

//EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.. F16/693/2008: CUI 24317899 Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul Dolj. Tel: 0728977411; 07664424070 e-mail: pfablanariu@gmail.com	EVALUARI BUNURI MOBILE	
EVALUARI DE INTREPRINDERI			
Nr. raport	2025050706	din	07.05.2025
Nota de comandă	80460	din	11.03.2025

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARĂ -

Terenul intravilan în suprafață de 240 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 274/2006, (cu modificările și completările ulterioare) ce aparține domeniului public al municipiului Craiova, situat în Craiova, situat în Parcul Romanescu Nicolae Romanescu, Restarurantul Romantic și terasa adiacentă, județul Dolj



CLIENT: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, judetul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214

UTILIZATORI DESEMNAȚI: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, judetul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214, și
FANTY GRUP S.R.L.

PROPRIETAR: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, judetul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214

Evaluator membru corporatist ANEVAR
 Autorizatie ANEVAR nr. 10737

-2025-

SCRISOARE DE ÎNĂLȚARE

Catre:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de comandă nr. 80460 din 11.03.2025, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în Nota de comandă ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 07.05.2025.

Etapile parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la *terenul intravilan în suprafață de 240 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 274/2006, (cu modificările și completările ulterioare) ce aparține domeniului public al municipiului Craiova, situat în Craiova, situat în Parcul Romanescu Nicolae Romanescu, Restaurantul Romantic și terasa adiacentă județul Dolj.*

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

Scopul evaluării este asistarea proprietarului pentru renegocierea contractului de concesiune nr. 274/2006 (cu modificările și completările ulterioare), încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și FANTY GRUP S.R.L., estimându-se valoarea de piață a imobilului în vederea estimării valorii de piață a redevenței în vederea renegocierii acesteia, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

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

Inspecția s-a efectuat în prezenta reprezentantului utilizatorului desemnat.

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

Valoarea de piață teren concesiionat în baza contractului nr. 274/2006, raportată (abordarea prin comparație directă), este:

Suprafață teren	Valoare de piață teren
240,00 mp	575.204 lei echivalent a 114.178 euro (2.396,68 lei/mp echivalent a 475,74 euro/mp)

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

Suprafață teren	Valoare de piață a redevenței anuale			
240,00 mp	74.482 lei echivalent a	14.785 euro	(310,34 lei/mp/an	echivalent a 61,60 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare			
	6.207 lei echivalent a	1.232 euro	(25,86 lei/mp/lună	echivalent a 5,13 euro/mp/lună)

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blanariu



CUPRINS

SINTEZA EVALUARII	5
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	8
1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	10
1.1. EVALUATOR	10
1.2. CLIENT	10
1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI	10
1.4. PROPRIETAR	10
1.5. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECTIEI ȘI EVALUARII	10
1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUARII	10
1.7. SCOPUL EVALUARII	11
1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUARII	11
1.9. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUARII	11
1.9.1. Etapele parcurse în procesul de documentare	11
1.9.2. Documente de proprietate analizate	12
1.9.3. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare	12
1.9.4. Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat	12
1.9.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare	12
1.10. SURSELE DE INFORMARE	13
1.10.1 Informații preluate din literatura de specialitate	13
1.10.2 Informații din piața imobiliară	13
1.10.3 Alte surse de informații verificate	13
1.11. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	13
1.11.1 Ipoteze	13
1.11.2 Ipoteze speciale	15
1.12. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	15
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	15
2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE în EVALUARE	16
2.1. DESCRIEREA proprietății IMOBILIARE EVALUATE	16
2.1.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluată	16
2.1.2. Descrierea juridică	17
2.1.3. Sarcini	17
2.1.4. Descrierea proprietății	17
3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	18
3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE	18
3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	18
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	19
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	20
3.5. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	20
4 EVALUAREA PROPRIETĂȚII	21
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	21
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	22
4.2.1. Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului	22
4.2.2. Metoda actualizării- analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)	23
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	26
ANEXE	28

SINTEZA EVALUĂRII

Evaluator	BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru
Client	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214
Utilizatori desemnati	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214, și FANTY GRUP S.R.L.
Proprietar	Imobilul aparține domeniului public al MUNICIPIULUI CRAIOVA
Comandă/contract	Nota de comandă nr. 80460 din 11.03.2025
Data raportului	07.05.2025
Data inspecției	Inspekția s-a realizat în data de 07.05.2025, în prezenta utilizatorului desemnat
Data evaluării	07.05.2025
Curs BNR valabil la data evaluării, 07.05.2025	1 Euro = 5,0378 lei
Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării	Terenul intravilan în suprafață de 240 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 274/2006, (cu modificările și completările ulterioare) ce aparține domeniului public al municipiului Craiova.
Suprafețe, nr. cadastral, carte funciară	Terenul ce face obiectul contractului de concesiune nr. 274/2006, are suprafața de 240 mp
Adresa proprietății	Municipiul Craiova, Situat în Parcul Romanescu Nicolae Romanescu, Restarurantul Romantic și terasa adiacentă, județul Dolj.
Utilizare existentă	Terenul este acoperit cu construcție restaurant si terasa aferentă
Scopul evaluării	<i>Asistarea proprietarului pentru renegocierea contractului de concesiune nr. 274/2006 (cu modificările și completările ulterioare), încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și FANTY GRUP S.R.L., estimându-se valoarea de piață a imobilului în vederea estimării valorii de piață a redevenței în vederea renegocierii acesteia, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022</i>
Tipul valorii estimate	Valoarea estimată este valoarea de piață a terenului utilizat pentru stabilirea prețului- redevenței în vederea concesiunea acestuia. Definiția valorii de piață, dată de Standardele de Evaluare a

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

	Bunurilor ANEVAR Editia 2022, este: <i>„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.</i> Pentru determinarea valorii de piață a terenului s-a utilizat metoda comparației directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 – ed. Iroval – București Redevența de piață este asimilată chiriei de piață în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022 <i>“Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.</i>(SEV 230, C9) “Comentariile prezentate pentru definiția similară a valorii de piață din SEV - Cadrul general pot fi aplicate pentru a ajuta la interpretarea definiției chiriei de piață. În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, contraprestații sau facilități speciale. „Clauzele de închiriere adecvate” sunt clauzele care ar fi convenite în mod uzual pe piața tipului de proprietate imobiliară, la data evaluării, între participanții de pe piață. Mărimea chiriei de piață ar trebui să fie prezentată numai în corelație cu clauzele principale de închiriere care au fost asumate.” (SEV230, C10) “Chiria contractuală reprezintă chiria care se conformează clauzelor unui anumit contract efectiv de închiriere. Aceasta poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.” (SEV230, C11). Pentru determinarea prețului- redevenței în vederea concesionării acestuia s-a utilizat metoda actualizării- analiza fluxului de numerar actualizat (DCF), conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022
Observatii speciale	Conform documentelor puse la dispoziție, imobilul aparține domeniului public al Municipiului Craiova și este liber de sarcini, Prin H.C.L. nr. 28 din 30.01.2025, s-a aprobat modificarea contractului de concesiune nr. 274/2006, în sensul majorării suprafeței terenului, de la 67,45 mp, la 240 mp, situat în Parcul Nicolae Romanescu, aferent Restaurantului Romantic și a terasei aferente, și renegocierea redevenței pentru acest teren. Terenul ce face obiectul contractului de concesiune nr. 274/2006 este acoperit cu construcție restaurant și terasa aferentă

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

Abordări / Metode de evaluare, Valori rezultate

Valoarea de piață teren concesionat în baza contractului nr. 274/2006, raportată (abordarea prin comparație directă), este:

Suprafață teren	Valoare de piață teren
240,00 mp	575.204 lei echivalent a 114.178 euro (2.396,68 lei/mp echivalent a 475,74 euro/mp)

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

Suprafață teren	Valoare de piață a redevenței anuale
240,00 mp	74.482 lei echivalent a 14.785 euro (310,34 lei/mp/an echivalent a 61,60 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare
	6.207 lei echivalent a 1.232 euro (25,86 lei/mp/lună echivalent a 5,13 euro/mp/lună)

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

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

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

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

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

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

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

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

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

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. EVALUATOR

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

1.2. CLIENT

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214, și

FANTY GRUP S.R.L.

