

HOTĂRÂREA NR. ____

privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței, pentru terenul situat în municipiul Craiova, str.Științei, nr.4

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 29.02.2024;

Având în vedere referatul de aprobare nr.61581/2024, raportul nr.62919/2024 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.65988/2024 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, str.Științei, nr.4;

În conformitate cu prevederile art.871-873 din Codul Civil;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.675/2023 referitoare la modificarea și prelungirea duratei contractului de concesiune nr.196/01.04.2000 încheiat cu IMOBILIARA 99 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 1.519 mp., situat în municipiul Craiova, str.Științei, nr.4, care face obiectul contractului de concesiune nr.196/01.04.2000, încheiat cu IMOBILIARA 99 S.R.L., la suma de 35,96 lei/mp/an, echivalent a 7,23 euro/mp/an, respectiv 3,00 lei/mp/lună, echivalent a 0,60 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 și Relații Cu Consiliul Local, Direcția Patrimoniu și IMOBILIARA 99 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. 61581/14.02.2024

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 1.519 mp, situat în Craiova, str. Științei, nr.4

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 675/2023 s-a aprobat prelungirea duratei contractului de concesiune nr. 196/2000, încheiat cu IMOBILIARA 99 S.R.L., ce are ca obiect terenul aparținând domeniului public al municipiului Craiova, în suprafață de 1.519 mp, situat în str. Științei, nr.4.

Pentru ducerea la îndeplinire a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 675/2023, în conformitate cu art.3 al acesteia, în vederea renegocierii redevenței pentru terenul menționat mai sus, este necesară însușirea unui raport de evaluare în Consiliul 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. a, 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. 675/2023, propunem promovarea proiectului de hotărâre privind:

- însușirea Raportului de Evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață 1.519 mp, situat în Craiova, str. Științei, nr.4, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 196/2000 încheiat cu IMOBILIARA 99 S.R.L.

Primar,
Lia-Olguța Vasilescu

Întocmit,
Director Executiv,
Ionuț-Cristian Gâlea

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

Semnătura: _____

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Urmărire Contracte, Agenți Economici
Nr. 62919/ 16.02.2024

Avizat,
Viceprimar
Aurelia FILIP

Raport

privind însușirea Raportului de Evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață de 1.519 mp, situat în Craiova, str. Științei, nr.4

În baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 32/2000 a fost încheiat cu societatea IMOBILIARA 99 S.R.L., CUI 12197896, contractul de concesiune nr. 196/01.04.2000, ce are ca obiect terenul în suprafață de 1.519 mp, aparținând domeniului public al municipiului Craiova, situat în str. Științei, nr. 4.

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 675/2023 s-a aprobat prelungirea duratei contractului de concesiune nr. 196/2000, de la data ajungerii la termen, pe o perioadă de 15 ani, respectiv până la 01.04.2064.

Conform art. 3 al hotărârii nr. 675/2023, mai sus menționată, redevența pentru terenul ce face obiectul contractului de concesiune nr. 196/2000 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. 675/2023, având în vedere Acordul cadru nr. 84471/2022, 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 sus menționat.

În urma solicitării/comandă, înregistrată sub nr. 8498/2024, 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 1.519 mp, situat în Craiova, str. Științei, nr.4, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 196/2000, care se regăsește în Anexa la prezentul raport.

În cadrul raportului de evaluare a fost stabilită valoarea estimată a redevenței în cuantum de 35,96 lei/mp/an - echivalent a 7,23 euro/mp/an, respectiv 3,00 lei/mp/lună - echivalent a 0,60 euro/mp/lună. Valorile nu includ TVA.

Conversia lei/euro a fost făcută la 4,9760 lei pentru un euro, curs valutar la data de 07.02.2024, data elaborării raportului de evaluare.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a 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. a, 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. 675/2023, 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 1.519 mp, situat în municipiul Craiova, str. Științei, nr.4, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 196/01.04.2000 încheiat cu IMOBILIARA 99 S.R.L., la suma de 35,96 lei/mp/an - echivalent a 7,23 euro/mp/an (valorile nu conțin TVA), respectiv 3,00 lei/mp/lună - echivalent a 0,60 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:

BEVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.		EVALUARI BUNURI MOBILE
	<i>F16/693/2008: CUI 24317899 Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul Dolj. Tel: 0728977411; 0766444770 e-mail: pfablanariu@gmail.com</i>		
EVALUARI DE INTREPRINDERI			
Nr. raport	2024020602	din	07.02.2024
Nota de comandă	8498	din	16.01.2024

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

Terenul intravilan în suprafață de 1519 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 196/01.04.2000 ce aparține domeniului public al municipiului Craiova, situat în Craiova în str. Științei, nr. 4 (fosta str. Tehnicii, nr. 1), judetul Dolj



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

UTILIZATORI DESEMNAȚI: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și IMOBILIARA 99 S.R.L..

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

Evaluator membru corporatist ANEVAR
Autorizatie ANEVAR nr. 10737

-2024-

SCRISOARE DE INAINTARE

Catre:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de comandă nr. 8498 din 16.01.2024, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în Nota de comandă ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 07.02.2024.

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 *terenul intravilan în suprafață de 1519 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 196/01.04.2000 ce aparține domeniului public al municipiului Craiova, situat în Craiova str. Stiintei, nr. 4 (fost str. Tehnicii, nr. 1), județul Dolj.*

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

Scopul evaluării este asistarea proprietarului pentru prelungirea cu o perioadă de 15 ani, de la data ajungerii la termen, respectiv până la data de 01.04.2064, a duratei contractului de concesiune nr. 196/01.04.2000, încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și IMOBILIARA 99 S.R.L., estimându-se valoarea de piață a imobilului în vederea estimării valorii de piață a redevenței în vederea renegocierii acesteia, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Pentru determinarea valorii de piață a terenului s-a utilizat metoda comparației directe, iar pentru determinarea prețului- redevenței în vederea concesiunii s-a utilizat metoda capitalizării directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 – ed. Iroval – București.

Inspecția s-a efectuat în prezenta reprezentantului proprietarului.

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

Valoarea de piață teren concesionat în baza contractului nr. 196/01.04.2000, raportată (abordarea prin comparație directă), este:

Suprafață teren	Valoare de piață teren	
1.519,00 mp	606.879 lei echivalent a	121.961 euro ((399,53 lei/mp echivalent a 80,29 euro/mp))

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

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

Suprafață teren	Valoare de piață a redevenței anuale			
1.519,00 mp	54.619 lei echivalent a	10.977 euro	(35,96 lei/mp/an	echivalent a 7,23 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare			
	4.552 lei echivalent a	915 euro	(3,00 lei/mp/lună	echivalent a 0,60 euro/mp/lună)

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blanariu



CUPRINS

SINTEZA EVALUARII	5
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	8
1 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	10
1.1. EVALUATOR	10
1.2. CLIENT	10
1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI	10
1.4. PROPRIETAR	10
1.5. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECTIEI ȘI EVALUARII	10
1.6. IDENTIFICAREA proprietății IMOBILIARE SUPUSE EVALUARII	10
1.7. SCOPUL EVALUARII	11
1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUARII	11
1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII	11
1.9.1. <i>Etapete parcurse în procesul de documentare</i>	11
1.9.2. <i>Documente de proprietate analizate</i>	12
1.9.3. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	12
1.9.4. <i>Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat</i>	12
1.9.5. <i>Restricții/limitări ale procesului de documentare</i>	12
1.10. SURSELE DE INFORMARE	13
1.10.1. <i>Informații preluate din literatura de specialitate</i>	13
1.10.2. <i>Informații din piața imobiliară</i>	13
1.10.3. <i>Alte surse de informații verificate</i>	13
1.11. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	14
1.11.1. <i>Ipoteze</i>	14
1.11.2. <i>Ipoteze speciale</i>	15
1.12. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	15
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	15
2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE în EVALUARE	16
2.1. DESCRIEREA proprietății IMOBILIARE EVALUATE	16
2.1.1. <i>Identificarea proprietății imobiliare evaluate</i>	16
2.1.2. <i>Descrierea juridică</i>	17
2.1.3. <i>Sarcini</i>	17
2.1.4. <i>Descrierea proprietății</i>	17
3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	19
3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE	19
3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	19
3.3. OFERTA COMPETITIVA	20
3.4. CEREREA SOLVABILA	21
3.5. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	21
4 EVALUAREA PROPRIUZISA	22
4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE	22
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	23
4.2.1. <i>Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului</i>	23
4.2.2. <i>Metoda actualizării- analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)</i>	24
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	27
ANEXE	29

