2004

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. 256 / 01.01.2005

Cap.I PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între Consiliul Local al Municipiului Craiova, cu sediul în str. Alexandru Ioan Cuza nr. 7, reprezentat prin d-l Ec. Antonie Solomon, având funcția de primar, în calitate de concedent pe de o parte și

SC „VALMETEX” SA RÎMNICU VÎLCEA, SUCURSALA CRAIOVA, cu sediul social în Craiova, str. Romul, bl. T3, sc. B-T, jud. Dolj, posesoare a Certificatului de înregistrare nr. J16/572/22.08.2001 emis de Oficiul Registrului Comerțului – Tribunalul Dolj, având cod unic de înregistrare 14134231, reprezentată prin director sucursală Crețan Gheorghe, cu domiciliul în Municipiul Rîmnicu Vîlcea, str. Cerna nr. 10, sc. C, ap. 10, posesor al B.I. seria GN, nr. 677073, cod numeric personal 1720530384194, în calitate de concesionar, pe de altă parte, în temeiul Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor și a Hotărârilor Consiliului Local nr. 96/2004 și 177/2004, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

Cap.II OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art.1. - (1) Obiectul contractului îl constituie concesiunea către SC „VALMETEX” SA RÎMNICU VÎLCEA, SUCURSALA CRAIOVA a terenului în suprafață de 31,25 mp, aparținând domeniului public de interes local al municipiului, situat în Craiova, str. Unirii, bl. 24 ABC, pentru realizarea a două scări de acces către spațiul comercial Magazinul Elegant aflat în proprietatea acestei societăți.

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

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

a) bunuri de retur – terenul, în suprafață de 31,25 mp., situat în Craiova, str. Unirii, bl. 24 ABC, aferent scărilor de acces la spațiu comercial – Magazin Elegant.

b) bunuri de preluare - bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata derulării contractului de concesiune.

Cap.III TERMENUL

Art.2. - (1) Durata concesiunii este de 10 ani, începând cu data de 01.01.2005, până la 01.01.2015 și produce efecte începând cu data semnării lui de către părți.

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

Cap.IV REDEVENȚA. GARANȚIA

Art.3. (1) Redevența totală, aferentă terenului concesionat, este de 257.162.400 lei, fără TVA, conform H.C.L. nr. 177/2004. Termenul de recuperare este de 10 ani.

(2) Redevența anuală, inițială, este în sumă de 25.716.240 lei și se majorează anual, pentru fiecare an de plată, cu rata inflației din anul anterior pe toată perioada contractului.

(3) Redevența trimestrială, în anul 2005, este de 6.429.060 lei și se va achita până cel mai târziu în ultima zi lucrătoare din fiecare trimestru ajuns la scadență. Termenele de plată sunt aceleași, pe toată perioada contractului de concesiune.

Pentru anii următori, redevențele trimestriale se vor determina în funcție de valorile anuale, stabilite conform art. 3(2).

(4) Pentru depășirea termenelor de plată, SC „VALMETEX” SA RÎMNICU VÎLCEA, SUCURSALA CRAIOVA va plăti dobânzi, calculate conform actelor normative în vigoare la data plății.

(5) Garanția, în sumă de 25.716.240 lei, datorată de concesionar, la nivelul primului an de plată, se poate folosi de concedent în condițiile art. 34 din Legea 219/1998 privind regimul concesiunilor.

Cap.V PLATA REDEVENȚEI ȘI A GARANȚIEI

Art.4. (1) Plata redevenței și a garanției se face prin conturile: contul concedentului nr. RO95TREZ29121220207XXXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Craiova și contul concesionarului RO68RNCB2600000162700001, deschis la Banca Comercială Română, Sucursala Dolj.

(2) Plata garanției prevăzute la art. 3 (5), se va efectua în termen de maxim 90 zile de la data perfectării contractului de concesiune, respectiv până cel mai târziu la 31.03.2005, în același cont în care se virează redevența 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 și să obțină, de la autoritatea locală avizele și acordurile necesare bunei exploatări a investiției, realizate pe terenul concesionat.

