

HOTĂRÂREA NR. ____

privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței, pentru terenul situat în municipiul Craiova, bld.Carol I, la parterul blocului M 6 B

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 26.09.2024;

Având în vedere referatul de aprobare nr.323900/2024, raportul nr.327579/2024 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.330313/2024 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, bld.Carol I, la parterul blocului M 6 B;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.343/2024 referitoare la prelungirea duratei contractului de concesiune nr.27 T/01.02.2002 încheiat între Municipiul Craiova și AMI GASTRO S.R.L.;

În temeiul 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. (1) Se aprobă însușirea raportului de evaluare privind stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței, pentru terenul în suprafață de 47 mp., situat în municipiul Craiova, bld.Carol I, la parterul blocului M 6 B, care face obiectul contractului de concesiune nr.27 T/01.02.2002, încheiat între Municipiul Craiova și AMI GASTRO S.R.L., la suma de 277,13 lei/mp/an, echivalent a 55,69 euro/mp/an, respectiv 23,09 lei/mp/lună, echivalent a 4,64 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 AMI GASTRO 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. 323900/_____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 47 mp, situat în Craiova, bld. Carol I, la parterul blocului M6B

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 343/25.07.2024 s-a aprobat prelungirea duratei contractului de concesiune nr. 27T/2002, încheiat între Municipiul Craiova și Ami Gastro S.R.L., ce are ca obiect terenul aparținând domeniului public al municipiului Craiova, în suprafață de 47 mp, situat în bld. Carol I, la parterul blocului M6B.

Pentru ducerea la îndeplinire a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 343/2024, în conformitate cu art. 2 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. 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, art. 154 alin. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 343/25.07.2024, propunem promovarea proiectului de hotărâre privind:

- însușirea Raportului de Evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață 47 mp, situat în Craiova, bld. Carol I, la parterul blocului M6B, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 27T/01.02.2002 încheiat cu AMI GASTRO 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. 327579/17.09.2024

Avizat,
Viceprimar
Lucian-Costin Dindirică

Raport

privind însușirea Raportului de Evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață de 47 mp, situat în Craiova, bld. Carol I, la parterul blocului M6B

Prin Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Craiova nr. 323900/2024 se propune adoptarea unei hotărâri de consiliu local privind însușirea Raportului de Evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață 47 mp, situat în Craiova, bld. Carol I, la parterul blocului M6B, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 27T/01.02.2002, încheiat cu AMI GASTRO S.R.L.

Între Municipiul Craiova și AMI GASTRO S.R.L. este în derulare contractul de concesiune nr. 27T/01.02.2002, ce are ca obiect terenul ce aparține domeniului public de interes local al municipiului, în suprafață de 47 mp, situat în str. Carol I, la parterul blocului M6B, pe care este amenajată o terasă cu caracter comercial.

Întrucât perioada de valabilitate a contractului de concesiune, mai sus amintit, a expirat, la solicitarea concesionarului AMI GASTRO S.R.L. și, în conformitate cu Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 343/2024 s-a aprobat prelungirea duratei contractului de concesiune nr. 27T/01.02.2002, pentru o perioadă de 7 ani și 6 luni, respectiv până la 31.01.2032.

Conform art. 2 al hotărârii nr. 343/2024, mai sus menționată, redevența pentru terenul ce face obiectul contractului de concesiune nr. 27T/01.02.2002 va fi renegociată, având ca preț de pornire Raportul de evaluare, care va fi însușit prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Astfel, pentru ducerea la îndeplinire a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 343/2024, 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. 275263/2024, 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 47 mp, situat în bld. Carol I, la

parterul blocului M6B, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 27T/01.02.2002, care se regăsește în Anexa la prezentul raport.

În cadrul raportului de evaluare a fost stabilită valoarea estimată a redevenței în cuantum de 277,13 lei/mp/an - echivalent a 55,69 euro/mp/an, respectiv 23,09 lei/mp/lună - echivalent a 4,64 euro/mp/lună. Valorile nu includ TVA.

Conversia lei/euro a fost făcută la 4,9765 lei pentru un euro, curs valutar la data de 28.08.2024, data elaborării raportului de evaluare.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR ediția 2023, 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. 96, art. 108 lit. b, art.129 alin. 2 lit. c coroborat cu alin. 6 lit. a, art. 154 alin. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 343/2024, 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 47 mp, situat în bld. Carol I, la parterul blocului M6B, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 27T/01.01.2002 dintre Municipiul Craiova și AMI GASTRO S.R.L, la suma de 277,13 lei/mp/an - echivalent a 55,69 euro/mp/an (valorile nu conțin TVA), respectiv 23,09 lei/mp/lună - echivalent a 4,64 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:

RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr.323900/2024, Raportul nr.327579/2024 al Directiei Patrimoniu;
- În conformitate cu prevederile art. 96, art. 108 lit. b, art.129 alin. 2 lit. c coroborat cu alin. 6 lit. a, art. 154 alin. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 343/2024
- Potrivit Legii nr.514/2003 privind organizarea si exercitarea profesiei de consilier juridic;

AVIZAM FAVORABIL

propunerea privind supunerea spre aprobare Consiliului Local:

- însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață 47 mp, situat în bld. Carol I, la parterul blocului M6B, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 27T/01.01.2002 dintre Municipiul Craiova și AMI GASTRO S.R.L, la suma de 277,13 lei/mp/an - echivalent a 55,69 euro/mp/an (valorile nu conțin TVA), respectiv 23,09 lei/mp/lună - echivalent a 4,64 euro/mp/lună (valorile nu conțin TVA), conform Anexei la prezentul raport.

**Director Executiv,
Ovidiu Mischianu**

Îmi asum responsabilitatea privind realitatea
si legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului
Semnatura:

**Intocmit,
Cons.jur.Nicoleta Bedelici**

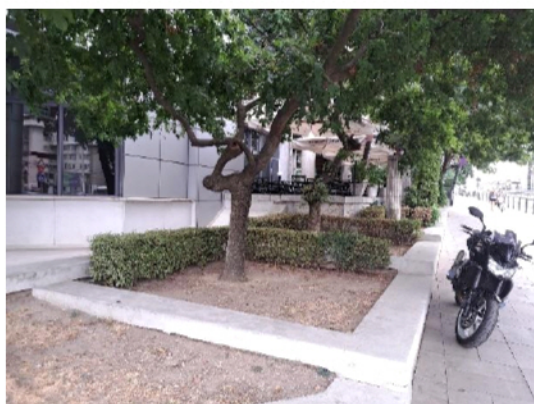
Imi asum responsabilitatea privind legalitatea actului
administrativ
Semnatura:

bEVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.. F16/693/2008: CUI 24317899 Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul Dolj. Tel: 0728977411; 0766444770 e-mail: pfablanariu@gmail.com		EVALUARI BUNURI MOBILE
	EVALUARI DE INTREPRINDERI		
Nr. raport	2024082801	din	28.08.2024
Nota de comandă	275263	din	01.08.2024

RAPORT DE EVALUARE

- PROPRIETATE IMOBILIARA –

Terenul intravilan în suprafață de 47 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 27T/01.02.2002, (cu modificările și completările ulterioare) ce aparține domeniului public al municipiului Craiova, situat în Craiova în b-dul Carol 1, bl. M6B, parter, judetul Dolj



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

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

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

Evaluator membru corporatist ANEVAR
 Autorizatie ANEVAR nr. 10737

-2024-

SCRISOARE DE ÎNĂNTARE

Catre:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de comandă nr. 275263 din 01.08.2024, societatea pe care o reprezintă 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 28.08.2024.