SINTEZA EVALUARII

Evaluator	BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru
Client	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214
Utilizatori desemnati	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și IMOBILIARA 99 S.R.L.
Proprietar	Imobilul aparține domeniului public al MUNICIPIULUI CRAIOVA
Comandă/contract	Nota de comandă nr. 8498 din 16.01.2024
Data raportului	07.02.2024
Data inspecției	Inspecția s-a realizat în data de 07.02.2024, în prezența utilizatorului desemnat
Data evaluării	07.02.2024
Curs BNR valabil la data evaluării, 07.02.2024	1 Euro = 4,9760 lei
Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării	Terenul intravilan în suprafață de 1519 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 196/01.04.2000, ce aparține domeniului public al municipiului Craiova
Suprafețe, nr. cadastral, carte funciara	Terenul ce face obiectul contractului de concesiune nr. 196/01.04.2000, are suprafața de 1519 mp, nr. cad. 229112, inscris in CF 229112 UAT Craiova
Adresa proprietății	Municipiul Craiova, str. Stiintei, nr. 4 (fost str. Tehnicii, nr. 1), județul Dolj.
Utilizare existentă	Terenul constituie cale de acces in ansamblul imobiliar rezidențial LĂPUȘ RESIDENCE, proprietatea societății, proiect ce a presupus realizarea a 3 imobile și edificarea a încă patru condominii – imobile P+6 cu destinația de locuințe colective, ce au un caracter permanent
Scopul evaluării	Asistarea proprietarului pentru prelungirea cu o perioada de 15 ani, de la data ajungerii la termen, respectiv pana la data de 01.04.2064, a duratei contractului de concesiune nr. 196/01.04.2000, încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și IMOBILIARA 99 S.R.L., estimându-se valoarea de piață a imobilului în vederea estimării valorii de piață a redevenței în vederea renegocierii acesteia, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022
Tipul valorii estimate	Valoarea estimată este valoarea de piață a terenului utilizat pentru

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

	<p>stabilirea prețului- redevenței în vederea concesiunea acestuia.</p> <p>Definiția valorii de piață, dată de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022, este:</p> <p>„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”.</p> <p>Pentru determinarea valorii de piață a terenului s-a utilizat metoda comparației directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 – ed. Iroval – București</p> <p>Redevența de piață este asimilată chiriei de piață în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022</p> <p>“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 adecvare, 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)</p> <p>“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)</p> <p>“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).</p> <p>Pentru determinarea prețului- redevenței în vederea concesiunii acestuia s-a utilizat metoda actualizării- analiza fluxului de numerar actualizat (DCF), conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022</p>
Observatii speciale	<p>Conform documentelor puse la dispoziție, imobilul aparține domeniului public al Municipiului Craiova și este liber de sarcini,</p> <p>Prin H.C.L. nr. 675 din 18.12.2023, s-a aprobat prelungirea, pe o perioada de 15 ani, de la data ajungerii la termen, respectiv, pana la data de 01.04.2064, a duratei contractului de concesiune nr. 196/01.04.2000, incheiat cu IMOBILIARA 99 S.R.L.</p> <p>Terenul constituie cale de acces in ansamblul imobiliar rezidential LĂPUȘ RESIDENCE, proprietatea societatii, proiect ce a presupus realizarea a 3 imobile și edificarea a încă patru condominii – imobile P+6 cu destinația de locuințe colective, ce au un caracter permanent.</p>

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

Abordări / Metode de evaluare, Valori rezultate

Valoarea de piață teren concesionat în baza contractului nr. 196/01.04.2000, raportată (abordarea prin comparație directă), este:

Suprafață teren	Valoare de piață teren	
1.519,00 mp	606.879 lei echivalent a	121.961 euro (399,53 lei/mp echivalent a 80,29 euro/mp)

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

Suprafață teren	Valoare de piață a redevenței anuale	
1.519,00 mp	54.619 lei echivalent a	10.977 euro (35,96 lei/mp/an echivalent a 7,23 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare	
	4.552 lei echivalent a	915 euro (3,00 lei/mp/lună echivalent a 0,60 euro/mp/lună)

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluador autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



✓

✓

CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

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

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

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

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

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

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

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

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

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Evaluatorul proprietății

Administrator,
Blănarîu Mihail-Dumitru



Evaluator autorizat
Blănarîu Mihail-Dumitru



1. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUARII

1.1. EVALUATOR

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

1.2. CLIENT

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

1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI

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

IMOBILIARA 99 S.R.L.

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETAR

Imobilul aparține domeniului public al MUNICIPIULUI CRAIOVA

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

Comandă/contract : Nota de comandă nr. 8498 din 16.01.2024

Data raportului: 07.02.2024 ;

Data inspecției: Inspecția s-a realizat în data de 07.02.2024, în prezența utilizatorului desemnat;

Data evaluării: 07.02.2024

Curs BNR valabil la data de: 07.02.2024: 1 Euro = 4,9760 lei.

1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se referă la terenul intravilan în suprafață de 1519 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 196/01.04.2000 ce aparține domeniului public al municipiului Craiova, situat în Craiova str. Stiintei, nr. 4 (fost str. Tehnicii, nr. 1), județul Dolj.

Adresa: Municipiul Craiova, str. Stiintei, nr. 4 (fost str. Tehnicii, nr. 1), județul Dolj

Utilizarea actuală: Terenul constituie cale de acces în ansamblul imobiliar rezidențial LĂPUȘ RESIDENCE, proprietatea societății, proiect ce a presupus realizarea a 3 imobile și edificarea a înca patru condominii – imobile P+6 cu destinația de locuințe colective, ce au un caracter permanent.

1.7. SCOPUL EVALUARII

Scopul evaluării este asistarea proprietarului pentru prelungirea cu o perioadă de 15 ani, de la data ajungerii la termen, respectiv până la data de 01.04.2064, a duratei contractului de concesiune nr. 196/01.04.2000, încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și IMOBILIARA 99 S.R.L., estimându-se valoarea de piață a imobilului în vederea estimării valorii de piață a redevenței în vederea renegocierii acesteia, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

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

1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE SI METODOLOGIA EVALUARII

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII

1.9.1. Etapele parcurse în procesul de documentare

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

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

1.9.2. Documente de proprietate analizate

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

- Nota de comandă nr. 8498 din 16.01.2024;
- Hotărâre nr. 675 din 18.12.2023, privind prelungirea contractului de concesiune nr. 196/01.04.2000 încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și IMOBILIARA 99 S.R.L.;
- Contract de concesiune nr. 196 din 01.04.2000 încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și IMOBILIARA 99 S.R.L.;
- Act aditional nr. 1 la contractul de concesiune nr. 196/01.04.2000;
- Raport nr. 438523/08.12.2023 privind modificarea și prelungirea duratei contractului de concesiune nr. 196/01.04.2000 încheiat cu IMOBILIARA 99 S.R.L.;
- Extras de carte funciara informativa nr. 229112 UAT Craiova, nr. Cerere 24343 din 06.02.2024.

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

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

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

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

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

– Nu este cazul.

1.9.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare

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

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

1.10. SURSELE DE INFORMARE

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

1.10.1. Informații preluate din literatura de specialitate

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

1.10.2. Informații din piața imobiliară

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

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

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

1.10.3. Alte surse de informații verificate

Informații postate în mediul online de diferite instituții publice:

- Lista monumentelor istorice din România actualizată, anexă la Ordinul Ministrului Culturii, nr. 2361/2010, publicat în Monitorul Oficial al României, anul 178 (XXII), Nr. 670 bis, vineri 1 octombrie 2010, având un caracter oficial și legal;² - **nu este cazul;**
- Listele imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic;³ - *Lista imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic încadrate în categorii de urgență* – **nu este cazul;**
- Harta riscurilor de inundații realizată conform prevederilor directivei 2007/60/CE⁴ - **nu este cazul;**
- Legislația în vigoare: O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, art. 287 și art. 297; Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare, art. 1777 și următoarele, art. 1810; Legea nr. 1/2011 a educației naționale, cu modificările și completările ulterioare, art. 108 alin. 1;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova: H.C.L. nr. 675/18.12.2023 privind prelungirea duratei contractului de concesiune nr. 196/01.04.2000.

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

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

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

1.11. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

1.11.1. Ipoteze

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

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

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

1.11.2. Ipoteze speciale

- Evaluatorul a solicitat, dar nu a avut la dispoziție documentație cadastrală și nici extras de carte funciara. Evaluarea s-a realizat în ipoteza specială ca dreptul de proprietate al Municipiului Craiova este deplin, liber de sarcini, fără a exista restricții ale acestuia;
- Evaluatorul a solicitat certificate de urbanism, dar nu a fost pus la dispoziție. Evaluarea s-a făcut ținând cont de P.U.G. și P.UZ.;
- -Evaluarea s-a realizat ținând cont de destinația actuală a terenului.

1.12. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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

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

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

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

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

1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

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

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

B|

...

Eva

I

Blă

Blanariu Mihail-Dumitru

2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE

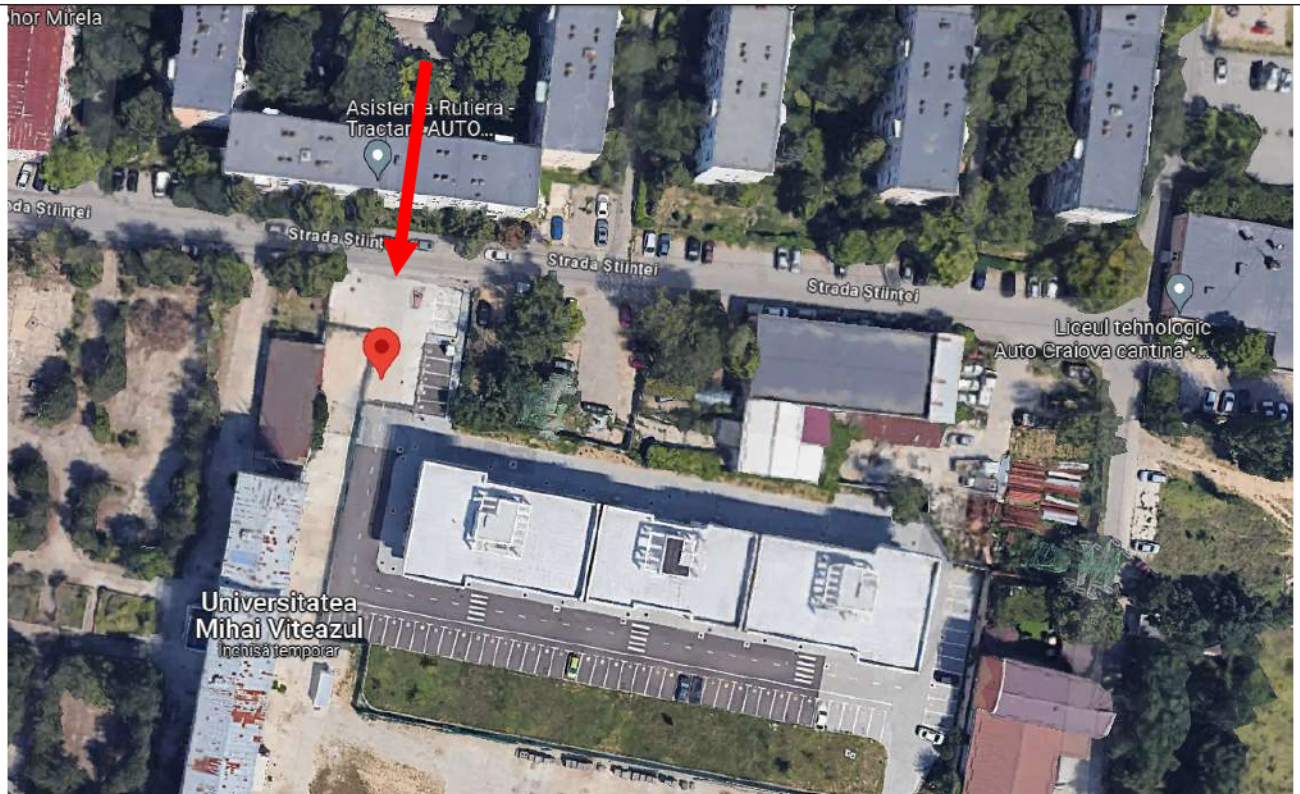
2.1. DESCRIEREA proprietății IMOBILIARE EVALUATE

2.1.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluata

Prezentul raport de evaluare se referă la terenul intravilan în suprafață de 1519 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 196/01.04.2000.

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





2.1.2. Descrierea juridica

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

În prezent, terenul constituie cale de acces în ansamblul imobiliar rezidențial LĂPUȘ RESIDENCE, proprietatea societății, proiect ce presupune realizarea a 3 imobile și edificarea a încă patru condominii – imobile P+6 cu destinația de locuințe colective, ce au un caracter permanent

2.1.3. Sarcini

Conform extras de carte funciara informativa nr 229112 UAT Craiova, nr. Cerere 24343 din 06.02.2024, imobilul este liber de sarcini.

2.1.4. Descrierea proprietății

Descrierea zonei de amplasare

Zona de amplasare

Municipiul Craiova, cartier Lapus-Arges, zona I.U.G., judetul Dolj

Artere importante de circulație prin apropiere

Pietonal: str. Stiintei, judetul Dolj
Auto: str. Stiintei, judetul Dolj
Calitatea rețelilor de transport: afsaltate

*Caracterul edilitar al zonei
Utilitati edilitare*

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</i>	Corespunzător traficului auto
<i>Ambient</i>	Liniștit

Descrierea terenului

Terenul intravilan în suprafață de 1519 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 196/01.04.2000, ce aparține domeniului public al municipiului Craiova

<i>Categorie teren</i>	Intravilan curți construcții
<i>Utilizare existenta</i>	Terenuri este concesionate
<i>Deschideri</i>	La strada principală
<i>Concluzii în urma inspecției</i>	Terenul constituie cale de acces în ansamblul imobiliar rezidențial LĂPUȘ RESIDENCE, proprietatea societății, proiect ce a presupus realizarea a 3 imobile și edificarea a încă patru condominii – imobile P+6 cu destinația de locuințe colective, ce au un caracter permanent..

3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE

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

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

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

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

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

3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

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

Astfel, ținând cont de specificul zonei (preponderent mixta) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenului intravilane cu diferite categorii de folosință, situat în, zona mediana a mun. Craiova, cartier 1 Mai și zonele similare. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona mediana

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

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

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

3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE

Craiova este municipiul de reședință al judetului Dolj, Oltenia, România, format din localitățile componente Craiova (reședința), Făcăi, Mofleni, Popoveni și Șimnicu de Jos, și din satele Cernele, Cernelele de Sus, Izvorul Rece și Rovine. Conform recensământului din anul 2011 orașul avea o populație de 269.506 de locuitori.

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

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

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

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

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

3.3. OFERTA COMPETITIVĂ

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

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

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

În urma analizei ofertei competitive am identificat o serie de terenuri comparabile cu proprietatea subiect, a caror oferte de vânzare sunt cuprinse în intervalul 500 euro/mp - 700 euro/mp, în timp ce pentru închiriere-concesiune sunt cuprinse între 7-10 euro/mp/luna.

3.4. CEREREA SOLVABILA

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

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

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

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

3.5. ECHILIBRU PIETEI. PREVIZIUNI

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

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

4 EVALUAREA PROPRIUZISA

4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

Analiza se efectueaza intr- una din urmatoarele situatii:

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

Având în vedere ca imobilul este amplasat în zona mediana a municipiului Craiova, Cartier Lapus Arges, cea mai buna utilizare a terenului construit s-a bazat pe observații privind proprietăți din zona amplasament evaluat și proximitatea acestuia, precum și în zone cu atractivitate similara.

Utilizarile probabile în mod rezonabil

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

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

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

Observarea vecinatatilor nu releva alte aspecte care ar putea afecta legal aceste utilizari. Data fiind situația actuală a proprietăți, localizarea și vecinătățile, dezvoltarea urbanistică a zonei și subpiața specifică analizată, se observă ca alternativa care indeplineste toate testele este cea comercială. Aceasta este:

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

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

fezabilitatea financiară și maxima productivitate: în zona exista și alte proprietăți cu o atractivitate egală, utilizate ca proprietăți comerciale. Având în vedere locatia proprietății, faptul ca amplasamentele în curs de dezvoltare indica existenta cererii pentru astfel de dezvoltare, precum și vecinătățile sale, utilizarile probabile în mod rezonabil sunt cele comerciale (spații comerciale / birouri).

Analiza urbanistică reflecta fezabilitatea financiară a utilizării comerciale descrise mai sus. Pentru proprietatea imobiliară analizată nu există indicații din piață sau alti factori care sa conducă la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea

4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE

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

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

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

- Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului;
Metoda comparațiilor directe.