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETAR

Imobilul aparține domeniului public al MUNICIPIULUI CRAIOVA

1.5. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII

Comandă/contract : Nota de comandă nr. 80460 din 11.03.2025

Data raportului: 07.05.2025 ;

Data inspecției: Inspecția s-a realizat în data de 07.05.2025, în prezența utilizatorului desemnat;

Data evaluării: 07.05.2025

Curs BNR valabil la data de: 07.05.2025: 1 Euro = 5,0378 lei.

1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare se referă la intravilan în suprafață de 240 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 274/2006, (cu modificările și completările ulterioare) ce aparține domeniului public al municipiului Craiova.

Adresa: Municipiul Craiova, situat în Parcul Romanescu Nicolae Romanescu, Restarurantul Romantic și terasa adiacentă, județul Dolj

Utilizarea actuală: Terenul este acoperit cu platformă betonată, pavată și folosită ca drum-cale de acces

1.7. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul evaluării este asistarea proprietarului pentru renegocierea contractului de concesiune nr. 274/2006 (cu modificările și completările ulterioare), încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și FANTY GRUP S.R.L., estimându-se valoarea de piață a imobilului în vederea estimării valorii de piață a redevenței în vederea renegocierii acesteia, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

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

1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

1.9.1. Etapele parcurse în procesul de documentare

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

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

1.9.2. Documente de proprietate analizate

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

- Nota de comandă nr. 80460 din 11.03.2025;
- Hotărare nr. 28 din 30.01.2025, privind modificarea contractului de concesiune nr. 274/2006 încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și FANTY GRUP S.R.L.;
- Contract de concesiune nr. 274 din 01.06.2006

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

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

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

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

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

– Nu este cazul.

1.9.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare

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

1.10. SURSELE DE INFORMARE

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

1.10.1. Informații preluate din literatura de specialitate

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

1.10.2. Informații din piața imobiliară

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

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

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

1.10.3. Alte surse de informații verificate

Informații postate în mediul online de diferite instituții publice:

- Lista monumentelor istorice din România actualizată, anexă la Ordinul Ministrului Culturii, nr. 2361/2010, publicat în Monitorul Oficial al României, anul 178 (XXII), Nr. 670 bis, vineri 1 octombrie 2010, având un caracter oficial și legal;² - **nu este cazul;**
- Listele imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic;³ - *Lista imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic încadrate în categorii de urgență* – **nu este cazul;**
- Harta riscurilor de inundații realizată conform prevederilor directivei 2007/60/CE⁴ - **nu este cazul;**
- Legislația în vigoare: O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, art. 287 și art. 297; Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare, art. 1777 și următoarele, art. 1810; Legea nr. 1/2011 a educației naționale, cu modificările și completările ulterioare, art. 108 alin. 1;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova: H.C.L. nr. 28 din 30.01.2025 privind modificarea duratei contractului de concesiune nr. 274/2006.

1.11. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

1.11.1. Ipoteze

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

- Evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate asupra imobilului este valabil și nu există sarcini asupra acestuia la data evaluării, altele decât cele menționate în conținutul raportului de evaluare;
- Evaluatorul nu a făcut niciun fel de investigație asupra documentelor puse la dispoziție de către client sau reprezentanții acestuia;

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

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

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

- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, din surse pe care el le consider credibile și nu își asumă nicio responsabilitate în privința datelor furnizate de client și terțe persoane;
- Nu este în aria de competență a evaluatorului de a verifica autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul Juridic al proprietății în cauză. Evaluarea s-a realizat în ipoteza unui drept de proprietate deplin, liber de orice sarcină și disponibil să fie tranzacționat imediat;
- Nefiind sarcina evaluatorului să realizeze investigații amănunțite asupra autenticității documentelor furnizate pentru evaluare, recomandăm ca orice terță parte care are un interes legal cu privire la proprietatea evaluată să se asigure că a efectuat toate investigațiile necesare pentru a se asigura de legitimitatea acestui interes;
- La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat niciun fel de informație;
- Evaluatorul nu va fi făcut răspunzător pentru existența unor factori de mediu care ar putea influența valoarea, evaluatorul neavând componentele/ competențele necesare și, prin urmare, nu poate da nicio garanție referitoare la starea tehnică sau economică a imobilului;
- Raportul de evaluare se bazează pe realitatea economică și condițiile socio-politice de la data evaluării. Orice schimbare majoră a acestor condiții poate influența major valoarea estimată;
- Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru evenimentele identificabile care ar putea influența valoarea proprietății după data inspecției sau data raportului;
- Valorile incluse în acest raport se referă strict la bunul imobil evaluat și scopul evaluării pentru care s-a întocmit. Orice sarcini sau interdicții de natură legală au fost omise mai puțin cazurile când s-a enunțat contrariul;
- Valorile estimate pot fi utilizate numai în scopul prezentului raport de evaluare, ele trebuind a fi analizate și înțelese avându-se în vedere și metodele pentru obținerea lor precum și a recomandărilor formulate în standardele sau legislația aplicabile;
- Deținerea acestui raport de evaluare nu conferă posesorului dreptul de a-l face public, decât în condițiile stabilite;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță referitor la acest raport sau la proprietatea evaluată, excepție fiind cazul în care în prealabil s-a stabilit altfel;
- Evaluatorul nu are cunoștința cu privire la efectuarea unei inspecții sau unui raport de mediu care să indice prezența unor factor de contaminare sau material periculoase. Evaluatorul nu a făcut niciun fel de investigație referitoare la utilizările trecute sau prezente, ale proprietății sau proprietăților învecinate, pentru a stabili dacă există vreo contaminare. Valoarea este estimată în ipoteza că nu există surse de contaminare
- Pentru determinarea valorii de piață s-a utilizat metoda comparațiilor directe pentru teren, și metoda actualizării pentru chirie- redevență, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022 (având în vedere tipologia proprietății imobiliare);
- Prezentul raport de evaluare s-a realizat cu inspecție la exteriorul și interiorul imobilului;
- Evaluatorul nu a realizat măsurători ale spațiilor sau ale compartimentărilor deoarece nu are calificarea prevăzută de lege;
- Toate documentele analizate în cadrul raportului de evaluare sunt menționate în cuprinsul acestuia;
- La data inspecției imobilul era acoperit de construcție restaurant și terasă adiacenta edificate în conformitate cu legislația în vigoare.
- Cu ocazia inspecției am identificat pe teren construcție restaurant și terasă adiacenta.

1.11.2. Ipoteze speciale

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

1.12. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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

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

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

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

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

1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE în EVALUARE

2.1. DESCRIEREA proprietății IMOBILIARE EVALUATE

2.1.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluata

Prezentul raport de evaluare se referă la terenul intravilan în suprafață de 240 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 274/2006.

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



2.1.2. Descrierea juridică

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

În prezent, terenul este acoperit parțial cu o construcție restaurant și terasa aferentă.

2.1.3. Sarcini

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

2.1.4. Descrierea proprietății

Descrierea zonei de amplasare

<i>Zona de amplasare</i>	Municipiul Craiova, Parcul Nicolae Romanescu
<i>Artere importante de circulație prin apropiere</i>	Pietonal: str. Corneliu Coposu Auto: str. Corneliu Coposu Calitatea rețelelor de transport: Bdul Romanescu și str. Corneliu Coposu
<i>Caracterul edilitar al zonei</i>	Tipul zonei: comercială
<i>Utilități edilitare</i>	Rețea urbană de energie electrică: existentă Rețea urbană de apă: existentă Rețea urbană de termoficare: existentă Rețea urbană de gaze: existentă Rețea urbană de canalizare: existentă Rețea urbană de telefonie: existentă Rețea urbană de transmisii de date: existentă
<i>Gradul de poluare al zonei</i>	Corespunzător traficului auto
<i>Ambient</i>	Liniștit

Descrierea terenului

Terenul intravilan în suprafață de 240 mp, face obiectul contractului de concesiune nr. 274/2006, ce aparține domeniului public al municipiului Craiova

<i>Categorie teren</i>	Intravilan curți construcții
<i>Utilizare existentă</i>	Terenul este concesionat
<i>Deschideri</i>	La strada principală
<i>Concluzii în urma inspecției</i>	Terenul ce face obiectul contractului de concesiune nr. 274/2006, are suprafața de 240 mp. Terenul este acoperit parțial de construcție restaurant și terasa adiacentă. Terenul este împrejmuit

3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE

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

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

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

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

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

3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

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

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

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

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

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

3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE

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

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

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

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

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

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

3.3. OFERTA COMPETITIVĂ

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

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

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

În urma analizei ofertei competitive am identificat o serie de terenuri comparabile cu proprietatea subiect, a caror oferte de vânzare sunt cuprinse în intervalul 400 euro/mp - 600 euro/mp, în timp ce pentru închiriere-concesiune sunt cuprinse între 4-8 euro/mp/lună.

3.4. CEREREA SOLVABILA

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

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

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

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

3.5. ECHILIBRU PIETEI. PREVIZIUNI

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

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

4 EVALUAREA PROPRIUZISA

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

Analiza se efectuează într-una din următoarele situații:

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

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

Utilizările probabile în mod rezonabil

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Proprietatea subiect este marcată în culoare albastră, ofertele analizate sunt prezentate în culoare roșie. Comparabilele sunt prezentate în anexa 1.1. Grila de piață și explicarea ajustărilor sunt prezentate în Anexa 1.2. Din analiza efectuată a rezultat ca cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabilă 1 (are cea mai mică ajustare totală brută). Având în vedere aceste ajustări și detaliile de calcul din Anexa 1.2. din aceasta secțiune, estimam ca **valoarea de piață a terenului este 114.178 euro, echivalent a 475,74 euro/mp.**

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

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

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

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

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

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

Unde :

V_p = Valoare de piață teren

r = Redevența anuală anuală

a = Rata de actualizare

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

Pentru determinarea redevenței minime se utilizează formula :

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

Pentru estimarea redevenței minime s-au parcurs următoarele etape :

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

Valoarea de piață teren concesionat în baza contractului nr. 274/2006, raportată (abordarea prin comparație directă), este:

Suprafață teren	Valoare de piață teren
240,00 mp	575.204 lei echivalent a 114.178 euro (2.396,68 lei/mp echivalent a 475,74 euro/mp)

2. Stabilirea perioadei de recuperare a investiției

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

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

3. Estimarea ratei de actualizare (a)

Rata de actualizare s-a calculat pe baza formulei:

$K = R_b + R_i$; unde:

K - rata de actualizare

R_b - rata de bază fără risc

R_i - riscul investiției

4. Determinarea factorului de actualizare a fost calculat la 7,7227 după formula:

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

5. Determinarea redevenței minime

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

Valoarea de piață teren concesionat în baza contractului nr. 274/2006, raportată (abordarea prin comparație directă), este:

Suprafață teren	Valoare de piață teren
240,00 mp	575.204 lei echivalent a 114.178 euro (2.396,68 lei/mp echivalent a 475,74 euro/mp)

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

Suprafață teren	Valoare de piață a redevenței anuale			
	74.482 lei echivalent a	14.785 euro	(310,34 lei/mp/an echivalent a	61,60 euro/mp/an)
240,00 mp	Valoare de piață a redevenței lunare			
	6.207 lei echivalent a	1.232 euro	(25,86 lei/mp/lună echivalent a	5,13 euro/mp/lună)

CAPITOLUL 5

ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

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

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

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

Valoarea de piață teren concesiunat în baza contractului nr. 274/2006, raportată (abordarea prin comparație directă), este:

Suprafață teren	Valoare de piață teren
240,00 mp	575.204 lei echivalent a 114.178 euro (2.396,68 lei/mp echivalent a 475,74 euro/mp)

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

Suprafață teren	Valoare de piață a redevenței anuale
240,00 mp	74.482 lei echivalent a 14.785 euro (310,34 lei/mp/an echivalent a 61,60 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare
	6.207 lei echivalent a 1.232 euro (25,86 lei/mp/lună echivalent a 5,13 euro/mp/lună)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

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

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

BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA



**Evaluator autorizat
Blanariu Mihail-Dumitru**

ANEXE

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

Anexa 1 Calcule

Anexa 1.1.1. Descrierea comparabilelor

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Terenul analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	240,00 mp	493 mp	300 mp	275 mp
Preț (Euro)	?	200.000 euro	129.000 euro	165.000 euro
Preț (Euro/mp)		405,68 euro/mp	430,00 euro/mp	600,00 euro/mp
Localizare	Craiova, Parcul Romanescu, Restaurant Romantic jud. Dolj	Craiova, Ana Ipatescu zona cimitir Ungureni, jud. Dolj	Craiova, Romanesti, jud. Dolj	Craiova, judecatorie, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restrictii de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Conditii de piata	mar.25	mar.25	mar.25	mar.25
Acces	La drum principal	La drum principal	La drum principal	La drum principal
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
Utilitati	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate
Utilizare	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Altele/Constructii demolabile etc	Nu	Nu	Nu	Nu

Anexa 1.1.2. Grila de calcul și explicarea ajustarilor

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

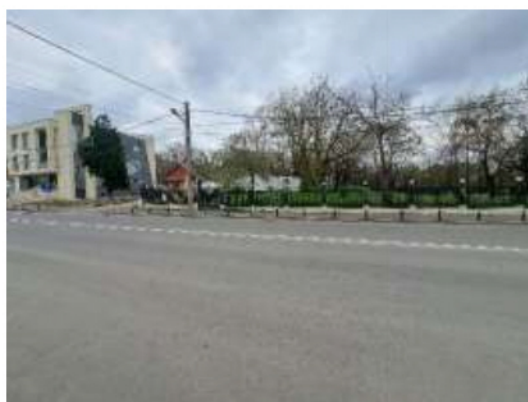
EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	405,7	430,0	600,0
Tipul tranzacției		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-15%	-15%	-15%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-60,9	-64,5	-90,0
Preț ajustat (EUR/mp)		344,8	365,5	510,0
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		344,8	365,5	510,0
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		344,8	365,5	510,0
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		344,8	365,5	510,0
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		344,8	365,5	510,0
Condiții de piata	mar.25	mar.25	mar.25	mar.25
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		344,8	365,5	510,0
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Craiova, Parcul Romanescu, Restaurant Romantic jud. Dolj	Craiova, Ana Ipatescu zona cimitir Ungureni, jud. Dolj	Craiova, Romanesti, jud. Dolj	Craiova, judecatorie, jud. Dolj
Ajustare (%)		12%	12%	-6%
Ajustare (EUR/mp)		41,4	43,9	-30,6
Pret ajustat (EUR/mp)		386,2	409,4	479,4
Acces	La drum principal	La drum principal	La drum principal	La str principala
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		386,2	409,4	479,4
Suprafata (mp)	240,00	493,00	300,00	275,00
Ajustare (%)		-3%	-1,20%	-0,76%
Ajustare (EUR)		-11,9	-4,9	-3,7
Pret ajustat (EURO)		374,3	404,4	475,7
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		374,3	404,4	475,7
Forma /raportul laturilor	Neregulata	Neregulata	Regulata	Regulata
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		374,3	404,4	475,7
Deschidere	La o strada	La o strada	La o strada	La o strada
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		374,3	404,4	475,7
Utilizare	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		374,3	404,4	475,7
Altele/Constructii demolabile etc	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		374,32	404,45	475,74
ajustare totală netă (EUR/mp)		29,5	38,9	-34,3
ajustare totală netă (%)		7%	9%	-6%
ajustare totală brută (EUR/mp)		53,27	48,77	34,26
ajustare totală brută (%)		13%	11%	6%
Proprietatea comparabila 3 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	475,74	EUR/mp		5,0378
	2.396,68	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	114.178	EUR		
	575.204	LEI		

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

EXPLICATII AJUSTARI				
Studiul pietei si al comportamentului cumparatorilor reflecta diferente tipuri de diferente intre preturile proprietatilor pe piata imobiliara locala. Anumite caracteristici ale proprietatilor sunt recunoscute de cumparatori si de participantii la piata in general si reflectate in pretul final de tranzactionare. Evaluatorul apreciaza urmatoarele tipuri de ajustari ca reprezentand reactiile participantilor la piata si disponibilitatea cumparatorilor de a plati mai mult sau mai putin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustarilor a fost analiza pe grupe de date. Ajustarile				
Tipul tranzactiei				
In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranzactionare variaza pe piata locala in intervalul -10-20%, in functie de amplasament, suprafata, localizare, cale acces, topografie, vecinatati si utilizari permise				
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
	-15%	-15%	-15%	
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.				
Drepturi de proprietate transmise				
La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este deplin				
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
	0%	0%	0%	
Restricții de utilizare				
Se considera ca la data evaluarii, conform ipotezelor de lucru, nu exista restrictii de utilizare - nu sunt necesare ajustari.				
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
	0%	0%	0%	
Condiții de finanțare				
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de finantare fiind aceleasi - nu sunt necesare ajustari.				
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
	0%	0%	0%	
Condiții de vanzare				
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de vanzare pentru comparabile sunt aceleasi ca si pentru subiectul evaluat - nu sunt				
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
	0%	0%	0%	
Conditii de piata				
Conditiiile de piata indica diferentele intre preturile afisate la anumite date in anunturile de vanzare si data evaluarii, ajustarile au fost estimate procentual in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in timp dintre ofertele prezentate.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
	similar	similar	similar	
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.				
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare				
In functie de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, diferentele de pret pot ajunge pana la 10% in cadrul aceluiasi cartier sau mai mari , pentru comparabilele amplasate in zone mai indepartate fata de				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
	mai slaba	mai slaba	mai buna	
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva	ajustare negativa	
Procent ajustare aplicat	12%	12%	-6%	
S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ in functie de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare				
Acces				
Drumul de acces spre proprietati sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu acces auto usor si drumuri asfaltate, cumparatorii platesc mai mult.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
	similar	similar	similar	
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	
Nu au fost necesare ajustari				
Suprafata (mp)				
In cazul suprafetelor foarte mici de cea 150 mp de teren numarul cumparatorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafata este mai greu de utilizat, influentand valoarea terenului, pretul scade direct proportional cu suprafata, loturile foarte mici de teren sunt mai greu vandabile.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
	mai mica	mai mica	mai mica	
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa	
Procent ajustare aplicat	-3%	-1%	-1%	
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in pretul platit fata de terenuri cu suprafete semnificativ diferite fata de subiect (conform analiza ofertei competitive).				
Topografie				
In functie de topografia imobilului, cumparatorii recunosc un plus de valoare si exista disponibilitatea acestora de a plati mai mult pentru proprietati cu o topografie plana deoarece nu necesita lucrari suplimentare pentru a realiza o suprafata dreapta,				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
	similara	similara	similara	
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de topografia diferita dintre comparabile si subiectul analizat.				
Forma / raportul laturilor				
Diferentele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu forma regulata sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
	similara	similara	similara	
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un imobil cu o deschidere				
Deschidere				
Diferentele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu deschidere mai mare sau la mai multe strazi sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
	similare	similare	similare	
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata privind influenta asupra pretului proprietatii, tinind cont de echiparea cu utilitati diferite fata de proprietatea subiect. S-a ajustat pozitiv comparabila 2 cu -4% pentru ca are deschidere la 2 strazi				
Utilizare				
Piata recunoaste ca exista un surplus de valoare pentru loturile de teren intravilan curti constructii amplasate intr-o zona cu potential comercial/servicii fata de cele ce au o categorie de folosinta diferita (Altere/arabil etc), conform CNMBU.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
	similara	similara	similara	
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferentele in pretul platit dintre cea mai buna utilizarea a				
Alte/Constructii demolabile etc				
In functie de alte aspecte, vecinatati, starea terenului diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care sunt situate in zone defavorabile, vecinatati inferioare unor zone rezidentiale/comerciale, cumparatorii platesc mai putin. De asemenea, in functie de existenta unor constructii aflate in diferite stadii de executie, diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care necesita cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumparatorii platesc				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
	similar	similar	similar	
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	

Pagina 33

Anexa 2 Fotografii



Anexa 3 Oferte COMPARABILA 1

https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-teren-ana-ipatescu-IDD5Fn.html?_gl=1*vi5okx*_gcl_au*MjUyOTQ3NTY4LjE3Mzk3OTczMjE.*_ga*ODAxMzE0OTU4LjE2MDcyNDgxODI.*_ga_1XTP46N9VR*MTc0Mzg1MDcyNi4yMDYuMS4xNzQzODUwOTYxLjAuMC4w

Vanzare teren Ana Ipatescu

200 000 €

493 €/m²

Urgent, Craiova, Dolj

Imobiliare Tanasolu Sorin

Tanasolu Sorin Imobiliare

Afișază numărul

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administrativul website-ului S.C. OLIX Online Services S.R.L. (Storia) **REALTAE**

Trmite mesajul

Teren de vânzare

Adresă*

Tip teren	de construit
Localizare	rurală
Suprafață utilă	406 m²
Dimensiuni	fără informații
Gard	da
Tip acoperș	acoperșat
Împrejurimi	fără informații

COMPARABILA 2

https://www.storia.ro/ro/oferta/300mp-in-1-mai-fosta-autogara-fix-pe-principala-langa-blocuri-liber-IDBQnq.html?_gl=1*1aqp7cm*_gcl_au*MjUyOTQ3NTY4LjE3Mzk3OTczMjE.*_ga*ODAxMzE0OTU4LjE2MDcyNDgxODI.*_ga_1XTP46N9VR*MTc0Mzg1MDcyNi4yMDYuMS4xNzQzODUxMzI1LjAuMC4w

The screenshot shows a real estate listing on the storia.ro website. The listing is for a 300m² plot in 1 Mai, Craiova, near the main road and free blocks. The price is 129,000 € (430 €/m²). The listing includes an aerial photo and a site plan. The contact form for IMOBEN Agentie Imobiliara is visible on the right side of the page.

300mp in 1 Mai fosta autogara fix pe principala langa blocuri-liber

129 000 €
430 €/m²

Romanesti, Craiova, Dolj

Teren de vânzare

300m²

Tip teren	intreșir
Localizare	fini informati
Suprafata utila	300 m²
Dimensiuni	fini informati
Gard	da
Tip acoper	acoperit
Imprajuriti	fini informati

IMOBEN Agentie Imobiliara
IMOBEN Agentie Imobiliara
Atașază numărul

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administrativul scrisorilor este scrisă de C.O. OLIV DOLJ
Serviciu S.R.L. - Storiei REALITATE

Trimite mesajul

COMPARABILA 3

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-275-mp-zona-centrala-IDDaQV.html?_gl=1*1yqjrax*_gcl_au*MjUyOTQ3NTY4LjE3Mzk3OTczMjE.*_ga*ODAxMzE0OTU4LjE2MDcyNDgxODI.*_ga_1XTP46N9VR*MTc0Mzg1MDcyNi4yMDYuMS4xNzQzODUxMzYwLjAuMC4w

Teren, 275 mp - zona centrala

165 000
€

600 €/m²

Centru, Craiova, Dolj

Publicitate
[Ascunde publicitatea](#)

Teren de vânzare

275 mp

Tip teren	intravilan
Localizare	urbana
Suprafață utilă	275 m²
Dimensiuni	descriere 10.82 m.m
Gard	înd. informații
Tip acoperș	înd. informații
Împrejurimi	înd. informații

Cornelia Doina Andrei
ACTIV IMOB - CASA ÎN DOUĂ
[Afășează numărul](#)

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare.
Aștept cu interes răspunsul dvs.
Mulțumesc!

Administratorul acestui site este S.C. OLIX Online Services S.R.L. (Storia) [REALTAT](#)

Trimite mesajul

Publicitate

Anexa 4 Documente de proprietate.

- Nota de comandă nr. 80460 din 11.03.2025;
- Hotărare nr. 28 din 30.01.2025, privind modificarea contractului de concesiune nr. 274/2006 încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și FANTY GRUP S.R.L.;
- Contract de concesiune nr. 274 din 01.06.2006



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



DIRECȚIA PATRIMONIU

SERVICIUL URMĂRIRE CONTRACTE, AGENȚI ECONOMIC

Nr. 80460 / 11.03. 2025

Către,
Blănariu Mihail-Dumitru PFA
Str. Nanterre, nr.11, bl. C8, sc.2, ap.4
Craiova-Dolj

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 28/2025 s-a aprobat modificarea contractului de concesiune nr. 274/2006 dintre Municipiul Craiova și Fanty Grup S.R.L., în sensul majorării suprafeței de teren concesionat de la 67,45 mp la 240 mp, situat în Parcul Nicolae Romanescu, aferent Restaurantului Romantic și terasei adiacente.

Potrivit art.2 din Hotărârea Consiliului Local nr. 28/2025, în vederea renegocierii redevenței aferente contractului de concesiune mai sus amintit, este necesară întocmirea unui raport de evaluare a terenului, ce va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere Acordul cadru nr. 84471/04.05.2022, privind prestarea de servicii de evaluare bunuri mobile și imobile, aparținând domeniului public și/sau privat din Municipiul Craiova, în conformitate cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să procedați la **evaluarea pentru stabilirea prețului – redevenței terenului în suprafață de 240 mp, situat în Parcul Nicolae Romanescu, aferent Restaurantului Romantic și terasei adiacente.**

Vă atașăm în copie următoarele:

- H.C.L. nr. 28/2025;
- contractul de concesiune nr. 274/2006.

Director executiv,
Ionuț-Cristian Gălea



Nume și prenume	Funcție	Data	Semnătura
Verificat: Victor Costache	Șef Serviciu	11.03.2025	
Întocmit: Stroe Mihaela	Inspector	11.03.2025	

Lista de difuzare a documentului

Nr.	Nr. exemplar difuzat	Destinatar	Nr.file	Nr.file/anexe	Observații
1	Exemplar 1	Blănariu Mihail-Dumitru PFA			
2	Exemplar 2	S.U.C.A.E.			

HOTĂRÂREA NR. 28

privind modificarea contractului de concesiune nr.274/01.06.2006, încheiat între Municipiul Craiova și FANTY GRUP S.R.L.

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 30.01.2025;

Având în vedere referatul de aprobare nr.17745/2025, raportul nr.17942/2025 întocmit de Direcția Patrimoniu și raportul de avizare nr.18759/2025 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune modificarea contractului de concesiune nr.274/01.06.2006, încheiat între Municipiul Craiova și FANTY GRUP S.R.L.;

În conformitate cu prevederile art.871-873 din Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.108, art.129 coroborat cu art.139, art.154 alin.1, art.196 alin.1 lit.a și art.303 alin.5 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

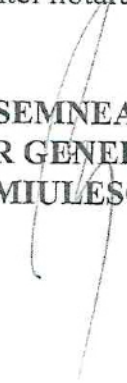
HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă modificarea contractului de concesiune nr.274/01.06.2006, încheiat între Municipiul Craiova și FANTY GRUP S.R.L., în sensul majorării suprafeței terenului, de la 67,45 mp, la 240 mp, situat în Parcul Nicolae Romanescu, aferent Restaurantului Romantic și terasei adiacente.
- Art.2.** Se aprobă renegocierea redevenței pentru terenul ce face obiectul contractului de concesiune nr.274/01.06.2006, având ca preț de pornire raportul de evaluare care urmează să fie însușit prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.3.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să semneze actul adițional de modificare a contractului de concesiune prevăzut la art.1 din prezenta hotărâre.
- Art.4.** Pe data prezentei hotărâri, se modifică în mod corespunzător Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.387/2024 și își încetează efectele Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.468/2015.
- Art.5.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Relații cu Consiliul Local, Direcția Patrimoniu și Fanty Grup S.R.L. vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Mărian Daniel PĂLOIU



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU



CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. 274 / 01.06.2006

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

„**S.C. „COREAL” S.A.** cu sediul social în Craiova, strada BRESTEI, nr. 4, posesoare a Certificatului de Înregistrare J16/116/07.03.19991 emis de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Dolj, având cod unic de înregistrare 2313853, atribut fiscal R, reprezentată prin director ILINCA MIRELA, posesoare a C.I. seria _____, domiciliată în Craiova, str. _____

în calitate de concesionar pe de altă parte, în temeiul Legii nr.219/1998 privind regimul concesiunilor și al Hotărârilor Consiliului Local nr.175/2006 și 443/2005 prin care s-a aprobat concesionarea terenului și prețul concesiunii pentru anul 2006, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

Cap.II OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art.1 - (1) Obiectul contractului îl constituie concesionarea, urmare negocierii directe cu S.C. „COREAL” S.A., a terenului în suprafață de 67,45 mp aparținând domeniului public al municipiului Craiova situat în Parcul Nicolae Romanescu, aferent Restaurantului Romantic.

(2) Obiectivul concedentului îl constituie exploatarea eficientă, 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 67,45 mp. identificat conform art. 1(1) din contractul de concesiune.

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

Cap.III TERMENUL

Art.2 - (1) Durata concesiunii este de 49 ani, începând cu data de 01.06.2006 până la 01.06.2055 și produce efecte începând cu data semnării lui de către părți.

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

Cap.IV REDEVENȚA. GARANȚIA. TERMENUL DE PLATĂ

Art.3 (1) Prețul unitar al terenului concesionat pentru anul 2006 este cel negociat între părți și consemnat în Procesul Verbal nr. 39712/2006 care face parte integrantă din contract, respectiv 10 lei/mp/lună.

(2) Redevența pentru terenul concesionat aferentă perioadei 01.06.-31.12.2006 este de 4721,5 lei și se va achita conform art. 3(4) din contract.

(3) Pentru anii următori, începând cu 2007, redevențele anuale se vor actualiza cu indicele prețurilor de consum din anul anterior, comunicat de Institutul Național de Statistică.

(4) Redevența anuală se va achita în 4 (patru) rate trimestriale egale, cel mai târziu până în ultima zi lucrătoare din fiecare trimestru.

(5) Pentru depășirea termenelor de plată a redevențelor trimestriale, S.C. "COREAL" S.A. va plăti majorări de întârziere calculate conform actelor normative în vigoare la data plății.

(6) Garanția în sumă de 4721,5 lei datorată de concesionar pentru primul an de activitate, se poate folosi de concedent în condițiile art. 34(1) din Legea 219/1998 privind regimul concesiunilor pentru plata majorărilor de întârziere sau a redevențelor 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 prin conturile: contul concedentului nr. RO23TREZ29121300205XXXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Craiova și contul concesionarului nr. RO93MIND2702511000064500 deschis la MIND BANK- CRAIOVA.

(2) Plata garanției prevăzute la art. 3 (6), se va efectua în termen de maxim 90 zile de la data perfectării contractului de concesiune, respectiv până cel mai târziu la 30.08.2006, 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 pe răspunderea sa, terenul ce face obiectul prezentului contract de concesiune.

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

- DREPTURILE CONCEDENTULUI

Art.6 (1) Concedentul are dreptul să inspecteze terenul concesionat, pentru a constata modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea obiectului concesiunii.

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

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

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

Cap.VII OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

- OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI

Art.7 (1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea terenului concesionat în regim de continuitate și de eficiență.

(2) Concesionarul este obligat să exploateze, în mod direct, terenul concesionat și să păstreze destinația sa, în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local 175/27.04.2006.

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

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

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

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

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

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

- OBLIGAȚIILE CONCEDENTULUI

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

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

Cap.VIII ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

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

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

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

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

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

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

Art.10 În caz de neplată a 3 rate trimestriale, consecutive, de către concesionar, contractul se consideră desființat de drept, fără somație, punere în întârziere și cerere de chemare în judecată (pact comisoriu grad IV), Primăria Craiova dispunând în același timp dezafectarea terenului ocupat de investițiile realizate și aducerea acestuia în starea inițială, pe cheltuiala exclusivă a SC „COREAL” S.A., indiferent cine realizează operațiunea de dezafectare.

Art. 11 În cazul retragerii (anulării) concesiunii, din motive imputabile concesionarului acesta nu are dreptul la restituirea redevențelor achitate anterior.

Cap.IX FORȚA MAJORĂ

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

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

Cap.X. LITIGII

Art.14 Litigiile apărute între Consiliul Local al Municipiului Craiova și SC „COREAL” S.A., în legătură cu derularea prezentului contract de concesiune, se vor rezolva pe cale amiabilă.

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

Cap.XI DISPOZIȚII FINALE

Art.16 Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 3 (trei) exemplare originale, din care 1 (un) exemplar pentru SC „COREAL” S.A.

Următoarele documente fac parte integrantă din prezentul contract de concesiune:

- Hotărârea Consiliului Local nr. 175/2006;
- Hotărârea Consiliului Local nr.443/2005;

CONCESIONAR

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CRAIOVA**

PRIMAR,

ec. Antonie Solomon



/ SECRETAR,

Nicoleta Miulescu

**/ Director Executiv,
ec. Nicolae Pascu**

**Vizat pentru
legalitate
Direcția Contencios Juridic**

CONCEDENT

**SC „COREAL” S.A.
CRAIOVA**

DIRECTOR,

Ilinca Mirela



HOTĂRÂREA NR. 265

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

Având în vedere raportul nr.5371/2006 al Direcției Economico - Financiare prin care se propune cedarea concesiunii ce face obiectul contractului nr.274/2006 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și S.C. COREAL S.A, către S.C. TEOSILVA S.R.L. Craiova;

În conformitate cu art. 38, alin.2, lit. c coroborat cu alin.5, lit. a 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 cedarea concesiunii ce face obiectul contractului nr.274/2006 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și S.C. COREAL S.A, către S.C. TEOSILVA S.R.L. Craiova, ce are ca obiect terenul în suprafață de 67,45 mp., aparținând domeniului public al municipiului Craiova, aferent Restaurantului Romantic situat în Parcul Romanescu, urmare a vânzării spațiului comercial.
- Art.2.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să semneze actul adițional la contractul de concesiune nr.274/2006.
- Art.3.** Pe data prezentei hotărâri, se modifică în mod corespunzător Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.175/2006.
- Art.4.** Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Economico – Financiară, S.C. COREAL S.A și S.C. TEOSILVA S.R.L. Craiova vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

*În temeiul prevederilor art.48
din Legea nr.215/2001, modificată
și completată*

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Dan Julius MAGLA

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,
Nicoleta MIULESCU

ACT ADIȚIONAL nr.1
la contractul de concesiune nr.274/01.06.2006

Între Consiliul Local al Municipiului Craiova cu sediul în strada A.I. CUZA nr.7, reprezentată prin Primar, ec. Antonie Solomon pe de o parte și

S.C. "TEOSILVA" S.R.L. cu sediul social în Craiova str. Corneliu Coposu camera 1, nr.87, posesor a Certificatului de înregistrare J16/139/19.02.1999 și cod unic de înregistrare 1151843, reprezentată prin administrator Mihăescu Teodora cu domiciliu în

pe de altă parte,

posesoarea a C.I. seria DX

În conformitate cu Hotărârea Consiliului Local nr. 265/27.07.2006 s-a încheiat între cele două părți prezentul act adițional;

Art.1. Se modifică Cap.II "Părți contractante" din contractul de concesiune nr.274/01.06.2006 ce are ca obiect terenul în suprafață de 67,45 mp aparținând domeniului public al municipiului Craiova, aferet Restaurantului ROMANTIC situat în Parcul Nicolae Romanescu în sensul înlocuirii S.C. "COREAL" S.A cu S.C. "TEOSILVA" S.R.L. – CRAIOVA.

Art.2. Celelalte articole ale contractului de concesiune nr.274/01.06.2006 nu se modifică.

Art.3. Prezentul act adițional s-a încheiat în 3 (trei) exemplare, din care unu pentru S.C. TEOSILVA S.R.L. – CRAIOVA.

CONCEDENT

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CRAIOVA**

PRIMAR
Ec. Antonie Solomon

DIRECTOR EXECUTIV
Ec. Nicolae Pascu

CONCESIONAR

**S.C. "TEOSILVA" S.R.L.
CRAIOVA**

SECRETAR
Nicoleta Miulescu

MIHĂESCU TEODOR



DIRECȚIA CONTENCIOS JURIDIC
VIZAT PENTRU LEGALITATE

AP. FRISCO CH

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 424

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 30.09.2009;

Având în vedere raportul nr.111753/2009 întocmit de Direcția Economico-Financiară prin care se propune cesiunea obiectului contractului de concesiune nr. 274/2006, încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și S.C. TEOSILVA S.R.L. și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.323, 324, 327, 328, 329/2009;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă cesiunea obiectului contractului de concesiune nr.274/2006, modificat prin actul adițional nr.1/2006, încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și S.C. TEOSILVA S.R.L., către S.C. FRISCO S.R.L., urmare a vânzării spațiului comercial.

Art.2. Renegocierea redevenței se face având ca preț de pornire nivelul taxei stabilit prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.263/2008, republicată, respectiv 8 lei/mp./lună, urmând a se actualiza anual conform hotărârilor adoptate de Consiliul Local al Municipiului Craiova.

Art.3. Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să semneze actul adițional la contractul de concesiune nr.274/2006, în forma modificată și renegociată.

Art.4. Pe data prezentei hotărâri, se modifică în mod corespunzător Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.175/2006 și își încetează efectele Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.265/2006.

Art.5. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Economico – Financiară, S.C. TEOSILVA S.R.L. și S.C. FRISCO S.R.L. vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Teodor Nicușor SAS

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,

Nicoleta MIULESCU

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Direcția Economico – financiară
Biroul Contracte Economice
Nr. 159731/13.10-2009

Act Adicional nr.2/2009
la contractul de concesiune
nr.274/2006 încheiat cu S.C. FRISCO S.R.L.

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

În baza Hotărârii Consiliului Local nr. 424/30.09.2009 **s-a încheiat prezentul act aditional la contractul de concesiune nr.274/2006**, așa cum a fost modificat prin **ACTUL ADIȚIONAL NR.1/2006, astfel:**

Art.1

Se modifică cap.I - PĂRȚILE CONTRACTANTE - din contractul de concesiune nr.274/2006, modificat prin Actul Adicional nr.1/2006, încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și S.C. TEOSILVA S.R.L. ca urmare a cedării obiectului contractului de concesiune nr.274/2006 de la S.C. TEOSILVA S.R.L. către S.C. FRISCO S.R.L. astfel:

„Între

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA, cu sediul în str. A.I. Cuza, nr.7, reprezentat prin Primar, ec. ANTONIE SOLOMON, *în calitate de concedent pe de o parte și*

S.C. FRISCO S.R.L. cu sediul social în Craiova, str. Deva, nr.6, județul Dolj, cod unic de înregistrare 13743716/02.03.2001 și număr de ordine în registrul comerțului J16/138/23.02.2001 reprezentată de domnul Mihăescu Andi Adrian în calitate de administrator, cu domiciliul în () identificat prin C.I. seria () *în calitate de concesionar, pe de altă parte.*

Art.2

Se modifică art.3, alin.(1), (2), (3) și (4) din contractul de concesiune astfel:

(1) Prețul unitar al terenului concesionat începând cu 01.10.2009 este de 16,0 lei/mp/lună, conform Procesului Verbal de Negociere nr.157570/2009.

(2) Redevența anuală este de 12.950lei, iar redevența pentru perioada 01.10.2009 – 31.12.2009 este 3.238 lei.

(3) Pentru anii următori, începând cu 2010, prețul unitar al concesiunii prevăzut la art.2(1) din prezentul contract de concesiune și în mod corespunzător redevența anuală, prevăzută la art.2(2), se vor actualiza în funcție de Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Craiova, ce vor fi adoptate în acest sens și de indicele prețului de consum comunicat de Institutul Național de Statistică.

(4) Redevența anuală se va achita în 2 rate semestriale egale, cel mai târziu până la

următoarele date:

- rata I (redevența pentru sem. I) până la data de 31 martie a fiecărui an
- rata II (redevența pentru sem.II) până la data de 30 septembrie a fiecărui an.

Art.3

Se completează art.7 din contractul de concesiune cu un nou alineat și anume:

„(9) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent în mod unilateral, fără a putea solicita încetarea acestuia.”

Art.4

Se modifică cap.VIII – ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE – art.9 și art.10, denumit în continuare ÎNCETAREA, REZILIEREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE care va avea următoarea formă:

„**Art.9** Contractul de concesiune **încetează** în următoarele situații:

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

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

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

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

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

Art.10 Contractul de concesiune **se reziliază** în următoarele situații:

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

(2) concesionarul este în lichidare voluntară sau faliment;

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

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

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

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

Art.5

Se modifică cap.X – LITIGII – art.14 și 15, astfel:

„Art.14.Litigiile, controversile și pretențiile care se vor naște din prezentul contract

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

Art.6

Se adaugă la contractul de concesiune capitoarele XII și XIII și vor avea următoarea formulare:

„Cap. XII LEGEA APLICABILĂ; CORESPONDENȚĂ ȘI NOTIFICĂRI

Art.15. Prezentul contract de concesiune este guvernat de legea română.

Art.16. Notificările făcute de oricare dintre părțile contractante celeilalte părți vor fi considerate valabil îndeplinite dacă vor fi transmise prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire.

Cap.XIII CLAUZE SPECIALE

Art.16. (1) Redevența stabilită prin contractul de concesiune constituie creanță bugetară certă, lichidă și exigibilă provenită dintr-un raport juridic contractual, iar în cazul neachitării la termenele stabilite la art.2, alin.(4) din prezentul act adițional, contractul de concesiune devine titlu executoriu care se transmite la Direcția de Impozite și Taxe în vederea executării silite a concesionarului în condițiile prevăzute de O.G. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Dispozițiile din contractul de concesiune așa cum a fost completat și modificat prin Actele adiționale nr.1/2006 și 2/2009 se completează cu prevederile Codului Civil, cu reglementările legale în vigoare referitoare la concesiuni și cu reglementările fiscale în materie.”

Art.7

Prezentul act adițional, devine parte integrantă a contractului de concesiune nr.274/2006 și se încheie în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

**CONCEDENT
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CRAIOVA**

**PRIMAR,
Antonie Solomon**



**Director Executiv – Direcția
Economico – Financiară,
Nicolae Pascu**



10649/15.12.2009

**Vizat pentru legalitate
Direcția Contencios Juridic,
con. jur. Ciobanu Mihaela**

**CONCESIONAR
S.C. FRISCO S.R.L.**

**ADMINISTRATOR,
Mihăescu Andi Adrian**

**Șef Birou Contracte
Economice,
Popescu Gheorghe**

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.468

privind modificarea contractului de concesiune nr.274/2006, ce are ca obiect terenul situat în Parcul Nicolae Romanescu, aferent Restaurantului Romantic

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 17.12.2015;

Având în vedere raportul nr.195073/2015 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune modificarea contractului de concesiune nr. 274/2006, ce are ca obiect terenul situat în Parcul Nicolae Romanescu, aferent Restaurantului Romantic;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1.Se aprobă modificarea contractului de concesiune nr.274/2006, modificat prin actele adiționale nr.1/2006 și nr.2/2009, ce are ca obiect terenul în suprafață de 67,45 mp, situat în Parcul Nicolae Romanescu, aferent Restaurantului Romantic, în sensul înlocuirii concesionarului S.C. FRISCO S.R.L., cu S.C. MATIARIA S.R.L.

Art.2.Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să semneze actul adițional de modificare a contractului de concesiune nr.274/2006.

Art.3.Pe data prezentei hotărâri, se modifică în mod corespunzător Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.424/2009.

Art.4.Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu, S.C. FRISCO S.R.L. și S.C. MATIARIA S.R.L. vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Marian VASILE



CONTRASEMNEAZĂ,

PT. SECRETAR,

Ovidiu MISCHIANU

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Direcția Patrimoniu
Serviciul Urmărire Contracte, Agenți Economici
Nr. 9437 / 22.01 2016

**Act Adițional nr. 3/2016
la contractul de concesiune nr. 274/2006**

Având în vedere dispozițiile art. 36 alin. 2 lit. c coroborat cu alin. 5 lit. a, art. 45 alin. 3, art. 61 alin. 2 și art. 123 alin. 1 lit. b din Legea 215/2001 privind administrația publică locală republicată,
În baza Hotărârii Consiliului Local nr. 468/2015 s-a încheiat prezentul act adițional la contractul de concesiune nr. 274/2006

Între

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA, cu sediul în str. A. I. Cuza nr. 7, prin
Primar, în calitate de **concedent, pe de o parte** și
S.C. FRISCO S.R.L., cu sediul social în Craiova, str. Deva, jud. Dolj, CUI 13743716, înregistrată
la ORC sub nr. J16/138/2001, reprezentată de Mihăescu L. A., astfel:

Art. 1 Se modifică cap. I . PĂRȚILE CONTRACTANTE din contractul de concesiune nr. 274/2006, în sensul înlocuirii concesionarului S.C. FRISCO S.R.L. cu S.C. MATIARIA S.R.L., astfel:
„Între

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA, cu sediul în str. A.I.Cuza, nr. 7, CUI 4417214, reprezentat prin Primar, în calitate de concedent, pe de o parte și
S.C. MATIARIA S.R.L., cu sediul social în Craiova, str. Adrian Păunescu, nr. 6, jud. Dolj, CUI 33468173, înregistrată la ORC sub nr. J16/1275/2014

Celelalte articole ale contractului de concesiune nr. 274/2006 și ale actelor adiționale nr. 1/2006 și nr. 2/2009 rămân neschimbate.

Art. 3 Prezentul act adițional devine parte integrantă a contractului de concesiune nr. 274/2006 și se încheie în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

**CONCEDENT
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CRAIOVA**

prin
**PRIMAR,
LIA OLGUȚA VASILESCU**

**CONCESIONAR
S.C. MATIARIA S.R.L.**

MIHĂESCU LUISA-ANDREEA

Dir. Econ.-Financiară
Director Executiv, VIZAT
Nicolae Pascu
Dir. Patrimoniu
Director Executiv,
cons.jur.Cristian Ionuț Gâlea

240/19.01.2016
Șef Serviciu
Gabriel Smaranda

HOTĂRÂREA NR.387

**privind modificarea contractului de concesiune nr.274/01.06.2006, încheiat cu
Matiaria S.R.L.**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 29.08.2024;

Având în vedere referatul de aprobare nr.280717/2024, raportul nr.282520/2024 întocmit de Direcția Patrimoniu și raportul de avizare nr.284312/2024 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune modificarea contractului de concesiune nr.274/01.06.2006, încheiat cu Matiaria S.R.L. și avizele nr.27/2024 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.25/2024 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.29/2024 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

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

În temeiul art.108, art.129 alin.2 lit. c coroborat cu art.6 lit. a, art.139 alin.3 lit.g, art.154 alin.1, art.196 alin.1 lit.a și art.303 alin.5 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă modificarea contractului de concesiune nr.274/01.06.2006, având ca obiect terenul în suprafață de 67,45 mp., aparținând domeniului public al municipiului Craiova, situat în Parcul Nicolae Romanescu, aferent Restaurantului Romantic, prin cesiunea acestuia către Fanty Grup S.R.L.
- Art.2.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să semneze actul adițional de modificare a contractului de concesiune prevăzut la art.1 din prezenta hotărâre.
- Art.3.** Pe data prezentei hotărâri, se modifică în mod corespunzător Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.468/2015 și își încetează efectele Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.424/2009.
- Art.4.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Relații cu Consiliul Local, Direcția Patrimoniu, Fanty Grup S.R.L. și Matiaria S.R.L. vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Lucian Costin DINDIRICĂ

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**



MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Direcția Patrimoniu
Serviciul Urmărire Contracte, Agenți Economici
Nr. 322147/ 18.09.2024

Act Adițional nr. 4/2024
la contractul de concesiune nr. 274/01.06.2006

Între

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

MATIARIA S.R.L., înregistrată la Oficiul Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul Dolj sub nr. J16/1275/2014, CUI 33468173, în calitate de **concesionar, pe de altă parte**

În conformitate cu art. 96, art. 108 lit. b, art.129 alin. 2 lit. c coroborat cu alin. 6 lit. a, art.139 alin.1 și alin. 3 lit. g, art. 303 alin. 5 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art. 41 din Legea nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 387/29.08.2024, s-a încheiat prezentul act adițional la contractul de concesiune nr. 274/01.06.2006.

Art.1 Se modifică cap. I - PĂRȚILE CONTRACTANTE din contractul de concesiune nr. 274/01.06.2006, încheiat cu MATIARIA S.R.L., având ca obiect terenul aparținând domeniului public al municipiului Craiova, în suprafață de 67,45 mp, situat în Parcul Nicolae Romanescu, aferent Restaurantului Romantic, în sensul schimbării părții contractante MATIARIA S.R.L. cu FANTY GRUP S.R.L., astfel:

„I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între

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

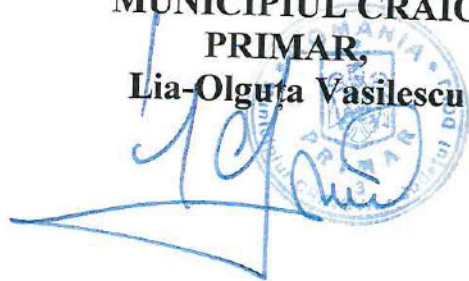
FANTY GRUP S.R.L., cu sediul social în sat Ișalnița, com. Ișalnița, str. Nicolae Iorga, nr. 63, jud. Dolj, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Dolj

Art. 2 Celelalte articole ale contractului de concesiune nr. 274/01.06.2006, cu modificările și completările ulterioare, rămân neschimbate.

Art.3 Prezentul act adițional devine parte integrantă a contractului de concesiune nr. 274/01.06.2006 și se încheie în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

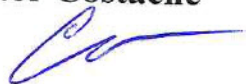
CONCEDENT,
MUNICIPIUL CRAIOVA

PRIMAR,
Lia-Olguța Vasilescu



Diracția Patrimoniu
Director Executiv,
Ionuț-Cristian Gâlea

Șef Serviciu,
Victor Costache



Vizat

Control Fin. - Preventiv
Diracția Econ.- Financiară
exp. Simona-Narcisa Gheorghe

nr 12704/17.09.2024

pt. control financiar preventiv propriu
Nr. Sigilui 02

Vizat pentru legalitate
Diracția Juridică
cons. jur. Nicoleta Bedelici

Întocmit
insp. Mihaela Stroe



CONCESIONAR,

FANTY GRUP S.R.L.
administrator
Tudosie Cristian-Ionel