Etapile parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

- Colectarea documentelor și deschiderea dosarului de lucru;
- Inspecția imobilului;
- Redactarea raportului de evaluare.

Independența Evaluatorului (Consultantului) constă în desfășurarea activității pe baza cunoștințelor și abilităților profesionale și emiterea opiniei asupra valorii pe baza propriei convingeri, fără niciun fel de influență sau constrângere din partea altei persoane, indiferent de relația comercială a acesteia cu Evaluatorul.

Prezentul raport de evaluare se referă la *terenul intravilan în suprafață de 47 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 27T/01.02.2002, (cu modificările și completările ulterioare) ce aparține domeniului public al municipiului Craiova, situat în Craiova, b-dul Carol I, bl. M6B, parter, județul Dolj.*

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

Scopul evaluării este asistarea proprietarului pentru prelungirea cu 7 ani și 6 luni, respective până la data de 31.01.2032 a duratei contractului de concesiune nr. 27T / 01.02.2002 (cu modificările și completările ulterioare), încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și AMI GASTRO S.R.L., estimându-se valoarea de piață a imobilului în vederea estimării valorii de piață a redevenței în vederea renegocierii acesteia, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

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

Inspecția s-a efectuat în prezenta reprezentantului proprietarului.

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

Valoarea de piață teren concesionat în baza contractului nr. 27T/01.02.2002, raportată (abordarea prin comparație directă), este:

Suprafață teren	Valoare de piață teren			
47,00 mp	102.650 lei echivalent a	20.627 euro	(	2.184,05 lei/mp echivalent a 438,87 euro/mp)

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

Suprafață teren	Valoare de piață a redevenței anuale			
47,00 mp	13.025 lei echivalent a	2.617 euro	(277,13 lei/mp/an	echivalent a 55,69 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare			
	1.085 lei echivalent a	218 euro	(23,09 lei/mp/lună	echivalent a 4,64 euro/mp/lună)

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blanariu



CUPRINS

SINTEZA EVALUARII	5
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	8
1 TERMENII DE REFERINȚĂ 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 NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUARII	11
1.9.1. Etapele parcurse în procesul de documentare	11
1.9.2. Documente de proprietate analizate	12
1.9.3. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare	12
1.9.4. Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat	12
1.9.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare	13
1.10. SURSELE DE INFORMARE	13
1.10.1 Informații preluate din literatura de specialitate	13
1.10.2 Informații din piața imobiliară	13
1.10.3 Alte surse de informații verificate	13
1.11. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	14
1.11.1 Ipoteze	14
1.11.2 Ipoteze speciale	15
1.12. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	15
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	16
2 PREZENTAREA DATELOR DE ÎNTRARE ÎN EVALUARE	17
2.1. DESCRIEREA proprietății IMOBILIARE EVALUATE	17
2.1.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluate	17
2.1.2. Descrierea juridică	18
2.1.3. Sarcini	18
2.1.4. Descrierea proprietății	18
3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	20
3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE	20
3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	20
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	21
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	22
3.5. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	22
4 EVALUAREA PROPRIETĂȚII	23
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	23
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	24
4.2.1. Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului	24
4.2.2. Metoda actualizării- analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)	25
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	28
ANEXE	30

SINTEZA EVALUARII

Evaluator	BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru
Client	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214
Utilizatori desemnati	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și AMI GASTRO S.R.L.
Proprietar	Imobilul aparține domeniului public al MUNICIPIULUI CRAIOVA
Comandă/contract	Nota de comandă nr. 275263 din 01.08.2024
Data raportului	28.08.2024
Data inspecției	Inspekția s-a realizat în data de 28.08.2024, în prezenta utilizatorului desemnat
Data evaluării	28.08.2024
Curs BNR valabil la data evaluării, 28.08.2024	1 Euro = 4,9765 lei
Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării	Terenul intravilan în suprafață de 47 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 27T/01.02.2002, (cu modificările și completările ulterioare) ce aparține domeniului public al municipiului Craiova.
Suprafețe, nr. cadastral, carte funciară	Terenul ce face obiectul contractului de concesiune nr. 27T/01.02.2002, are suprafața de 47 mp
Adresa proprietății	Municipiul Craiova, b-dul Carol 1, bl. M6B, parter, județul Dolj.
Utilizare existentă	Terenul este acoperit de o construcție provizorie din structuri provizorii, tip terasă utilizată pentru alimentație publică
Scopul evaluării	<i>Asistarea proprietarului pentru prelungirea cu 7 ani și 6 luni, respective până la data de 31.01.2032 a duratei contractului de concesiune nr. 27T / 01.02.2002 (cu modificările și completările ulterioare), încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și AMI GASTRO S.R.L., estimându-se valoarea de piață a imobilului în vederea estimării valorii de piață a redevenței în vederea renegocierii acesteia, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022</i>
Tipul valorii estimate	Valoarea estimată este valoarea de piață a terenului utilizat pentru stabilirea prețului- redevenței în vederea concesiunea acestuia.

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

	Definiția valorii de piață, dată de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022, este: „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”. Pentru determinarea valorii de piață a terenului s-a utilizat metoda comparației directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 – ed. Iroval – București Redevența de piață este asimilată chiriei de piață în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022 “Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.(SEV 230, C9) “Comentariile prezentate pentru definiția similară a valorii de piață din SEV - Cadrul general pot fi aplicate pentru a ajuta la interpretarea definiției chiriei de piață. În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, contraprestații sau facilități speciale. „Clauzele de închiriere adecvate” sunt clauzele care ar fi convenite în mod uzual pe piața tipului de proprietate imobiliară, la data evaluării, între participanții de pe piață. Mărimea chiriei de piață ar trebui să fie prezentată numai în corelație cu clauzele principale de închiriere care au fost asumate.” (SEV230, C10) “Chiria contractuală reprezintă chiria care se conformează clauzelor unui anumit contract efectiv de închiriere. Aceasta poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.” (SEV230, C11). Pentru determinarea prețului- redevenței în vederea concesiunii acestuia s-a utilizat metoda actualizării- analiza fluxului de numerar actualizat (DCF), conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022
Observatii speciale	Conform documentelor puse la dispoziție, imobilul aparține domeniului public al Municipiului Craiova și este liber de sarcini, Prin H.C.L. nr. 343 din 25.07.2024, s-a aprobat prelungirea, pe o perioada de 7 ani și 6 luni, a contractului de concesiune nr. 27T/01.02.2002. Terenul ce face obiectul contractului de concesiune nr. 27T/01.02.2002 este acoperit de o construcție provizorie tip terasă alimentație publică aflată în proprietatea AMI GASTRO S.R.L, edificată în conformitate cu reglementările urbanistice aflate în vigoare

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

Abordări / Metode de evaluare, Valori rezultate

Valoarea de piață teren concesionat în baza contractului nr. 27T/01.02.2002, raportată (abordarea prin comparație directă), este:

Suprafață teren	Valoare de piață teren
47,00 mp	102.650 lei echivalent a 20.627 euro (2.184,05 lei/mp echivalent a 438,87 euro/mp)

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

Suprafață teren	Valoare de piață a redevenței anuale
47,00 mp	13.025 lei echivalent a 2.617 euro (277,13 lei/mp/an echivalent a 55,69 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare
	1.085 lei echivalent a 218 euro (23,09 lei/mp/lună echivalent a 4,64 euro/mp/lună)

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

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

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

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



1. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUĂRII

1.1. EVALUATOR

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

1.2. CLIENT

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

1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI

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

AMI GASTRO 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 EVALUĂRII

Comandă/contract : Nota de comandă nr. 275263 din 01.08.2024

Data raportului: 28.08.2024 ;

Data inspecției: Inspecția s-a realizat în data de 28.08.2024, în prezența utilizatorului desemnat;

Data evaluării: 28.08.2024

Curs BNR valabil la data de: 28.08.2024: 1 Euro = 4,9765 lei.

1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare se referă la terenul intravilan în suprafață de 47 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 27T/01.02.2002, (cu modificările și completările ulterioare) ce aparține domeniului public al municipiului Craiova.

Adresa: Municipiul Craiova, b-dul Carol 1, bl. M6B, parter, județul Dolj

Utilizarea actuală: Terenul este acoperit de construcție provizorie și terasă pentru alimentație publică.

1.7. SCOPUL EVALUARII

Scopul evaluării este asistarea proprietarului pentru prelungirea cu 7 ani și 6 luni, respective până la data de 31.01.2032 a duratei contractului de concesiune nr. 27T / 01.02.2002 (cu modificările și completările ulterioare), încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și AMI GASTRO S.R.L., estimându-se valoarea de piață a imobilului în vederea estimării valorii de piață a redevenței în vederea renegocierii acesteia, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

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

1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUARII

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII

1.9.1. Etapele parcurse în procesul de documentare

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

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

1.9.2. Documente de proprietate analizate

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

- Nota de comandă nr. 275263 din 01.08.2024;
- Hotărare nr. 343 din 25.07.2024, privind prelungirea contractului de concesiune nr. 27T/01.02.2002 încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și AMI GASTRO S.R.L.;
- Hotărare nr. 262 din 2.11.2001, privind prelungirea contractului de concesiune nr. 27T/01.02.2002 încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și BIDASILV COM S.R.L.;
- Contract de concesiune nr. 27T/01.02.2002 încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și BIDASILV COM S.R.L.;
- Hotărare nr. 79 din 30.04.2002, privind preluarea contractului de concesiune nr. 27T/01.02.2002 de către Badea Pavel;
- Act adițional nr. 1/2002 la contractul de concesiune nr. 27T, din 2002;
- Hotărare nr. 26 din 26.01.2017, privind prelungirea contractului de concesiune nr. 27T/01.02.2002 încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și PAVEL BADEA;
- Act adițional nr. 2/2017 la contractul de concesiune nr. 27T, din 2002;
- Hotărare nr. 455 din 31.08.2023, privind modificarea contractului de concesiune nr. 27T/01.02.2002 de către Badea Pavel;
- Act adițional nr. 3/2023 la contractul de concesiune nr. 27T, din 2002.

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), SEV630 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 defectuasă 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

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/constructii/siguranta-post-seism-a-cladinelor/programe-de-prevenire-a-riscului-seismic/-8247/-9738>;

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

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. 343/25.07.2024 privind prelungirea duratei contractului de concesiune nr. 27T/01.02.2002.

1.11. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

1.11.1. Ipoteze

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

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

făcut niciun fel de investigație referitoare la utilizările trecute sau prezente, ale proprietății sau proprietăților învecinate, pentru a stabili dacă există vreo contaminare. Valoarea este estimată în ipoteza că nu există surse de contaminare

- Pentru determinarea valorii de piață s-a utilizat metoda comparațiilor directe pentru teren, și metoda actualizării pentru chirie- redevență, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022 (având în vedere tipologia proprietății imobiliare);
- Prezentul raport de evaluare s-a realizat cu inspecție la exteriorul și interiorul imobilului;
- Evaluatorul nu a realizat măsurători ale spațiilor sau ale compartimentărilor deoarece nu are calificarea prevăzută de lege;
- Toate documentele analizate în cadrul raportului de evaluare sunt menționate în cuprinsul acestuia;
- La data inspecției imobilul era acoperit de 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 că dreptul de proprietate al Municipiului Craiova este deplin, liber de sarcini, fără a exista restricții ale acestuia;
- Evaluatorul a solicitat certificate de urbanism, dar nu a fost pus la dispoziție. Evaluarea s-a făcut ținând cont de P.U.G. și P.UZ.

1.12. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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

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

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

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

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

1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



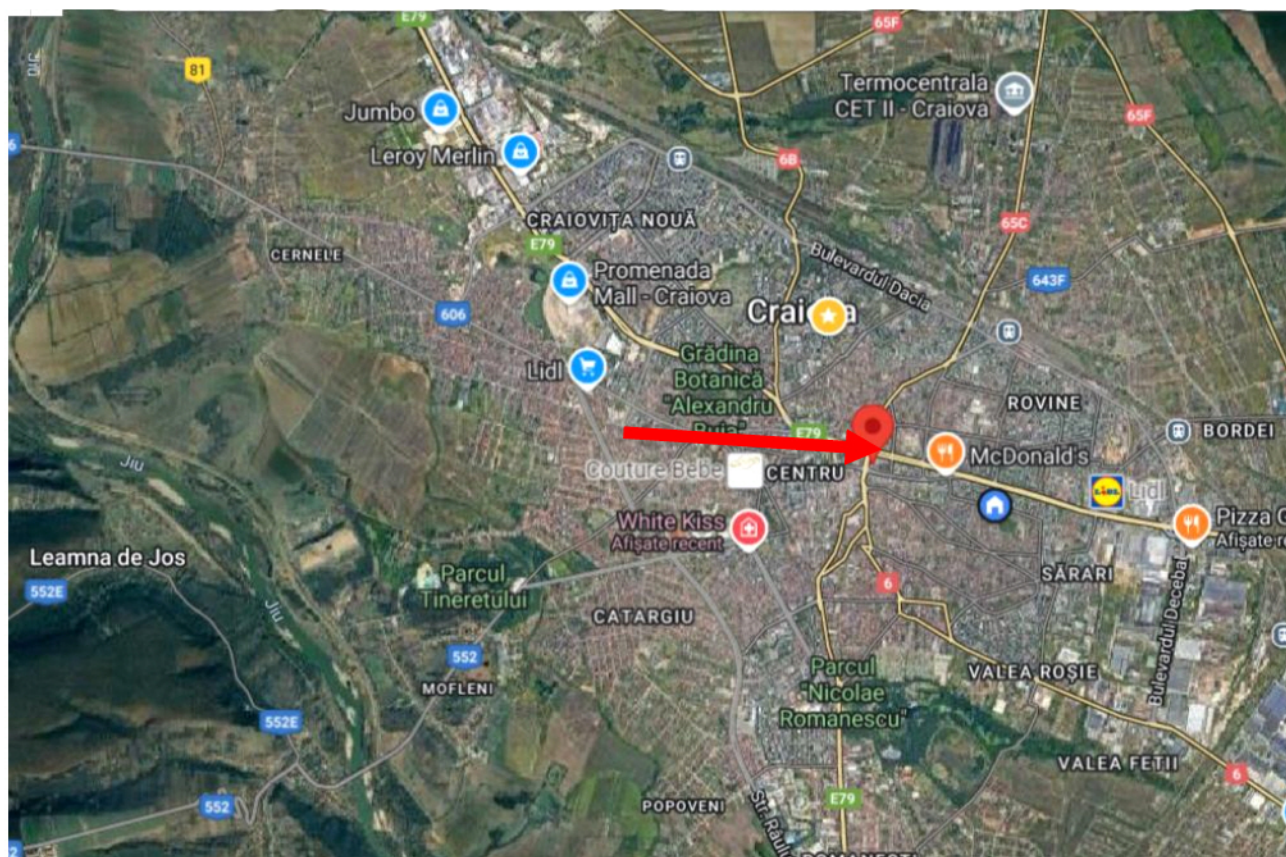
2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE în EVALUARE