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

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

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

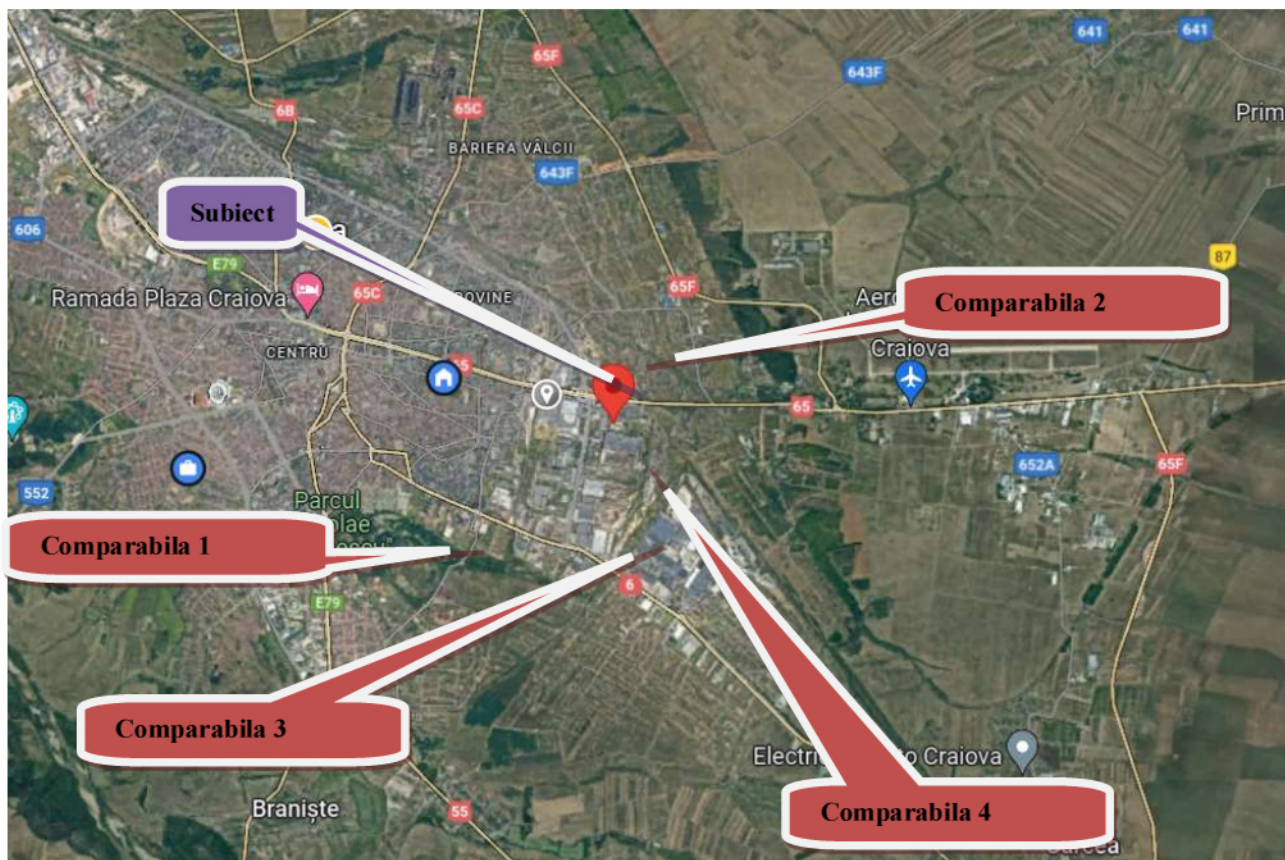
Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile de terenuri similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri. În cazul de față ca tehnica de comparație, se va utiliza comparația directă, tehnica procentuală. Aceasta reprezintă un proces prin care se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

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

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală.

Tranzacțiile care necesită cele mai mici ajustări vor avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Pentru a aplica această metodă, evaluatorul a selectat un număr de 4 oferte, verificate și existente pe piață, în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect; un număr de comparabile, poziționate ca mai jos, au fost analizate comparativ cu proprietatea subiect:



Proprietatea subiect este marcată în culoare albastră, ofertele analizate sunt prezentate în culoare roșie. Comparabilele sunt prezentate în anexa 1.1. Grila de piață și explicarea ajustărilor sunt prezentate în Anexa 1.2. Din analiza efectuată a rezultat ca cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 2 (are cea mai mică ajustare totală brută). Având în vedere aceste ajustări și detaliile de calcul din Anexa 1.2. din aceasta secțiune, estimăm ca **valoarea de piață a terenului este 121.961 euro, echivalent a 80,29 euro/mp.**

4.2.2. Metoda capitalizării directe

Din categoria largă a abordărilor pe baze reziduale, am considerat metoda bazată pe capitalizare directă.

Prin această metodă se determină valoarea imobilului ținându-se cont de capacitatea proprietății de a genera venit. Valoarea proprietății se bazează pe randamentul adus de proprietate și transformarea acestor venituri în valoare, utilizând indicatori proveniți din piață (rate pentru metoda de capitalizare a veniturilor, multiplicatori pentru metode pe baza de multiplicatori ai chiriei).

Capitalizarea directă este o metodă utilizată în abordarea pe baza de venit pentru a converti venitul estimat dintr-un singur an într-un indicator de valoare.

Conversia se realizează într-un singur pas / divizarea veniturii cu o rată adecvată de venit/multiplicarea cu factor corespunzător de venit.

Capitalizarea directă poate fi bazată pe venitul brut potențial, venitul brut efectiv, venitul net din exploatare, venitul capitalului propriu, venitul pe ipotecă, venitul pe teren și pe construcții.

Formula de determinare a valorii de piață este:

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

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

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

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

În corelație cu elementele prezentate mai sus și detaliile de calcul din anexa 1.2., apreciem că valoarea estimată pentru imobilul obiect al evaluării este de :

Suprafață teren	Valoare de piață a redevenței anuale			
1.519,00 mp	54.619 lei echivalent a	10.977 euro	(35,96 lei/mp/an	echivalent a 7,23 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare			
	4.552 lei echivalent a	915 euro	(3,00 lei/mp/lună	echivalent a 0,60 euro/mp/lună)

CAPITOLUL 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

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

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

- Metoda comparațiilor directe pentru determinarea valorii de piață a terenului ;
- Metoda capitalizării directe.

Valoarea de piață teren concesionat în baza contractului nr. 196/01.04.2000, raportată (abordarea prin comparație directă), este:

Suprafață teren	Valoare de piață teren	
1.519,00 mp	606.879 lei echivalent a	121.961 euro (399,53 lei/mp echivalent a 80,29 euro/mp)

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

Suprafață teren	Valoare de piață a redevenței anuale	
1.519,00 mp	54.619 lei echivalent a	10.977 euro (35,96 lei/mp/an echivalent a 7,23 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare	
	4.552 lei echivalent a	915 euro (3,00 lei/mp/lună echivalent a 0,60 euro/mp/lună)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

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

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

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

BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA



**Evaluator autorizat
Blanariu Mihail-Dumitru**

ANEXE

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

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

Anexa 1 Calcule

Anexa 1.1.1. Descrierea comparabilelor

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE					
Elemente de comparație	Terenul analizat	C1	C2	C3	C4
Suprafață (mp)	1.519,00 mp	1.347 mp	1.300 mp	1.326 mp	1.046 mp
Preț (Euro)	?	148.170 euro	160.000 euro	145.860 euro	104.600 euro
Preț (Euro/mp)		110,00 euro/mp	123,08 euro/mp	110,00 euro/mp	100,00 euro/mp
Localizare	Craiova, B.dul 1 Mai, zona Poligrafie - Fabrica de confectii, vis a vis de	Craiova, ANL Parc, jud. Dolj	Craiova, Calea Bucuresti, str. Vidra, jud. Dolj, jud. Dolj	Craiova, Ford-Selgros, jud. Dolj	Craiova, str. Lamaitei, spete Selgros, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
Condiții de vânzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Condiții de piata	feb.24	feb.24	feb.24	feb.24	feb.24
Acces	La drum principal	La drum principal	La drum principal	La drum principal	La drum principal
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
Utilități	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate
Utilizare	Intravilan curți constructii	Intravilan curți constructii	Intravilan curți constructii	Intravilan curți constructii	Intravilan curți constructii
Altele/Constructii demolabile etc	Destinatie actuala cale acces si parcari	Nu	Nu	Nu	Nu

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

Anexa 1.1.2. Grila de calcul și explicarea ajustărilor

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA					
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE			
		Comp.1	Comp.2	Comp.3	Comp.4
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI					
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	110,0	123,1	110,0	100,0
Tipul tranzacției		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-5%	-5%	-5%	-5%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-5,5	-6,2	-5,5	-5,0
Preț ajustat (EUR/mp)		104,5	116,9	104,5	95,0
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		104,5	116,9	104,5	95,0
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		104,5	116,9	104,5	95,0
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		104,5	116,9	104,5	95,0
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		104,5	116,9	104,5	95,0
Condiții de piata	nov.23	nov.23	nov.23	nov.23	nov.23
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		104,5	116,9	104,5	95,0
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII					
Localizare	<i>Craiova, B.dul 1 Mai, zona Poligrafie - Fabrica de</i>	<i>Craiova, ANL Parc, jud. Dolj</i>	<i>Craiova, Calea Bucuresti, str. Vidra, jud. Dolj, jud. Dolj</i>	<i>Craiova, Craiova, Ford-Selgros, jud. Dolj</i>	<i>Craiova, str. Lamaitei, spete Selgros, jud. Dolj</i>
Ajustare (%)		11%	0%	11%	11%
Ajustare (EUR/mp)		11,5	0,0	11,5	10,5
Preț ajustat (EUR/mp)		116,0	116,9	116,0	105,5
Acces	<i>La drum principal</i>	<i>La drum principal</i>	<i>La drum principal</i>	<i>La str principala</i>	<i>Derschidere la o alee acces</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		116,0	116,9	116,0	105,5
Suprafata (mp)	1.519,00	1.347,00	1.300,00	1.326,00	1.046,00
Ajustare (%)		-1%	-2%	-2%	-4%
Ajustare (EUR)		-1,7	-2,2	-1,9	-4,3
Preț ajustat (EURO)		114,3	114,7	114,1	101,1
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		114,3	114,7	114,1	101,1
Forma / raportul laturilor	Neregulata	Neregulata	Regulata	Regulata	Regulata
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		114,3	114,7	114,1	101,1
Altele/Constructii demolabile etc	Destinatie actuala cale acces si parcari	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		-30%	-30%	-30%	-30%
Ajustare (EUR/mp)		-34,3	-34,4	-34,2	-30,3
Preț ajustat (EUR/mp)		79,98	80,29	79,84	70,78
ajustare totală netă (EUR/mp)		-24,5	-36,6	-24,7	-24,2
ajustare totală netă (%)		-22%	-30%	-22%	-24%
ajustare totală brută (EUR/mp)		47,51	36,63	47,65	45,12
ajustare totală brută (%)		43%	30%	43%	45%
Proprietatea comparabila 2 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)					
VALOARE DE PIATA UNITARA	80,29	EUR/mp		4,9760	
	399,53	LEI/mp			
VALOARE DE PIATA TOTALA	121.961	EUR			
	606.879	LEI			

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

EXPLICATII AJUSTARI

Studiul pietei si al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferente intre preturile proprietatilor pe piata imobiliara locala. Anumite caracteristici ale proprietatilor sunt recunoscute de cumparatori si de participantii la piata in general si reflectate in pretul final de tranzactionare. Evaluatorul apreciaza urmatoarele tipuri de ajustari ca reprezentand reactiile participantilor la piata si disponibilitatea cumparatorilor de a plati mai mult sau mai putin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustarilor a fost analiza pe grupe de date. Ajustarile aplicate ofertelor de vanzare / tranzactiilor se prezinta astfel:

Tipul tranzactiei	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranctionare variaza pe piata locala in intervalul -10-20%, in functie de amplasament, suprafata, localizare, cale acces, topografie, vecinatati si utilizari permise conform PUG, PLZ sau PUD, si HCL.				
Ajustari	-5%	-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.				
Drepturi de proprietate transmise				
La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este deplin				
Ajustari	0%	0%	0%	0%
Restricții de utilizare				
Se considera ca la data evaluarii, conform ipotezelor de lucru, nu exista restrictii de utilizare - nu sunt necesare ajustari.				
Ajustari	0%	0%	0%	0%
Condiții de finanțare				
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de finantare fiind aceleasi - nu sunt necesare ajustari.				
Ajustari	0%	0%	0%	0%
Condiții de vanzare				
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de vanzare pentru comparabile sunt aceleasi ca si pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustari.				
Ajustari	0%	0%	0%	0%
Condiții de piata				
Condițiile de piata indica diferentele intre preturile afisate la anumite date in anunturile de vanzare si data evaluarii, ajustarile au fost estimate procentual in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in timp dintre ofertele prezentate.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similar	Comp 2 similar	Comp 3 similar	Comp 2 similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.				
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare				
In functie de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, diferentele de pret pot ajunge pana la 10% in cadrul aceluasi cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate in zone mai indepartate fata de subiect				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 mai slaba	Comp 2 similar	Comp 3 mai slaba	Comp 2 mai slaba
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitiva	nu se ajusteaza	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva
Procent ajustare aplicat	11%	0%	11%	11%
S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ in functie de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare				
Acces				
Drumul de acces spre proprietati sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu acces auto usor si drumuri asfaltate, cumparatorii platesc mai mult.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similar	Comp 2 similar	Comp 3 similar	Comp 2 similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%
Nu au fost necesare ajustari				
Suprafata (mp)				
In cazul suprafetelor foarte mici de cea 150 mp de teren numarul cumparatorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafata este mai greu de utilizat, influentand valoarea terenului, pretul scade direct proportional cu suprafata, loturile foarte mici de teren sunt mai greu vandabile.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 mai mica	Comp 2 mai mica	Comp 3 mai mica	Comp 2 mai mica
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	-1%	-2%	-2%	-4%
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 proprietati cu o topografie plana deoarece nu necesita lucrari suplimentare pentru a realiza o suprafata dreapta, ncteda si a egaliza diferentele de				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara	Comp 2 similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de topografia diferita dintre comparabile si subiectul analizat.				
Forma / raportul la teritoriu				
Diferentele privind frontalul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu forma regulata sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara	Comp 2 similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un imobil cu o deschidere diferita fata de subiect.				
Deschidere				
Diferentele privind frontalul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu deschidere mai mare sau la mai multe strazi sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similare	Comp 2 similare	Comp 3 similare	Comp 2 similare
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata privind influenta asupra pretului proprietatii, tinand cont de echiparea cu utilitati diferite fata de proprietatea subiect. S-a ajustat pozitiv comparabila 2 cu -4% pentru ca are deschidere la 2 strazi				
Utilizare				
Piata recunoaste ca exista un surplus de valoare pentru loturile de teren intravilan curti constructii amplasate intr-o zona cu potential comercial/servicii fata de cele ce au o categorie de folosinta diferita (Altere/arabil etc), conform CMBU.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara	Comp 2 similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	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 Alte/Constructii demolabile etc				
In functie de alte aspecte, vecinatati, starea terenului diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care sunt situate in zone defavorabile, vecinatati inferioare unor zone rezidentiale/comerciale, cumparatorii platesc mai putin. De asemenea, in functie de existenta unor constructii aflate in diferite stadii de executie, diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care necesita cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumparatorii platesc mai putin.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 existenta	Comp 2 existenta	Comp 3 existenta	Comp 2 existenta
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	-30%	-30%	-30%	-30%

Anexa 1.1.3. Grila de calcul chiriei/redeventei

		ANEXA 1.3.
Abordarea prin venit-metoda capitalizarii directe		
Curs BNR valabil la data de 11.10.2022	4,9760	lei/euro
Descriere	Indicatori	
Date initiale		
Suprafata teren propusa pentru inchiriere/arendare	1519,00	mp
Valoare de piata unitara teren	80,29	euro/mp
Perioada inchiriere	49,00	ani
Valoare de piata estimata	606879,28	lei
	121961,27	euro
Rata de capitalizare	9,00%	
Valoare chirie anuala	54619,14	lei/an
	10976,51	euro/an
Valoare chirie anuala unitara	35,96	lei/mp/an
	7,23	euro/mp/an
Valoare chirie lunara	4551,59	lei/luna
	914,71	euro/luna
Valoare unitare chirie lunara	3,00	lei/mp/luna
	0,60	euro/mp/luna

Anexa 2 Fotografii



Anexa 3 Oferte
COMPARABILA 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-1-mai-zona-pelendava-autogara-IDhVreQ.html>

The screenshot shows an OLX listing for a plot of land. The main image is a wide, flat area with some parked cars in the background and buildings. The price is listed as 250 €. The listing includes a seller profile for Robert, a location map for Craiova, Dolj, and a video player. There are also some advertisements for Mirjan 24.

PRIVAT

Robert
Pe OLX din septembrie 2023
Activ pe 26 ianuarie 2024

Trimite mesaj

074 219 7097

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Craiova, Dolj

Publicitate


MIRJAN 24

DESCRIERE

Teren în suprafață de 236mp
Deschidere 11m și 13m
Toate utilitățile
Preț FIX 250€/mp
Variante auto la alt preț
Mai multe detalii la tel

COMPARABILA 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-in-cartier-breței-str-fulger-suprafata-227-mp2-IDgOUcL.html>



Teren de vanzare în cartier Breței, Str : Fulger ,
Suprafata 227 mp2!

55 000 €

RATA DE LA: 1337 LEI

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

DESCRIERE

Teren de vanzare în cartier Breței, Str : Fulger , Nr 44!
Suprafata teren 227 mp2 , latime de 7m.
Camin nou de apa si canal,curentul electric în curte!
Gard montat
Proiect Parter + Etaj cu o suprafata de 162 mp2.
Autorizatie de construire ,cu o valabilitate de 2 ani + dreptul de a prelungi!
In ultima poza se poate vedea,cum arata casa în proiect!

PRIVAT ⓘ

Maclain
Pe OLX din decembrie 2012
Activ pe 13 ianuarie 2024


Trimite mesaj

☎ 074 251 0734


Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE


📍 Craiova,
Doj



PUBLICITATE



PUBLICITATE



COMPARABILA 3

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/romanesti/teren-constructii-de-vanzare-X3SH133HT?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-craiova&utm_term=90000-0-486

Teren intravilan 486 mp, toate utilitățile și front dublu,...

Craiova, zona Romanegți - Vezi hartă



BLITZ propune spre vânzare o parcelă de teren intravilan de 486 mp plasată pe colțul unei străzi, cu deschidere dublă de 13, respectiv 35 m, în cartierul Veteranilor. Imobilul beneficiază de toate utilitățile - gaze, curent, apă și canalizare, cablu tv și internet -, se accesează foarte ușor aflându-se la stradă asfaltată și are toate actele pregătite pentru vânzare, inclusiv certificat de urbanism, indicatorii urbanistici: POT de la 34% până la 51%, CUT 0,85 și regim de înălțime P + 2 sunt motive în plus pentru a lua în calcul această parcelă ideală pentru construcția unei case într-un cartier în plină dezvoltare și foarte aproape de Parcul Nicolae Romanescu.

BLITZ 128545TV

Specificații

ID Anunț: X3SH133HT

Actualizat în 11.01.2024

Suprafață teren:	486 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan

185,19 € / mp **90.000 €**

Rate de la 2.220 Ron/Lună [Simulează credit](#)

BLITZ BLITZ CRAIOVA (TR)

0351 455 333
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Anexa 4 Documente de proprietate.

- Nota de comandă nr. 8498 din 16.01.2024;
- Hotarare nr. 675 din 18.12.2023, privind prelungirea contractului de concesiune nr. 196/01.04.2000 încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA si IMOBILIARA 99 S.R.L.;
- Contract de concesiune nr. 196 din 01.04.2000 încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA si IMOBILIARA 99 S.R.L.;
- Act aditional nr. 1 la contractul de concesiune nr. 196/01.04.2000;
- Raport nr. 438523/08.12.2023 privind modificarea si prelungirea duratei contractului de concesiune nr. 196/01.04.2000 incheiat cu IMOBILIARA 99 S.R.L..
- Extras de carte funciara informativa nr. 229112 UAT Craiova, nr. Cerere 24343 din 06.02.2024.



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL URMĂRIRE CONTRACTE, AGENȚI ECONOMIC
Nr. 8498/ 16.01 2024

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. 675/28.12.2023 s-a aprobat prelungirea, pe o perioadă de 15 ani, a duratei contractului de concesiune nr. 196/2000 încheiat cu Imobiliara 99 S.R.L., ce are ca obiect terenul aparținând domeniului public al municipiului Craiova, în suprafață de 1519 mp, situat în str. Științei, nr.4.

Potrivit art.3 din Hotărârea Consiliului Local nr.675/28.12.2023, în vederea renegocierii redevenței aferentă contractului de concesiune mai sus amintit, este necesară întocmirea unui raport de evaluare a terenului, ce va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere Acordul cadru nr. 84471/04.05.2022, privind prestarea de servicii de evaluare bunuri mobile și imobile, aparținând domeniului public și/sau privat din Municipiul Craiova, în conformitate cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să procedați la **evaluarea pentru stabilirea prețului – redevenței terenului în suprafață de 1519 mp, situat în str. Științei, nr.4.**

Vă atașăm în copie următoarele:

- H.C.L. nr. 675/28.12.2023;
- contractul de concesiune nr. 196/2000.

Director executiv,
Ionut-Cristian Gălea



Nume și prenume	Funcție	Data	Semnătura
Verificat: Victor Costache	Șef Serviciu	16.01.2024	
Întocmit: Stroe Mihaela	Inspector	16.01.2024	

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.			

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.675

privind modificarea și prelungirea duratei contractului de concesiune nr.196/01.04.2000 încheiat cu IMOBILIARA 99 S.R.L.

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 18.12.2023;

Având în vedere referatul de aprobare nr.436700/2023, raportul nr.438523/2023 întocmit de Direcția Patrimoniu și raportul de avizare nr.439312/2023 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune modificarea și prelungirea duratei contractului de concesiune nr.196/01.04.2000 încheiat cu IMOBILIARA 99 S.R.L. și avizele nr.55/2023 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.50/2023 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.61/2023 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.6 alin.2 din Codul Civil;

În temeiul art.96, art.108 lit.b, art.129 alin.2 lit. c, coroborat cu alin.6 lit. a, art.139 alin.3 lit.g, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă modificarea obiectului contractului de concesiune nr.196/01.04.2000 încheiat cu IMOBILIARA 99 S.R.L., prin diminuarea suprafeței de teren aparținând domeniului public al municipiului Craiova, situat în str.Științei, nr.4 (fosta str.Tehnicii, nr.1), de la 1616 mp, la 1519 mp.
- Art.2.** Se aprobă prelungirea cu o perioadă de 15 ani, de la data ajungerii la termen, respectiv până la data de 01.04.2064, a duratei contractului de concesiune nr.196/01.04.2000 încheiat cu IMOBILIARA 99 S.R.L..
- Art.3.** Se aprobă renegocierea redevenței pentru terenul ce face obiectul contractului de concesiune nr.196/01.04.2000, având ca preț de pornire raportul de evaluare care va fi însușit prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.4.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să semneze actul adițional de modificare a contractului de concesiune nr.196/01.04.2000.
- Art.5.** Pe data prezentei hotărâri, se modifică în mod corespunzător Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.32/2000.

Art.6. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și IMOBILIARA 99 S.R.L. vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Lucian Costin DINDIRICĂ

**CONTRAȘEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. 196 / 01.04.2000.

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între Consiliul local al Municipiului Craiova, cu sediul în str. Alexandru Ioan Cuza nr. 7, reprezentat prin d-l ing. Vasile Bulucea având funcția de primar, în calitate de concedent pe de o parte (și persoană fizică) _____ domiciliu l _____ B.I. _____, persoană juridică) SC „ALUMINIUM TRADING” SRL CRAIOVA înregistrată la Camera de Comerț și Industrie a Județului DOLJ sub numărul _____ având sediul CRAIOVA în BRAZDA LUI NOVAC, bl. L2, Sc2, ap.2 reprezentată prin d-l CRIVINEANU DORU având funcția de Manager asociat posesor al B.I. BD 107275 în calitate de concesionar, pe de altă parte, în temeiul Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor și a Hotărârilor Consiliului Local nr. 32/30.03.2000 s-a încheiat la sediul Primăriei Craiova prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art.1. - (1) Obiectul contractului îl constituie concesiunea directă a terenului în suprafață de 1616,0 mp, situat în Craiova strada TEHNICII Nr. 1 având următoarele vecinătăți:

- la est SC „ATLAS” SA
- la vest Fundatia MIHAI VITEAZUL
- la sud Domeniul public al municipiului
- la nord Domeniul public al municipiului

(2) Obiectivele concedentului sunt: prevăzute în certificatul de urbanism

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

a) bunuri de retur Terenul în suprafață de 1616 mp situat în cartier Lăpus Arges - str. Tehnicii Nr. 1

b) bunuri de preluare _____

c) bunuri proprii _____

III. TERMENUL

Art.2. - (1) Durata concesiunii este de 49 ani începând cu data de 01.04.2000 până la 01.04.2049.

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

IV. REDEVENȚA. GARANȚIA

Art.3. - (1) Redevența totală aferenta obiectului concesiunii este de 1.276.640.000 lei, conform raport evaluare anexat.

(2) Redevența anuală inițială este în sumă de 51.065.600 lei și se majorează anual, pentru fiecare an de plată, cu rata inflației din anul anterior.

(3) Redevența (~~semestrială~~) trimestrială în sumă de 12.766.400 lei rezultă din redevența anuală și se va achita până cel mai târziu ultima zi lucrătoare din fiecare trimestru al anului de plată.

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

(5) Garanția în sumă de 127.664.000 lei reprezintă 10% din valoarea totală a concesiunii, constituită de concesionar la dispoziția concedentului se poate folosi în condițiile art. 34 din Legea 219/1998 privind regimul concesiunilor.

V. PLATA REDEVENȚEI ȘI A GARANȚIEI

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

contul concedentului nr. 21220207 deschis la Banca TREZORERIA MUNICIPII CRAIOVA și contul concesionarului nr. 401002041000 deschis la Banca "ION TIRIAC".

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

VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

- DREPTURILE CONCESIONARULUI

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

- DREPTURILE CONCEDENTULUI

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

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

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

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

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

- OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI

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

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

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

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

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

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

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

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

- OBLIGAȚIILE CONCEDENTULUI

Art.8. - (1) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune în afară de cazurile prevăzute expres de lege.

(2) Concedentul va notifica concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

VIII. ÎNCETAREA DREPTURILOR DE CONCESIUNE

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

a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile legii;

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

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

IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

X. LITIGII

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

XI. ALTE CLAUZE

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

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

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

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

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

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

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

Art.12. Prezentul contract se încheie în 3 (trei) exemplare, câte unul pentru fiecare parte și unul pentru organele de control.

Încheiat azi _____.

CONCEDENT,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

PRIMAR,
ing. **Vasile Balucea**



SECRETAR,

Nicoleta Miulescu

DIRECTOR,
ec. **Nicolae Pascu**

CONCESIONAR,

SC "ALUMINIUM

TRADING" SRL

Manager asociat

CRIVINEANU DORU



Vizat pentru legalitate,
Serviciul Contencios-Juridic,

ACT ADIȚIONAL NR. 1
la contractul de concesiune nr. 196/01 04 2000

Între Primăria Municipiului Craiova cu sediul în str. A.I. Cuza nr. 7, reprezentată prin domnul primar ing. Vasile Bulucea și director economic Nicolae Pascu și

S.C. "IMOBILIARA 99" S.R.L. Craiova cu sediul în Craiova, cart. Brazda lui Novac, bl. L 2, sc. 2, ap. 2, reprezentată legal prin domnul ANDREOLI ENRICO s-a încheiat prezentul act adițional:

Art. 1 Se modifică capitolul I "Părțile Contractante" în sensul înlocuirii părții în contract S.C. "ALUMINIUM TRADING" S.R.L. cu S.C. "IMOBILIARA 99" S.R.L. Craiova, urmând ca acesta să aibă următoarea formulare:

"Societatea comercială S.C. "IMOBILIARA 99" S.R.L. cu sediul în Craiova, cart. Brazda lui Novac, bl. L 2, sc. 2, ap. 2, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J 16/612/1999, cod fiscal R 12197896, reprezentată legal prin domnul ANDREOLI ENRICO, cetățean italian, domiciliat în FANO (PV) via Venturi, nr. 1, posesor al pașaportului nr. 817910 S, eliberat de chestura din PESARO și URBINO - ITALIA.

Art. 2 Se modifică art. 4 (1) urmând să aibă următoarea formulare:

"Plata redevenței se face prin conturile: contul concedentului nr. 21220207 deschis la Trezoreria Municipiului Craiova și contul concesionarului nr. 401003119000 deschis la B.C. "ION ȚIRIAC" Sucursala Craiova.

Art. 3 Celelalte articole ale contractului nu se modifică.

Art. 4 Prezentul act adițional încheiat în 3 (trei) exemplare, din care unul se difuzează la S.C. "ALUMINIUM TRADING" S.R.L., unul la S.C. "IMOBILIARA 99" S.R.L. și unul pentru Primăria Craiova, produce efecte începând cu 01.06.2000.

PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
ROMANIA
Municipiul
PRIMAR
DIRECTOR,
ec. Nicolae Pascu

S.C. "IMOBILIARA 99" S.R.L.

Andreoli Enrico

INTOCMIT,
ec. Gheorghe Popescu

ETATEA COMERȚULUI
16/612/1999

CRAIOVA - ROMANIA

Vizat pentru legalitate,
Serviciul Contencios - Juridic

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Direcția Patrimoniu
Serviciul Urmărire Contracte, Agenți Economici
Nr. 438523/08.12.2023

Avizat,
Viceprimar
Aurelia FILIP

Raport
privind modificarea și prelungirea duratei contractului
de concesiune nr. 196/01.04.2000 încheiat cu IMOBILIARA 99 S.R.L.

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 32/2000 s-a aprobat concesiunea către ALUMINIUM TRADING S.R.L. a terenului aparținând domeniului public al Municipiului Craiova, în suprafață de 1616,0 mp, situat în str. Științei nr.4(fosta str. Tehnicii, nr. 1), în vederea amenajării accesului în spațiile proprii de producție.

În baza hotărârii mai sus menționate s-a încheiat cu societatea ALUMINIUM TRADING S.R.L. contractul de concesiune nr.196/01.04.2000, pentru o perioadă de 49 ani, respectiv de la 01.04.2000 până la 01.04.2049.

Ulterior, contractul de concesiune a fost modificat, în sensul schimbării părții contractante din ALUMINIUM TRADING S.R.L. în IMOBILIARA 99 S.R.L., în conformitate cu Actul aditional nr. 1/2000 la contractul de concesiune nr.196/01.04.2000.

Prin cererile înregistrate la Primăria Municipiului Craiova sub numerele 58625/2023 și 431684/2023, societatea IMOBILIARA 99 S.R.L. solicită prelungirea duratei contractului de concesiune nr. 196/01.04.2000 pe o perioadă de 15 ani.

În motivarea cererii privind prelungirea contractului de concesiune nr. 196/01.04.2000 societatea argumentează faptul că, terenul ce face obiectul contractului de concesiune nr.196/2000 constituie cale de acces la ansamblul imobiliar rezidențial LĂPUȘ RESIDENCE, proprietatea societății, proiect demarat, în cadrul căruia au fost realizate 3 imobile, în baza autorizației de construire nr. 1067/28.06.2019 și procesului verbal de recepție nr. 154030/08.09.2021 și urmează a fi edificate încă 4 condominii – imobile P+6 cu destinația de locuințe colective, conform autorizației de construire nr. 1259/09.11.2021. Având în vedere caracterul definitiv și permanent al construcțiilor edificate, precum și faptul că acestea urmează a fi puse în vânzare, instituțiile de credit finanțatoare condiționând acordarea contractelor de credit de durata contractului de concesiune, este necesară o consolidare a dreptului de folosință asupra terenului concesiionat pe o perioadă mai lungă de timp.

Menționăm că, pentru terenul concesiionat a fost întocmit planul de amplasament și delimitare, precum și cartea funciară a terenului. Din măsurătorile efectuate a rezultat suprafața de 1519 mp, astfel că, se impune corectarea suprafeței și în contractul de concesiune, în sensul reducerii acesteia de la 1616 mp la 1519 mp, conform cărții funciare nr.229112 a localității Craiova.

Conform Codului Civil, art. 6 alin.2 - "Actele și faptele juridice încheiate ori, după caz, săvârșite sau produse înainte de intrarea în vigoare a legii noi nu pot genera alte efecte juridice decât cele prevăzute de legea în vigoare la data încheierii sau, după caz, a săvârșirii ori producerii lor."

Contractul de concesiune a fost încheiat în baza Legii nr.219/1998 privind regimul concesiunilor, care prevedea încheierea contractelor pe o perioadă de maxim 49 de ani, cu

posibilitatea prelungirii acestora pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata lor inițială, clauză, de altfel, stipulată și în contractul de concesiune nr. 196/01.04.2000 la cap. XI. ALTE CLAUZE ”- prezentul contract poate fi prelungit prin acordul părților cu o perioadă cel mult egală cu 1/2 din durata inițială a acestuia”.

Pe parcursul derulării contractului de concesiune, IMOBILIARA 99 S.R.L. și-a îndeplinit obligațiile contractuale, achitând redevența datorată autorității locale și nu figurează cu debite restante privind impozitele și taxele locale și alte venituri ale bugetului local.

Față de cele mai sus menționate, în conformitate cu art.96, art. 108 lit.b, art.129 alin. 2 lit. c coroborat cu alin.6 lit. a, art.139 alin. 1 și alin 3 lit.g din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art. 6 alin. 2 Cod Civil, ținând cont de art.2 alin.2 și alin.1 cap. XI. Alte Clauze din contractul de concesiune nr. 196/01.04.2000, propunem spre analiză și aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova următoarele:

- modificarea contractului de concesiune nr. 196/01.04.2000 încheiat cu IMOBILIARA 99 S.R.L., ce are ca obiect terenul în suprafață de 1616 mp, aparținând domeniului public al municipiului Craiova, str. Științei nr. 4(fosta str. Tehnicii, nr.1), în sensul diminuării suprafeței de teren concesionată de la 1616 mp la 1519 mp;

- prelungirea cu o perioadă de 15 ani, de la data ajungerii la termen a contractului de concesiune, respectiv până la 01.04.2064, a duratei contractului de concesiune nr. 196/01.04.2000 încheiat cu IMOBILIARA 99 S.R.L., ce are ca obiect terenul aparținând domeniului public al municipiului Craiova, în suprafață de 1519 mp, situat în str. Științei nr. 4;

- renegocierea redevenței pentru terenul ce face obiectul contractului de concesiune nr. 196/01.04.2000, având ca preț de pornire raportul de evaluare care va fi însușit prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Craiova;

- împuternicirea Primarului Municipiului Craiova să semneze actul adițional de modificare a contractului de concesiune nr.196/01.04.2000;

- modificarea în mod corespunzător a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 32/2000;

**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:



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 229112 Craiova

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Craiova, Str Stiintei, Nr. 4, Jud. Dolj, (fost str. Tehnicii nr 1)

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	229112	Din acte: 1.616 Masurata: 1.519	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
105660 / 10/07/2017 Act Administrativ nr. 69, din 22/02/2017 emis de Consiliul Local Mun. Craiova; Act Administrativ nr. 1026, din 21/03/2017 emis de Institutia Prefectului jud. Dolj; Act Administrativ nr. 79464, din 18/06/2017 emis de Primaria Municipiului Craiova;	
B1 1) MUNICIPIUL CRAIOVA , domeniul public	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

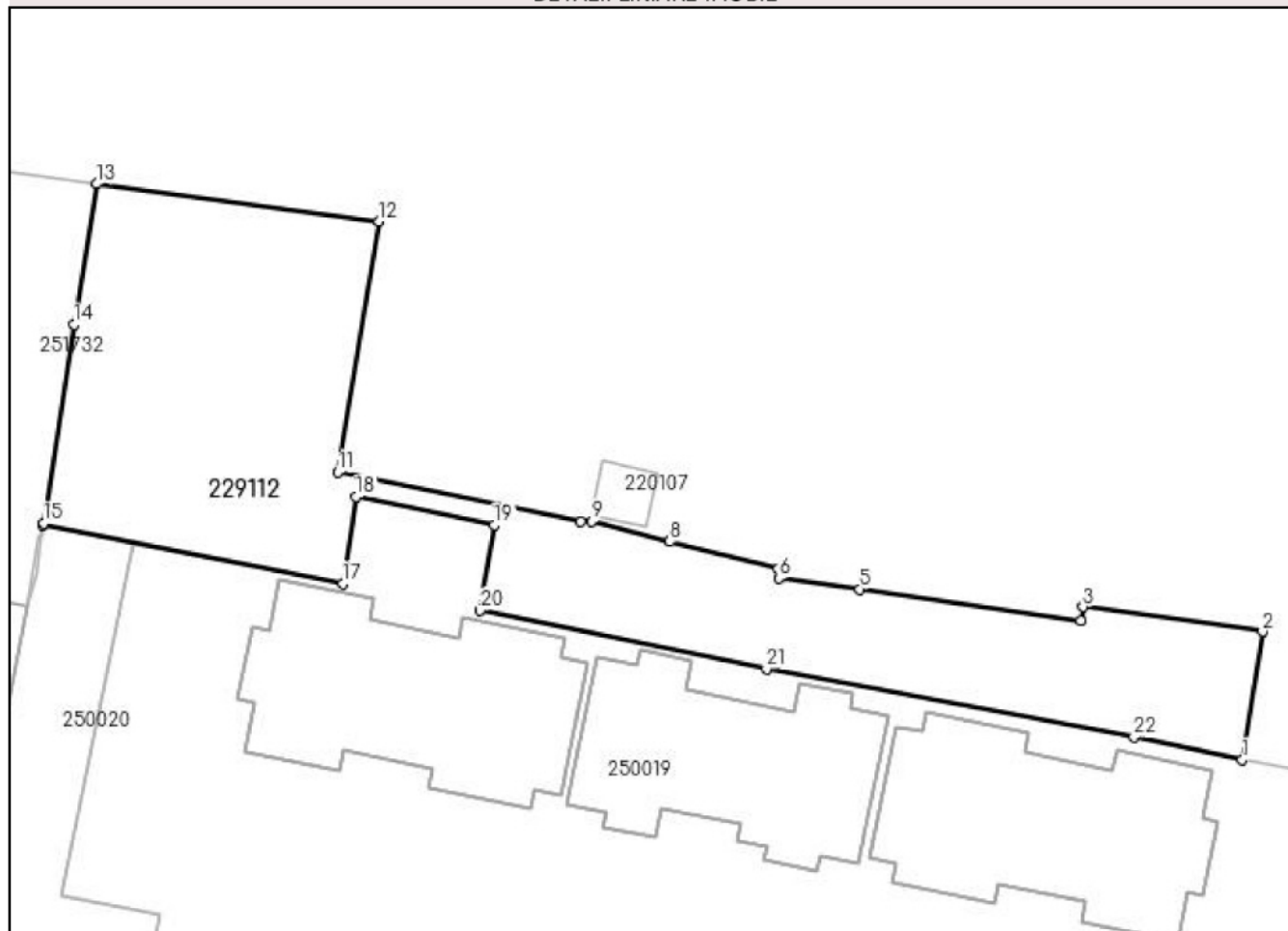
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
229112	Din acte: 1.616 Masurata: 1.519	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	Din acte: 1.616 Masurata: 1.519	-	-	-	Terenul este partial împrejmuit cu gard plasa sarma

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	11.646
3	4	1.268
5	6	7.307
7	8	10.07

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	16.29
4	5	20.026
6	7	0.856
8	9	7.24

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
9	10	0.952	10	11	22.245
11	12	22.829	12	13	25.46
13	14	12.798	14	15	18.022
15	16	0.191	16	17	27.357
17	18	7.856	18	19	12.618
19	20	7.796	20	21	26.245
21	22	33.523	22	1	9.888

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

06/02/2024, 09:26

RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

Referatul de aprobare nr.61581/2024 al Directiei Patrimoniului;

Raportul nr.62919/2024 al Directiei Patrimoniului privind însușirea Raportului de Evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață de 1.519 mp, situat în Craiova, str. Științei, nr.4;

În temeiul prevederilor art.154, alin.1 coroborat cu art.196, alin.1, lit.b din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ;

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

AVIZAM FAVORABIL

Propunerea privind:

- însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață de 1.519 mp, situat în municipiul Craiova, str. Științei, nr.4, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 196/01.04.2000 încheiat cu IMOBILIARA 99 S.R.L., la suma de 35,96 lei/mp/an - echivalent a 7,23 euro/mp/an (valorile nu conțin TVA), respectiv 3,00 lei/mp/lună - echivalent a 0,60 euro/mp/lună (valorile nu conțin TVA).

Director Executiv,
Ovidiu Mischianu

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

DATA : 15.02.2024

Semnatura:

Intocmit,
Cons.jur. Camelia Mihaela Enache

Îmi asum responsabilitatea privind legalitatea actului administrativ

DATA : 15.02.2024

Semnatura: