

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 281

privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței, pentru terenul situat în municipiul Craiova, bvd.Oltenia, nr.45, bl.64A

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 26.05.2022;

Având în vedere referatul de aprobare nr.89393/2022, raportul nr.89467/2022 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.89889/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței, pentru terenul situat în municipiul Craiova, bvd.Oltenia, nr.45, bl.64A și avizele nr.26/2022 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.26/2022 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.26/2022 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.77/2022 referitoare la prelungirea duratei contractului de concesiune nr.281/2007 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și S.C. Conrad Impex S.R.L.;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se aprobă însușirea raportului de evaluare privind stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței, pentru terenul în suprafață de 43,85 mp., situat în municipiul Craiova, bvd.Oltenia, nr.45, bl.64A, care face obiectul contractului de concesiune nr.281/2007, încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și S.C. Conrad Impex S.R.L., la suma de 203,06 lei/mp/an, echivalent a 41,06 euro/mp/an, respectiv 16,92 lei/mp/lună, echivalent a 3,42 euro/mp/lună, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Ionuț Cosmin PÎRVULESCU



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

A E C
Analiză - Evaluări - Contabilitate

A.E.C. CONSULTING S.R.L.

office: Bacău, str. Pictor Th. Aman, nr. 94, et. 5, cam. 8

304/491/2007, CUI 21331864, Tel. 0722 - 699.049, Fax: 0334-405.447

www.aecconsulting.ro, mail: office@aecconsulting.ro

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - 0581

C.I.C-12

Nr. 76186

Ziua 18 Luna 04 Anul 2022

Nr. A.E.C. 412 /12.04.2022



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN, S = 43,85 mp

**CRAIOVA, STR. BULEVARDUL OLTENIA, NR. 45, BL. 64A, JUD. DOLJ
DIN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI CRAIOVA, JUDEȚUL DOLJ**

PROPRIETAR:

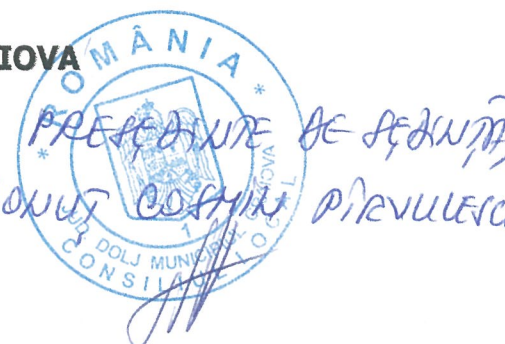
MUNICIPIUL CRAIOVA

CLIENT:

U.A.T. CRAIOVA

UTILIZATOR DESEMNAȚ:

U.A.T. CRAIOVA



Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului I; evaluatorul nu-și asuma nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop.

APRILIE 2022



office: Bacău, str. Pictor Th. Aman, nr. 94C, et. 5, cam. 8, jud. Bacău
tel./fax 0334 - 405.447, 0722 - 699.049, e-mail: dorin.arbanas@aecconsulting.ro

Catre,

U.A.T. CRAIOVA

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, vă transmitem anexat Raportul de evaluare detaliat al lotului de teren intravilan, in suprafata de 43,85 mp, amplasat in Craiova, Bdul Oltenia, nr. 45, bl. 64A, jud. Dolj, apartinand domeniului privat al Municipiului Craiova.

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a activului imobilizat mentionat mai sus, aparținând domeniului privat al mun. Craiova, in vederea stabilirii cuantumului redeventei.

Conform solicitarii clientului, ce are calitatea si de utilizator desemnat/proprietar, am procedat la analiza documentelor care ne-au fost puse la dispozitie, inspectarea terenului, prelucrarea datelor si a informatiilor rezultate din sursele de informare oficiale precum si din cercetarea de piata efectuata.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 23.03.2022.

Prezenta scrisoare este insotita de un raport de evaluare al activului imobilizat apartinand domeniul privat al institutiei dumneavoastra. Raportul este intocmit in conformitate cu cerintele Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, utilizand abordarile si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



TEREN INTRAVILAN – BULEVARDUL OLTENIA, NR. 45, BL. 64A, S = 43,85 MP
U.A.T. CRAIOVA, JUD. DOLJ

SINTEZA EVALUARII

Evaluator autorizat:	A.E.C. Consulting S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581. Arbănaș – Mocanu Vasilică – Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 10283/valabila 2022.
Clientul evaluarii:	U.A.T. CRAIOVA, jud. Dolj
Proprietar:	MUNICIPIUL CRAIOVA
Utilizatorul desemnat:	U.A.T. CRAIOVA, jud. Dolj
Subiectul evaluat:	Teren intravilan, in suprafata de 43,85 mp, amplasat in Craiova, str. Bulevardul Oltenia, nr. 45, bl. 64A, jud. Dolj, apartinand domeniului privat al Municipiului Craiova.
Scopul evaluarii:	Estimarea valorii de piata a activului imobilizat mentionat mai sus, aparținând domeniului privat al mun. Craiova, in vederea stabilirii cuantumului redeventei.
Data evaluarii:	23.03.2022
Curs valutar BNR la data evaluarii:	4,9452 lei/euro

Situatia proprietatii la data evaluari:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a activului imobilizat ce face obiectul prezentului raport de evaluare. Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 2 si 3 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte.

Ipotezele si ipotezele speciale avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 1, pct. 1.9. De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR.



**TEREN INTRAVILAN – BULEVARDUL OLTENIA, NR. 45, BL. 64A, S = 43,85 MP
U.A.T. CRAIOVA, JUD. DOLJ**

Astfel ca, in opinia evaluatorului, valoarea de piata si valoarea minima a redeventei activului supus evaluarii, ce apartine domeniului privat al Municipiului Craiova, jud. Dolj, la data de 23.03.2022, estimata prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, sunt prezentate in detaliu in tabelele anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare estimata	
Teren intravilan - Mun. Craiova, str. Bulevardul Oltenia, nr. 45, bl. 64A, jud. Dolj (S = 43,85 mp)	82.402 lei	16.663 €
Redeventa minima anuala	8.904,00 lei	1.801,00 €
Redeventa minima anuala unitara/mp	203,0600 lei	41,06 €
Redeventa minima lunara	742,00 lei	150,00 €
Redeventa minima lunara unitara/mp	16,9217 lei	3,4218 €

Nota 1: Valoarea estimata in urma evaluarii reprezinta **valoarea de piata si respectiv valoarea minima a redeventei anuale/lunare** si poate constitui o baza in vederea stabilirii cuantumului redeventei minime aferente terenului si a stabilirii redeventei minime anuale/lunare.

Nota 2: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA**.

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus si numai pentru uzul utilizatorului desemnat. Orice imprecizie rezultata din analiza raportului va trebui sa fie transmisa evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata. Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta.

Prezenta lucrare are caracter confidential atat pentru client cat si pentru evaluator.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



TEREN INTRAVILAN – BULEVARDUL OLTENIA, NR. 45, BL. 64A, S = 43,85 MP
U.A.T. CRAIOVA, JUD. DOLJ

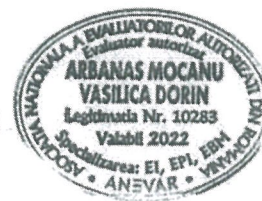
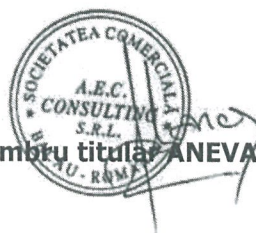
DECLARATIE DE CONFORMITATE

A.E.C. CONSULTING S.R.L., prin Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, in calitate de Director general, declara ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si confirma ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt reale, corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in acest raport.
- evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectiva in activul ce face obiectul acestui raport, nu are niciun interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate; el ofera o evaluare obiectiva si impartiala.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea utilizatorului desemnat sau a altor persoane care au interese legate de utilizatorul desemnat.
- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si cu cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat.
- prezentul raport poate fi experizat si verificat, in conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 – Verificarea evaluarii.
- evaluatorul este membru titular ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare. Evaluatorul nu a primit asistenta profesionala semnificativa din partea niciunei persoane;
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatii.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUĂRII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului: Raportul de evaluare a fost intocmit de catre A.E.C. Consulting S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581, prin Arbănaș – Mocanu Vasilică – Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 10283/valabila 2022.

1.2. Client: U.A.T. CRAIOVA, JUD. DOLJ

1.3. Utilizator desemnat: U.A.T. CRAIOVA, JUD. DOLJ

Evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si fata de utilizatorul lucrarii.

1.4. Obiectul evaluării

Obiectul lucrării îl constituie terenul intravilan, în suprafața de 43,85 mp, amplasat în Craiova, Bdul Oltenia, nr. 45, bl. 64A, jud. Dolj, aparținând domeniului privat al Municipiului Craiova.

1.5. Scopul evaluării

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a activului imobilizat menționat mai sus, aparținând domeniului privat al mun. Craiova, în vederea stabilirii cuantumului redevenței. Prezenta lucrare nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel declarat.

1.6. Definirea valorii și data estimării

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței.

- Conform SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general): „**Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare ar putea diferi față de acest moment. De asemenea, raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Data estimării valorii este 23.03.2022.

1.7. Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash.

Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 23.03.2022, respectiv: 1 euro = 4,9452 lei/euro.

1.8. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.

Conform declarației proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activului menționat mai sus, este deplin și aparține U.A.T. Craiova. Dreptul de proprietate se consideră a fi deplin, acesta conferindu-i titularului sau toate cele trei atribute: posesia – de a stăpâni, folosința – de a-l folosi și de a-i culege foloasele materiale, dispoziția – de a dispune de bun.

Din informațiile date de client, nu există niciuna dintre cele trei limitări ale exercitării dreptului de proprietate: legale, judiciare și convenționale. În cazul de față, forma de proprietate este completă, respectiv proprietatea deplină, adică negrevată de alte cote de participare sau de moștenire, fiind supusă numai limitărilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligației legale de a plăti impozite, de a fi expropriată, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesoral al statului).

Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activului ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispoziție de către client, care este și proprietar, următoarele documente: H.C.L. 77 privind prelungirea duratei contractului de concesiune nr. 281/2007 din data de 28.02.2022, Contract concesiune 281/01.03.2007, H.C.L. 282/27.06.2006 și Planul de amplasament al imobilului. Expertul evaluator nu a avut la dispoziție alte documente care să ateste dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supusă evaluării. Evaluatorul declară că nu i-au fost puse la dispoziție documente în original pentru proprietatea evaluată.

Având în vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a veridicității actelor de proprietate. Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile în care situațiile la care se face referire în cele ce urmează nu generează restricții în afara celor exprimate în prezentul raport de evaluare și al căror impact este expres menționat ca a fost luat în considerare. Dacă cel puțin una din ipotezele menționate nu este valabilă, valoarea ar putea fi invalidată. În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către U.A.T. Craiova, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;
- locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta ca locația și limitele proprietății, așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raportul de evaluare corespund documentele de proprietate, respectiv documentația cadastrală;
- informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca proprietatea este detinută cu responsabilitate și ca se aplică un management competent al acesteia;
- se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile urbanistice, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte documente necesare funcționării sunt sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările luate în considerare în prezentul raport;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, structurii construcției, evaluatorul neasumându-și nicio responsabilitate pentru asemenea situații;
- se presupune că utilizarea proprietății corespunde granițelor și nu există nicio servitute în afara celor descrise în raport;
- din informațiile detinute de către evaluator și din discuțiile purtate cu clientul, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea proprietăților analizate sau proprietăților vecine. Nu am avut cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valoarea este estimată în ipoteza ca nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior ca există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietățile în cauză).
- nu se detin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul proprietății evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere proprietatea în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieței;
- se consideră ca proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunoștința de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care să afecteze proprietatea evaluată;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plată integrală, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanța ulterioară sau să depună marturie în instanță în legătură cu proprietatea evaluată, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului și evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;

- previziunile, proiectile si estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

Ipoteze speciale

- Evaluatorul a solicitat, dar nu a avut la dispozitie certificat de urbanism pentru terenul supus evaluarii. In lipsa certificatului de urbanism si avand in vedere faptul ca terenul este acoperit de o constructie, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este constructibil, conform regimului tehnic si economic al zonei, in baza PUG mun. Craiova. In situatia in care apar informatii ce invalideaza aceasta ipoteza speciala, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitand o revizuire in sensul punerii de acord cu noile informatii existente;
- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de proprietar;
- Evaluatorul a solicitat, dar nu a avut la dispozitie documentatie cadastrala si nici extras de carte funciara a terenului. Evaluarea s-a realizat in ipoteza speciala ca aceste acte exista, iar dreptul de proprietate al Mun. Craiova este deplin, fara a exista restrictii ale acestuia;
- evaluatorul nu are cunostinta despre existenta vreunei restrictii privind construirea pe acest teren, de retele de utilitati existe pe teren sau alte restrictii. Evaluarea s-a facut in ipoteza in care terenul este liber pentru construire;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor inscise in documente de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate, in nicio circumstanta pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
- evaluarea dreptului de utilizare si a dreptului de proprietate al Municipiului Craiova asupra bunului subiect s-a facut in ipoteza ca dreptul de proprietate asupra acestuia apartine in totalitate Municipiului Craiova.

1.10. Declararea conformitatii cu SEV

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor – ANEVAR – editia 2022:

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportarea evaluarii;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- SEV 300 – Evaluari pentru raportarea financiara;
- IVS 300 – Anexa – Evaluarea imobilizarilor corporale din sectorul privat;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

1.11. Natura si surselor informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

1.11.1. Informatii primite de la proprietar/client

Informatii certe:

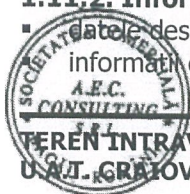
- elemente si date de identificare ale proprietatii evaluate – adresa, delimitare fizica pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii evaluate – acte de intrare in posesie, alte documente (suprafetele pentru teren au fost preluate din respectivele documente);
- scopul evaluarii.

Responsabilitatea pentru aceste informatii revin integral proprietarului/clientului.

Informatii pe care se bazeaza concluzia asupra valorii sunt tranzactii cu proprietati imobiliare similare sau oferte ale site-urilor de specialitate si agentilor imobiliare. Aceste informatii au fost asumate de Evaluator in urma compararii cu cele rezultate din cercetarea pietei. Pentru diferentele majore constatate au fost aplicate ajustari.

1.11.2. Informatii colectate de evaluator

- date descriptive referitoare la proprietatea evaluata;
- informatii despre vecinatati, despre zona si localitate;



- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul să nu aibă cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu se asuma nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.12. Clauzele de neprivatare și responsabilitatea către terți

Raportul de evaluare este confidențial pentru expertul evaluator și pentru clientul declarat și nicio responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptată de evaluator față de o terță persoană.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau parțial și nici inclus într-un document destinat publicării fără acordul scris și prealabil al expertului, cu specificarea formei și contextului în care acesta va apărea.

Publicarea oricărei referințe sau valori incluse în acest raport de evaluare sau a numelui și afilierii profesionale a expertului evaluator, nu este permisă fără aprobarea scrisă a acestuia.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare și etapele misiunii de evaluare

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapele misiunii de evaluare parcurse în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare și pentru estimarea acestei valori au fost următoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informații solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia proprietății imobiliare și efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese și interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare sau oferta a proprietăților imobiliare similare și a nivelului chiriilor/redevențelor;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru estimarea valorii și fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obținute prin raționament profesional și prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantității și calității informațiilor utilizate;
- estimarea valorii de piață în urma aplicării abordării considerată adecvată.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

2.2. Identificarea proprietății, descriere juridică

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare este un teren intravilan în suprafața de 43,85 mp, amplasat în Craiova, Bdul Oltenia, nr. 45, bl. 64A, jud. Dolj, aparținând domeniului privat al Municipiului Craiova.

Utilizatorul desemnat al lucrării a prezentat, drept documente necesare evaluării:

- H.C.L. 77 privind prelungirea duratei contractului de concesiune nr. 281/2007 din data de 28.02.2022 și H.C.L. 282/27.06.2006;
- Contract concesiune 281/01.03.2007;
- Plan de amplasament al imobilului.

Evaluatorul a solicitat, dar nu a avut la dispoziție documentație cadastrală și nici extras de carte funciara a terenului. Evaluarea s-a realizat în ipoteza specială ca aceste acte există, iar dreptul de proprietate al Mun. Craiova este deplin, fără a exista restricții ale acestuia. Evaluatorul nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății evaluate. A fost evaluat întregul drept de proprietate aparținând U.A.T. Craiova care se presupune că are întregul drept de proprietate: posesie, folosință și dispoziție asupra proprietății imobiliare.

2.3. Descrierea proprietății și a zonei de amplasare

Terenul intravilan în suprafața totală de 43,85 mp este localizat în Craiova, Cartier Craiovița Nouă, Bdul Oltenia, nr. 45, bl. 64A, jud. Dolj, în zona mediană a mun. Craiova.

Terenul dispune de utilitățile zonei, respectiv energie electrică, apă, gaz metan și canalizare. Accesul pe proprietatea se realizează direct din B-dul Oltenia, strada asfaltată cu două benzi de mers pe sens.

Alte informații importante de circulație în apropiere:

Auto – C-tin Brancoveanu, Aleea Magnoliei, Aleea Hortensiei, Gorului, str. Gorunului;

TEREN INTRAVILAN – BULEVARDUL OLTENIA, NR. 45, BL. 64A, S = 43,85 MP
U.A.T. CRAIOVA, JUD. DOLJ



- Calitatea rețelilor de transport din zona: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei:

- Imobile rezidențiale și comerciale.
- În zona se afla:
 - Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente;
 - Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu marfuri de calitate, cu supermarket-uri;
 - Unități de învățământ (mediu) și superior;
 - Unități medicale;
 - Institutii de cult;
 - Cu sedii de bănci;

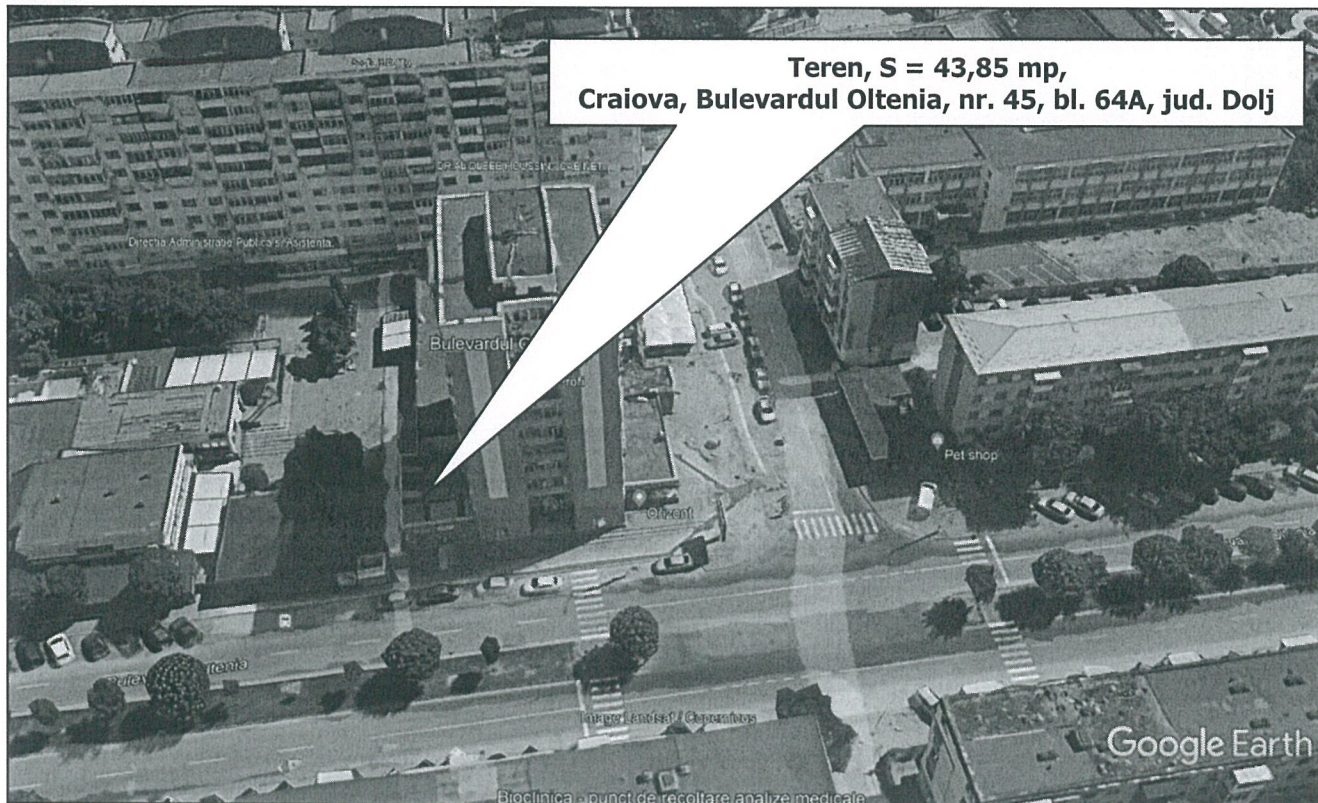
Terenul dispune de toate utilitățile edilitare zonei:

- Rețea urbană de energie electrică
- Rețea urbană de apă
- Rețea urbană de gaze
- Rețea urbană de canalizare
- Rețea urbană de telefonie, cablu și internet

Concluzie:

Zona de referință mediană. Amplasare bună. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare redusă. Ambient civilizat.

Harta



2.4. Descrierea terenului

Terenul subiect, în suprafața totală de 43,85 mp, aflat în domeniul privat al Municipiului, este localizat în Craiova, B-dul Oltenia, nr. 45, bl. 64A, jud. Dolj.

Terenul este plan, are o formă regulată și dispune de utilitățile zonei, respectiv energie electrică, apă, canalizare, gaz metan. Terenul este acoperit integral de o construcție. Accesul pe proprietatea se realizează pe latura vestică, direct din b-dul Oltenia, strada asfaltată cu două benzi de mers pe sens.

GALERIE FOTO

CRAIOVA, BULEVARDUL OLTENIA, NR. 45, BL. 64A, jud. Dolj

S = 43,85 MP



2.5. Analiza pieței

2.5.1. Date generale ale pieței imobiliare

O piață imobiliară poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Piețele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, piețele imobiliare fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu.

În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, piețele imobiliare încă sunt pe un trend atractiv și ascendent. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

- Piața imobiliară rezidențială;
- Piața imobiliară comercială;
- Piața imobiliară industrială;
- Piața imobiliară agricolă;
- Piața imobiliară specială.

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață activă, caracterizată prin ofertă puțin elastică în comparație cu cererea și prețuri în creștere, pentru amplasamente ce oferă utilizări comerciale atractive. În consecință, avem o piață a vânzătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile disponibile.

Se estimează că dezechilibrul între cerere și ofertă pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel crescut al prețului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare.

Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- Pe termen scurt este o piață a vânzătorului, datorită ofertei mici în comparație cu cererea mare de proprietăți în zone atractive, caracterizată de prețurile relativ mari pe piață;
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr destul de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de echilibrarea cererii cu oferta, însă cu un potențial de dezechilibru în sens invers, ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată.

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare.



În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și oferta afectează valoarea proprietății. Prin investigarea vanzarilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate.

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piață proprietății evaluate. Această relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă. Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

2.6. Analiza pieței imobiliare din România

Piața imobiliară din România a înregistrat anul trecut cel mai rapid ritm de dezvoltare din ultimii 5-7 ani. Dezvoltatorii și-au intensificat activitatea în toate sectoarele imobiliare, încercând să fructifice condițiile pozitive ale pieței și cererea în creștere. Stocurile livrate au atins valori record ale ultimilor 5 ani, înregistrându-se creșteri de 11% pentru piața rezidențială, +39% pentru stocul nou de centre comerciale, în timp ce suprafața de birouri finalizată în București a fost de 4 ori mai mare față de 2015. Raportul global EMEA Retail Market Snapshot arată că la nivel european, așteptările indică o creștere a consumului privat de 2,2% pentru anul 2017, ceea ce înseamnă vesti bune pentru retailerii. Anul trecut, puterea de cumpărare a crescut ca urmare a măririi salariilor și a nivelului de ocupare a forței de muncă, ceea ce a dus la sporirea vanzarilor în zona de retail față de 2015 în Uniunea Europeană și zona euro, cu 2,8%, respectiv 1,8%. Cele mai mari creșteri au fost înregistrate în Luxemburg (14%) și România (13,3%), acestea fiind urmate de Lituania (6,7%), Polonia (6,4%) și Marea Britanie (5,5%). Daniela Popescu explică pe de o parte, vanzarile înregistrate de majoritatea jucătorilor au crescut cu 20-30% în ultimul an, iar pe de altă parte, aceasta funcționează ca un catalizator pentru piață. Astfel, retailerii deja prezenți vor să se extindă în continuare și dezvoltă noi concepte pentru a deveni cât mai flexibili și pentru a acoperi atât orașe și centre comerciale mari, cât și orașe și scheme comerciale de dimensiuni mai mici.

În plus, rezultatele pozitive din ultimul an au atras atenția retailerilor din regiune observându-se din ce în ce mai multe nume interesate să se dezvolte în România. Deși piața locală beneficiază de o ofertă semnificativă atunci când vine vorba de branduri, nevoia de diversificare este tot mai mare așteptându-se ca acest trend să continue pe măsură ce crește și ponderea comerțului online în consumul total. Dacă în ultimii ani, impactul tehnologic a început să se resimtă din ce în ce mai mult și în sectorul de retail, conform raportului global EMEA Retail Market Snapshot, consumatorii se reorientează către plăți și cumpărături online prin intermediul dispozitivelor mobile. În aceste condiții, retailerii trebuie să își adapteze oferta pentru a răspunde nevoilor consumatorilor și pentru a accelera vanzarile. Potrivit datelor companiei de consultanță imobiliară Colliers International, piața terenurilor va continua să crească în acest an și în orașe precum Craiova, considerat unul din orașele poli de dezvoltare. Piața imobiliară rezidențială din România va funcționa cu două viteze în acest an, pe fondul accentuării discrepanțelor între mediul urban și cel rural, iar cererea de locuințe în marile orașe va rămâne la un nivel ridicat, astfel că dezvoltatorii vor continua investițiile în construcția de blocuri, preturile urmând tendința de creștere temperată marcată și în 2018. Piața imobiliară rezidențială românească este caracterizată, în continuare, de decalajul major dintre cerere și ofertă, asta în condițiile în care deficitul de locuințe la nivel național depășește un milion de unități locative. Preturile relativ mici ale locuințelor în comparație cu alte țări din regiune și apetitul românilor pentru proprietăți imobiliare vin să accentueze dezechilibrul dintre cerere și ofertă. Potrivit celui mai recent raport de piață realizat de Analize Imobiliare în primul trimestru al anului în curs, proprietățile rezidențiale din România s-au apreciat cu 0,8% față de ultimele trei luni din 2018. Astfel, nivelul actual al prețurilor se situează la un nivel apropiat de cel consemnat la începutul lui 2010, după declinul important consemnat în primii doi ani de recesiune (mai ales în 2008). În ceea ce privește prețurile de tranzacționare ale locuințelor, cele mai recente date publicate de Eurostat și Institutul Național de Statistică (INS) relevă, pentru al patrulea trimestru din 2018, un avans anual de 4,2% atât în Uniunea Europeană, cât și în zona euro. Pentru piața locală, creșterea anuală a fost de 5,3%, corespunzând, astfel, cu cea consemnată de Analize Imobiliare pentru valorile de listare a proprietăților. Dorel Nița, Head of Data and Research în cadrul Imobiliare.ro și Project Manager al AnalizeImobiliare.ro afirmă că „Tendința de temperare a ritmului de creștere a prețurilor, identificată de Analize Imobiliare încă din a doua jumătate a anului 2017, s-a menținut și în primul trimestru din 2019. Prețurile și-au continuat traiectoria ascendentă într-un ritm și mai redus decât anul trecut, astfel încât diferența anuală a prețurilor proprietăților rezidențiale a ajuns la +4,6%, în condițiile în care, în cele trei luni anterioare, același indicator se situa la o valoare de +5,3%.”

În concluzie, cel puțin teoretic, România este o piață foarte atractivă pentru investitori și interesul pentru investiții va fi în creștere în 2019, în contextul în care proprietățile imobiliare cu scop investițional vor continua

sa se tranzacționeze la prețuri mai mari, reprezentate prin randamente în scădere, sub 8%. Provocarea dezvoltatorilor este de a crea noi oportunități pe o piață care are nevoie de produse imobiliare de calitate și cu risc scăzut.

2.7. Aspecte economico – sociale ale Municipiului Craiova

Craiova este municipiul de reședință al județului Dolj, Oltenia, România, format din localitățile componente Craiova (reședința), Facai, 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.

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 Campia Română, mai precis din Campia Oltenia care se întinde între Dunăre, Olt și podișul Getic, fiind străbătută prin mijloc de Valea Jiului. Orașul este așezat aproximativ în centrul Oltenia, 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. Municipiul Craiova îmbină, într-un mod armonios, noul și vechiul, istoria, cultura, industria, economia, agricultura, capătând o personalitate proeminentă în special în ultimii ani după revoluție, când modernizarea și-a pus amprenta în toate domeniile de activitate.

Craiova este unul din cele mai mari centre industriale ale României, chiar și în condițiile dificile legate de tranziția la economia de piață. Există în Craiova un număr important de mari uzine și fabrici orientate spre o producție foarte variată: echipament electrotehnic, locomotive electrice, avioane, tractoare și mașini agricole, autoturisme, confecții textile, îngrășăminte chimice. Pe raza municipiului Craiova funcționează peste 600 unități cu amanuntul (din sectorul alimentar, nealimentar, universal, mixt și de alimentație publică) și 10 unități de cazare cu peste 1000 locuri, din care 7 hoteluri, 2 campinguri, un han și motel. Populația ocupată a municipiului este de circa 110.000 persoane, iar producția industrială anuală a orașului este de aproximativ 700 miliarde lei. Locuințele existente în municipiul Craiova, de peste 100.000, au o suprafață locuibilă totală de 3400 mii mp.

Lungimea totală a străzilor din municipiul nostru este de 345 km., din care 230 km sunt modernizate, fiind preocupați permanent de reducerea străzilor nemodernizate.

Municipiul Craiova dispune de peste 500 km rețele apă potabilă; peste 400 km rețele de canalizare și peste 300 km conducte gaze naturale. Lungimea rețelei de tramvai este de 18,6 km cale dublă, deservită de 49 tramvaie, iar lungimea traseelor pentru autobuze este de 99,4 km, deservite de un parc de 277 autobuze. Rețeaua feroviară deservită de Regională Craiova are ca punct central municipiul Craiova, iar orașul beneficiază de serviciile unui aeroport. Învățământul de toate gradele se desfășoară în 174 unități, în procesul de învățământ fiind cuprinși peste 70.000 de elevi, circa 20.000 de studenți și aproximativ 7.200 copii înscriși în grădinițe. În orașul Craiova se află două instituții de învățământ superior de stat: Universitatea și Universitatea de Medicină cu 16.418 studenți și trei universități particulare cu aproximativ 2300 studenți.

În Craiova se găsesc 4 spitale: Spitalul nr. 1, Spitalul nr. 2 și Spitalul nr. 3 și Spitalul C.F.R.; cu peste 3400 paturi, în aceste spitale funcționând în sectorul public 1172 de medici. Tot aici se găsesc 90 de cabinete medicale unde își desfășoară activitatea 186 de medici. Spitalul Clinic nr. 1 funcționează într-o clădire construită în 1967. În incinta spitalului funcționează o bibliotecă medicală care are un valoros fond de carte. Viața spirituală a Craiovei se reflectă în activitatea Teatrului Național, care a dus faima artei teatrale românești pe toate meridianele lumii. Alte instituții de cultură care își desfășoară activitatea în Cetatea Baniei sunt: Opera Română, Teatrul pentru Copii și Tineret "Colibri", Ansamblul Folcloric "Maria Tanase" și Filarmonica "Oltenia".

Tot în Craiova se află Muzeul "Oltenia", Palatul Jean Mihail - Muzeul de Artă și Casa Baniei. Vechi centru urbanistic al Oltenia, municipiul Craiova reprezintă un punct de referință pe harta României de azi. Era firesc, asadar, ca orașul care i-a dat țării și lumii pe Constantin Brâncuși, Henri Coanda, Nicolae Titulescu, Gheorghe Titeica - pentru a enumera doar câteva dintre marile personalități care s-au format aici - să-și regasească propria identitate prin ceea ce îl definește cu adevărat, dar mai ales prin mentalitățile și oamenii săi. Așezare cu bogate tradiții istorice și culturale, Craiova, orașul de peste Jiu, dispune de un real potențial economic, aflat în plin proces de restructurare. Dar, să nu uităm, în nici un caz, dificultățile create de punerea în aplicare a reformei societății românești actuale, acest pas important care trebuie să conducă la integrarea noastră europeană și euro-atlantică. În orașul Craiova există rețea de distribuție a apei cu lungime de cca. 391 km., având diferite diametre cuprinse între 50 și 800 mm. Execuția acesteia a început în anul 1908. Materialele din care sunt executate sunt: Otel, fontă, azbociment, premo. Conductele din fontă sunt cele mai vechi, de cca. 100 ani. În marea majoritate a cartierelor există alimentare cu apă, dar nu există acoperire totală. Procentul de acoperire este de aproximativ 60%. Cartierele cele mai defavorizate sunt: Bariera Valcii, Drumul Apelor, Catargiu, Brestei. Sistemul de canalizare masoară aproximativ 360 km, având diferite diametre. Principalele materiale utilizate pentru construcție sunt: beton, beton armat, azbociment, bazalt, P.V.C. Construcția sistemului de canalizare a început în anul 1910. Cartierele cele mai defavorizate sunt: Bariera Valcii, Brestei, Romanesti, Catargiu, și

Breștei trebuie prevăzute stații de pompare. Rețeaua de iluminat public a municipiului Craiova măsoară aproximativ 440 km., linii electrice aeriene 300 km. Execuția primelor rețele de energie datează din anul 1960. Sistemul de distribuție gaze naturale din municipiul Craiova, are o lungime de 530 km, din care 244 km rețea cu durată de exploatare expirată. Rețeaua de distribuție gaze naturale acoperă în proporție de 90% zona municipiului Craiova. Cele mai defavorizate cartiere sunt: Șimnic, Popoveni, Braniste, Mofleni, Facai, Drumul Apelor, Bordei. S.C. Distrigaz-Sud Craiova Suportă din fonduri proprii numai înlocuirile de conducte de distribuție gaze naturale, extinderea rețelei de distribuție în municipiu se realizează din fondurile cetățenilor. (Sursa: <http://www.primariacraiova.ro>) Craiova, metropola de azi, Bania de ieri – un spațiu european atractiv și competitiv, un puternic centru economic în industria construcțiilor de mașini și electrotehnica, corelat cu un mediu academic puternic tradițional. Orașul Craiova și Zona Metropolitană a Craiovei sunt amplasate în regiunea Oltenia. Astfel, Polul de creștere Craiova deține un rol deosebit de important în ceea ce privește funcțiile sale economice, sociale, universitare și culturale, exercitate pe o arie foarte întinsă. În urma analizei SWOT, s-au identificat direcțiile generale de dezvoltare ale polului de creștere Craiova, corelate cu profilul polului acestuia, orientate către industrie, învățământ și cultură, care să facă din acesta un spațiu competitiv și atractiv pentru locuitori, vizitatori și investitori.

Astfel, profilul polului de creștere Craiova se definește prin următoarele aspecte:

- Important **centru economic și industrial**, cu un mare potențial economic, rezultat din combinația ramurilor economice tradiționale și a celor inovative (construcții de mașini, energetică, electrotehnica);
- **centru universitar, academic și de cercetare** cu tradiție, cu accent pe instituțiile educaționale și de cercetare care se axează pe profilul industrial și tehnologic specific polului;
- **centru cultural – istoric**, leagăn al tradițiilor și moștenirii istorice, care conferă identitate locală și unicitatea specifică spațiului oltenesc.

2.8. Piața imobiliară în Municipiul Craiova

Al șaselea oraș din țară și cel mai important centru urban din Oltenia, Craiova este un important centru universitar, cu mai mult de 20.000 de studenți ce studiază aici peste 120 de specializări – printre cele mai căutate și cu o bună reputație fiind Facultatea de Automatică, Electronică și Computere. „Potențialul economic al orașului nu este încă exploatat la maximum, iar forța de muncă are o calificare superioară competitivă și atractivă pentru investitorii din IT&C, outsourcing, aeronautică, dar și experiența semnificativă în profesii tehnice și industriale din aeronautică sau automotive”, estimează Gijs Klomp, Head of Capital Markets, CBRE România.

Specialiști de pe piața imobiliară estimează că la nivel național, în 2019 și 2020, ar urma o stagnare a prețurilor, urmată de o scădere semnificativă, analizând indicatori economici care ar conduce la scăderi de prețuri pe piața imobiliară.

Unul dintre specialiștii de la nivel central estimează o scădere a prețurilor cu 20-30% până în 2021, ca urmare a stagnării economiei, a faptului că salariile nu vor mai crește în ritmul de anul trecut nici în mediul privat, nici în cel de stat și mai ales a faptului că pe plan internațional există temeri pentru o nouă recesiune economică în viitorul apropiat. De asemenea, o limitare a programului „Prima Casa” va conduce la scăderea cererii de apartamente, iar procesul inflationist ar putea stagna cererea de apartamente scumpe, ceea ce ar conduce la o așezare a prețurilor în zona imobiliară. Doar că piața imobiliară din Craiova este atipică. Prețurile au explodat, fără să existe vreun fundament economic, fără ca în Craiova să fi apărut mari investiții sau să se fi dezvoltat brusc zona din punct de vedere economic. „Toti acești factori economici pot influența decisiv piața imobiliară, numai că piața imobiliară nu urmărește întotdeauna realitățile economice. La Craiova piața imobiliară a urmat trendul creșterii de prețuri din țară, fără să se țină cont de condițiile economice din această zonă, care și în acest moment suferă de investiții economice majore. De aceea, supă cum afirma vicepreședintele ARAI se achiziționează la prețurile care sunt în țară, însă, în același timp, suntem mai săraci și suferim atunci când achitam rate la nivelul celor din București, Cluj, Iași, Constanța”. De asemenea, specialistul local de pe piața imobiliară estimează o stagnare a prețurilor pe piața imobiliară în Craiova în perioada următoare, argumentând că atunci când vor fi construite și vor începe contractările pentru imobile, cererea nu va fi suficient de mare să absoarbă toate acele construcții, astfel că datorită concurenței între dezvoltatori, va fi un impact și asupra prețurilor. La ora actuală, raportat la prețul pe metrul pătrat, în Craiova, apartamentele vechi se vând cu prețuri cuprinse între 1.100 și 1.200 de euro pe metrul pătrat de suprafață utilă, iar cele noi ajung la 1.200 – 1.400 de euro pe metrul pătrat de suprafață utilă.

Stocul de spații de birouri de clasele A și B în Craiova este estimat la 30.000 de mp, chiria pentru spațiile de birouri de clasă A variind între 10 și 12 euro/mp și între 6 și 10 euro pentru cele de clasă B, rata de neocupare fiind de aprox. 20%. Sectorul financiar-bancar local, companiile de outsourcing (BPO), cele din industria auto și de servicii administrative (SSC) urmează extinderea activităților, de aceea, cererea lor de spații de birouri din Craiova are cea mai mare pondere.

În concluzie specialiștii în imobiliare estimează ca prețurile au crescut prea rapid și fără fundamente economice prea solide și ca de acum încolo mai este foarte puțin loc de creștere pe piața imobiliară în condițiile în care în Oltenia nu există creștere economică sustenabilă, nu există investiții majore.

2.9. Analiza cererii și ofertei pe piața imobiliară

Potrivit specialiștilor, în ultimii cinci ani piața imobiliară s-a aflat pe un trend ascendent, care a depins în mare măsură de dezvoltarea fiecărei zone / oraș. Astfel că, piața imobiliară din fiecare zonă și oraș a crescut semnificativ datorită dezvoltării infrastructurii, domeniul real-estate crescând cu 5-10%. Totodată, deși piața imobiliară este una în continuă dezvoltare, este necesară o educare a clienților, în special pe partea de așteptări și cerințe. Majoritatea specialiștilor consideră că anul acesta, 2022, ne putem aștepta la creșteri de până la 10% a prețurilor la case, apartamente și terenuri, respectiv la stagnări pe segmentele comercial, office și pe piața chiriilor. 2021 a fost anul cu cea mai intensă activitate de tranzacționare din ultimii 5 ani: anul trecut a fost un an bun pentru cei care și-au vândut locuințele, cererea depășind 180.000 de unități individuale vândute la nivel național, o creștere anuală de 49%, echivalentul a aproximativ 60.000 de unități (sursa date ANCPPI).

Raportul Colliers privind evoluția pieței imobiliare în primul semestru din 2021 arată că piața terenurilor a rămas activă în primul semestru din 2021, în ceea ce privește intențiile de cumpărare, continuând tendințele de anul trecut și indicând o perspectivă bună și pentru anul 2022.

În general, în ceea ce privește volumul tranzacțiilor, care include și pe cele aflate în stadiul de pre-contract cu anumite obligații de îndeplinit pentru finalizare, consultanții imobiliari apreciază că 2022 se anunță a fi unul dintre cei mai buni ani pentru piața terenurilor de la recesiunea din 2008. Retailerii și dezvoltatorii de rezidențial sunt mai activi ca oricând, în timp ce, din sectoarele care încă au nevoie de mai multă claritate privind evoluția viitoare (în special birouri și hoteluri), doar câțiva jucători mai sunt în expectativă, restul reîncepând căutările de terenuri pentru proiecte noi.

Cel mai important criteriu pentru clasificarea terenurilor este situarea acestora, în sensul că 90% contează situarea terenului: deschiderea la bulevard, la facilități, la vecinătăți, utilități iar restul de 10% este potențialul de dezvoltare al zonei. Oferta de terenuri rămâne consistentă și vine de la diferite categorii de vânzători, dar apar unele schimbări generate de contextul actual. De exemplu, asocierile sunt mai des întâlnite, deoarece mulți dezvoltatori, în special în sectorul rezidențial, urmăresc să împartă riscurile unui nou proiect, în timp ce proprietarii de terenuri care nu au nevoie imediată de lichidități sunt interesați să beneficieze de o parte din profiturile din dezvoltare. Un aspect important care influențează atât oferta, cât și planurile pe termen scurt și mediu ale investitorilor este legat de incertitudinile privind situația urbanistică. Schimbările din administrația publică din anumite zone au dus la blocaje, cum ar fi întârzieri în numirea arhitecților șefi în unele orașe sau înghețarea planurilor urbanistice zonale. Până acum, anul 2021 a înregistrat câteva tranzacții importante finalizate, dar lipsa unui volum mai bogat nu are legătură cu cererea pentru terenuri, care este la un nivel ridicat, ci cu blocajele din zona urbanistică și nevoia investitorilor de mai multă claritate în acest sens. În majoritatea cazurilor, prețurile au fost destul de stabile în ultimii 1-2 ani, deși pentru locațiile foarte bune, unde concurează, mai nou, mai mulți potențiali cumpărători, se primește un bonus de preț, uneori semnificativ, pentru a obține cele mai bune loturi de teren.

În concluzie, în prima parte a anului 2022, dezvoltatorii de retail au avut cel mai mare apetit pentru achiziția de terenuri și au fost mult mai activi și în afara Capitalei.

Potrivit analiștilor imobiliari cele 10 tendințe ale pieței imobiliare în 2022 sunt:

- Creșterea progresivă a dobânzii la creditele ipotecare;
- Scaderea accesibilității achiziționării locuințelor prin credit;
- Afectarea cumpărătorilor tineri, aflați la prima achiziție;
- Preferarea la achiziție a construcțiilor noi;
- Incetinirea creșterii cererii de apartamente;
- Menținerea ridicată a cererii pentru terenuri libere și case cu teren, ca efect al prelungirii pandemiei și al preferințelor cumpărătorilor pentru zone rezidențiale liniștite, cu densitate demografică scăzută, într-un mediu verde;
- Creșterea într-un ritm crescut a prețurilor solicitate pentru locuințele care vor fi finalizate în următorii 2 ani din cauza creșterii prețurilor materialelor dar și a întârzierii livrărilor;
- Scaderea ofertei existente în piața secundară;
- Cumpărătorii nu mai vând proprietățile pe care le dețin deja și le transformă în investiție imobiliară sau le transmit membrilor familiei;
- Cele mai căutate case cu teren au un spațiu de office dedicat, în condițiile în care mai mulți cumpărători își doresc să continue să lucreze de acasă, cel puțin ocazional;

• Această creștere importantă a fost susținută de vânzările apartamentelor din piața primară (proiecte

rezidențiale). Din cele 180.000 de unități individuale vândute, estimăm că cel puțin 140.000 reprezintă tranzacții cu apartamente. Totuși, în ultimul trimestru din 2021, cererea a stagnat comparativ cu 2020, înregistrându-se un număr similar de unități individuale vândute (48.000). De remarcat și faptul că cele mai mari trei piețe în 2020 (București, Ilfov, Cluj) au înregistrat scăderi ale ponderii unităților vândute în total național, de la 44% în 2020, la 39% în 2021. Potrivit specialiștilor în imobiliare care au participat la studiul RE/MAX, apartamentele cu două sau trei camere vor rămâne în topul preferințelor românilor și anul acesta, 2022.

Casele se mențin în continuare pe poziția a treia în topul locuințelor alese de români, tendința fiind văzută ca o continuare firească a procentului de vânzări pe acest segment înregistrat în 2021. În contextul unui interes crescut pe acest segment, specialiștii se așteaptă la creșteri și în materie de terenuri extravilane.

Pe de altă parte, specialiștii în imobiliare nu prevăd schimbări importante referitoare la prețurile pentru spații comerciale și cele office, ca urmare a adaptării la contextul pandemic și noul mod de lucru.

De asemenea, pe piața chiriilor pentru apartamente și garsoniere nu vor remarcă schimbări masive, întrucât marile centre universitare funcționează din nou și în sistem offline, iar tendința de lucru remote se îndreaptă mai degrabă către modul de lucru hibrid.

Astfel ca, majoritatea analiștilor consideră că anul 2022 va fi marcat de o stagnare a prețurilor la chirii sau creșteri cu până la 10%, tendință explicată pe pe fondul creșterii prețurilor la locuințe în orașele foarte dezvoltate.

Concluzii cu privire la analiza de piata

Proprietatea evaluata este de tip teren intravilan cu categoria de folosinta curti constructii. Aria pietei este una urbana si apartine unei **zone centrale a orasului Craiova**, avand un grad de construire de peste 80%.

Valorile de piata a imobilelor similare sunt in stagnare (datorita conditiilor actuale ale pietei imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusa, dar peste oferta de proprietati cu amplasament atractiv si utilizari alternative multiple, din cauza lipsei de lichiditati a potentialilor cumparatori, motivata de politica monetara si administrativa a bancii centrale, politica de risc a bancilor si atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reala de cumparare.
- **caracteristici oferta:** mai mica – in comparatie cu dimensiunile cererii.
- **echilibru cerere – oferta:** pe piata proprietatilor similare celei evaluate fiind influentata de capacitatea actuala, dar si viitoare de absorbtie a pietei de bunuri de consum, larg consum si consum indelungat, deci in functie de evolutia vanzarilor, la momentul actual consider starea pietei imobiliare, pe acest segment, **in stagnare**.
- **tendinte:** o situatie volatila ce poate fi depasita prin factorii care ar putea influenta in mod direct stimularea creditarii ce constau intr-un plan coerent anticriza realizat de Guvern, politica monetara si administrativa a bancii centrale, politica de risc a bancilor si atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reala de cumparare.
- cotații oferte de piata la terenuri in zona subiectului: 350 - 500 euro/mp.

Piata imobiliara este o piata activa.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai buna utilizare

"Conform standardelor de evaluare SEV 2020, CMBU este definita ca "utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare". Analiza CMBU se realizeaza, de obicei, atat pentru terenul considerat liber cat si pentru proprietatea construita, asa cum se afla ea la momentul evaluarii.

Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber

Pentru a identifica cea mai buna utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piata informatii referitoare la terenuri libere amplasate în mun. Craiova, jud. Dolj, zona in care este amplasata proprietatea imobiliara supusa evaluarii. Pe baza analizei de piata efectuate am studiat utilizarile considerate probabile și rezonabile pe baza conformitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietăților, după cum urmează:

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productiva
Industria	nu	nu	nu	nu



Comerciala	da	da	da	da
Rezidentiala	da	da	da	da

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este **comerciala / rezidentiala**.

3.2. Modul de abordare a valorii

Pentru estimarea valorii terenului supus evaluării s-a utilizat abordarea prin piață.

3.2.1. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață presupune ca proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc preturi de cotație sau oferte de preț; sunt folosite date despre proprietăți comparabile, iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită de piață. Prin această metodă prețurile și acele informații referitoare la proprietăți similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și deosebiri.

Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele:

- drepturile de proprietate;
- condițiile de finanțare;
- condițiile de vânzare;
- condițiile impuse de piață;
- amplasament / locație;
- suprafața;
- tipul terenului (intravilan/ extravilan);
- restricții de construire;
- forma terenului;
- utilități;
- acces.

Pentru estimarea valorii de piață a terenurilor ce fac obiectul evaluării, s-au identificat trei proprietăți similare cu următoarele caracteristici:

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat în Mun. Craiova, str. Constantin Brancoveanu, zona Craiovia Noua, jud. Dolj, în suprafață de 200,00 mp, cu o formă regulată, se afla la vânzare la data evaluării la un preț de 440,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul imobiliare.ro.

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat în Mun. Craiova, str. Constantin Brancoveanu, zona Craiovia Noua, jud. Dolj, în suprafață de 545,00 mp, cu o formă regulată, se afla la vânzare la data evaluării la un preț de 365,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul storia.ro.

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat în Mun. Craiova, Craiova, zona Obedeianu, aproape de Grădina Botanică, jud. Dolj, în suprafață de 820,00 mp, cu o formă regulată, se afla la vânzare la data evaluării la un preț de 440,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul imobiliare.ro..

Explicitarea ajustărilor:

1. Având în vedere că tranzacțiile nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vânzare, valoarea proprietăților s-a ajustat în funcție de evoluțiile înregistrate pe piața imobiliară;
2. Localizarea imobilelor influențează valoarea proprietăților, astfel s-au făcut ajustări de $\pm 3\% \div \pm 20\%$;
3. Diferența de suprafață a terenului afectează și valoarea proprietăților. Analizând piața imobiliară s-a ajustat ca o diferență de suprafață de $\pm 100,00$ mp afectează prețul unitar cu 5 euro/mp.

Celelalte criterii de comparație nu necesită ajustări.

Desfășurarea calculelor este prezentată în Anexa la raport.

3.2.2. Estimarea redevenței minime

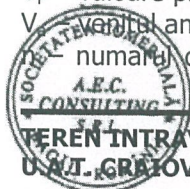
Pentru estimarea cuantumului redevenței minime aferente terenului ce face obiectul evaluării se pleacă de la estimarea valorii de piață pe baza formulei de calcul:

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

V_p – valoare proprietate;

V_a – venitul anual;

n – numărul de ani de recuperare a investiției (valorarea terenului). Limita minimă a redevenței minime, se



stabileste astfel incat sa asigure recuperarea valorii terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente.

In conditiile in care nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, limita minima a redeventei minime se va stabili astfel incat sa asigure recuperarea pretului de vanzare a terenului pe perioada superficiei, respectiv 25 ani, conform prevederilor art. 17 din Legea nr. 50/1991.

V_r – valoarea reziduala (terminala). Valoarea terminala este zero in acest caz.

a – rata de actualizare

Totodata, valoarea de piata a terenului poate fi exprimata si prin formula:

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

r – redeventa anuala

Pentru determinarea redeventei minime se utilizeaza formula:

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

Etape de lucru:

In vederea estimarii redeventei minime se parcurg urmatoarele etape:

- estimarea prin abordarea prin piata a valorii de piata a proprietatii;
- stabilirea perioadei de recuperare a investitiei;
- estimarea ratei de actualizare (a);
- determinarea prin metode matematice a factorului de actualizare;
- determinarea redeventei minime anuale.

a. estimarea prin abordarea prin piata a valorii de piata a proprietatii

Valoarea proprietatii s-a estimat prin abordarea prin piata la capitolul 3.2.1.

Valoare unitara Teren intravilan (43,85 mp)_rotunjit	380,00	euro/mp
Valoare Teren intravilan (43,85 mp)_rotunjit	16.663	euro
	82.402	lei

b. stabilirea perioadei de recuperare a investitiei

La baza contractelor de concesiune de bunuri de utilitate publică stă ORDONANTA DE URGENTA nr. 54 din 28 iunie 2006. Aceasta prevede la art. 4 alin. 2 „(2) Modul de calcul și de plata a redeventei se stabilește de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale.” De asemenea în Legea 50/1991 actualizată în 2014 se prevede la art.17 „Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente.”

In conditiile date se considera ca perioada luata in calcul pentru concesiune sa fie 25 de ani. Avand in vedere faptul ca banii sufera modificari in timp, fiind influentati de inflatie, deflatie, riscuri economice, sociale si politice, in estimarea redeventei (superficiei) minime se ia in calcul un factor de actualizare care inglobeaza toti acesti factori ce nu ar fi inclusi in cazul in care s-ar raporta in mod matematic valoarea proprietatii la cei 25 de ani.

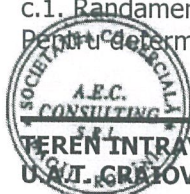
c. estimarea ratei de actualizare (a)

Rata de actualizare s-a calculat pe baza modelului Capital Asset Pricing Model (CAPM) extins. Rata de actualizare a fost calculata folosind urmatoarea formula:

Rata de actualizare = Randamentul fara risc + Beta x Prima de risc specifica riscului de piata a Romaniei + Prima de risc aditionala

c.1. Randamentul fara risc

Pentru determinarea ratei rentabilitatii fara risc s-au utilizat informatiile obtinute de pe website-ul



<https://www.bnr.ro/Rata-dobanzii-de-politica-monetara-1744.aspx>.

Luna	Dobânda de politică monetară
mar.21	1,25%
apr.21	1,25%
mai.21	1,25%
iun.21	1,25%
iul.21	1,25%
aug.21	1,25%
sep.21	1,25%
oct.21	1,50%
nov.2021	1,75%
dec.21	1,75%
ian.22	2,00%
feb.22	2,50%
MEDIA	1,52%

c.2. Beta

În continuare s-a utilizat Beta calculată de profesorul Damodaran pentru piața de real estate. S-a luat în considerare Beta neinfluențată de gradul de îndatorare ("unlevered Beta"). Pentru sectorul Real Estate (General/Diversified), Beta neinfluențată de gradul de îndatorare a fost de **0,83**.

(sursa: http://people.stern.nyu.edu/adamodar/New_Home_Page/datacurrent.html#discrate)

Date updated:	05.ian.22
Created by:	Aswath Damodaran, adamodar@stern.nyu.edu
What is this data?	Total Beta (beta for completely undiversified investor)
Home Page:	http://www.damodaran.com
Industry Name	Average Unlevered Beta
Real Estate (General/Diversified)	0,83

c.3. Prima de risc specifică riscului de piață

Pentru prima de risc specifică pieței s-a folosit prima de risc calculată de profesorul Damodaran pentru România care include și riscul de țară. Pentru un rating de țară de Baa3 stabilit de Moody's, prima de risc aferentă României a fost de **2,18%**. Această prima de risc a fost calculată de profesorul Damodaran pornind de la prima de risc pentru riscul specific pieței de capital pentru piețe de capital mature, la care a adăugat riscul de țară cuantificat prin CDS (credit default spread). CDS se referă la riscul ca un stat să nu își poată plăti datoria suverană la scadență și reprezintă pretul plătit de investitorii care doresc să se asigure împotriva riscului de neplată. Riscul de țară a fost calculat pentru un CDS de 260 de puncte procentuale.

(sursa: http://people.stern.nyu.edu/adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html)

Country	Country Risk Premium	Region
Romania	2,18%	Eastern Europe & Russia

c.4. Prima de risc adițional

Am considerat luarea în calcul a unei prime de risc suplimentară pentru a ține cont de instabilitatea la nivel economic, dar și a pieței imobiliare. Astfel deși piața imobiliară este una activă în acest moment, previziunile depind în principal de evoluția întregii economii și de influența factorului politic și a prevederilor legislației în domeniul imobiliar.

Pentru aceste aspect și pentru a ține cont de faptul că există posibilitatea nerealizării previziunilor a fost asimiliat un risc adițional de **6,42%**.

(sursa: http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html)

Country	Equity Risk Premium	Region
Romania	6,42%	Eastern Europe & Russia

In concluzie, rata de actualizare devine:

$$R_f + \beta \times Pr_p + Pr_a = 1,52\% + 0,83 \times 2,18\% + 6,42\% = 9,75\%.$$

d. determinarea prin metode matematice a factorului de actualizare

$$\sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k} = 9,2542$$

e. determinarea cuantumului redevenței minime

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata teren	mp	43,85
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	380,00
curs de schimb	lei/euro	4,9452
valoarea de piata a terenului	lei	82.402,00
perioada	ani	25,00
rata de actualizare reala	%	9,75%
factorul de actualizare aferent perioadei de recuperare a investitiei	-	9,2542

$$\sum_{k=1}^{25} \frac{1}{(1+a)^k}$$

Redeventa minima aferenta terenului intravilan - Craiova, Bdul Oltenia, nr. 45, bl. 64A, jud. Dolj, (S = 43,85 mp)

Redeventa minima anuala_rotunjita	8.904,00 lei	1.801,00 €
Redeventa minima anuala unitara/mp	203,06 lei	41,06 €
Redeventa minima lunara_rotunjita	742,00 lei	150,00 €
Redeventa minima lunara unitara/mp	16,9217 lei	3,4218 €

Desfasurarea calculelor este prezentata in Anexa la raport.

CAP. IV ESTIMAREA VALORII FINALE

4.1. Estimarea valorii finale

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a ipotezelor speciale, valoarea în utilizarea existentă a terenului supus evaluării și valoarea minimă a redevenței minime acestuia, ce aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, jud. Dolj, la data de 23.03.2022, estimată prin metodele de evaluare (adekvate) utilizate, sunt prezentate în detaliu în tabelele anexa și în sinteză în tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare estimată	
Teren intravilan - Mun. Craiova, str. Bulevardul Oltenia, nr. 45, bl. 64A, jud. Dolj (S = 43,85 mp)	82.402 lei	16.663 €
Redeventa minima anuala	8.904,00 lei	1.801,00 €
Redeventa minima anuala unitara/mp	203,0600 lei	41,06 €
Redeventa minima lunara	742,00 lei	150,00 €
Redeventa minima lunara unitara/mp	16,9217 lei	3,4218 €

Nota 1: Valoarea estimată în urma evaluării reprezintă **valoarea de piață și respectiv valoarea minimă a redevenței anuale/lunare** și poate constitui o bază în vederea stabilirii cuantumului redevenței.

Nota 2: Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare **nu include TVA**.

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimată este valabilă la data evaluării, în ipotezele și ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.8. al prezentului raport, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Evaluatorul consideră că valoarea de mai sus este realistă și poate constitui bază în vederea stabilirii redevenței minime de concesiune a proprietății, sub rezerva ipotezelor și ipotezelor speciale menționate.

A.E.C. CONSULTING S.R.L. certifică obiectivitatea rezultatului lucrării precum și lipsa intereselor personale ale evaluatorilor în legătură cu proprietatea evaluată.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

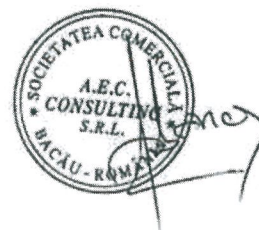
Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



TEREN INTRAVILAN – BULEVARDUL OLTENIA, NR. 45, BL. 64A, S = 43,85 MP
U.A.T. CRAIOVA, JUD. DOLJ

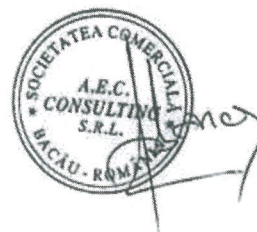
CENTRALIZATOR

VALORI PROPUSE DE EVALUATOR (FARA TVA)	
Specificatie	
Teren intravilan - Craiova, Bdul Oltenia, nr. 45, bl. 64A, jud. Dolj, (S = 43,85 mp)	
Redeventa minina anuala	
Redeventa minima anuala unitara/mp	
Redeventa minina lunara	
Redeventa minima lunara unitara/mp	



**ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA**

Elemente de comparatie	Subiect: Teren intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Craiova, Bdul Oltenia, nr. 45, bl. 64A, jud. Dolj	Craiova, str. Constantin Brancoveanu, zona Craiovită Nouă, jud. Dolj	Ploiesti, str. Constantin Brancoveanu, zona Craiovită Nouă, jud. Dolj	Ploiesti, zona Obedeaua, aproape de Gradina Botanica, jud. Prahova
Numar cadastral	-			
Carte funciara	-			
Provenienta Informatii comparabile		imobiliare.ro	storia.ro	imobiliare.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		440,00	365,00	440,00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta de vanzare	oferta de vanzare	oferta de vanzare
Ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		-22,00	-18,25	-22,00
Pret ajustat (euro)		418,00	346,75	418,00
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		418,00	346,75	418,00
Ajustari pentru:				
Amplasament	Craiova, Bdul Oltenia, nr. 45, bl. 64A, jud. Dolj	mai bun	putin mai slab	mult mai bun
Ajustare (%)		-10,00%	5,00%	-20,00%
Ajustare valorica (euro)		-41,80	17,34	-83,60
Suprafata teren proprietate (mp)	43,85	200,00	545,00	820,00
Ajustare		7,81	25,06	38,81
Ajustare valorica (euro)		7,81	25,06	38,81
Destinatia	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	fara	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	din zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	facil	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		-33,99	42,40	-44,79
Ajustare totala neta		-33,99	42,40	-44,79
Ajustare totala bruta		49,61	42,40	122,41
Numar ajustari		2	2	2
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,113	0,116	0,278
PRET AJUSTAT		384,01	389,15	373,21
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit	380,00			
Valoare totala teren (euro)_rotunjit	16.663			
Valoare totala teren (lei)_rotunjit	82.402			



**CALCUL REDEVENTA
TEREN INTRAVILAN**

Specificatie	U.
suprafata teren	m
valoarea de piata unitara a terenului	euro
curs de schimb	lei/e
valoarea de piata a terenului	le
perioada	an
rata de actualizare reala	%
factorul de actualizare	-
$\sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k}$	

**Redeventa minima aferenta terenului intravilan - Craiova, Bdul Oltenia, nr. 45, b
mp)**

Redeventa minima anuala_rotunjita	8.904
Redeventa minima anuala unitara/mp	2
Redeventa minima lunara_rotunjita	742
Redeventa minima lunara unitara/mp	10



← Înapoi la listă

Teren de Vanzare > Dolj > Craiova (comuna) > Craiova > C



Teren construibil P+2+M, 545 mp, Craiovița Nouă

📍 Dolj (judet), Strada Constantin Brancoveanu

📍 Dolj (judet), Strada Constantin Brancoveanu



Teren construibil P+2+M, 545 mp, Craiovița Nou

📍 Dolj (judet), Strada Constantin Brancoveanu

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **545 m²**

KIWI Finance: Calculeaza-ti rata pentru credit!  

Descriere anunt

BLITZ vă propune spre vânzare un teren construibil cu regim de utilitățile și acces facil. Terenul reprezintă o bună opțiune pentru birouri, cabinete medicale, spații comerciale pentru diferite tipuri făcându-l ușor de accesat/vizitat de un număr mare de persoane.

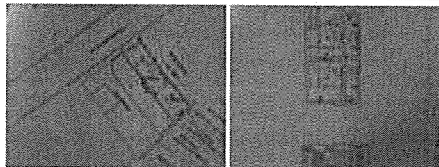
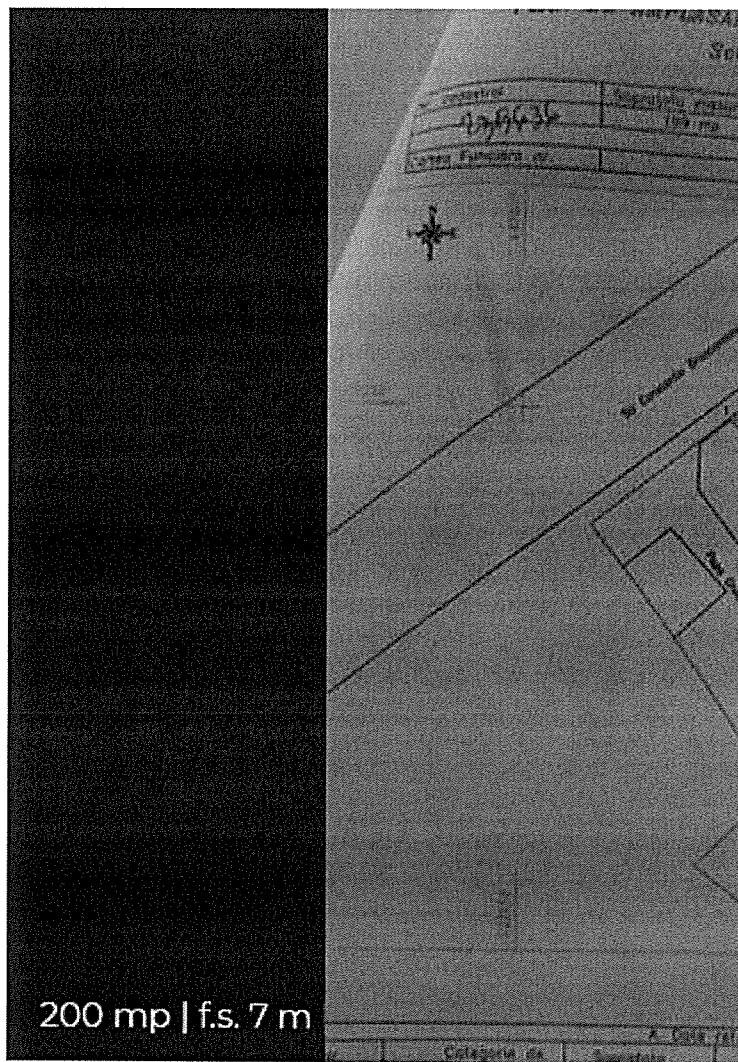
Vânzări ▾ Închirieri ▾ Ansambluri Rezidențiale ▾ Licitatii Agentii imoExpert ▾

Prima pagină > Terenuri construcții de vânzare >

Teren construcții de vânzare

Craiova, zona Craiovița Nouă - Vezi hartă

88.000 EUR



Tipăreste anuntul Distribuie



imobiliare.ro

88.000 EUR - Teren construcții de vânzare

Craiova, zona Craiovița Nouă - Vezi hartă

Detalii

Teren 200 m² ,cu o deschidere de 7 m la Str. Constantin
afla si o casa batranesca, ca utilitati apa, curent electric
euro negociabil telefon

Caracteristici

Suprafață teren:	200 mp	Tip t
Front stradal:	7 m	Clasi
		Con



imobiliare.ro

88.000 EUR - Teren construcții de vânzare

Craiova, zona Craiovița Nouă - Vezi hartă



Teren constructii Obedeanu - Titulesc

Craiova, zona Titulescu - Vezi hartă

360.000 EUR

Vizionare prin apel video



360.000 EUR - Teren constructii Obedeanu - Titulescu

Craiova, zona Titulescu - Vezi hartă

Detalii

THALASSA IMOBILIARE va propune un teren situat Botanica.

Prin pozitie si caracteristici terenul se recomanda c avand o suprafata totala de 820 m.p. si o deschider

Terenul are absolut toate utilitatile introduse : apa,

Va propunem vanzare la pretul de 440 Euro / m.p. : programare la vizionari la telefon [vezi numărul](#).

THALASSA IMOBILIARE - Niciun loc nu-i ca ACASA

Caracteristici

Suprafață teren:	820 mp
Front stradal:	20 m
Nr. fronturi:	1

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare



360.000 EUR - Teren constructii Obedeanu - Titulescu

Craiova, zona Titulescu - Vezi hartă

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate
- Mijloace de transport
- Iluminat stradal

Vecinătăți

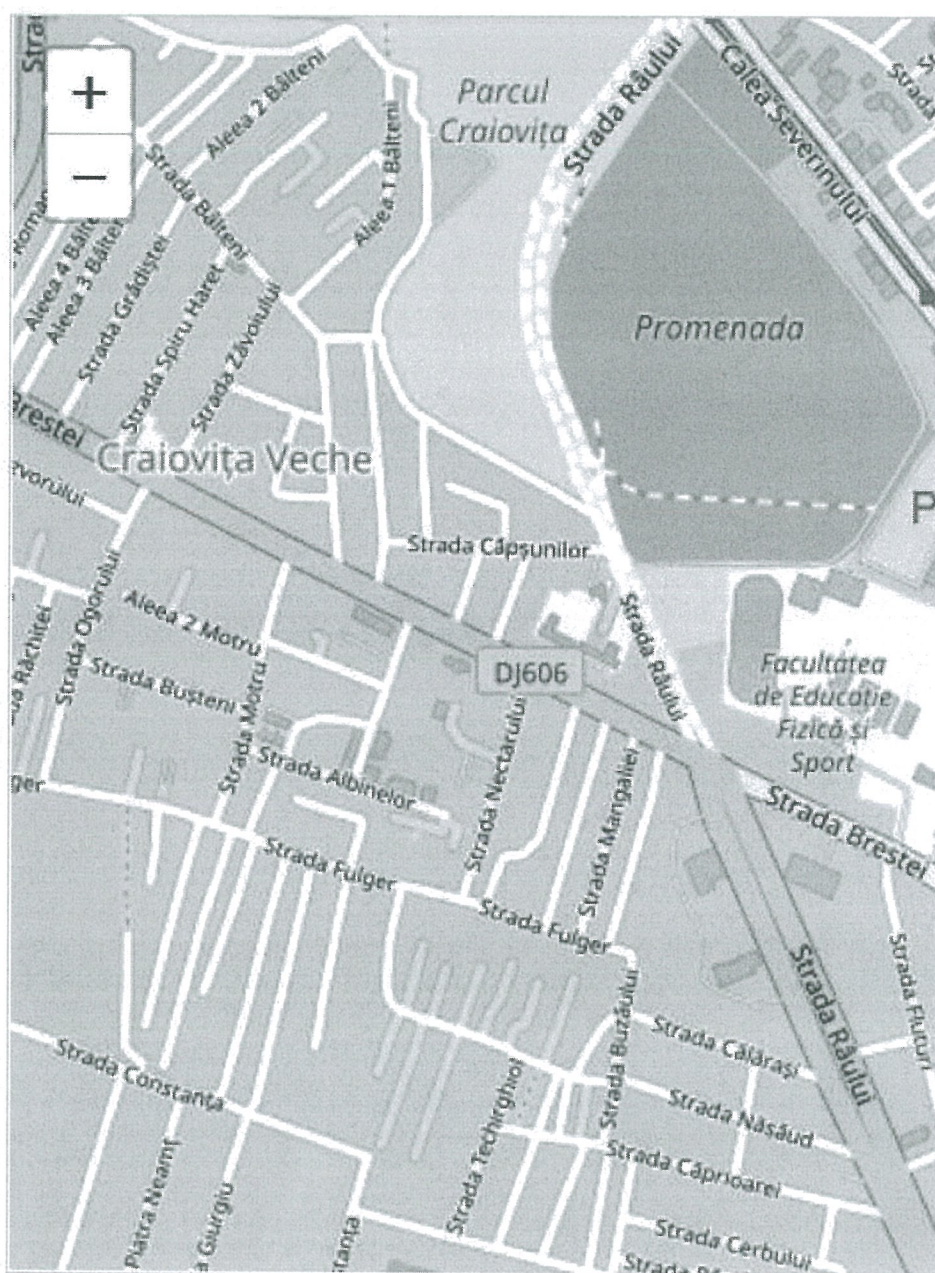
Gradina Botanica

Localizare și împrejurimi

Localizare

StreetView

Mijloace de transport





DIRECȚIA PATRIMONIU

Serviciul Urmărire Contracte, Agenți Economici

Nr. 45551 / 02.03 2022

Către,
S.C. A.E.C. CONSULTING S.R.L.
Str. Ion Luca Caragiale, nr.1, sc.A, ap.7
Bacău

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 77/28.02.2022 s-a aprobat prelungirea, pe o perioadă de 3 an, a contractului de concesiune nr. 281/2007 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și S.C. Conrad Impex S.R.L., ce are ca obiect terenul aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în suprafață de 43,85 mp, situat în bld. Oltenia, nr.45, bl. 64A.

Potrivit art.2. din Hotărârea Consiliului Local nr. 77/2022, în vederea renegocierii redevenței aferentă contractului de concesiune mai sus amintit, este necesară întocmirea unui raport de evaluare al terenului, ce va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere Contractul de achiziție publică nr. 27725/2022, 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 43,85 mp, situat în bld. Oltenia, nr.45, bl. 64A, aferent spațiului comercial deținut de S.C. Conrad Impex S.R.L.**

Vă atașăm în copie următoarele:

- H.C.L. nr. 77/2022;
- contractul de concesiune nr. 281/2007



Nume și prenume	Funcție	Data	Semnătura
Verificat: Ionuț-Cristian Gâlea	Director Executiv	02.03.2022	
Verificat: Victor Costache	Șef Serviciu	02.03.2022	
Întocmit: Stroe Mihaela	Inspector	02.03.2022	

Lista de difuzare a documentului

Nr.	Nr. exemplar difuzat	Destinatar	Nr.file	Nr.file/anexe	Observații
1	Exemplar 1	A.E.C. CONSULTING S.R.L.	1		
2	Exemplar 2	S.U.C.A.E.	1		

HOTĂRÂREA NR.77

privind prelungirea duratei contractului de concesiune nr.281/2007 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și S.C. Conrad Impex S.R.L.

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 28.02.2022;

Având în vedere referatul de aprobare nr.27685/2022, raportul nr.31002/2022 întocmit de Direcția Patrimoniu și raportul de avizare nr.31394/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune prelungirea duratei contractului de concesiune nr.281/2007 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și S.C. Conrad Impex S.R.L. și avizele nr.8/2022 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.8/2022 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.8/2022 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă prelungirea duratei contractului de concesiune nr.281/2007 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și S.C. Conrad Impex S.R.L., având ca obiect terenul aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în suprafață de 43,85 mp, situat în bld. Oltenia, nr.45, bl. 64A, pe o perioadă de 3 ani, respectiv până la 01.03.2025.
- Art.2.** Prețul de pornire în renegocierea redevenței pentru terenul ce face obiectul contractului de concesiune nr.281/2007, va fi stabilit prin raport de evaluare care va fi însușit prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.3.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să semneze actul adițional de prelungire a contractului de concesiune nr. 281/2007.
- Art.4.** Pe data prezentei hotărâri, se modifică în mod corespunzător Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.282/2006.
- Art.5.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și S.C. Conrad Impex S.R.L. vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Radu MARINESCU

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. 281 / 01.03.2007

Cap.I PĂRȚILE CONTRACTANTE

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

SC,,CONRAD IMPEX”SRL cu sediul social în Craiova str.Crișului,nr.2 posesoare a Certificatului de Înregistrare J16/2932/1993,emis de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Dolj,având cod unic de înregistrare 4940174 și atribut fiscal R,reprezentată prin administrator BUZATU RADU posesor al CI seria DX,nr.161531,CNP 1670814163226,domiciliat în Craiova,str.Alex.Macedonski,nr.50,în calitate de concesionar, pe de altă parte

În temeiul Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică și al Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.282/2006 prin care s-a aprobat concesionarea terenului situat în Craiova B-dul Oltenia,nr.45,bloc 64A, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

Cap.II OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art.1 - (1) Obiectul contractului îl constituie concesionarea directă către SC,,CONRAD IMPEX”SRL a terenului în suprafață de 43,85 mp aparținând domeniului privat al municipiului Craiova situat în B-dul Oltenia,nr. 45,bl.64A pentru extinderea spațiului comercial aflat la parterul blocului 64A,în vederea realizării anexelor prevăzute de normele sanitare.

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

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

a) bunuri de retur – terenul, în suprafață de 43,85 mp. identificat conform art. 1(1) din contractul de concesiune. La încetarea contractului de concesiune, acesta revine de plin drept, gratuit și liber de orice sarcini concedentului.

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

FP-25-03-VER.01

Cap.III TERMENUL

Art.2 - (1) Durata concesiunii este de 15 ani, începând cu data de 01.03.2007 până la 01.03.2022.

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

Cap.IV REDEVENȚA. GARANȚIA. TERMENUL DE PLATĂ

Art.3 (1) Prețul unitar al terenului concesionat pentru anul 2007 este cel negociat între părți conform Procesului Verbal de negociere nr.11312/2007, respectiv 7,50 lei/mp/lună.

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

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

(3) Redevența semestrială în anul 2007 este de 1974 lei

(4) Redevența pentru terenul concesionat aferentă perioadei 01.03.2007 – 31.12.2007 este de 3290 lei și se va achita astfel:

- rata I = 1316 lei până la 30.03.2007
- rata II = 1974 lei până la 30.09.2007

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

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

(7) Garanția în sumă de 3290 lei constituită conform art.56(1) din Legea 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică este datorată de concesionar pentru primul an de activitate, și se poate folosi de concedent în condițiile art. 56(2) din aceeași lege pentru plata majorărilor de întârziere sau a sumelor datorate de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

Cap.V PLATA REDEVENȚEI ȘI A GARANȚIEI

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

(2) Plata garanției prevăzute la art. 3 (7), se va efectua în termen de maxim 90 zile de la data perfectării contractului de concesiune, respectiv până cel mai târziu la 30.05.2007, în același cont în care se virează redevența.

Cap.VI DREPTURILE PĂRȚILOR

-DREPTURILE CONCESIONARULUI

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

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

-DREPTURILE CONCEDENTULUI

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

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

Cap.VII OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

- OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI

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

(2) Concesionarul este obligat să exploateze, în mod direct, terenul concesionat și să păstreze destinația sa, așa cum este prevăzut în documentația tehnică și în Hotărârea Consiliului Local nr.282/2006.

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

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

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

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

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

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

- OBLIGAȚIILE CONCEDENTULUI

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

AP. Raport 64- 85
24.09.2006
71

HOTĂRÂREA NR. 282

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 27.07.2006;

Având în vedere raportul nr.55625/2006 al Direcției Urbanism prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu privind extinderea spațiului comercial în vederea realizării anexelor prevăzute de normele sanitare, în municipiul Craiova, B-dul Oltenia, nr.45, bl.64 A și a Caietului de Sarcini și Studiului de Oportunitate, în vederea concesionării terenului necesar;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, modificată, Ordinului nr.1430/2005 al Ministerului, Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, Legii nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată și completată prin Legea nr.289/2006 și Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;

În temeiul 38 alin.2, lit.c, coroborat cu alin.5, lit.b și c, art.125 și art.46 alin.2¹ din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, modificată și completată prin Legea nr.286/2006;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu privind extinderea spațiului comercial, în vederea realizării anexelor prevăzute de normele sanitare, în municipiul Craiova, B-dul Oltenia, nr.45, bl. 64 A, conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Caietul de Sarcini și Studiul de Oportunitate, în vederea concesionării prin negociere directă, pe o perioadă de 15 ani, către S.C. CONRAD IMPEX S.R.L., a terenului în suprafață de 43,85 mp., aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, pentru extinderea spațiului comercial identificat la art.1, prevăzute în anexele nr.2 și 3 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Urbanism, Direcția Economico - Financiară și S.C. CONRAD IMPEX S.R.L. vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

*Străduiește să realizeze în cel mai scurt timp
de la data nr. 282/2006 în vederea completării*

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Dan Iulius Magla

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR**

Nicoleta MIULESCU

NORMELOR SANITARE

statiua Orizont, b-dul Oltenia nr. 45,

bl. 64A parter, sc. 1,

Mun. Craiova, Judetul Dolj

REGLEMENTARI

Scara 1:500

LEGENDA:

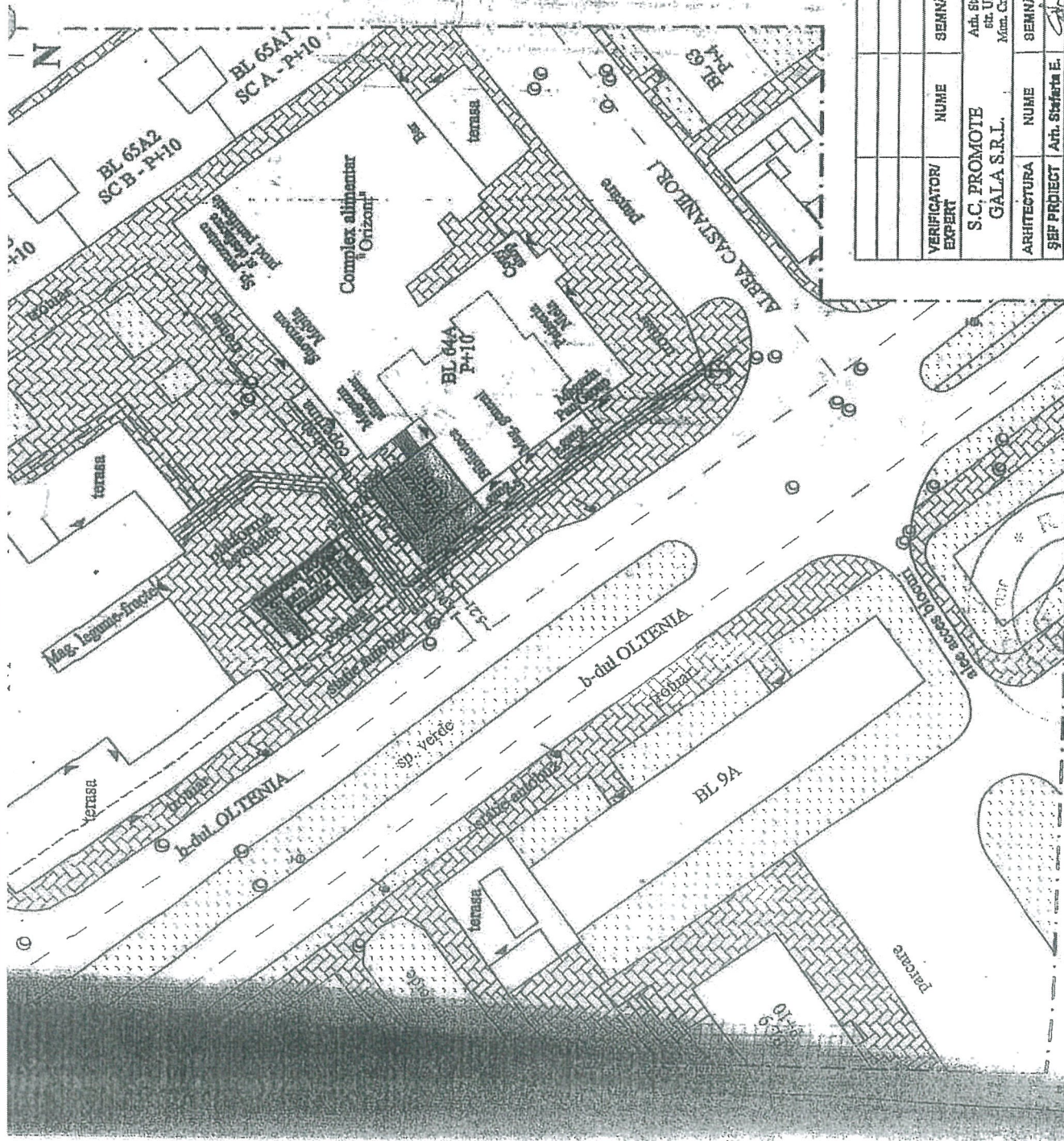
- Limita zona studiata
- Constructii, obiective si dotari
- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale
- Spatii verzi existente
- Spatii comerciale reglementate prin PUD anterior

REGLEMENTARI:

- Accese principale la terenuri
- Regim de inaltime max. propus
- Alimentat propus constructii
- Spatiu comercial existent
- Magazin alimentar "Rubin"
- propri. S.C. "CONRAD IMPEX" S.R.L.
- Seconstr. = 56.025mp (cf. acte)
- Seconstr. = 55.00mp (cf. cadastru)
- Teren propus pentru concesionare
- Extindere propusa S=43.85mp
- Spatiu comercial rezultat

BILANT TERITORIAL		
Denumire zona	mp	Loturi
1. CONSTRUCTII OBIECTIVE SI DOTARI	5100.41	3254
2. CIRCULATII CAROSABILE DOMINANTE	4115.23	2623
3. CIRCULATII CAROSABILE SUBORDINATE	3564.92	2342
4. ZONE SPAII VERZI INEXISTENTE	2155.89	1403
5. TERENURI EXISTENTE PROPUSE PT. EXTINDERE	190.00	1115
6. OBIECTIVE EXISTENTE	551.03	3225
7. TERENURI PROPUSE PENTRU CONCESIONARE	43.85	9.25
TOTAL ZONA STUDIATA	15676.45	100.00

VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURĂ	GERENȚĂ	REFERAT / EXPERTIZĂ NR. / DATA
S.C. PROMOTE GALA S.R.L.	Arh. Stăfăraș E.	Arh. Stăfăraș E.	Arh. Stăfăraș E.	S.C. CONRAD IMPEX S.R.L.
ARHITECTURA	NUME	SEMNATURĂ	SEMNATURĂ	Sech. gr. Cămin nr. 2, Mun. Craiova, Jud. Dolj
ȘEF PROIECT	Arh. Stăfăraș E.	Arh. Stăfăraș E.	Arh. Stăfăraș E.	15676
PROIECTAT	Arh. Stăfăraș E.	Arh. Stăfăraș E.	Arh. Stăfăraș E.	15676
DESEINAT	Ing. Roman M.	Ing. Roman M.	Ing. Roman M.	15676
Data: Mai 2006				REGLEMENTARI



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
 SAN RUGUS MAREȘ
 [Signature]