- DREPTURILE CONCEDENTULUI

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

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

(3) Cu 3 (trei) luni înainte de încheierea perioadei pentru care a fost încheiat contractul, concedentul este obligat să își exercite dreptul de opțiune, menționat la articolul anterior, sub sancțiunea decăderii din acest drept prin depășirea termenului de exprimare.

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

(5) Să recupereze, de la SC „VALMETEX” SA RÎMNICU VÎLCEA, SUCURSALA CRAIOVA, suma de 2.000.000 lei, care reprezintă plata expertului pentru stabilirea valorii de circulație a terenului, ce face obiectul prezentului contract de concesiune, în maxim 30 zile de la data semnării contractului între cele două părți, respectiv până cel mai târziu în data de 30.01.2005. Plata se poate efectua prin Casieria Primăriei Municipiului Craiova.

Cap.VII OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

- OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI

Art.7. (1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea terenului concesionat în regim de continuitate, potrivit obiectivelor stabilite de concedent.

(2) Concesionarul este obligat să exploateze, în mod direct, terenul concesionat și să păstreze destinația sa, așa cum este prevăzut în Certificatul de urbanism nr. 966/2003 și Autorizația de construcție nr. 290/2004.

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

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

(5) Concesionarul este obligat să comunice concedentului orice modificare privind denumirea societății, sediul societății, reprezentanții acesteia și domiciliul lor, precum și alte elemente care au apărut pe parcursul derulării contractului și au legătură cu acesta.

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

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

(8) La încetarea contractului de concesiune, prin ajungere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate bunurile de retur, prevăzute la art.1 (3), lit.a, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

(9) La încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să încheie cu concedentul un contract de vânzare-cumpărare, având ca obiect bunurile de preluare pentru care concedentul și-a manifestat intenția de a le dobândi.

- OBLIGAȚIILE CONCEDENTULUI

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

(2) Concedentul se obligă 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 CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

Art.9. (1) La expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile legii;

(2) Înainte de expirarea perioadei, în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului;

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

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

(5) În situația în care se vor înregistra cereri de restituire a terenului, în baza Legii 10/2001 sau a oricăror altor legi de restituire, Consiliul Local va efectua toate demersurile necesare în vederea realizării subrogării persoanei îndreptățite în drepturile Consiliului Local, care va prelua toate drepturile și obligațiile rezultate din prezentul contract de concesiune.

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

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

Art.11. În caz de neplată a 3 rate trimestriale, consecutive, de către concesionar, contractul se consideră desființat de drept, fără somație, punere în întârziere și cerere de

chemare în judecată (pact comisoriu grad IV), Primăria Craiova dispunând în același timp dezafectarea terenului ocupat de investițiile realizate și aducerea acestuia în starea inițială, pe cheltuiala exclusivă a SC „VALMETEX” SA RÎMNICU VÎLCEA, SUCURSALA CRAIOVA, indiferent cine realizează operațiunea de dezafectare.

Cap.IX FORȚA MAJORĂ

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

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

Cap.X. LITIGII

Art.14. Litigiile apărute între Consiliul Local al Municipiului Craiova și SC „VALMETEX” SA RÎMNICU VÎLCEA, SUCURSALA CRAIOVA, în legătură cu derularea prezentului contract de concesiune, se vor rezolva pe cale amiabilă.

Art.15. În cazul în care litigiile nu vor putea fi rezolvate pe cale amiabilă, acestea vor fi de competența instanțelor judecătorești din localitatea în care se află sediul Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Cap.XI DISPOZIȚII FINALE

Art.16. Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 3 (trei) exemplare originale, din care 1 (un) exemplar pentru SC „VALMETEX” SA RÎMNICU VÎLCEA, SUCURSALA CRAIOVA.

Următoarele documente fac parte integrantă din prezentul contract de concesiune:

- Hotărârea Consiliului Local nr. 96/2004
- Hotărârea Consiliului Local nr. 177/2004
- Plan de situație

- Certificat de înregistrare a SC „VALMETEX” SA RÎMNICU VÎLCEA, SUCURSALA CRAIOVA
- Raport de expertiză
- Proces Verbal de negociere nr. 212284/11.11.2004

CONCEDENT

CONCESIONAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

SC „VALMETEX” SA RÎMNICU VÎLCEA, SUCURSALA CRAIOVA

PRIMAR

SECRETAR

Director Sucursală

ec. Antonie Solomon

Nicoleta Miulescu

Crețan Gheorghe

DIRECTOR

ec. Nicolae Pascu

Vizat pentru legalitate
Direcția Contencios Juridic

HOTĂRÂREA NR.468

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 27.09.2007;

Având în vedere raportul nr.84791/2007 al Direcției Economico – Financiare prin care se propune modificarea contractului de concesiune nr.256/2005 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și S.C. “VALMETEX” S.A. și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.403, 407, 408, 409, 412/2007;

Potrivit prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune aprobată prin Legea nr.22/2007 și Hotărârea Guvernului nr.168/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a acesteia;

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă modificarea contractului de concesiune nr.256/2005, având ca obiect terenul aparținând domeniului public de interes local al municipiului Craiova, în suprafață de 31,25 mp situat în str. Unirii, bloc 24 ABC, în sensul înlocuirii părții în contract S.C. “VALMETEX” S.A. Râmnicu Vâlcea, cu S.C. “ROMARTA” S.A. București.
- Art.2.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să semneze actul adițional de modificare a contractului de concesiune nr.256/2005.
- Art.3.** Pe data prezentei hotărâri, se modifică în mod corespunzător Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.96/2004.
- Art.4.** Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Economico–Financiară și S.C. “ROMARTA” S.A. vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Aurel BOJENOIU

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,

Nicoleta MIULESCU

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Direcția Economico Financiară

Nr. 322978/30.10. 2007

**ACT ADIȚIONAL Nr.1/2007
la contractul de concesiune nr.256/2005
încheiat cu SC "VALMETEX" SA -RÂMNICU VÂLCEA**

Între

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

SC "ROMARTA" SA BUCUREȘTI, sucursala CRAIOVA cu sediul social în Str. Romul, bl. T3, sc. B-C, Craiova, Jud. DOLJ înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Dolj sub nr. J16/1615/2007, având cod unic de înregistrare 22302719, reprezentată legal prin Director sucursală **ec. Gabriela Andrei**, în calitate de concesionar, pe de altă parte;

În conformitate cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 468/2007, s-a încheiat prezentul act adițional la contractul de concesiune nr. 256/2005

Art. 1.

Se modifică Cap. I. "PĂRȚILE CONTRACTANTE" din contractul de concesiune nr. 256/2005 în sensul înlocuirii SC "VALMETEX" SA RÂMNICU VÂLCEA, Sucursala Craiova cu SC "ROMARTA" SA BUCUREȘTI – Sucursala Craiova.

Art. 2.

Celelalte articole din contractul de concesiune nr. 256/2005 rămân neschimbate cu excepția celor în care se regăsește denumirea SC "VALMETEX" SA RÂMNICU VÂLCEA - Sucursala Craiova care se înlocuiește cu SC "ROMARTA" SA - BUCUREȘTI - Sucursala Craiova.

Art. 3.

Prezentul act adițional s-a întocmit în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

CONCENDENT

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

PRIMAR

ec. Antonie Solomon



SECRETAR

Nicoleta Miulescu

DIRECTOR EXECUTIV

ec. Nicolae Pascu

7475/01/11/2007

Direcția Contencios Juridic

Vizat pentru legalitate

cons. jur. Zorilă Dan

CONCESIONAR

SC „ROMARTA” SA

BUCUREȘTI

SUCURSALA CRAIOVA

DIRECTOR SUCURSALĂ

ec. Gabriela Andrei



MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.665

privind prelungirea duratei contractului de concesiune nr.256/2005, încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și S.C. ROMARTA S.A. București

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 18.12.2014;

Având în vedere raportul nr.177818/2014 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune prelungirea duratei contractului de concesiune nr.256/2005, încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și S.C. ROMARTA S.A. București și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.347, 348, 349, 350 și 351/2014;

În conformitate cu prevederile art.7 alin. 3 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, modificată și completată, aprobată prin Legea nr.22/2007;

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă prelungirea duratei contractului de concesiune nr.256/2005, încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și S.C. ROMARTA S.A. București, pe o perioadă de 5 ani, respectiv de la 01.01.2015, până la 01.01.2020..
- Art.2.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să semneze actul adițional de prelungire a contractului de concesiune prevăzut la art.1 din prezenta hotărâre.
- Art.3.** Pe data prezentei hotărâri, se modifică în mod corespunzător Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.96/2004 și nr.468/2007.
- Art.4.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu, Direcția Economico-Financiară și S.C. ROMARTA S.A. București vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Gheorghe ALBASTROIU



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,
Nicoleta MIULESCU**

**Act Adițional nr.2/2015
la contractul de concesiune nr. 256/2005**

Între

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, CIF 4417214, reprezentat prin Primar, *în calitate de concedent pe de o parte și*

S.C. ROMARTA S.A. cu sediul social în București, Sector 2, B-dul. Pierre de Coubertin, nr.3-5, Office Bulding, Biroul 1B2, etj.1, înregistrată la Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub numărul J40/6671/2001, cod unic de înregistrare RO14064659, reprezentată prin Director General Carmen Laura Zarzu posesoare a C.I. seria R.R. nr.408756, CNP 2580404400822, cu domiciliul în București, Sector 2, str. Maria Rosetti, nr.10, ap.18 și Director Economic Jana Dobrescu, *în calitate de concesionar pe de altă parte.*

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

În conformitate cu prevederile art.7 alin.3 din O.U.G. nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, modificată și completată, aprobată prin Legea nr.22/2007,

În baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.665/18.12.2014 s-a încheiat prezentul act adițional la contractul de concesiune nr.256/2005 așa cum a fost modificat prin actul adițional nr.1/2007, astfel:

Art.1

Se completează art.2 din contractul de concesiune nr.256/2005 așa cum a fost modificat prin actul adițional nr.1/2007, cu un alineat, astfel:

„Se prelungește durata contractului de concesiune nr.256/2005 așa cum a fost modificat prin actul adițional nr.1/2007, pe o perioadă de 5 ani respectiv de la 01.01.2015 până la 01.01.2020.”

Art.2

Dispozițiile contractului de concesiune nr.256/2005 așa cum a fost modificat prin

prezentul act adițional se completează cu prevederile Codului Civil, cu reglementările legale în vigoare referitoare la concesiuni și cu reglementările fiscale în materie.

Art.3

Prezentul act adițional, devine parte integrantă a contractului de concesiune nr.256/2005 așa cum a fost modificat prin actul adițional nr.1/2007 și se încheie în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

CONCEDENT

MUNICIPIUL CRAIOVA

PRIMAR

LIA OLGUȚA VASILESCU



Director-Executiv
Direcția Patrimoniu
cons. jur. Cristian Ionuț Gâlea

CONCESIONAR

S.C. ROMARTA S.A.



Director General
Carmen Laura Zarzu

Director Economic
Jana Dobrescu

Vizat

Control Financiar Preventiv

Director Executiv

Nicolae Pascu

05/06.01.2015



Șef Serviciu
Gabriel Smaranda

HOTĂRÂREA NR.550

privind prelungirea duratei contractului de concesiune nr.256/2005, încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și S.C. Romarta S.A.

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 19.12.2019;

Având în vedere referatul de aprobare nr.210373/2019, raportul nr.213595/2019 întocmit de Direcția Patrimoniu și raportul de avizare nr.214328/2019 întocmit de Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune prelungirea duratei contractului de concesiune nr.256/2005, încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și S.C. Romarta S.A. și avizele nr.412/2019 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale, nr.419/2019 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești și nr.421/2019 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului;

În conformitate cu prevederile art.41 din Legea nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă prelungirea duratei contractului de concesiune nr.256/2005 încheiat între Municipiul Craiova și S.C. Romarta S.A., ce are ca obiect terenul aparținând domeniului public al municipiului Craiova, în suprafață de 31,25 mp, situat în str.Unirii, bl.24ABC, cu destinația de scări acces, pe o perioadă de 5 ani, respectiv până la 01.01.2025.
- Art.2.** Se aprobă modificarea contractului de concesiune nr.256/2005, în sensul înlocuirii părții contractante-S.C. Romarta S.A., cu S.C. Neomagassin S.R.L.
- Art.3.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să semneze actul adițional de modificare a contractului de concesiune nr.256/2005.
- Art.4.** Pe data prezentei hotărâri, se modifică în mod corespunzător Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.96/2004 și nr.468/2007.
- Art.5.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu, Direcția Economico-Financiară, S.C. Romarta S.A. și S.C. Neomagassin S.R.L. vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Bianca Maria Carmen PREDESCU

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Direcția Patrimoniu
Serviciul Urmărire Contracte, Agenți Economici
Nr. 15975/28.01.2020

ACT ADIȚIONAL Nr. 3/2020
la contractul de concesiune nr. 256/01.01.2005

Între,

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în str. A.I.Cuza, nr.7, CUI 4417214, reprezentat prin Primar, în calitate de concedent, *pe de o parte și*

S.C. ROMARTA S.R.L., cu sediul social în București, Sector 2, bl. Pierre de Coubertin, nr. 3-5, Office Building, et.1, birou 1B2, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Dolj sub nr. J40/6671/2001, CUI 14064659, în calitate de concesionar, *pe de altă parte*

În baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 550/2019 s-a încheiat prezentul act adițional.

Art.1 Se completează art. 2 din contractul de concesiune nr. 256/2005, așa cum a fost completat prin actul adițional nr. 2/2015, cu un nou alineat, astfel:

„art.2 alin (4). Se prelungește durata contractului de concesiune nr. 256/2005 încheiat între Municipiul Craiova și S.C. Romarta S.R.L., ce are ca obiect terenul aparținând domeniului public al Municipiului Craiova, în suprafață de 31,25 mp, situat în str. Unirii, bl. 24ABC, cu destinația de scări acces, pe o perioadă de 5 ani, respectiv până la 01.01.2025.

Art. 2 Se modifică cap.I. Părțile Contractante din contractul de concesiune nr. 256/2005, așa cum a fost modificat prin Actul Adițional nr.1/ 2007, în sensul înlocuirii S.C. ROMARTA S.A. cu S.C. NEOMAGASSIN S.R.L., după cum urmează:

„ **MUNICIPIUL CRAIOVA**, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr.7, CUI 4417214, reprezentant prin Primar, în calitate de concedent, *pe de o parte*

și

S.C. NEOMAGASSIN S.R.L., cu sediul social în București, Sector 2, Bld. Pierre de Coubertin, nr.3-5, Clădirea Office Building, Camera E1.M, Etaj 1, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr.J40/14339/2017, cod fiscal 38096330, reprezentată legal prin Director Zarzu Carmen-Laura, cu domiciliul în București, sector 2, str. Maria Rosetti, nr.10, ap. 18bis, CNP 2580404400822, în calitate de concesionar, *pe de altă parte*”

Art.3 Celelalte articole ale contractului de concesiune nr. 256/2005 rămân neschimbate.



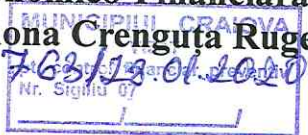
Art.4 Prezentul act adițional s-a încheiat în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

CONCEDENT
MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMAR,
Mihail GENOIU



Direcția Patrimoniu
Director Executiv,
Cristian Ionuț Gâlea

Control Financiar Preventiv
Dir. Economico-Financiară
insp. Simona Crenguța Rugeanu



Șef Serviciu
Victor Costache

Vizat ptr. legalitate
Direcția juridică
cons. jur. Nicoleta Bedelici

CONCESIONAR
S.C. NEOMAGASSIN S.R.L.
Director
Carmen Zarzu
Financiar - Contabilitate
Florentina Tîrcă