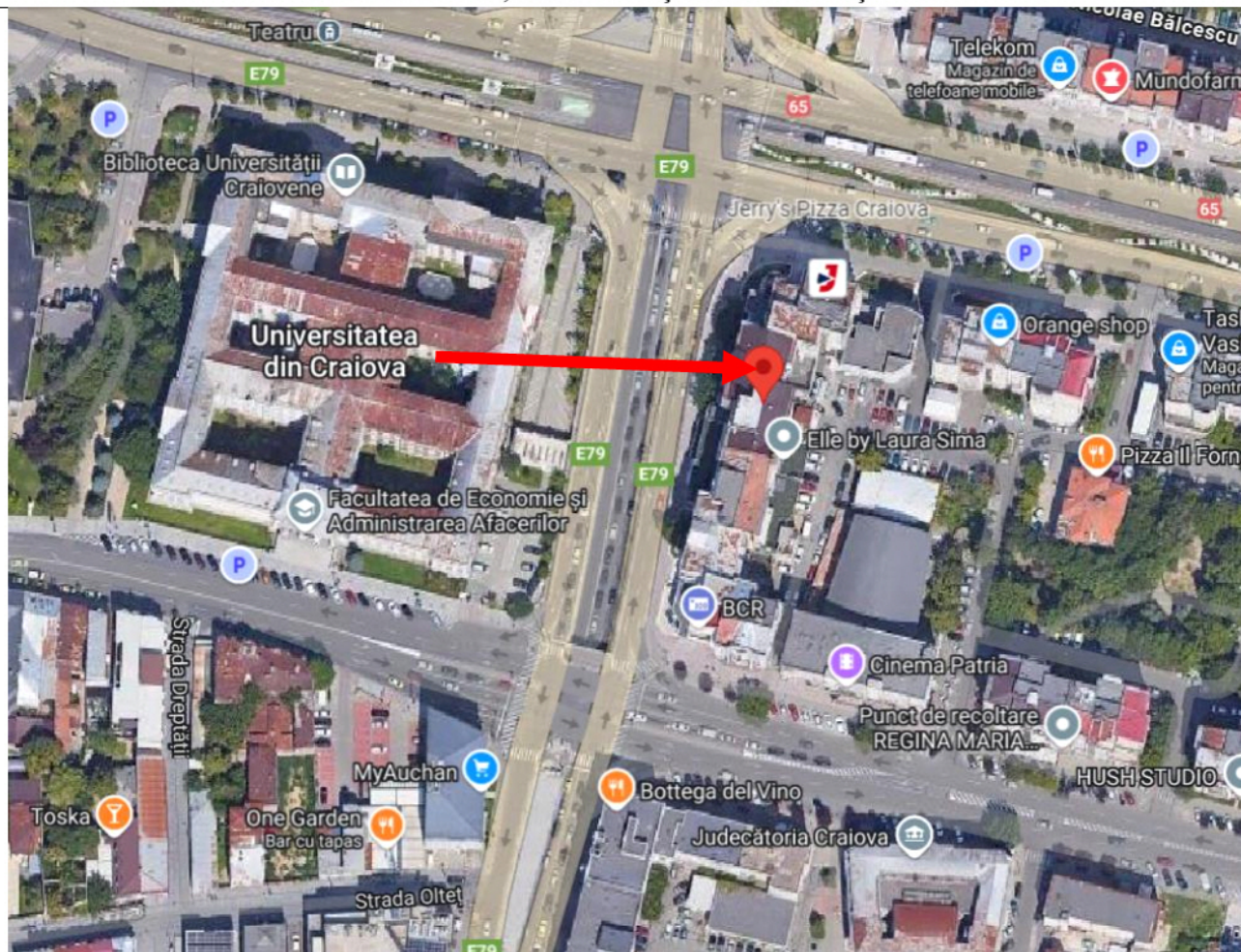
2.1. DESCRIEREA proprietății IMOBILIARE EVALUATE

2.1.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluata

Prezentul raport de evaluare se referă la terenul intravilan în suprafață de 47 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 27T/01.02.2002.

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





2.1.2. Descrierea juridică

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

În prezent, terenul este acoperit de o construcție provisorie realizată din isopan

2.1.3. Sarcini

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

2.1.4. Descrierea proprietății

Descrierea zonei de amplasare

<i>Zona de amplasare</i>	Municipiul Craiova, bld. Carol I, Zona Universitate, județul Dolj
<i>Artere importante de circulație prin apropiere</i>	Pietonal: str. Carol I, județul Dolj Auto: str. Carol I, județul Dolj Calitatea rețelelor de transport: asfaltate
<i>Caracterul edilitar al zonei</i>	Tipul zonei: rezidențială-comercială
<i>Utilități edilitare</i>	Rețea urbană de energie electrică: existentă Rețea urbană de apă: existentă Rețea urbană de termoficare: existentă Rețea urbană de gaze: existentă Rețea urbană de canalizare: existentă Rețea urbană de telefonie: existentă

	Rețea urbană de transmisii de date: existentă
<i>Gradul de poluare al zonei</i>	Corespunzător traficului auto
<i>Ambient</i>	Liniștit

Descrierea terenului

Terenul intravilan în suprafață de 47 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 27T/01.02.2002, ce aparține domeniului public al municipiului Craiova

<i>Categorie teren</i>	Intravilan curți construcții
<i>Utilizare existentă</i>	Terenul este concesionat
<i>Deschideri</i>	La strada principală
<i>Concluzii în urma inspecției</i>	Terenul este acoperit de o construcție provizorie tip terasă cu destinație de alimentație publică

3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE

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

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

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

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

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

3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

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

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

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

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

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

3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE

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

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

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

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

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

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

3.3. OFERTA COMPETITIVĂ

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

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

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

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

3.4. CEREREA SOLVABILA

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

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

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

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

3.5. ECHILIBRU PIETEI. PREVIZIUNI

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

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

4 EVALUAREA PROPRIUZISA

4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

Analiza se efectuează într-una din următoarele situații:

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

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

Utilizarile probabile în mod rezonabil

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Proprietatea subiect este marcată în culoare albastră, ofertele analizate sunt prezentate în culoare roșie. Comparabilele sunt prezentate în anexa 1.1. Grila de piață și explicarea ajustărilor sunt prezentate în Anexa 1.2. Din analiza efectuată a rezultat ca cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabilă 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 20.627 euro, echivalent a 438,87 euro/mp.**

4.2.2. Metoda actualizării- analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)

Analiza DCF se utilizează pentru evaluarea proprietăților imobiliare pentru care se estimează că veniturile și/sau cheltuielile se modifică în timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesită luarea în considerare a veniturilor și cheltuielilor probabile din perioada de previziune.

Când se folosește această metodă, evaluatorul trebuie să utilizeze previziuni ale veniturilor și cheltuielilor din această perioadă, precum și valoarea terminală, care apoi sunt convertite în valoare prezentă prin tehnici de actualizare.

Previziunile sunt, de regulă, puse la dispoziția evaluatorului de către client sau pot fi realizate de către evaluator; în ambele situații acestea trebuie să fie argumentate în raportul de evaluare.

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

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

Unde :

V_p = Valoare de piață teren

r = Redevența anuală anuală

a = Rata de actualizare

k = Perioada de recuperare în cazul închirierii luată în calcul, 25 ani

Pentru determinarea redevenței minime se utilizează formula :

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

Pentru estimarea redevenței minime s-au parcurs următoarele etape :

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

Valoarea de piață teren concesionat în baza contractului nr. 27T/01.02.2002, raportată (abordarea prin comparație directă), este:

Suprafață teren	Valoare de piață teren
47,00 mp	102.650 lei echivalent a 20.627 euro (2.184,05 lei/mp echivalent a 438,87 euro/mp)

2. Stabilirea perioadei de recuperare a investiției

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

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

3. Estimarea ratei de actualizare (a)

Rata de actualizare s-a calculat pe baza formulei:

$K = R_b + R_i$; unde:

K - rata de actualizare

R_b - rata de bază fără risc

R_i - riscul investiției

4. Determinarea factorului de actualizare a fost calculat la 7,8810 după formula:

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

5. Determinarea chiriei minime

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

Valoarea de piață teren concesionat în baza contractului nr. 27T/01.02.2002, raportată (abordarea prin comparație directă), este:

Suprafață teren	Valoare de piață teren
80,00 mp	116.873 lei echivalent a 23.487 euro (1.460,91 lei/mp echivalent a 293,59 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 actualizării, este:

Suprafață teren	Valoare de piață a redevenței anuale			
47,00 mp	13.025 lei echivalent a	2.617 euro	(277,13 lei/mp/an	echivalent a 55,69 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare			
	1.085 lei echivalent a	218 euro	(23,09 lei/mp/lună	echivalent a 4,64 euro/mp/lună)

CAPITOLUL 5

ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

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

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

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

Valoarea de piață teren concesionat în baza contractului nr. 27T/01.02.2002, raportată (abordarea prin comparație directă), este:

Suprafață teren	Valoare de piață teren
47,00 mp	102.650 lei echivalent a 20.627 euro (2.184,05 lei/mp echivalent a 438,87 euro/mp)

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

Suprafață teren	Valoare de piață a redevenței anuale
47,00 mp	13.025 lei echivalent a 2.617 euro (277,13 lei/mp/an echivalent a 55,69 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare
	1.085 lei echivalent a 218 euro (23,09 lei/mp/lună echivalent a 4,64 euro/mp/lună)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

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

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

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

BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA



**Evaluator autorizat
Blanariu Mihail-Dumitru**

ANEXE

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

Anexa 1 Calcule

Anexa 1.1.1. Descrierea comparabilelor

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Terenul analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	47,00 mp	227 mp	127 mp	42 mp
Preț (Euro)	?	115.000 euro	57.150 euro	25.200 euro
Preț (Euro/mp)		506,61 euro/mp	450,00 euro/mp	600,00 euro/mp
Localizare	Craiova, str. Carol I, bl. M6B, parter, judetul Dolj	Craiova, str. Caracal, jud. Dolj	Craiova, bd. Decebal inters str. T Lalescu, jud. Dolj	Craiova, central, judecatorie, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Conditii de piata	aug.24	aug.24	aug.24	aug.24
Acces	La drum principal	La drum principal	La drum principal	La drum principal
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
Utilitati	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate
Utilizare	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Altele/Constructii demolabile etc	Nu	Nu	Nu	Nu

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

Anexa 1.1.2. Grila de calcul și explicarea ajustărilor

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	506,6	450,0	600,0
Tipul tranzactiei		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-20%	-20%	-20%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-101,3	-90,0	-120,0
Preț ajustat (EUR/mp)		405,3	360,0	480,0
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		405,3	360,0	480,0
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		405,3	360,0	480,0
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		405,3	360,0	480,0
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		405,3	360,0	480,0
Condiții de piata	aug.24	aug.24	aug.24	aug.24
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		405,3	360,0	480,0
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Craiova, str. Carol I, bl. M6B, parter, judetul Dolj	Craiova, str. Caracal, jud. Dolj	Craiova, bd. Decebal inters str. T Lalescu, jud. Dolj	Craiova, central, judecatorie, jud. Dolj
Ajustare (%)		11%	22%	-11%
Ajustare (EUR/mp)		44,6	79,2	-52,8
Pret ajustat (EUR/mp)		449,9	439,2	427,2
Suprafata (mp)	47,00	227,00	127,00	42,00
Ajustare (%)		-2%	-3%	3%
Ajustare (EUR)		-10,7	-12,0	11,7
Pret ajustat (EURO)		439,2	427,2	438,9
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		439,2	427,2	438,9
Forma / raportul laturilor	Neregulata	Neregulata	Regulata	Regulata
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		439,2	427,2	438,9
Deschidere	La o strada	La o strada	La doua strazi	La o strada
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		439,2	427,2	438,9

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

<i>Altele/Constructii demolabile etc</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		439,20	427,20	438,87
ajustare totală netă (EUR/mp)		33,9	67,2	-41,1
ajustare totală netă (%)		7%	15%	-7%
ajustare totală brută (EUR/mp)		55,25	91,20	64,47
ajustare totală brută (%)		11%	20%	11%
Proprietatea comparabila 2 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	438,87	EUR/mp		4,9765
	2.184,05	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	20.627	EUR		
	102.650	LEI		

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

EXPLICATII AJUSTARI

Studiul pietei și al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumparatori și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumparatorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date. Ajustările

Tipul tranzacției

În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranzacționare variază pe piața locală în intervalul -10-20%, în funcție de amplasament, suprafața, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise

Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-20%	-20%	-20%

Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

Drepturi de proprietate transmise

La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este deplin

Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Restricții de utilizare

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

Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Condiții de finanțare

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

Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Condiții de vânzare

Se considera că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleași ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt

Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Condiții de piață

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

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

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

AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII

Localizare

În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	mai slabă	mai slabă	mai bună
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitivă	ajustare pozitivă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	11%	22%	-11%

S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ în funcție de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare

Acces

Drumul de acces spre proprietăți sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu acces auto ușor și drumuri asfaltate, cumpărătorii plătesc mai mult.

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

Nu au fost necesare ajustări

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

Suprafata (mp)			
In cazul suprafetelor foarte mici de cca 150 mp de teren numarul cumparatorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafata este mai greu de utilizat, influentand valoarea terenului, pretul scade direct proportional cu suprafata, loturile foarte mici de teren sunt mai greu vandabile.			
	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	mai mica	mai mica	mai mare
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare pozitiva
Procent ajustare aplicat	-2%	-3%	3%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in pretul platit fata de terenuri cu suprafete semnificativ diferite fata de subiect (conform analiza ofertei competitive).			
Topografie			
In functie de topografia imobilului, cumparatorii recunosc un plus de valoare si exista disponibilitatea acestora de a plati mai mult pentru proprietatii cu o topografie plana deoarece nu necesita lucrari suplimentare pentru a realiza o suprafata dreapta,			
	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similara	similara	similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de topografia diferita dintre comparabile si subiectul analizat.			
Forma / raportul laturilor			
Diferentele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu forma regulata sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.			
	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similara	similara	similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un imobil cu o deschidere			
Deschidere			
Diferentele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu deschidere mai mare sau la mai multe strazi sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.			
	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similare	similare	similare
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata privind influenta asupra pretului proprietatii, tinind cont de echiparea cu utilitati diferite fata de proprietatea subiect. S-a ajustat pozitiv comparabila 2 cu -4% pentru ca are deschidere la 2 strazi			
Utilizare			
Piata recunoaste ca exista un surplus de valoare pentru loturile de teren intravilan curti constructii amplasate intr-o zona cu potential comercial/servicii fata de cele ce au o categorie de folosinta diferita (Altere/arabil etc), conform CMBU.			
	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similara	similara	similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferentele in pretul platit dintre cea mai buna utilizarea a			
Altele/Constructii demolabile etc			
In functie de alte aspecte, vecinatati, starea terenului diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care sunt situate in zone defavorabile, vecinatati inferioare unor zone rezidentiale/comerciale, cumparatorii platesc mai putin. De asemenea, in functie de existenta unor constructii aflate in diferite stadii de executie, diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care necesita cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumparatorii platesc			
	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%

Anexa 2 Fotografii



Anexa 3 Oferte COMPARABILA 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-craiova-accept-variante-imobiliare-auto-IDiaasz.html>



Teren intravilan Craiova - Accept variante imobiliare/auto

115 000 € Prețuri negociabile

Publicitate

RATA DE LA: 2642 LEI

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafața utilă: 227 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Oportunitate de investiție! Vând teren intravilan în Craiova, [Strada Carscal] cu suprafața de 227 m². Pretabil pentru orice tip de activitate. Accept și variante imobiliare sau auto. Pentru mai multe detalii și vizionari, sună la numărul afișat.

PRIVAT ⓘ

Georgiana
Pe OLX din decembrie 2020
Activ pe 23 iulie 2024

Trimite mesaj

078 489 3742

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Craiova, Dolj

Publicitate

viday

Inspiră-te
Livrare gratuită

Arată mai multe

COMPARABILA 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-inchiriez-teren-central-rovine-vis-a-vis-de-helmat-IDi5PK1.html>



Vand/inchiriez teren central Rovine vis a vis de Helmat

450 €

Publicitate

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafața utilă: 127 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand/inchiriez teren central în Rovine, vis a vis de Helmat, la intersecția Biv Decebal cu Strada Traian Lalescu.
Este ideal pentru amplasare construcții metalice sau containere [necesită doar un aviz de amplasare]
Trafic pietonal și auto intens
Pret 450€ chirie sau eventual pe mp în cazul vânzării

PRIVAT ⓘ

Cosmin
Pe OLX din decembrie 2011
Activ pe 30 mai 2024

Trimite mesaj

078 637 9620

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Craiova, Dolj

Publicitate

Obțineți rapid informații cu formularele online.

Încercați gratuit

Publicitate

KIWI K FINANCE™
Expert de ajutor în credite

Vezi acces la peste 190 de credite ipotecare?

AM REUȘIT SĂ ÎMPRUMUT 1874 Lei

COMPARABILA 3

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

imobiliare.ro

Adaugă anunț

Blanariu Mihail-dumitru

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

Teren Construcții intravilan de 42 mp, în Central

Central, Județul Dolj - Vezi Hartă

600 € / mp

25.200 €

Comision 0% cumpărător

Salvează

Cristina Mihaela Dinu

Proprietar

0723158250

Apelază acum

Trimite mesaj

Activăți notificările acum pentru cele mai noi actualizări de proprietăți.

Teren Construcții intravilan de 42 mp, în Central - 25.200 €

Central, Județul Dolj - Vezi Hartă

Salvează

0723158250

Apelază acum

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

Distribuie

f

whatsapp

telegram

facebook

email

Specificații

ID anunț: XV0703CDH

Actualizat în: 12.07.2024

Suprafață teren:

42 mp

Clasificare teren:

Intravilan

Tip teren:

Construcții

Front stradal:

16 m

DESTINAȚIE

ALTE DETALII ZONĂ

Pagina 39

Anexa 4 Documente de proprietate.

- Nota de comandă nr. 275263 din 01.08.2024;
- Hotarare nr. 343 din 25.07.2024, privind prelungirea contractului de concesiune nr. 27T/01.02.2002 încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA si AMI GASTRO S.R.L.;
- Hotarare nr. 262 din 2.11.2001, privind prelungirea contractului de concesiune nr. 27T/01.02.2002 încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA si BIDASILV COM S.R.L.;
- Contract de concesiune nr. 27T/01.02.2002 încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA si BIDASILV COM S.R.L.;
- Hotarare nr. 79 din 30.04.2002, privind preluarea contractului de concesiune nr. 27T/01.02.2002 de către Badea Pavel;
- Act adițional nr. 1/2002 la contractul de concesiune nr. 27T, din 2002;
- Hotarare nr. 26 din 26.01.2017, privind prelungirea contractului de concesiune nr. 27T/01.02.2002 încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA si PAVEL BADEA;
- Act adițional nr. 2/2017 la contractul de concesiune nr. 27T, din 2002;
- Hotarare nr. 455 din 31.08.2023, privind modificarea contractului de concesiune nr. 27T/01.02.2002 de către Badea Pavel;
- Act adițional nr. 3/2023 la contractul de concesiune nr. 27T, din 2002



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL URMĂRIRE CONTRACTE, AGENȚI ECONOMIC
Nr. 275263/ 01.08. 2024

Către

§

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

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

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

Vă atașăm în copie următoarele:

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

Director executiv,
Ionuț-Cristian Gălea



Nume și prenume	Funcție	Data	Semnătura
Verificat: Victor Costache	Șef Serviciu	01.08.2024	
Întocmit: Stroe Mihaela	Inspector	01.08.2024	

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.			

**CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL
CRAIOVA**

HOTĂRÂREA NR. 262

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 22.11.2001;

Având în vedere referatul nr. 313/2001 prin care se propune concesionarea către S.C."BIDASIV" COM S.R.L., a terenului situat în municipiul Craiova, str. Carol I, bl. M 6 B, în vederea amenajării unei terase cu caracter comercial, aferentă spațiului comercial cu destinația alimentație publică.

În conformitate cu prevederile art. 12 lit.a din Legea 50/1991, republicată privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor ;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1- Se aprobă concesionarea către S.C. "BIDASIV" S.R.L. a terenului aparținând domeniului public de interes local, în suprafață de 47,0 mp., în vederea amenajării unei terase cu caracter comercial, aferentă spațiului comercial cu destinația alimentație publică, de la parterul blocului M 6 B, str. Carol I, municipiul Craiova.

Art.2 - Durata concesiunii este de 15 ani.

Art.3 - Valoarea concesiunii va fi stabilită prin expertiză tehnică de evaluare.

Art.4 - Direcția Administrație Publică Locală, Direcția Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Lucrări Publice și Direcția Economico - Financiară vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

ec. **Juliană Claudia Mănda**

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,

Nicoleta Mjulescu

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. 27.7 / 101.02.2002.

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 (persoană juridică) SC "BIDASILV COM" SRL - CRAIOVA

SC "BIDASILV COM" SRL - CRAIOVA înregistrată la Camera de Comerț și Industrie a Județului DOJ sub numărul J16/302/1997 având sediul CRAIOVA în Calea Pucurești, Bl R1, Sc 2, ap. 9. reprezentată prin d-l NEAGOE EUGEN având funcția de manager, posesor al B. în calitate de

concesionar, pe de altă parte, în temeiul Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor și a Hotărârilor Consiliului Local nr. 262 / 22.11.2001 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 47,0 mp, situat în Craiova str. CAROL I, Bl M6B - parter

afertent terasă având următoarele vecinătăți:

- la est Vecinătățile terenului sunt rețe
- la vest prevăzute în documentația tehnică
- la sud re a stat la baza eliberării
- la nord C.U. nr. 389/2002

(2) Obiectivele concedentului sunt: Amenajare terasă aferentă spațiului comercial de la parterul bl. MGB - Carol I

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

a) bunuri de retur terenul în suprafață de 47,0 mp identificat conform certifi. urbanism nr.

III. TERMENUL

Art.2. - (1) Durata concesiunii este de 15 ani începând cu data de 01.02.2002 până la 01.02.2017.

(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 aferentă obiectului concesiunii este de 163.490.910 lei.

(2) Redevența anuală inițială este în sumă de 10.899.394 lei și se majorează anual, pentru fiecare an de plată, cu rata inflației din anul anterior.

(3) Redevența semestrială este în sumă de 5.449.697 lei și se va achita până cel mai târziu ultima zi lucrătoare din fiecare semestru.

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

(5) Garanția în sumă de 10.899.394 lei 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 MUNICIPIULUI CRAIOVA și contul concesionarului nr. 022774 ROL 01/1500 deschis la Banca ROBANK S.A. - Suc. CRAIOVA

(2) Plata garanției prevăzute la art 3.(5) din contractul de concesiune 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 ajungere la termen, concedentul are dreptul să își manifeste intenția de a dobândi bunurile de preluare și de a solicita concesionarului încheierea contractului de vânzare-cumpărare a acestora.

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

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

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

- OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI

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

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

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

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevența la termenele prevăzute în contract și în 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 al exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

X. LITIGII

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

XI. ALTE CLAUZE

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

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

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

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

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

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

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

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

Încheiat azi 01.02.2002.

CONCEDENT

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

PRIMAR,
ing. Vasile Bulucea

SECRETAR,
Nicoleta Miulescu



DIRECTOR EC.

ec. Nicolae Pascu

CONCESIONAR

SC "BIDASILV COM" SA
CRAIOVA

Manager

Vizat pentru legalitate,

Serviciul Contencios-Juridic

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 79

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 30.04.2002;

Având în vedere referatul nr. 16544/2002 al Direcției Economico-Financiare prin care se propune preluarea contractului de concesiune nr. 27 T/2002 de la S.C. "BIDASILV" S.R.L. de către BADEA PAVEL.

În conformitate cu art. 38 lit. x și art.46 din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă preluarea contractului de concesiune nr.27 T/2002 de la S.C. "BIDASILV" S.R.L. de către BADEA PAVEL.
- Art.2.** Pe data prezentei hotărâri se modifică în mod corespunzător Hotărârea nr. 262/2001 a Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.3.** Direcția Administrație Publică Locală și Direcția Economico-Financiară vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Nicolae NICOLĂESCU

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,

Nicoleta MIULESCU

ACT ADIȚIONAL NR. 1/2002
la contractul de concesiune nr. 27T/2002

Între Consiliul Local al municipiului Craiova, cu sediul în str. A.I. Cuza nr. 7, reprezentat prin primar ing. Vasile Bulucea pe de o parte, și S.C. "BIDASILV COM" S.R.L., cu sediul în Craiova, Calca București, bl. R1, sc. 2, ap. 9, înregistrată la Camera de Comerț și Industrie a Județului Dolj sub nr. J16/302/1997, pe de altă parte, a intervenit prezentul act adițional, urmare adoptării Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 79/2002, prin care s-a aprobat preluarea contractului de concesiune de la S.C. "BIDASILV COM" S.R.L. de către BADEA PAVEL.

Art.1. Începând cu 01.05.2002, BADEA PAVEL, preia contractul de concesiune nr. 27T/2002 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și S.C. "BIDASILV COM" S.R.L. Craiova.

Cu aceeași dată, se înlocuiește partea în contract S.C. "BIDASILV COM" S.R.L. cu BADEA PAVEL.

Art.2 Perioada pentru care se preia contractul este 01.05.2002-01.02.2017.

Art.3. Plata redevențelor semestriale se face din contul d-lui BADEA PAVEL nr. _____, deschis la _____.

CONCEDENT,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA



SECRETAR,
Nicoleta MIULESCU

CONCESIONAR,
BADEA PAVEL

DIRECTOR EC.,
ec. N. PASCU

Serviciul Contencios Juridic,
Vizat pentru legalitate,

HOTĂRÂREA NR. 26

privind prelungirea duratei contractului de concesiune nr.27T/2002, încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și Pavel Badea

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 26.01.2017.

Având în vedere raportul nr.5772/2017 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune prelungirea duratei contractului de concesiune nr.27T/2002, încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și Pavel Badea;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă prelungirea, pe o perioadă de 7 ani și 6 luni, respectiv până la 31.07.2024, a duratei contractului de concesiune nr.27T/2002, încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și Pavel Badea, având ca obiect terenul în suprafață de 47 mp., situat în municipiul Craiova, str.Carol I, la parterul blocului M6B.
- Art.2.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să semneze actul adițional de prelungire a contractului de concesiune nr.27T/2002.
- Art.3.** Pe data prezentei hotărâri, se modifică în mod corespunzător Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.262/2001.
- Art.4.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și Pavel Badea vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Mărin Traian RADU

CONTRASEMIȘTĂ,
PT. SECRETAR,
Ovidiu MISCHIANU

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Direcția Patrimoniu
Serviciul Urmărire Contracte, Agenți Economici
Nr. 4865/107.04.2017

ACT ADIȚIONAL Nr. 2/ 2017
la contractul de concesiune nr. 27T/2002

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

....., în calitate de concesionar, *pe de altă parte*
În baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 26/26.01.2017 s-a încheiat prezentul
act adițional.

Art.1 Se modifică art. 2 din contract, în sensul prelungirii duratei contractului de concesiune nr.
27T/2002 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și Pavel Badea, ce are ca obiect terenul,
în suprafață de 47 mp, situat în municipiul Craiova, bld. Carol I, la parterul blocului M6B, pe o perioadă
de 7 ani și 6 luni, respectiv până la 31.07.2024.

Art.2 Celelalte articole ale contractului de concesiune nr. 27T/2002 rămân neschimbate.

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

CONCEDENT

MUNICIPIUL CRAIOVA
Pt. PRIMAR,
Viceprimar
Mihail GENOIU

CONCESIONAR

Pavel BADEA

Dir. Patrimoniu
Director Executiv,
Cristian Ionut Gâlea

Vizat
Control Financiar Preventiv
Dir. Economico-Financiară
Director Executiv,

Lucia Ștefan

Vizat de legalitate
Dir. Jur., Asist. de Specialit. și
Contencios Administrativ
c.j. Isabela Cruceru

HOTĂRÂREA NR. 455

privind modificarea contractelor de concesiune nr.27T/01.02.2002 și nr.28T/01.02.2002 încheiate între Municipiul Craiova și Badea Pavel

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 31.08.2023;

Având în vedere referatul de aprobare nr.267386/2023, raportul nr.279503/2023 întocmit de Direcția Patrimoniu și raportul de avizare nr.281978/2023 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune modificarea contractelor de concesiune nr.27T/01.02.2002 și nr.28T/01.02.2002 încheiate între Municipiul Craiova și Badea Pavel și avizele nr.39/2023 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.34/2023 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.41/2023 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.41 din Legea nr. 50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, art.1315-1320 Cod Civil;

În temeiul art.108, 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 contractului de concesiune nr.27T/01.02.2002, încheiat între Municipiul Craiova și Badea Pavel, având ca obiect terenul aparținând domeniului public al municipiului Craiova, în suprafață de 47,00 mp, situat în bld. Carol I, nr. 6, bloc M6, scara B, parter, cu destinația terasă, prin cesiunea acestuia către AMI GASTRO S.R.L.
- Art.2.** Se aprobă modificarea contractului de concesiune nr. 28T/01.02.2002, încheiat între Municipiul Craiova și Badea Pavel, având ca obiect terenul aparținând domeniului public al municipiului Craiova, în suprafață de 10,00 mp., situat în bld. Carol I, nr. 6, bloc M6, scara B, parter, cu destinația scară acces, prin cesiunea acestuia către AMI GASTRO S.R.L.
- Art.3.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să semneze actele adiționale de modificare a contractelor de concesiune nr.27T/01.02.2002 și nr.28T/01.02.2002.
- Art.4.** Pe data prezentei hotărâri, se modifică în mod corespunzător Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.262/2001, nr.263/2001 și nr.26/2017 și își încetează efectele Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.79/2002 și nr.80/2002.

Art.5. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu, precum și Badea Pavel și AMI GASTRO S.R.L. vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Lucian Costin DINDIRICĂ



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Direcția Patrimoniu
Serviciul Urmărire Contracte, Agenți Economici
Nr. 3173101 20.09. 2023

Act Adicional nr.3/2023
la contractul de concesiune nr. 27T/01.02.2002

Între

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr.26, CUI 4417214, reprezentat prin Primar, *în calitate de concedent, pe de o parte și*

BADEA PAVEL, cu
identificat prin C.I. seria
concesionar, pe de altă parte

în calitate de

În conformitate cu art. 41 din Legea nr.50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, art.1315-1320 Cod Civil, 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, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 455/2023, s-a încheiat prezentul act adițional la contractul de concesiune nr.27T/01.02.2002.

Art.1 Se modifică cap.I - Părțile Contractante din contractul de concesiune nr. 27T/01.02.2002, dintre Consiliul Local al Municipiul Craiova și Badea Pavel, având ca obiect terenul, în suprafață de 47 mp, aparținând domeniului public al municipiului Craiova, situat în bld. Carol I, nr.6, bloc M6, scara B, cu destinația terasă, în sensul schimbării părții contractante din BADEA PAVEL în AMI GASTRO S.R.L., astfel:

„Între

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr.26, CUI 4417214, reprezentat prin Primar, *în calitate de concedent pe de o parte și*

AMI GASTRO S.R.L., cu sediul social în municipiul Craiova, str. Ion Maiorescu, nr.5, bl. 4, sc.A, ap.11, jud. Dolj, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Dolj sub nr.J16/885/2009, cod unic de înregistrare 25718112, reprezentată prin administrator

în calitate de concesionar, pe de altă parte,

în temeiul Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor și a Hotărârii Consiliului Local nr. 262/22.11.2001 s-a încheiat la sediul Primăriei Craiova prezentul contract de concesiune. ”

Art.2 Celelalte articole ale contractului de concesiune nr. 27T/01.02.2002, cu modificările și completările ulterioare, rămân neschimbate.

Art.3 Prezentul act adițional devine parte integrantă a contractului de concesiune nr.27T/01.02.2002 și se încheie în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

CONCEDENT

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMAR,
Lia-Olguța VASILESCU

CONCESIONAR

AMI GASTRO S.R.L.
administrator,
Miruna-Amalia Parască

Dir. Patrimoniu
Director Executiv,
Ionuț-Cristian Gălea

Șef Serviciu,
Victor Costache

Vizat
Control Financiar Preventiv
Direcția Economico-Financiară
exp. Simona-Narcisa Gheorghe

nr. 11240 / 20.09.2023
MUNICIPIUL CRAIOVA
control final
propriu

Vizat ptr. legalitate
Direcția Juridică, Asistență de Specialitate
și Contencios Administrativ
cons.jur. Olga Georgescu

Întocmit
insp. Mihaela Stroe

DL Băla
22.06.2024

Doamna Primar,



NR: 235146
DATA: 26/06/2024
COD: EBC02
PRIMARIA MUN. CRAIOVA

Subscrisă, AMIBASTRO SRL, cu sediul
în Municipiul Craiova, str. Ion Moiorescu, nr 5,
bloca 4, sc A, op 11, reprezentată prin Paroșea
Mirena, vă rog a-mi aproba prelungirea
contractului de concesiune nr 27T/2002
pentru terenul situat în Craiova pe adresa
B-dul Carol I, bloca M6b-parter.

DL Costache

Dre Ștefan
01.01

26.06.2024

TEL

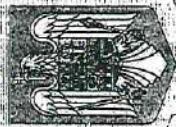
5115/28.06.24

Doamna Primar al Municipiului Craiova

ROMÂNIA

MINISTERUL JUSTITIEI

ȘI LIBERTĂȚILOR CETĂȚENEȘTI



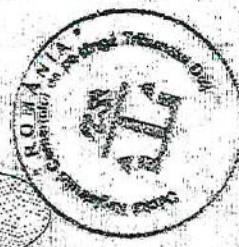
OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI

DE PE LANGĂ TRIBUNALUL DOLJ

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firma: AML GASTRO S.R.L. - S.R.L.
Sediu social: MUNICIPIUL CRAIOVA, Str. ION MAIORESCU, Nr. 5, Bloc 4, Scara A, Ap. 11, Județul DOLJ
Activitatea principală: Restorante - 5610
Cod Unic de înregistrare: 25718112 din data de: 29.06.2009



Nr. de ordine în Registrul Comerțului: J16/885/29.06.2009
Data eliberării: