

HOTĂRÂREA NR. ____

privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței, pentru terenul situat în municipiul Craiova, bld.Dacia, nr.3A

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 27.10.2022;

Având în vedere referatul de aprobare nr.174728/2022, raportul nr.179807/2022 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.180150/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței, pentru terenul situat în municipiul Craiova, bld.Dacia, nr.3A;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.496/2022 referitoare la prelungirea duratei contractului de concesiune nr.292/2007 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și Roko Baroko S.R.L.;

În temeiul art.108, art.129 alin.2 lit. c, art.139 alin.3 lit.g, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se aprobă însușirea raportului de evaluare privind stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței, pentru terenul în suprafață de 1079 mp., situat în municipiul Craiova, bld.Dacia, nr.3A, care face obiectul contractului de concesiune nr.292/2007 încheiat între Municipiul Craiova și Roko Baroko S.R.L., la suma de 75,57 lei/mp/an, echivalent a 15,30 euro/mp/an, respectiv 6,30 lei/mp/lună, echivalent a 1,28 euro/mp/lună, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Valorile prevăzute la alin.1 din prezenta hotărâre nu includ TVA.

Art.2. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și Roko Baroko S.R.L. vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**INIȚIATOR,
PRIMAR,
Lia-Olguța VASILESCU**

**AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Direcția Patrimoniu
Serviciul Urmărire Contracte, Agenți Economici
Nr. 174728/05.10.2022

Referat de aprobare

la Proiectul de Hotărâre privind însușirea Raportului de Evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață de 1079 mp, situat în Craiova, cartier Craiovița Nouă – zona Complex Orizont

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.496/2022 s-a aprobat prelungirea duratei contractului de concesiune nr. 292/2007, încheiat între Municipiul Craiova și ROKO-BAROKO S.R.L., ce are ca obiect terenul aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în suprafață de 1079 mp, situat în bld. Dacia, nr.3A, în conformitate cu Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru ducerea la îndeplinire a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 496/2022, în conformitate cu art. 2 al acesteia, în vederea renegocierii redevenței pentru terenul menționat mai sus, este necesară însușirea unui raport de evaluare în Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere cele menționate, în conformitate cu prevederile art. 108 lit. b, art.129 alin. 2 lit. c coroborat cu alin. 6 lit. b, art. 139 alin. 1 și alin. 3 lit. g, art. 154 alin. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art. 871-873 Cod Civil, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 496/2022, este necesară și oportună promovarea proiectului de hotărâre privind însușirea Raportului de Evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață 1079 mp, situat în Craiova, bld. Dacia, nr.3A, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 292/2007.

Primar,
Lia-Olguța Vasilescu

Director Executiv,

Șef Serviciu,

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Urmărire Contracte, Agenți Economici
Nr. 179807/17.10.2022

Avizat,
Primar
Lia-Olguța Vasilescu

Raport

privind însușirea Raportului de Evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață de 1079 mp, situat în Craiova, bld. Dacia, nr.3A

Între Municipiul Craiova și Roko-Baroko S.R.L este în derulare contractul de concesiune nr. 292/2007, având ca obiect terenul ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, în suprafață de 1079 mp, situat bld. Dacia, nr.3A, pentru o perioadă de 15 ani.

Întrucât perioada de valabilitate a contractului de concesiune mai sus amintit va expira, la solicitarea concesionarului Roko-Baroko S.R.L. și, în conformitate cu Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 496/2022 s-a aprobat prelungirea duratei contractului de concesiune nr. 292/2007, pentru o perioadă de 7 ani și 6 luni, respectiv până la 01.05.2030.

Conform art. 2 al hotărârii nr. 496/2022, mai sus menționată, redevența pentru terenul ce face obiectul contractului de concesiune nr. 292/2007 va fi renegociată având ca preț de pornire un Raport de evaluare, însușit prin hotărâre a Consiliul Local al Municipiului Craiova.

Astfel, pentru ducerea la îndeplinire a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 496/2022, având în vedere Contractul de achiziție publică nr. 103299 /2022, privind prestarea de servicii de evaluare bunuri mobile și imobile, în conformitate cu obligațiile asumate în contract, autoritatea locală a solicitat evaluarea pentru stabilirea cuantumului redevenței pentru terenul ce face obiectul contractului de concesiune nr. 292/2007.

În urma solicitării/comandă, înregistrată sub nr. 171329/2022, făcută de autoritatea locală către Blănariu Mihail-Dumitru PFA, membru corporativ al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România- ANEVAR, a fost întocmit raportul de evaluare, ce estimează valoarea de piață și valoarea estimată a prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață de 1079 mp, situat în Craiova, bld. Dacia, nr.3A, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 292/2007, care se regăsește în Anexa la prezentul raport.

În cadrul raportului de evaluare a fost stabilită valoarea estimată a redevenței în cuantum de 75,57 lei/mp/an - echivalent a 15,30 euro/mp/an, respectiv 6,30 lei/mp/lună - echivalent a 1,28 euro/mp/lună. Valorile nu includ TVA.

Conversia lei/euro a fost făcută la 4,9395 lei pentru un euro, curs valutar la data de 11.10.2022, data elaborării raportului de evaluare.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluarea Bunurilor ANEVAR ediția 2022, care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, astfel: SEV 100 - Cadrul general, SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării, SEV 102 – Documentare și conformare, SEV 103 – Raportarea evaluării, SEV 104 - Tipuri de valori, SEV 105 – Abordări și metode de evaluare, SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică, Ghidul metodologic de evaluare GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile și întrunește toate condițiile de formă și fond.

Față de cele prezentate, în conformitate cu prevederile art. 108 lit. b, art.129 alin. 2 lit. c coroborat cu alin. 6 lit. b, art. 139 alin. 1 și alin. 3 lit. g, art. 154 alin. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art. 871-873 Cod Civil, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 496/2022, propunem spre analiză și aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață de 1079 mp, situat în municipiul Craiova, bld. Dacia, nr.3A, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 292/2007 încheiat între Municipiul Craiova și ROKO-BAROKO S.R.L., la suma de 75,57 lei/mp/an - echivalent a 15,30 euro/mp/an (valorile nu conțin TVA), respectiv 6,30 lei/mp/lună - echivalent a 1,28 euro/mp/lună (valorile nu conțin TVA), conform Anexei la prezentul raport.

**Director Executiv,
Ionuț-Cristian Gâlea**

Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului

Data: _____

Semnătura:

**Șef Serviciu,
Victor Costache**

Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului

Data: _____

Semnătura:

**Întocmit,
insp. Stroe Mihaela**

Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea, realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial

Data: _____

Semnătura:

EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. <i>F16/693/2008: CUI 24317899</i> <i>Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul Dolj.</i> <i>Tel: 0728977411; 0766444770</i> <i>e-mail: pfablanariu@gmail.com</i>		EVALUARI BUNURI MOBILE
EVALUARI DE INTREPRINDERI			
Nr. raport	2022101201	din	12.10.2022
Nota de comanda	171329	din	03.10.2022

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATI IMOBILIARE -

Teren intravilan in suprafata de 1079 mp, aferent spatiului comercial detinut de S.C. ROKO BAROKO S.R.L., situat in Municipiul Craiova, B-dul Dacia, nr. 3A, judetul Dolj



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

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

Evaluator membru corporatist ANEVAR
Autorizatie ANEVAR nr. 10737

-2022-

SCRISOARE DE INAINTARE

Catre:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de Comanda nr. 171329 din 03.10.2022, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în Nota de comanda ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 12.10.2022.

Etapele 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 *proprietatea imobiliară formată din teren intravilan în suprafața de 1079 mp, aferent spațiului comercial deținut de S.C. ROKO BAROKO S.R.L., situat în Municipiul Craiova, B-dul Dacia, nr. 3A, județul Dolj.*

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

Scopul evaluării este asistarea proprietarului în vederea prelungirii contractului de concesiune nr. 292/2007, încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și S.C. ROKO BAROKO S.R.L., pe o perioadă de 7 ani și 6 luni, estimându-se valoarea de piață a imobilului în vederea estimării valorii de piață a redevenței în vederea concesiunii acestuia, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

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

Inspectia s-a efectuat în prezenta reprezentantului proprietarului;

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

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

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

Suprafața teren	Valoare de piață teren	
1.079,00 mp	906.052 lei echivalent a 183.430 euro	(839,72 lei/mp echivalent a 170,00 euro/mp)

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

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

Suprafața teren	Valoare de piață a redevenței anuale			
1.079,00 mp	81.545 lei echivalent a	16.509 euro	(75,57 lei/mp/an	echivalent a 15,30 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare			
	6.795 lei echivalent a	1.376 euro	(6,30 lei/mp/lună	echivalent a 1,28 euro/mp/lună)

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blanariu



Cuprins

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

INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII

Misiune

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

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

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

Clientul evaluării și plata serviciilor de evaluare

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

Prezentarea evaluatorului

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

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

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

Certificarea evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute sau care ne-au fost puse la dispoziție, și sub această 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.

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

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

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

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

- teren intravilan în suprafața de 1079 mp, aferent spațiului comercial detinut de S.C. ROKO BAROKO S.R.L..

Amplasare. Municipiul Craiova, B-dul Dacia, nr. 3A, județul Dolj.

Scopul evaluării. Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării proprietarului în vederea prelungirii contractului de concesiune nr. 292/2007, încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și S.C. ROKO BAROKO S.R.L., pe o perioadă de 7 ani și 6 luni, estimându-se valoarea de piață a imobilului în vederea estimării valorii de piață a redevenței în vederea concesiunii acestuia, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

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

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

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

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

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

Inspekția bunurilor la fața locului s-a făcut de către evaluator împreună cu reprezentantul beneficiarului, la data de **11.10.2022**.

Data evaluării proprietății este **11.10.2022**.

Data raportului de evaluare este **12.10.2022**.

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

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

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

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

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

- *Standarde pentru active bunuri imobile:* SEV230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400), SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica (EVIP), GEV630 Evaluarea bunurilor imobile;
- *Standarde pentru utilizari specifice:* SEV 400 Verificarea evaluarii

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

Valoarea estimată este valoarea de piață a imobilului utilizata pentru stabilirea pretului- redeventei in 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 comparatiei directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 – ed. Iroval – București

Redeventa de piata este asimilata chiriei de piata in Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022.

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

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

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

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

In urma analizelor si calculelor efectuate, s-au obtinut urmatoarele valori:

Valoarea de piata teren aferent spatiului comercial, raportata (abordarea prin comparatie directa), este:

Suprafata teren	Valoare de piata teren	
1.079,00 mp	906.052 lei echivalent a	183.430 euro)(839,72 lei/mp echivalent a 170,00 euro/mp)

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

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

Suprafata teren	Valoare de piata a redevenței anuale			
1.079,00 mp	81.545 lei echivalent a	16.509 euro	(75,57 lei/mp/an	echivalent a 15,30 euro/mp/an)
	Valoare de piata a redevenței lunare			
	6.795 lei echivalent a	1.376 euro	(6,30 lei/mp/luna	echivalent a 1,28 euro/mp/luna)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

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

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.

Administrator,
Blănarîu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănarîu Mihail-Dumitru



CAPITOLUL 1

Termenii de referință ai evaluării

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

1.1. Identificarea clientului

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

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

- teren intravilan în suprafața de 1079 mp, aferent spațiului comercial detinut de S.C. ROKO BAROKO S.R.L..

1.3. Amplasare

Imobilul se află în Municipiul Craiova, B-dul Dacia, nr. 3A, judetul Dolj.

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

1.4. Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării proprietarului în vederea prelungirii contractului de concesiune nr. 922007, încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și AFREM&AFREM S.N.C., pe o perioadă de 7 ani și 6 luni, estimându-se valoarea de piață a imobilului în vederea estimării valorii de piață a redevenței în vederea concesiunii acestuia, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

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

1.5. Proprietar

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

1.6. Solicitantul raportului

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

1.7. Beneficiarul raportului

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

1.8. Destinatarul raportului

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.10. Data evaluării

Data inspecției:	11.10.2022
Data evaluării:	11.10.2022
Data raportului:	12.10.2022

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

1.11. Forma de exprimare a valorii

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

Cursul valutar BNR valabil la data de 11.10.2022 este 1 Euro = 4, 9395 lei

1.12. Drepturile de proprietate evaluate

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

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

- Nota de comanda nr. 171329 din 03.10.2022;
- HOTARARE nr. 496 din 29.09.2022, privind prelungirea contractului de concesiune nr. 292/01.11.2007, încheiat între Consiliul Local al Mun. Craiova și ROKO BAROKO S.R.L.
- CONTRACT DE CONCESIUNE nr. 292 din 01.11.2007;
- Act Adicional nr. 1/2010 la contractul de concesiune nr. 292/2007;
- Act Adicional nr. 2/2013 la contractul de concesiune nr. 292/2007.

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

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

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

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

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

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

Standarde pentru utilizări specifice: SEV 400 Verificarea evaluării.

1.14. Ipoteze restrictive și condiții limitative

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

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

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

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

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

1.15. Sursele de informare

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

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

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

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

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

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

1.16. Riscul evaluării

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

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

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

1.17. Clauze de confidentialitate

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

1.18. Dezvaluire și publicare de date

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

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,

Blănaru Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat

Blănaru Mihail-Dumitru



CAPITOLUL 2

Considerații generale despre evaluarea proprietății

2.1. Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

Aceasta este:

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

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

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

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

2.2. Analiza pieței

2.2.1. Definiția pieței

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

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

2.2.2. Consideratii generale asupra pieței locale

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

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

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

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

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

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

2.2.3. Analiza cererii

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2.4. Analiza ofertei

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

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

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

2.2.5. Echilibrul pieței

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

Având în vedere că :

- cererea este mică;
- oferta este moderată,

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

CAPITOLUL 3

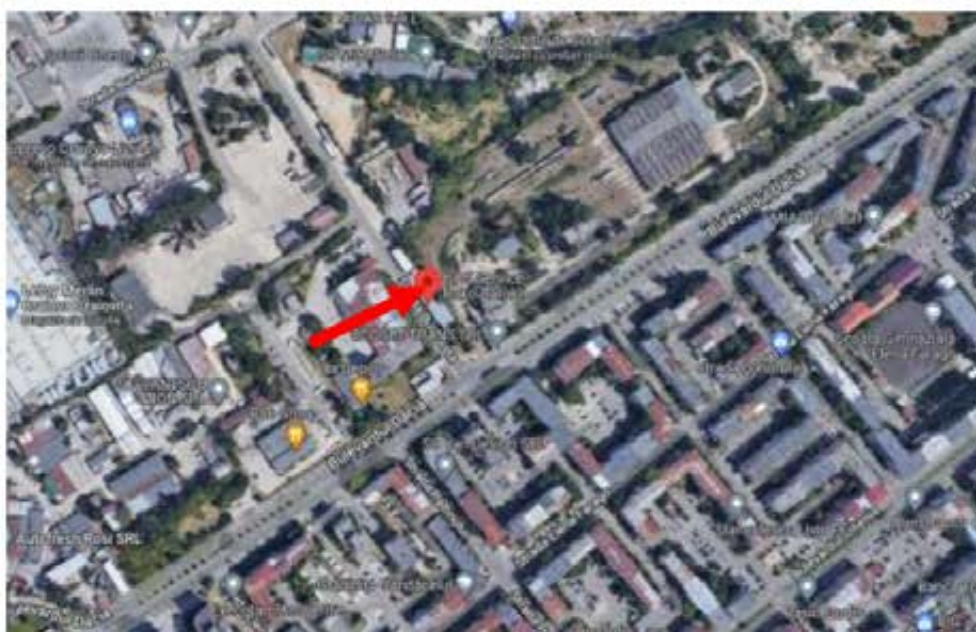
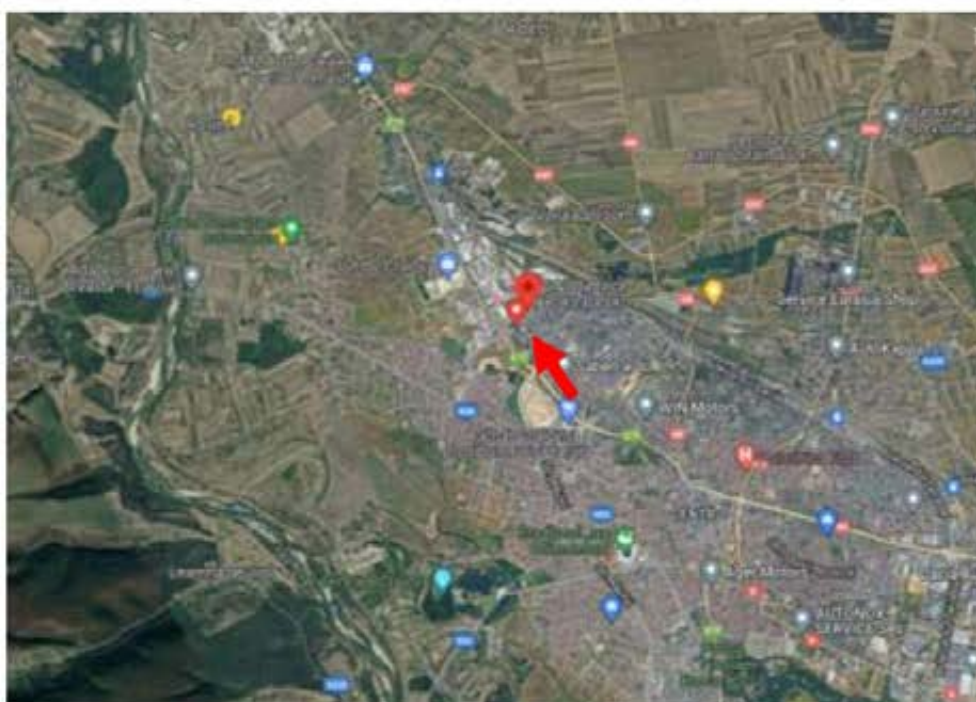
Prezentarea datelor

Inspecția imobilului ce aparține domeniului privat de interes local al MUNICIPIULUI CRAIOVA, s-a făcut de către evaluator în data de 11.10.2022, în prezența reprezentantului proprietarului.

3.1. Descrierea stării tehnice a imobilului

3.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află în Municipiul Craiova, Cartier Craiovită Nouă, B-dul Dacia, județul Dolj



<i>Zona de amplasare</i>	Municipiul Craiova, B-dul Dacia zona Depou Tramvaie, judetul Dolj
<i>Artere importante de circulație prin apropiere</i>	Pietonal: B-dul Dacia, str. Burebista Auto: B-dul Dacia, str. Burebista Calitatea rețelelor de transport: afsaltate
<i>Caracterul edilitar al zonei Utilitati edilitare</i>	Tipul zonei: rezidentiala-comerciala 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 Ambient</i>	Corespunzător traficului auto Liniștit
<u>3.1.2. Descriere teren</u>	
<i>Amplasare</i>	Municipiul Craiova, B-dul Dacia, intersectie cu str. Burebista, judetul Dolj
<i>Suprafete</i>	1079 mp
<i>Categorie teren</i>	Intravilan curti constructii
<i>Descriere</i>	Terenul este acoperit cu constructie spalatorie auto, constructie service auto si constructive de depozitare provizorie aflat in proprietatea ROKO BAROKO S.R.L.

CAPITOLUL 4

Metodologia de evaluare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pentru a aplica această metodă, evaluatorul a selectat un număr de 3 comparabile și analizează tranzacții comparabile sau alternativ mai multe oferte, în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect; un număr de comparabile, poziționate ca mai jos, au fost analizate comparativ cu proprietatea subiect:

:



Proprietatea subiect este marcata in culoare albastra, ofertele analizate sunt prezentate in culoare rosie. Comparabilele sunt prezentate in anexa 1.1. Grila de piata si explicarea ajustarilor sunt prezentate in Anexa 1.2. Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai apropiata comparabila de subiect este comparabila 1 (are cea mai mica ajustare totala bruta). Avand in vedere aceste ajustari si detaliile de calcul din Anexa 1.2. din aceasta sectiune, estimam ca **valoarea de piata a terenului este:**

Suprafata teren	Valoare de piata teren
1.079,00 mp	906.052 lei echivalent a 183.430 euro (839,72 lei/mp echivalent a 170,00 euro/mp)

4.2. Metoda capitalizarii directe

Din categoria larga a abordarilor pe baze reziduale, am considerat metoda bazata pe capitalizare directa.

Prin aceasta metoda se determina valoarea imobilului tinandu-se cont de capacitatea proprietatii de a genera venit. Valoarea proprietatii se bazeaza pe randamentul adus de proprietate si transformarea acestor venituri in valoare, utilizand indicatori proveniti din piata (rate pentru metoda de capitalizare a veniturilor, multiplicatori pentru metode pe baza de multiplicatori ai chiriei).

Capitalizarea directa este o metoda utilizata in abordarea pe baza de venit pentru a converti venitul estimat dintr-un singur an intr-un indicator de valoare.

Conversia se realizeaza intr-un singur pas / divizarea veniturii cu o rata adecvata de venit/ multiplicarea cu factor corespunzator de venit.

Capitalizarea directa poate fi bazata pe venitul brut potential, venitul brut efectiv, venitul net din exploatare, venitul capitalului propriu, venitul pe ipoteca, venitul pe teren si pe constructii.

Formula de determinare a valorii de piata este:

Valoare de piata = Venitul Net din Exploatare (VNE) / Rata de capitalizare (c).

Chiria de piata = Valoarea de piata X Rata de capitalizare.

Valoarea de piață a terenului a fost estimată prin metoda comparațiilor directe.

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

Suprafața teren	Valoare de piață a redevenței anuale	
1.079,00 mp	81.545 lei echivalent a	16.509 euro (75,57 lei/mp/an echivalent a 15,30 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare	
	6.795 lei echivalent a	1.376 euro (6,30 lei/mp/lună echivalent a 1,28 euro/mp/lună)

CAPITOLUL 5 Opinia evaluatorului

Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale

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

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

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

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

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

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

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

Suprafața teren	Valoare de piață teren
1.079,00 mp	906.052 lei echivalent a 183.430 euro (839,72 lei/mp echivalent a 170,00 euro/mp)

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

Suprafața teren	Valoare de piață a redevenței anuale
1.079,00 mp	81.545 lei echivalent a 16.509 euro (75,57 lei/mp/an echivalent a 15,30 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare
	6.795 lei echivalent a 1.376 euro (6,30 lei/mp/lună echivalent a 1,28 euro/mp/lună)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

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

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..



Evaluatorul proprietății



ANEXE

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

Anexa 1 Calcule

Anexa I.1. Descrierea comparabilelor

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Terenul analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	1.079	1.200	10.353	3.200
Preț (Euro)	?	300000	1552950	480000
Preț (Euro/mp)		250,00	150,00	150,00
Localizare	Craiova, B-dul Dacia, nr. 3A, judetul Dolj	Mun. Craiova, Brazda lui Novac, jud. Dolj	Mun. Craiova, Calea Severinului vis a vis de Junboo, jud. Dolj	Calea Severinului vis a vis de Elpreco, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Condiții de vânzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Condiții de piață	oct.22	oct.22	oct.22	oct.22
Acces	Strada principala	Stada principala	Stada principala	Stada principala
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
Utilități	La lim. prop.	La lim. prop.	La lim. prop.	La lim. prop.
Utilizare	Comerciala industrială	Comerciala industrială	Comerciala industrială	Comerciala industrială
Alte aspecte / Construcție demolabilă pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu

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

Anexa I.2. Metoda comparatiilor directe pentru teren

ANEXA I.2.				
EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	250,0	150,0	150,0
<i>Tipul tranzactiei</i>		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-15%	-15%	-15%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-37,5	-22,5	-22,5
Preț ajustat (EUR/mp)		212,5	127,5	127,5
<i>Drepturi de proprietate transmise</i>	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		212,5	127,5	127,5
<i>Restricții de utilizare</i>	<i>Fara</i>	<i>Similar</i>	<i>Similar</i>	<i>Similar</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		212,5	127,5	127,5
<i>Condiții de finanțare</i>	<i>La piață</i>	<i>La piață</i>	<i>La piață</i>	<i>La piață</i>
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		212,5	127,5	127,5
<i>Condiții de vanzare</i>	<i>Nepartinitoare</i>	<i>Nepartinitoare</i>	<i>Nepartinitoare</i>	<i>Nepartinitoare</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		212,5	127,5	127,5
<i>Condiții de piață</i>	<i>oct.22</i>	<i>oct.22</i>	<i>oct.22</i>	<i>oct.22</i>
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		212,5	127,5	127,5
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
<i>Localizare</i>	<i>Craiova, B-dul Dacia, nr. 3A, judetul Dolj</i>	<i>Mun. Craiova, Brazda lui Novac, jud. Dolj</i>	<i>Mun. Craiova, Calea Severinului vis a vis de Junboo, jud. Dolj</i>	<i>Calea Severinului vis a vis de Elpreco, jud. Dolj</i>
Ajustare (%)		-20%	25%	25%
Ajustare (EUR/mp)		-42,5	31,9	31,9
Preț ajustat (EUR/mp)		170,0	159,4	159,4
<i>Acces</i>	<i>Strada principala</i>	<i>Stada principala</i>	<i>Stada principala</i>	<i>Stada principala</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		170,0	159,4	159,4
<i>Suprafata (mp)</i>	1.079,00	1.200	10.353	3.200
Ajustare (%)		0%	10%	5%
Ajustare (EUR)		0,0	15,9	8,0
Preț ajustat (EURO)		170,0	175,3	167,3
<i>Topografie</i>	<i>Plan</i>	<i>Similar</i>	<i>Similar</i>	<i>Similar</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		170,0	175,3	167,3

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

<i>Utilitati</i>	<i>La lim. prop.</i>	<i>La lim. prop.</i>	<i>La lim. prop.</i>	<i>La lim. prop.</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		170,0	175,3	167,3
<i>Utilizare</i>	<i>Comerciala industrială</i>	<i>Comerciala industrială</i>	<i>Comerciala industrială</i>	<i>Comerciala industrială</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		170,0	175,3	167,3
<i>Alte aspecte / Construcție demolabilă pe teren</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		170,00	175,31	167,34
ajustare totală netă (EUR/mp)		-42,5	47,8	39,8
ajustare totală netă (%)		-17%	32%	27%
ajustare totală brută (EUR/mp)		42,50	47,81	39,84
ajustare totală brută (%)		17%	32%	27%
Proprietatea comparabilă 1 a înregistrat cea mai mică corecție/ajustare brută (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	170,00	EUR/mp	1 EUR=	4,9395
	839,72	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	183.430	EUR		
	906.052	LEI		

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

Studiul pietei și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date. Ajustările aplicate ofertelor de vânzare / tranzacțiilor se prezintă astfel:

Tipul tranzacției

În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranzacționare variază pe piața locală în intervalul -5-10%, în funcție de amplasament, suprafața, localizare, cale de acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD.

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-15%	-15%	-15%

Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor 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

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Restricții de utilizare

Se consideră că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Condiții de finanțare

Se consideră că la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleași - nu sunt necesare ajustări.

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Condiții de vânzare

Se consideră că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleași ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Condiții de piață

Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.

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

Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.

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

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 aceluiași cartier sau mai mari , pentru comparabilele amplasate in zone mai indepartate fata de subiect			
	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	mai buna	mai slaba	mai slaba
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva
Procent ajustare aplicat	-20%	25%	25%
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			
	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%
S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ in functie de avantajele /dezavantajele ce reies din calit. drumului de acces			
Suprafata (mp)			
In cazul suprafetelor mari de teren numarul cumparatorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafata trebuie parcelata pentru o valorificare mai usoara iar finalizarea tranzactiei dureaza mai mult, influentand valoarea terenului, pretul scade invers proportional cu suprafata, loturile mici de teren sunt mai usor vandabile.			
	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similara	mai mare	mai mare
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva
Procent ajustare aplicat	0%	10%	5%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in pretul platit fata de terenuri cu suprafete semnificativ diferite fata de subiect (conform analiza ofertei competitive).			
Topografie			
In functie de topografia imobilului, cumparatorii recunosc un plus de valoare si exista disponibilitatea acestora de a plati mai mult pentru proprietatii cu o topografie plana deoarece nu necesita lucrari suplimentare pentru a realiza o suprafata dreapta, neteda si a egaliza diferentele de nivel.			
	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.			
Utilitati			
Diferentele de echipare cu utilitati a proprietatii sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu utilitati complete, 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 comparabilele 1 si 3 intrucat utilitatile sunt in zona.			
Utilizare			
Piata recunoaste ca exista un surplus de valoare pentru loturile de teren amplasate intr-o zona cu potential comercial/servicii fata de cele pretabile numai pentru dezvoltari rezidential,conform CMBU.			
	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similara	similara	similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferentele in pretul platit dintre cea mai buna utilizarea a comparabilelor si cea a subiectului evaluat.			
Alte aspecte / Constructie de molabila pe teren			
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 mai putin.			
	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%

Anexa 1.2. Abordarea prin venit, metoda capitalizării directe

		ANEXA 1.3.
Abordarea prin venit-metoda capitalizării directe		
Curs BNR valabil la data de 11.10.2022		
	4,9395	lei/euro
Descriere	Indicatori	
Date initiale		
Suprafata teren propusa pentru inchiriere/arendare	1079,00	mp
Valoare de piata unitara teren	170,00	euro/mp
Perioada inchiriere	10,00	ani
Valoare de piata estimata	906052,49	lei
	183430,00	euro
Rata de capitalizare	9,00%	
Valoare chirie anuala	81544,72	lei/an
	16508,70	euro/an
Valoare chirie anuala unitara	75,57	lei/mp/an
	15,30	euro/mp/an
Valoare chirie lunara	6795,39	lei/luna
	1375,73	euro/luna
Valoare unitare chirie lunara	6,30	lei/mp/luna
	1,28	euro/mp/luna

Anexa 2 Fotografii



**Anexa 3 Oferte
COMPARABILE TEREN
COMPARABILA 1**

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-brazda-IDrIpy>

storia 2m [Ajută](#) [Anunțuri](#) [Anunțul tău](#) [Comparați](#) [Blog](#) [Creditare](#) [Carburanți de benză](#) [Contul meu](#) [Adaugă anunț](#)

[Înapoi la lista](#) [Teren de vânzare](#) [Doj](#) [Craiova \(județ\)](#) [Craiova](#) [Teren Brazda](#)

SORIN MIHAELA
Agentie
0766-803-821

Teren Brazda
300 000 €
200 Cmp

Rata estimată: 4.524 RON/lună **Anunț:** 222.750 RON (15%) **Perioada de plată:** 36 ani **Politică de calcularea de creșterea**

Prezentare generală

Suprafață	1.200 mp	Tip teren	teren intravilan
Intenție	vezi informații	Și siguranță	vezi informații
Vizionare la distanță	vezi informații	Tip vânzare	agentie

Descriere anunț

NOVO ART IMOBILIARE propune spre vânzare teren de 1200 mp intravilan deschidere 33 m zona Brazda. Fara combinatii, zona Brazda bulevardul Decembrii / Valea Gârâului. Cu NOVO beneficiazi de Specialitate consiliere și consultanță imobiliară, Notar Public, Asociații, Broker Credite, Auditor Energetic (certificat energetic), Inginer Cascadier Specializat, tot cu Prestanța și Răsunare în Craiova.

756 oferte imobiliare
Dr. H. I. Street Nr. 5, Craiova, Doj (scăldat)

[Vezi toate ofertele](#)

COMPARABILA 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-10353-mp-calea-severinului-craiova-jumbo-IDfWrCy.html>

Teren Intravilan 10353 mp Calea Severinului Craiova Jumbo
150 € Preț negociabil

DESCRIERE

Teren intravilan situat în Craiova, Calea Severinului în fața magazinului Jumbo în suprafață de 10353mp. Se poate și parcare. Suprafață netă 2500mp.
Terenul are o deschidere de 15 m, 20 m și 30 m față de Calea de Nord, este învecinat în toate direcțiile și are învecinări cu terenuri intravilan învecinate și învecinate, P+G, P+G+G, C+G+G, etc. Este învecinat în fața terenului din față pe 3 laturi și are o vedere frumoasă și se poate și face foarte ușor acces.

825 14
10353 14

Anexa 4 Documente de proprietate

- Nota de comanda nr. 171329 din 03.10.2022;
- HOTARARE nr. 496 din 29.09.2022, privind prelungirea contractului de concesiune nr. 292/01.11.2007, incheiat între Consiliul Local al Mun. Craiova și ROKO BAROKO S.R.L.
- CONTRACT DE CONCESIUNE nr. 292 din 01.11.2007;
- Act Adicional nr. 1/2010 la contractul de concesiune nr. 292/2007;
- Act Adicional nr. 2/2013 la contractul de concesiune nr. 292/2007.



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



DIRECȚIA PATRIMONIU

Serviciul Urmărire Contracte, Agenți Economici

Nr. 171329/03.10.2022

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.496/29.09.2022 s-a aprobat prelungirea, pe o perioadă de 7 ani și 6 luni, a contractului de concesiune nr. 292/2007 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și Roko Baroko S.R.L., ce are ca obiect terenul aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în suprafață de 1079 mp, situat în bld. Dacia, nr.3A.

Potrivit art.2. din Hotărârea Consiliului Local nr.496/2022, în vederea renegocierii redevenței aferentă contractului de concesiune mai sus amintit, este necesară întocmirea unui raport de evaluare al terenului, ce va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere Contractul subsecvent de achiziție publică de servicii nr.103299/06.06.2022, privind prestarea de servicii de evaluare bunuri mobile și imobile, aparținând domeniului public și/sau privat din Municipiul Craiova, în conformitate cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să procedați la **evaluarea pentru stabilirea prețului – redevenței terenului în suprafață de 1079 mp, situat în bld. Dacia, nr. 3A, aferent construcțiilor deținute de Roko Baroko S.R.L.**

Vă atașăm în copie următoarele:

- H.C.L. nr. 496/2022;
- contractul de concesiune nr. 292/2007.

Director executiv,
Ionut-Cristian Măla

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

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. 496

privind prelungirea duratei contractului de concesiune nr.292/01.11.2007 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și Roko Baroko S.R.L.

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 29.09.2022;

Având în vedere referatul de aprobare nr.157783/2022, raportul nr.159479/2022 întocmit de Direcția Patrimoniu și raportul de avizare nr.161051/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune prelungirea duratei contractului de concesiune nr.292/01.11.2007 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și Roko Baroko S.R.L. și avizele nr.59/2022 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.59/2022 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.59/2022 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă prelungirea cu o perioadă de 7 ani și 6 luni, respectiv până la data de 01.05.2030, a duratei contractului de concesiune nr.292/01.11.2007 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și Roko Baroko S.R.L., având ca obiect terenul aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în suprafață de 1079 mp, situat în bd.Dacia, nr.3A.
- Art.2.** Se aprobă renegocierea redevenței pentru terenul ce face obiectul contractului de concesiune nr.292/01.11.2007, având ca preț de pornire raportul de evaluare care va fi însușit prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.3.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să semneze actul adițional de modificare a contractului de concesiune nr.292/01.11.2007.
- Art.4.** Pe data prezentei hotărâri, se modifică în mod corespunzător Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.144/2007.
- Art.5.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și Roko Baroko S.R.L. vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Lucián Costin DINDIRICĂ

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. 292/01.11.2007

Cap.I PĂRȚILE CONTRACTANTE

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

SC„ROKO BAROKO”S.R.L. cu sediul social în Craiova,Bulevardul Dacia,nr.12,bl.173F,sc.2,ap.5,posesoare a Certificatului de înregistrare J16/783/2006,emis de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul județului Dolj,având cod unic de înregistrare 18604212,representată prin administratori, **BACIU GHEORGHE-LAURENȚIU**,posesor a C.I. seria
domiciliat în Craiova,Bulevardu
și **LĂPĂDĂTESCU SILVICA-DANIELA**,având
domiciliată în Craiova,
în calitate de concesionari, *pe de altă parte.*

În temeiul Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică,aprobată și modificată prin Legea nr.22/2007 și a Hotărârii Guvernului nr.168/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a OUG 54/2006,în baza Hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.292/2006,nr. 144/2007, nr.385/2007 și nr. 387/2007,prin care s-a aprobat concesionarea terenului situat în Craiova,Bulevardul Dacia,zona Depoului de tramvaie,s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

Cap.II OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art.1 - (1) Obiectul contractului îl constituie concesionarea terenului aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în suprafață de **322,0 mp**,situat în Bulevardul Dacia,zona Depoului de tramvaie către **SC„ROKO BAROKO”SRL**, declarată câștigătoare a licitației publice din data de 01 octombrie 2007,în vederea construirii unei spălătorii auto și a unor spații pentru birouri,cu regim de înălțime P + 1.

(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 **322,0 mp**. identificat conform art. 1(1) din contractul de concesiune. La încetarea contractului de concesiune, acesta revine de plin drept, gratuit și liber de orice sarcini concedentului.

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

Cap.III TERMENUL

Art.2 - (1) Durata concesiunii este de **15 ani**, începând cu data de 01.11.2007 până la 01.11.2022.

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

Cap.IV REDEVENȚA. GARANȚIA. TERMENUL DE PLATĂ

Art.3 (1) Prețul unitar al terenului concesionat pentru anul 2007 este cel stabilit prin licitație, conform Hotărârii de atribuire nr.94353/01.10.2007, întocmit de Comisia de evaluare a ofertelor, respectiv, **4,95 lei/mp/lună**.

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

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

(3) Redevența anuală este de **19.127 lei**.

(4) Redevența pentru terenul concesionat aferentă perioadei 01.11.2007 – 31.12.2007 este de **3.188 lei** și se va achita cel mai târziu până la **30.11.2007**.

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

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

(7) Garanția în sumă de **9.560 lei** constituită conform art.56(1) din O.U.G.nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică este datorată de concesionar pentru primul an de activitate, și se poate folosi de concedent în condițiile art. 56(2) din aceeași lege pentru plata majorărilor de întârziere sau a sumelor datorate de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

Cap.V PLATA REDEVENȚEI ȘI A GARANȚIEI

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

FP-25-03-VER.01

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

Cap.III TERMENUL

Art.2 - (1) Durata concesiunii este de **15 ani**, începând cu data de 01.11.2007 până la 01.11.2022.

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

Cap.IV REDEVENȚA. GARANȚIA. TERMENUL DE PLATĂ

Art.3 (1) Prețul unitar al terenului concesionat pentru anul 2007 este cel stabilit prin licitație, conform Hotărârii de atribuire nr.94353/01.10.2007, întocmit de Comisia de evaluare a ofertelor, respectiv, **4,95 lei/mp/lună**.

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

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

(3) Redevența anuală este de **19.127 lei**.

(4) Redevența pentru terenul concesionat aferentă perioadei 01.11.2007 – 31.12.2007 este de **3.188 lei** și se va achita cel mai târziu până la **30.11.2007**.

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

(6) Pentru depășirea termenelor de plată a redevențelor semestriale, **SC,,ROKO BAROKO”SRL**, va plăti majorări de întârziere calculate conform actelor normative în vigoare la data plății.

(7) Garanția în sumă de **19.127 lei** constituită conform art.56(1) din O.U.G.nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică este datorată de concesionar pentru primul an de activitate, și se poate folosi de concedent în condițiile art. 56(2) din aceeași lege pentru plata majorărilor de întârziere sau a sumelor datorate de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

Cap.V PLATA REDEVENȚEI ȘI A GARANȚIEI

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

FP-25-03-VER.01

(2) Plata garanției prevăzute la art. 3 (7), se va efectua în termen de maxim 90 zile de la data perfectării contractului de concesiune, respectiv până cel mai târziu la 29.01.2008, în contul concedentului RO04TREZ2915006XXX000180 deschis la Trezoreria Municipiului Craiova, C.U.I. 4417214.

Cap.VI DREPTURILE PĂRȚILOR

-DREPTURILE CONCESIONARULUI

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

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

-DREPTURILE CONCEDENTULUI

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

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

Cap.VII OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

- OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI

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

(2) Concesionarul este obligat să exploateze, în mod direct, terenul concesionat și să păstreze destinația sa, așa cum este prevăzut în documentația tehnică și în Hotărârilor Consiliului Local nr.292/2006, nr.144/2007 și 385/2007.

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

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

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

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

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

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

- OBLIGAȚIILE CONCEDENTULUI

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

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

Cap.VIII ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cap.IX FORȚA MAJORĂ

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

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

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

Cap.X. LITIGII

Art.14 Litigiile apărute între Consiliul Local al Municipiului Craiova și SC,,ROKO BAROKO''SRL, în legătură cu derularea prezentului contract de concesiune, se vor rezolva pe cale amiabilă.

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

Cap.XI DISPOZIȚII FINALE

Art.16 Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte în contract.

Următoarele documente fac parte integrantă din prezentul contract de concesiune:

- Hotărârile Consiliului Local nr.292/2006,nr.144/2007,nr.385/2007 și 387/2007;
- Hotărârea comisiei de evaluare a ofertelor nr.94353/01.10.2007,privind atribuirea contractului de concesiune;
- Certificatul de urbanism nr.2693/18.09.2006.

CONCEDENT

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CRAIOVA

PR
ec. Ar



SECRETAR
N. I. Ilescu

Director Executiv
ec. Nicolae Păscu



iziat pentru legalitate
Direcția Contencios Juridic

-5-

CONCESIONAR

SC,,ROKO BAROKO''S.R.L.
CRAIOVA

ADMINISTRATORI

Baciu Gh. Găvruta

Lăpădătescu Silvea-Dan



FP-25-03-VER.01

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Direcția Economico – Financiară
Biroul Contracte Economice
Nr. 6.232 / 13.01.2010

**Act Adițional nr.1/2010
la contractul de concesiune
nr.292/2007 încheiat cu S.C. ROKO BAROKO S.R.L.**

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

În baza Hotărârii Consiliului Local nr. 467/29.10.2009 s-a încheiat prezentul act adițional la contractul de concesiune nr.292/2007, astfel:

Art.1

Se modifică obiectul contractului de concesiune nr.292/2007 prevăzut la art.1, alin.(1) și (3), în sensul majorării suprafeței de teren care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în b-dul. Dacia, zona depoului de tramvaie cu 92,0 mp respectiv de la 322,0 mp la 414,00 mp, teren ocupat de construcția aflată în proprietatea S.C. ROKO BAROKO S.R.L. (poziția 18 din ANEXA la H.C.L. 467/2009).

Art.2

Se completează art.7 cu pct. 9 și 10 în următoarea formulare:

art.7(9)

În termen de 90 de zile de la încheierea prezentului act adițional, concesionarul S.C. ROKO BAROKO S.R.L. are obligația :

a) să obțină certificatul de urbanism și autorizația de construcție pentru construcția edificată fără titlu,

b) să plătească contravaloarea folosinței terenului în suprafață de 92 mp la nivelul redevenței calculată conform legislației în vigoare, pentru perioada 01.11.2007- 31.12.2009 în sumă de 14.579 lei.

Art.7(10)

Nerespectarea clauzelor prevăzute la art.2 din prezentul act adițional, conduce la încetarea de drept a contractului de concesiune nr.292/2007 încheiat cu S.C. ROKO BAROKO S.R.L. care se obligă să desființeze construcția și să aducă terenul în starea inițială, pe cheltuiala proprie.

Art.3

Se modifică art.9, cap. VIII – ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE din contractul de concesiune, denumit în continuare ÎNCETAREA, REZILIEREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE și va avea următoarea formă:

„ (1) Contractul de concesiune **încetează** în următoarele situații:

(a) de drept, la expirarea duratei prevăzută în contractul de concesiune;

(b) înainte de expirarea duratei prevăzute în contract în următoarele situații:

1. prin acordul de voință al părților consemnat în scris prin act adițional;

2. în situația în care terenul ce face obiectul contractului de concesiune este solicitat conform prevederilor Legii nr.10/2001R și 247/2005, contractul de concesiune încetează de drept, concesionarul fiind notificat în prealabil cu 30 de zile;

3. la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri către concedent.

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

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

b) poate constitui o cauză pentru rezilierea contractului din inițiativa concedentului neplata de către concesionar a două rate consecutive. Rezilierea va opera de plin drept, fără somație, îndeplinirea altor formalități judiciare sau extrajudiciare și fără intervenția instanțelor judecătorești, cu un preaviz de 30 zile calendaristice transmise concesionarului;

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

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

f) nerespectarea clauzei prevăzută la art.7, alin.(3) din contractul de concesiune conduce la rezilierea de către concedent a contractului de concesiune.”

Art.4

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

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

Art.5

Se adaugă la contractul de concesiune cap.XII , XIII și XIV și vor avea următoarea formulare:

„Cap.XII ALTE CLAUCZE

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

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

- a) bunuri de retur – terenul în suprafață de 414,0 mp prevăzut la art.1 (i) din prezentul act adițional, revine de plin drept, gratuit și liber de orice sarcini concedentului;
- b) bunuri proprii care au aparținut concesionarului rămân în proprietatea acestuia.

Cap. XIII LEGEA APLICABILĂ; CORESPONDENȚĂ ȘI NOTIFICĂRI

(1) Contractul de concesiune nr.292/2007 este guvernat de legea română.

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

Cap. XIV CLAUZE SPECIALE

(1) Redevența stabilită prin contractul de concesiune așa cum a fost modificat prin prezentul act adițional constituie creanță bugetară certă, lichidă și exigibilă provenită dintr-un raport juridic contractual, iar în cazul neachitării acesteia la termenele stabilite la art.3 alin.(2) din contractul de concesiune devine titlu executoriu care se transmite la Direcția de Impozite și Taxe în vederea executării silite a concesionarului în condițiile prevăzute de O.G. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Dispozițiile din contractul de concesiune așa cum a fost modificat prin Actul Adițional nr.1/2009 se completează cu prevederile Codului Civil, cu reglementările legale în vigoare referitoare la concesiuni și cu reglementările fiscale în materie.

Art.6

Prezentul act adițional, devine parte integrantă a contractului de concesiune nr.292/2007 și se încheie în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

CONCEDENT



Director Executiv - Direcția
Economico - Financiară
Nicolae Pascu

Director Executiv - Direcția
Patrimoniu
Ovidiu Vanohelie

CONCESIONAR

S.C. ROKO BAROKO S.R.L.



Administratori
Baciu Gheorghe
Laurenți

Lăpădătescu Silvica
Daniela

Vizat pentru legalitate
Direcția Contencios Juridic
și Asistență de Specialitate,
con. jur. Ciobanu Mihaela

Șef Birou Contracte
Econmice,
Popescu Gheorghe

ANEXA LA HOIARĂ NR. 448/1003

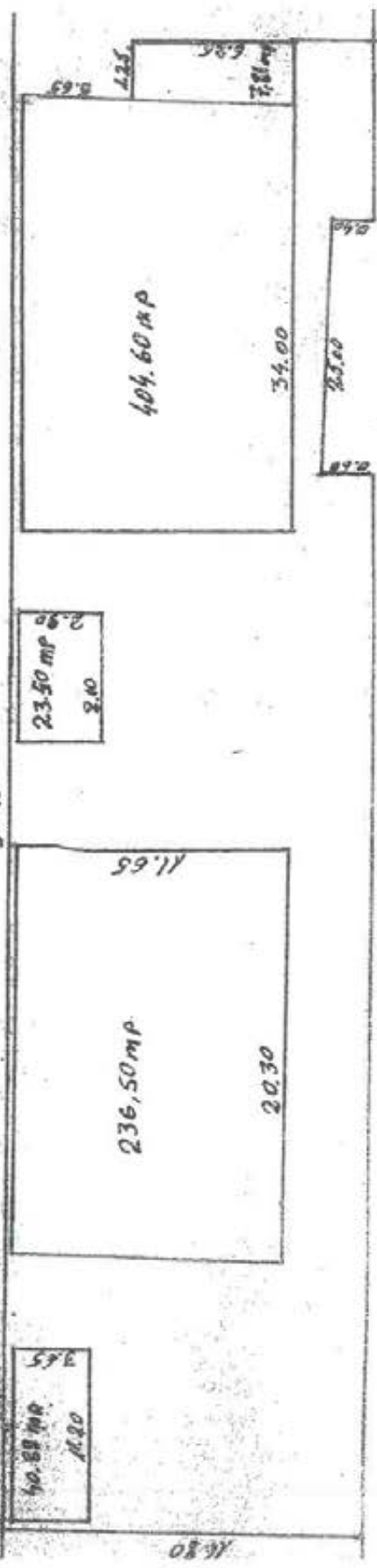
INTOCNIT
I. POPESCU

S.C. = 713.30

Stelen = 1078.6 mp

ROCO BAROCO

90.75



92.00



PREȘEDINTELE SEȚII,
SILVICULTURĂ
IȘTĂȚĂNEȘTI - ARAD
SILVICULTURĂ

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Direcția Patrimoniu
Serviciul Urmărire Contract, Agenți Economici
Nr. 115675/01.08.2013

**Act Adițional nr.2/2013
la contractul de concesiune nr.292/2007**

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. ROKO BAROKO S.R.L. cu sediul social în Craiova, b-dul. Dacia, nr.12, bl.173F, sc.2, ap.5, județul Dolj, înmatriculată la Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul Dolj cu nr. J16/783/2006, cod unic de înregistrare 18604212 reprezentată prin administratori Baciuc Gheorghe – Laurențiu posesor a C.I. seria [redacted] și Lăpădătescu Silvea – Daniela, posesoare a C.I. Seria DX, ambii cu domiciliul în Craiova, b-dul. Dacia, nr.12, bl.173F, sc.2, ap.5, jud. Dolj, *în calitate de concesionar, pe de altă parte.*

În baza Hotărârii Consiliului Local nr.448/25.07.2013 s-a încheiat prezentul act adițional la contractul de concesiune nr.292/2007 așa cum a fost modificat și completat prin actul adițional nr.1/2010, astfel:

Art.1

Se modifică obiectul contractului de concesiune nr.292/2007 așa cum a fost modificat și completat prin actul adițional nr.1/2010, prevăzut la art.1, alin.(1) și (3), prin majorarea suprafeței de teren concesionate care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în b-dul. Dacia, nr.3A (zona depoului de tramvaie) de la 414 mp la 1079 mp, teren ocupat de construcția aflată în proprietatea S.C. ROKO BAROKO S.R.L., identificată în anexa la H.C.L. nr.448/2013.

Art.2

Se completează art.7 din contractul de concesiune nr.292/2007 cu pct.11 și 12, care vor avea următoarea formulare:

„Art.7

(11) După încheierea prezentului act adițional de modificare a contractului de concesiune nr.292/2007 așa cum a fost modificat și completat prin actul adițional nr.1/2010, concesionarul S.C. ROKO BAROKO S.R.L. are următoarele obligații:

- a) să obțină certificatul de urbanism și autorizația de construire pentru construcțiile edificate fără titlu, în termen de 90 de zile, de la încheierea prezentului act adițional;
- b) să plătească integral contravaloarea folosinței terenului în suprafață de 665 mp

la nivelul redevenței calculată conform legislației în vigoare, pe ultimii 3 ani (perioada de la 01.08.2010 până la 01.08.2013), în sumă de 215.607,00 lei, până la data de 31.12.2013.

c) să intabuleze în cartea funciară, pe numele municipiului Craiova, întreaga suprafață de teren de 1079 mp, situată în b-dul. Dacia, nr.3A, pe cheltuiala concesionarului S.C. ROKO BAROKO S.R.L.

d) să suporte cheltuielile ocazionate pentru efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.”

„Art.7

(12) Nerespectarea clauzelor prevăzute la art.2 pct.a) și b) din prezentul act adițional, duce la încetarea de drept a contractului de concesiune nr.292/2007, S.C. ROKO BAROKO S.R.L. având obligația de a desființa construcțiile edificate fără autorizație de construire și a aduce terenul în starea inițială, pe cheltuiala proprie.

Art.3

Celelalte articole ale contractului de concesiune nr.292/2007 așa cum a fost modificat și completat prin actul adițional nr.1/2010 rămân neschimbate.

Art.4

Prezentul act adițional, devine parte integrantă a contractului de concesiune nr.292/2007 și se încheie în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

CONCEDENT

MUNICIPIUL CRAIOVA

**PRIMAR
LIA OLGUTA VASILESCU**



**Director Executiv
Direcția Patrimoniu,
Cristian Ionuț Gâlea**

**Avizat pentru legalitate
cons. jur. Cristian Ionuț Gâlea**

CONCESIONAR

S.C. ROKO BAROKO S.R.L.

**Administratori,
Baciu Gheorghe
și
Lăpădătescu Silvica - Daniela**



**Vizat
Control Financiar Preventiv
Director Executiv,
Nicolae Pascu**



**Șef Serviciu,
Gabriel Smaranda**

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ
Nr. 180150/13.10.2022

RAPORT

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 174728/05.10.2022;
- Raportul nr. 179807/13.10.2022 al Direcției Patrimoniu – Serviciul Urmărire

Contracte, Agenți Economici privind însușirea Raportului de Evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață de 1079 mp, situat în Craiova, bld. Dacia, nr.3A;

- În temeiul prevederilor art. 108 lit. b, art.129 alin. 2 lit. c coroborat cu alin. 6 lit. b, art. 139 alin. 1 și alin. 3 lit. g, art. 154 alin. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art. 871-873 Cod Civil, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 496/2022,

- Potrivit Legii nr. 514/2003 privind organizarea și exercitarea profesiei de consilier juridic

AVIZAM FAVORABIL

proponerea Serviciului Urmărire Contracte, Agenți Economici, Direcția Patrimoniu privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață de 1079 mp, situat în municipiul Craiova, bld. Dacia, nr.3A, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 292/2007 încheiat între Municipiul Craiova și BOKO-BAROKO S.R.L., la suma de 75,57 lei/mp/an - echivalent a 15,30 euro/mp/an (valorile nu conțin TVA), respectiv 6,30 lei/mp/lună - echivalent a 1,28 euro/mp/lună (valorile nu conțin TVA).

Director Executiv,
Ovidiu Mischianu

Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului

Semnatura:

Intocmit,
cons. jur. Olga Georgescu

Îmi asum responsabilitatea privind legalitatea actului administrativ

Semnatura: