

**HOTĂRÂREA NR. \_\_\_\_**

**privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței, pentru terenul situat în municipiul Craiova, bvd.Oltenia, zona stației R.A.T. - Orizont**

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.89396/2022, raportul nr.89470/2022 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.89898/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței, pentru terenul situat în municipiul Craiova, bvd.Oltenia, zona stației R.A.T. - Orizont;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.76/2022 referitoare la prelungirea duratei contractului de concesiune nr.280/2007 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și S.C. Verona Impex S.R.L.;

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

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1. (1)** Se aprobă însușirea raportului de evaluare privind stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței, pentru terenul în suprafață de 200,58 mp., situat în municipiul Craiova, bvd.Oltenia, bvd.Oltenia, zona stației R.A.T. - Orizont, care face obiectul contractului de concesiune nr.280/2007, încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și S.C. Verona Impex S.R.L., la suma de 203,06 lei/mp/an, echivalent a 41,06 euro/mp/an, respectiv 16,92 lei/mp/lună, echivalent a 3,42 euro/mp/lună, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

**AVIZAT,**  
**SECRETAR GENERAL,**  
**Nicoleta MIULESCU**

**MUNICIPIUL CRAIOVA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA**  
 **Direcția Patrimoniu**  
**Serviciul Urmărire Contracte, Agenți Economici**  
**Nr. 89396/11.05.2022**

**Referat de aprobare**

la Proiectul de Hotărâre privind însușirea Raportului de Evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață de 200,58 mp, situat în Craiova, bld. Oltenia, zona Stația Rat - Orizont

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 76/2022 s-a aprobat prelungirea duratei contractului de concesiune nr. 280/2007, încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și Verona Impex S.R.L., ce are ca obiect terenul aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în suprafață de 200,58 mp, situat în bld. Oltenia, zona Stația Rat – Orizont, în conformitate cu Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Pentru ducerea la îndeplinire a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 76/2022, în conformitate cu art. 2 al acesteia, în vederea renegocierii redevenței pentru terenul menționat mai sus, este necesară însușirea unui raport de evaluare în Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere cele menționate, în conformitate cu prevederile art. 108 lit. b, art.129 alin. 2 lit. c coroborat cu alin. 6 lit. b, art. 139 alin. 1 și alin. 3 lit. g, art. 154 alin. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, art. 871-873 Cod Civil, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 76/2022, este necesară și oportună promovarea proiectului de hotărâre privind însușirea Raportului de Evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață 200,58 mp, situat în Craiova, bld. Oltenia, zona Stația Rat - Orizont, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 280/2007.

**Primar,**  
**Lia-Olguța Vasilescu**

**Director Executiv,**

**Șef Serviciu,**

**MUNICIPIUL CRAIOVA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA**  
**DIRECȚIA PATRIMONIU**  
**Serviciul Urmărire Contracte, Agenți Economici**  
**Nr. 89470/11.05.2022**

**Raport**

privind însușirea Raportului de Evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață de 200,58 mp, situat în Craiova, bld. Oltenia, zona Stației Rat -Orizont

Între Consiliul Local al Municipiului Craiova și Verona Impex S.R.L. a fost în derulare contractul de concesiune nr. 280/2007, având ca obiect terenul ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, în suprafață de 200,58 mp, situat în bld. Oltenia, zona Stației Rat -Orizont, pentru o perioadă de 15 ani.

Întrucât perioada de valabilitate a contractului de concesiune mai sus amintit a expirat, la solicitarea concesionarului și în conformitate cu Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 76/2022 s-a aprobat prelungirea duratei contractului de concesiune nr. 280/2007, pentru o perioadă de 1 an, respectiv până la 01.03.2023.

Conform art. 2 al hotărârii nr. 76/2022, mai sus menționată, redevența pentru terenul ce face obiectul contractului de concesiune nr. 280/2007 va fi renegociată având ca preț de pornire un Raport de evaluare, însușit prin hotărâre a Consiliul Local al Municipiului Craiova.

Astfel, pentru ducerea la îndeplinire a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 76/2022, având în vedere Contractul de achiziție publică nr.27725/2022, privind prestarea de servicii de evaluare bunuri mobile și imobile, în conformitate cu obligațiile asumate în contract, autoritatea locală a solicitat evaluarea pentru stabilirea cuantumului redevenței pentru terenul ce face obiectul contractului de concesiune nr. 280/2007.

În urma solicitării/comandă, înregistrată sub nr. 45547/2022, făcută de autoritatea locală către A.E.C. CONSULTING S.R.L., membru corporativ al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România- ANEVAR, a fost întocmit raportul de evaluare, ce estimează valoarea de piață și valoarea estimată a prețului-redevenței pentru terenul în suprafață de 200,58 mp, situat în Craiova, bld. Oltenia, zona Stației Rat -Orizont, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 280/2007, care se regăsește în Anexa la prezentul raport.

În cadrul raportului de evaluare a fost stabilită valoarea estimată a redevenței în cuantum de 203,06 lei/mp/an - echivalent a 41,06 euro/mp/an, respectiv 16,92 lei/mp/lună - echivalent a 3,42 euro/mp/lună. Valorile nu includ TVA.

Conversia lei/euro a fost făcută la 4,9452 lei pentru un euro, curs valutar la data de 23.03.2022, data elaborării raportului de evaluare.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare ANEVAR ediția 2022, astfel: SEV 100-Cadrul general, SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării, SEV 102 - Implementare, SEV 103 – Raportarea evaluării, SEV 104 - Tipuri de valori, SEV 105 – Abordări și metode de evaluare, SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară, IVS 300 – Anexa – Evaluarea imobilizărilor corporale din sectorul privat, Ghidul metodologic de evaluare GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile și întrunește toate condițiile de formă și fond.

Față de cele prezentate, în conformitate cu prevederile art. 108 lit. b, art.129 alin. 2 lit. c coroborat cu alin. 6 lit. b, art. 139 alin. 1 și alin. 3 lit. g, art. 154 alin. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art. 871-873 Cod Civil, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 76/2022, propunem spre analiză și aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață de 200,58 mp, situat în municipiul Craiova, bld. Oltenia, zona Stației Rat - Orizont, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 280/2007 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și VERONA IMPEX S.R.L., la suma de 203,06 lei/mp/an - echivalent a 41,06 euro/mp/an (valorile nu conțin TVA), respectiv 16,92 lei/mp/lună - echivalent a 3,42 euro/mp/lună (valorile nu conțin TVA), conform Anexei la prezentul raport.

**Director Executiv,  
Ionuț-Cristian Gâlea**

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

Data: \_\_\_\_\_

Semnătura:

**Șef Serviciu,  
Victor Costache**

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

Data: \_\_\_\_\_

Semnătura:

**Întocmit,  
insp. Stroe Mihaela**

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

Data: \_\_\_\_\_

Semnătura:



# RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN, S = 200,58 mp**

**CRAIOVA, BULEVARDUL OLTENIA, F.N. STATIA RAT - ORIZONT, JUD. DOLJ  
DIN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI CRAIOVA, JUDETUL DOLJ**

**PROPRIETAR: MUNICIPIUL CRAIOVA**

**CLIENT: U.A.T. CRAIOVA**

**UTILIZATOR DESEMNET: U.A.T. CRAIOVA**

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

**APRILIE 2022**



Catre,

**U.A.T. CRAIOVA**

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, vă transmitem anexat Raportul de evaluare detaliat al lotului de teren intravilan, in suprafata de 200,58 mp, amplasat in Craiova, Bdul Oltenia, F.N. Statia RAT-ORIZONT, jud. Dolj, apartinand domeniului privat al Municipiului Craiova.

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

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

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

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

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

**Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator**  
**Director general**



## SINTEZA EVALUARII

<b>Evaluator autorizat:</b>	A.E.C. Consulting S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581. Arbănaș – Mocanu Vasilică – Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 10283/valabila 2022.
<b>Clientul evaluarii:</b>	U.A.T. CRAIOVA, jud. Dolj
<b>Proprietar:</b>	MUNICIPIUL CRAIOVA
<b>Utilizatorul desemnat:</b>	U.A.T. CRAIOVA, jud. Dolj
<b>Subiectul evaluat:</b>	Teren intravilan, in suprafata de 200,58 mp, amplasat in Craiova, Bulevardul Oltenia, F.N. STATIA RAT-ORIZONT, jud. Dolj, apartinand domeniului privat al Municipiului Craiova.
<b>Scopul evaluarii:</b>	Estimarea valorii de piata a activului imobilizat mentionat mai sus, aparținând domeniului privat al mun. Craiova, in vederea stabilirii cuantumului redeventei.
<b>Data evaluarii:</b>	23.03.2022
<b>Curs valutar BNR la data evaluarii:</b>	4,9452 lei/euro

### Situatia proprietatii la data evaluari:

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

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

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

Specificatie	Valoare estimata	
	<b>Teren intravilan - Mun. Craiova, Bulevardul Oltenia, F.N. STATIA RAT-ORIZONT, jud. Dolj (S = 200,58 mp)</b>	<b>376.923 lei</b>
<b>Redeventa minima anuala</b>	<b>40.730,00 lei</b>	<b>8.236,00 €</b>
Redeventa minima anuala unitara/mp	203,0600 lei	41,06 €
<b>Redeventa minima lunara</b>	<b>3.394,00 lei</b>	<b>686,00 €</b>
Redeventa minima lunara unitara/mp	16,9217 lei	3,4218 €

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

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

**Nota 3:** Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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

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

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

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

**Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator**  
**Director general**



**membru titular ANEVAR**





## DECLARATIE DE CONFORMITATE

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

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

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

**Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru tit**  
**Director general**



## CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

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

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

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

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

### 1.4. Obiectul evaluării

Obiectul lucrării îl constituie terenul intravilan, în suprafața de 200,58 mp, amplasat în Craiova, Bdul Oltenia, F.N. STATIA RAT-ORIZONT, jud. Dolj, aparținând domeniului privat al Municipiului Craiova.

### 1.5. Scopul evaluării

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

### 1.6. Definierea valorii și data estimării

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

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

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

**Data estimării valorii** este 23.03.2022.

### 1.7. Modul de exprimare a valorii

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

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

### 1.8. Drepturile de proprietate evaluate

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

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

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

Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activului ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispoziție de către client, care este și proprietar, următoarele documente: H.C.L. 138/28.08.2008, HCL 76/28.02.2022 privind prelungirea duratei contractului de concesiune nr. 280/2007 încheiată între Consiliul Local al Municipiului Craiova și S.C. VERONA Impex S.R.L. și Contract concesiune 280/01.03.2007. Expertul evaluator nu a avut la dispoziție alte documente care să ateste dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supusă evaluării. Evaluatorul declară că nu i-au fost puse la dispoziție documente în original pentru proprietatea evaluată.

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

### 1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile in care situatiile la care se face referire in cele ce urmeaza nu genereaza restrictii in afara celor exprimate in prezentul raport de evaluare si al caror impact este expres mentionat ca a fost luat in considerare. Daca cel putin una din ipotezele mentionate nu este valabila, valoarea ar putea fi invalidata. In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către U.A.T. Craiova, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii, asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- informatiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia;
- se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile urbanistice, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte documente necesare funcționării sunt sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările luate în considerare în prezentul raport;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, structurii construcției, evaluatorul neasumându-și nicio responsabilitate pentru asemenea situații;
- se presupune că utilizarea proprietății corespunde granițelor și nu există nicio servitute în afara celor descrise în raport;
- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu clientul, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice la data evaluarii care afecteaza valoarea proprietatilor analizate sau proprietatilor vecine. Nu am avut cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase. Valoarea este estimata in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietatile in cauza).
- nu se detin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul proprietății evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere proprietatea în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieții;
- se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plata integrală, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie în instanță in legatura cu proprietatea evaluata, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului si evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;

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

### **Ipoteze speciale**

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

### **1.10. Declararea conformitatii cu SEV**

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

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

### **1.11. Natura si sursele informatiilor pe care se bazeaza evaluarea**

#### **1.11.1. Informatii primite de la proprietar/client**

Informatii certe:

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

Responsabilitatea pentru aceste informatii revin integral proprietarului/clientului.

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

#### **1.11.2. Informatii colectate de evaluator**

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluata;



- informatii despre vecinatati, despre zona si localitate;
- date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului, actualizate cu informatii de la participanti pe piata specifica si din mass-media de specialitate.

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul sa nu aiba cunostinta. Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere, dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

### 1.12. Clauzele de neprivatare si responsabilitatea catre terti

Raportul de evaluare este confidential pentru expertul evaluator si pentru clientul declarat si nicio responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptata de evaluator fata de o terta persoana.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau partial si nici inclus intr-un document destinat publicarii fara acordul scris si prealabil al expertului, cu specificarea formei si contextului in care acesta va apare.

Publicarea oricarei referinte sau valori incluse in acest raport de evaluare sau a numelui si afilierei profesionale a expertului evaluator, nu este permisa fara aprobarea scrisa a acestuia.

## CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus.

**Etapele misiunii de evaluare** parcurse in vederea indeplinirii misiunii de evaluare si pentru estimarea acestei valori au fost urmatoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia proprietatii imobiliare si efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- obtinerea de informatii asupra valorilor de tranzactionare sau oferta a proprietatilor imobiliare similare si a nivelului chiriilor/redeventelor;
- aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru estimarea valorii si fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obtinute prin rationament profesional si prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantitatii si calitatii informatiilor utilizate;
- estimarea valorii de piata in urma aplicarii abordarii considerata adecvata.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.

### 2.2. Identificarea proprietății, descriere juridică

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare este un terenul intravilan in suprafata de 200,58 mp, amplasat in Craiova, Bdul Oltenia, F.N. Statia RAT-ORIZONT, jud. Dolj, apartinand domeniului privat al Municipiului Craiova.

Utilizatorul desemnat al lucrarii a prezentat, drept documente necesare evaluarii:

- H.C.L. 138/28.08.2008;
- HCL 76/28.02.2022 privind prelungirea duratei contractului de concesiune nr. 280/2007 incheiata intre Consiliul Local al Municipiului Craiova si S.C. VERONA Impex S.R.L.;
- Contract concesiune 280/01.03.2007.

Evaluatorul a solicitat, dar nu a avut la dispozitie documentatie cadastrala si nici extras de carte funciara a terenului. Evaluarea s-a realizat in ipoteza speciala ca aceste acte exista, iar dreptul de proprietate al Mun. Craiova este deplin, fara a exista restrictii ale acestuia. Evaluatorul nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii evaluate. A fost evaluat intregul drept de proprietate apartinand U.A.T. Craiova care se presupune ca au intregul drept de proprietate: posesie, folosinta si dispozitie asupra proprietatii imobiliare.

### 2.3. Descrierea proprietatii si a zonei de amplasare

Terenul intravilan in suprafata totala de 200,58 mp este localizat in Craiova, Cartier Craiovita Noua, Bdul Oltenia, F.N. Statia RAT-ORIZONT, jud. Dolj, in zona mediana a mun. Craiova.

Terenul dispune de utilitatile zonei, respectiv energie electrica, apa, gaz metan si canalizare. Accesul pe proprietatea se realizeaza direct din B-dul Oltenia, strada asfaltata cu doua benzi de mers pe sens.



Artere importante de circulatie in apropiere:

- Auto – str. C-tin Brancoveanu, Aleea Magnoliei, Aleea Hortensiei, Gorului, str. Gorunului;
- Calitatea rețelilor de transport din zona: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei:

- Imobile rezidentiale si comerciale.
- In zona se afla:
  - Retea de transport in comun in apropiere, cu mijloace de transport suficiente;
  - Unitati comerciale in apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu marfuri de calitate, cu supermarket-uri;
  - Unitati de invatamant (mediu) si superior;
  - Unitati medicale;
  - Institutii de cult;
  - Cu sedii de banci;

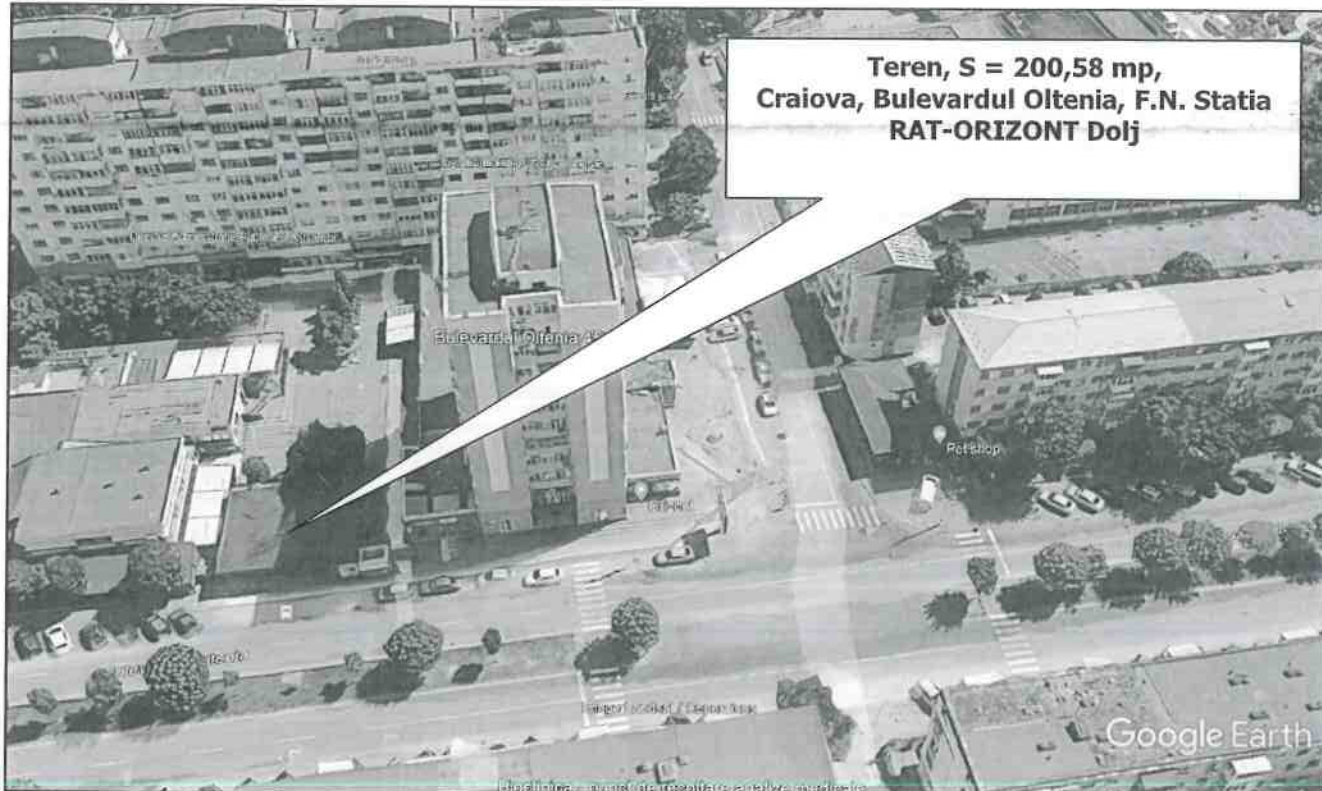
Terenul dispune de toate utilitatile edilitare zonei:

- Retea urbana de energie electrica
- Retea urbana de apa
- Retea urbana de gaze
- Retea urbana de canalizare
- Retea urbana de telefonie, cablu si internet

### Concluzie:

**Zona de referinta mediana. Amplasare buna. Dotari si rețele edilitare bune. Poluare redusa. Ambient civilizat.**

### Harta



### 2.4. Descrierea terenului

Terenul subiect, in suprafata totala de 200,58 mp, aflat in domeniul privat al Municipiului, este localizat in Craiova, B-dul Oltenia, F.N. Statia RAT-ORIZONT, jud. Dolj.

Terenul este plan, are o forma regulata si dispune de utilitatile zonei, respectiv energie electrica, apa, canalizare, gaz metan. Terenul este acoperit integral de o constructie. Accesul pe proprietatea se realizeaza pe latura vestica, direct din B-dul Oltenia, strada asfaltata cu doua benzi de mers pe sens.

## GALERIE FOTO

### CRAIOVA, BULEVARDUL OLTENIA, F.N. STATIA RAT-ORIZONT, jud. Dolj, S = 200,58 mp



## 2.5. Analiza pieței

### 2.5.1. Date generale ale pieței imobiliare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

curente, precum și schimbările anticipate.

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

## 2.6. Analiza pieței imobiliare din România

Piața imobiliară din România a înregistrat anul trecut cel mai rapid ritm de dezvoltare din ultimii 5-7 ani. Dezvoltatorii și-au intensificat activitatea în toate sectoarele imobiliare, încercând să fructifice condițiile pozitive ale pieței și cererea în creștere. Stocurile livrate au atins valori record ale ultimilor 5 ani, înregistrându-se creșteri de 11% pentru piața rezidențială, +39% pentru stocul nou de centre comerciale, în timp ce suprafața de birouri finalizată în București a fost de 4 ori mai mare față de 2015. Raportul global EMEA Retail Market Snapshot arată că la nivel european, așteptările indică o creștere a consumului privat de 2,2% pentru anul 2017, ceea ce înseamnă vesti bune pentru retailerii. Anul trecut, puterea de cumpărare a crescut ca urmare a măririi salariilor și a nivelului de ocupare a forței de muncă, ceea ce a dus la sporirea vânzărilor în zona de retail față de 2015 în Uniunea Europeană și zona euro, cu 2,8%, respectiv 1,8%. Cele mai mari creșteri au fost înregistrate în Luxemburg (14%) și România (13,3%), acestea fiind urmate de Lituania (6,7%), Polonia (6,4%) și Marea Britanie (5,5%). Daniela Popescu explică pe de o parte, vânzările înregistrate de majoritatea jucătorilor au crescut cu 20-30% în ultimul an, iar pe de altă parte, aceasta funcționează ca un catalizator pentru piață. Astfel, retailerii deja prezenți vor să se extindă în continuare și dezvolta noi concepte pentru a deveni cât mai flexibili și pentru a acoperi atât orașe și centre comerciale mari, cât și orașe și scheme comerciale de dimensiuni mai mici. În plus, rezultatele pozitive din ultimul an au atras atenția retailerilor din regiune observându-se din ce în ce mai multe nume interesate să se dezvolte în România. Deși piața locală beneficiază de o ofertă semnificativă atunci când vine vorba de branduri, nevoia de diversificare este tot mai mare așteptându-se ca acest trend să continue pe măsura ce crește și ponderea comerțului online în consumul total. Dacă în ultimii ani, impactul tehnologic a început să se resimtă din ce în ce mai mult și în sectorul de retail, conform raportului global EMEA Retail Market Snapshot, consumatorii se reorientează către plăți și cumpărături online prin intermediul dispozitivelor mobile. În aceste condiții, retailerii trebuie să își adapteze oferta pentru a răspunde nevoilor consumatorilor și pentru a accelera vânzările. Potrivit datelor companiei de consultanță imobiliară Colliers International, piața terenurilor va continua să crească în acest an și în orașe precum Craiova, considerat unul din orașele poli de dezvoltare. Piața imobiliară rezidențială din România va funcționa cu două viteze în acest an, pe fondul accentuării discrepanțelor între mediul urban și cel rural, iar cererea de locuințe în marile orașe va rămâne la un nivel ridicat, astfel că dezvoltatorii vor continua investițiile în construcția de blocuri, prețurile urmând tendința de creștere temperată marcată și în 2018. Piața imobiliară rezidențială românească este caracterizată, în continuare, de decalajul major dintre cerere și oferta, asta în condițiile în care deficitul de locuințe la nivel național depășește un milion de unități locative. Prețurile relativ mici ale locuințelor în comparație cu alte țări din regiune și apetitul românilor pentru proprietăți imobiliare vin să accentueze dezechilibrul dintre cerere și oferta. Potrivit celui mai recent raport de piață realizat de Analize Imobiliare în primul trimestru al anului în curs, proprietățile rezidențiale din România s-au apreciat cu 0,8% față de ultimele trei luni din 2018. Astfel, nivelul actual al prețurilor se situează la un nivel apropiat de cel consemnat la începutul lui 2010, după declinul important consemnat în primii doi ani de recesiune (mai ales în 2008). În ceea ce privește prețurile de tranzacționare ale locuințelor, cele mai recente date publicate de Eurostat și Institutul Național de Statistică (INS) relevă, pentru al patrulea trimestru din 2018, un avans anual de 4,2% atât în Uniunea Europeană, cât și în zona euro. Pentru piața locală, creșterea anuală a fost de 5,3%, corespunzând, astfel, cu cea consemnată de Analize Imobiliare pentru valorile de listare a proprietăților. Dorel Nița, Head of Data and Research în cadrul Imobiliare.ro și Project Manager al AnalizeImobiliare.ro afirmă că „Tendința de temperare a ritmului de creștere a prețurilor, identificată de Analize Imobiliare încă din două jumătăți a anului 2017, s-a menținut și în primul trimestru din 2019. Prețurile și-au continuat traiectoria ascendentă într-un ritm și mai redus decât anul trecut, astfel încât diferența anuală a prețurilor proprietăților rezidențiale a ajuns la +4,6%, în condițiile în care, în cele trei luni anterioare, același indicator se situa la o valoare de +5,3%.”

În concluzie, cel puțin teoretic, România este o piață foarte atractivă pentru investitori și interesul pentru investiții va fi în creștere în 2019, în contextul în care proprietățile imobiliare cu scop investițional vor continua să se tranzacționeze la prețuri mai mari, reprezentate prin randamente în scădere, sub 8%.

Provocarea dezvoltatorilor este de a crea noi oportunități pe o piață care are nevoie de produse imobiliare de calitate și cu risc scăzut.



## 2.7. Aspecte economico – sociale ale Municipiului Craiova

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

Municipiul Craiova este situat în sudul României, pe malul stâng al Jiului, la ieșirea acestuia din regiunea deluroasă, la o altitudine cuprinsă între 75 și 116 m. Craiova face parte din Câmpia Română, mai precis din Câmpia Oltenia care se întinde între Dunăre, Olt și podișul Getic, fiind străbătută prin mijloc de Valea Jiului. Orașul este așezat aproximativ în centrul Oltenia, la o distanță de 227 km de București și 68 km de Dunăre. Forma orașului este foarte neregulată, în special spre partea vestică și nordică, iar interiorul orașului, spre deosebire de marginea acestuia, este foarte compact. Municipiul Craiova îmbină, într-un mod armonios, noul și vechiul, istoria, cultura, industria, economia, agricultura, capătând o personalitate proeminentă în special în ultimii ani după revoluție, când modernizarea și-a pus amprenta în toate domeniile de activitate.

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

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

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

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

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

Rețeaua de iluminat public a municipiului Craiova măsoară aproximativ 440 km., linii electrice aeriene 300 km. Execuția primelor rețele de energie datează din anul 1960.

Sistemul de distribuție gaze naturale din municipiul Craiova, are o lungime de 530 km, din care 244 km rețeaua cu

durata de exploatare expirata. Reteaua de distributie gaze naturale acopra in proportie de 90% zona municipiului Craiova. Cele mai defavorizate cartiere sunt: Simnic, Popoveni, Braniste, Mofleni, Facai, Drumul Apelor, Bordei. S.C. Distrigaz-Sud Craiova Suporta din fonduri proprii numai inlocuirile de conducte de distributie gaze naturale, extinderea retelei de distributie in municipiu se realizeaza din fondurile cetatenilor. (Sursa: <http://www.primariacraiova.ro>) Craiova, metropola de azi, Bania de ieri – un spatiu european atractiv si competitiv, un puternic centru economic in industria constructiilor de masini si electrotehnica, corelat cu un mediu academic puternic traditional. Orasul Craiova si Zona Metropolitana a Craiovei sunt amplasate in regiunea Oltenia. Astfel, Polul de crestere Craiova detine un rol deosebit de important in ceea ce priveste functiile sale economice, sociale, universitare si culturale, exercitate pe o arie foarte intinsa. In urma analizei SWOT, s-au identificat directiile generale de dezvoltare ale polului de crestere Craiova, corelate cu profilul polului acestuia, orientate catre industrie, invatamant si cultura, care sa faca din acesta un spatiu competitiv si atractiv pentru locuitori, vizitatori si investitori.

Astfel, profilul polului de crestere Craiova se defineste prin urmatoarele aspecte:

- Important **centru economic si industrial**, cu un mare potential economic, rezultat din combinatia ramurilor economice traditionale si a celor inovative (constructii de masini, energetica, electrotehnica);
- **centru universitar, academic si de cercetare** cu traditie, cu accent pe institutiile educationale si de cercetare care se axeaza pe profilul industrial si tehnologic specific polului;
- **centru cultural – istoric**, leagan al traditiilor si mostenirii istorice, care confera identitate locala si unicitatea specifica spatiului oltenesc.

## 2.8. Piata imobiliara in Municipiul Craiova

Al saselea oras din tara si cel mai important centru urban din Oltenia, Craiova este un important centru universitar, cu mai mult de 20.000 de studenti ce studiaza aici peste 120 de specializari – printre cele mai cautate si cu o buna reputatie fiind Facultatea de Automatica, Electronica si Computere. "Potentialul economic al orasului nu este inca exploatat la maximum, iar forta de munca are o calificare superioara competitiva si atractiva pentru investitorii din IT&C, outsourcing, aeronautica, dar si experienta semnificativa in profesii tehnice si industriale din aeronautica sau atomotive", estimeaza Gijs Klomp, Head of Capital Markets, CBRE Romania. Specialisti de pe piata imobiliara estimeaza ca la nivel national, in 2019 si 2020, ar urma o stagnare a preturilor, urmata de o scadere semnificativa, analizand indicatori economici care ar conduce la scaderi de preturi pe piata imobiliara.

Unul dintre specialistii de la nivel central estimeaza o scadere a preturilor cu 20-30% pana in 2021, ca urmare a stagnarii economiei, a faptului ca salariile nu vor mai creste in ritmul de anul trecut nici in mediul privat, nici in cel de stat si mai ales a faptului ca pe plan international exista temeri pentru o noua recesiune economica in viitorul apropiat. De asemenea, o limitare a programului „Prima Casa” va conduce la scaderea cererii de apartamente, iar procesul inflationist ar putea stagna cererea de apartamente scumpe, ceea ce ar conduce la o asezare a preturilor in zona imobiliara. Doar ca piata imobiliara din Craiova este atipica. Preturile au explodat, fara sa existe vreun fundament economic, fara ca in Craiova sa fi aparut mari investitii sau sa se fi dezvoltat brusc zona din punct de vedere economic. „Toti acesti factori economici pot influenta decisiv piata imobiliara, numai ca piata imobiliara nu urmareste intotdeauna realitatile economice. La Craiova piata imobiliara a urmat trendul cresterii de preturi din tara, fara sa se tina cont de conditiile economice din aceasta zona, care si in acest moment sufera de investitii economice majore. De aceea, supa cum afirma vicepresedintele ARAI se achizitioneaza la preturile care sunt in tara, insa, in acelasi timp, suntem mai saraci si suferim atunci cand achitam rate la nivelul celor din Bucuresti, Cluj, Iasi, Constanta”. De asemenea, specialistul local de pe piata imobiliara estimeaza o stagnare a preturilor pe piata imobiliara in Craiova in perioada urmatoare, argumentand ca atunci cand vor fi construite si vor incepe contractarile pentru imobile, cererea nu va fi suficient de mare sa absoarba toate acele constructii, astfel ca datorita concurentei intre dezvoltatori, va fi un impact si asupra preturilor. La ora actuala, raportat la pretul pe metrul patrat, in Craiova, apartamentele vechi se vand cu preturi cuprinse intre 1.100 si 1.200 de euro pe metrul patrat de suprafata utila, iar cele noi ajung la 1.200 – 1.400 de euro pe metrul patrat de suprafata utila.

Stocul de spatii de birouri de clasele A si B in Craiova este estimat la 30.000 de mp, chiria pentru spatiile de birouri de clasa A variind intre 10 si 12 euro/mp si intre 6 si 10 euro pentru cele de clasa B, rata de neocupare fiind de aprox. 20%. Sectorul financiar-bancar local, companiile de outsourcing (BPO), cele din industria auto si de servicii administrative (SSC) urmaresc extinderea activitatilor, de aceea, cererea lor de spatii de birouri din Craiova are cea mai mare pondere.

In concluzie specialistii in imobiliare estimeaza ca preturile au crescut prea rapid si fara fundamente economice prea solide si ca de acum incolo mai este foarte putin loc de crestere pe piata imobiliara in conditiile in care in Oltenia nu exista crestere economica sustenabila, nu exista investitii majore.

## 2.9. Analiza cererii si ofertei pe piata imobiliara

Potrivit specialiștilor, în ultimii cinci ani piața imobiliară s-a aflat pe un trend ascendent, care a depins în mare măsură de dezvoltarea fiecărei zone / oraș. Astfel că, piața imobiliară din fiecare zona și oraș a crescut semnificativ datorită dezvoltării infrastructurii, domeniul real-estate crescând cu 5-10%. Totodată, deși piața imobiliară este una în continuă dezvoltare, este necesară o educare a clienților, în special pe partea de așteptări și cerințe. Majoritatea specialiștilor consideră că anul acesta, 2022, ne putem aștepta la creșteri de până la 10% a prețurilor la case, apartamente și terenuri, respectiv la stagnări pe segmentele comercial, office și pe piața chiriilor. 2021 a fost anul cu cea mai intensă activitate de tranzacționare din ultimii 5 ani: anul trecut a fost un an bun pentru cei care și-au vândut locuințele, cererea depășind 180.000 de unități individuale vândute la nivel național, o creștere anuală de 49%, echivalentul a aproximativ 60.000 de unități (sursa date ANCPI). Raportul Colliers privind evoluția pieței imobiliare în primul semestru din 2021 arată ca piața terenurilor a rămas activă în primul semestru din 2021, în ceea ce privește intențiile de cumpărare, continuând tendințele de anul trecut și indicând o perspectivă bună și pentru anul 2022. În general, în ceea ce privește volumul tranzacțiilor, care include și pe cele aflate în stadiul de pre-contract cu anumite obligații de îndeplinit pentru finalizare, consultanții imobiliari apreciază că 2022 se anunță a fi unul dintre cei mai buni ani pentru piața terenurilor de la recesiunea din 2008. Retailerii și dezvoltatorii de rezidențial sunt mai activi ca oricând, în timp ce, din sectoarele care încă au nevoie de mai multă claritate privind evoluția viitoare (în special birouri și hoteluri), doar câțiva jucători mai sunt în expectativă, restul reîncepând căutările de terenuri pentru proiecte noi. Cel mai important criteriu pentru clasificarea terenurilor este situarea acestora, în sensul că 90% conține situația terenului: deschiderea la bulevard, la facilități, la vecinătăți, utilități iar restul de 10% este potențialul de dezvoltare al zonei. Oferta de terenuri rămâne consistentă și vine de la diferite categorii de vânzători, dar apar unele schimbări generate de contextul actual. De exemplu, asocierile sunt mai des întâlnite, deoarece mulți dezvoltatori, în special în sectorul rezidențial, urmăresc să împartă riscurile unui nou proiect, în timp ce proprietarii de terenuri care nu au nevoie imediată de lichidități sunt interesați să beneficieze de o parte din profiturile din dezvoltare. Un aspect important care influențează atât oferta, cât și planurile pe termen scurt și mediu ale investitorilor este legat de incertitudinile privind situația urbanistică. Schimbările din administrația publică din anumite zone au dus la blocaje, cum ar fi întâzieri în numirea arhitecților șefi în unele orașe sau înghețarea planurilor urbanistice zonale. Până acum, anul 2021 a înregistrat câteva tranzacții importante finalizate, dar lipsa unui volum mai bogat nu are legătură cu cererea pentru terenuri, care este la un nivel ridicat, ci cu blocajele din zona urbanistică și nevoia investitorilor de mai multă claritate în acest sens. În majoritatea cazurilor, prețurile au fost destul de stabile în ultimii 1-2 ani, deși pentru locațiile foarte bune, unde concurează, mai nou, mai mulți potențiali cumpărători, se primește un bonus de preț, uneori semnificativ, pentru a obține cele mai bune loturi de teren.

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

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

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

Această creștere importantă a fost susținută de vânzările apartamentelor din piața primară (proiecte rezidențiale). Din cele 180.000 de unități individuale vândute, estimăm că cel puțin 140.000 reprezintă tranzacții cu apartamente.

Totuși, în ultimul trimestru din 2021, cererea a stagnat comparativ cu 2020, înregistrându-se un număr similar de unități individuale vândute (48.000). De remarcat și faptul că cele mai mari trei piețe în 2020 (București, Ilfov, Cluj) au înregistrat scăderi ale ponderii unităților vândute în total național, de la 44% în 2020, la 39% în

2021. Potrivit specialiștilor în imobiliare care au participat la studiul RE/MAX, apartamentele cu două sau trei camere vor rămâne în topul preferințelor românilor și anul acesta, 2022. Casele se mențin în continuare pe poziția a treia în topul locuințelor alese de români, tendința fiind văzută ca o continuare firească a procentului de vânzări pe acest segment înregistrat în 2021. În contextul unui interes crescut pe acest segment, specialiștii se așteaptă la creșteri și în materie de terenuri extravilane. Pe de altă parte, specialiștii în imobiliare nu prevăd schimbări importante referitoare la prețurile pentru spații comerciale și cele office, ca urmare a adaptării la contextul pandemic și noul mod de lucru. De asemenea, pe piața chirii pentru apartamente și garsoniere nu vor remarcă schimbări masive, întrucât marile centre universitare funcționează din nou și în sistem offline, iar tendința de lucru remote se îndreaptă mai degrabă către modul de lucru hibrid.

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

### **Concluzii cu privire la analiza de piață**

Proprietatea evaluată este de tip teren intravilan cu categoria de folosință curți construcții. Aria pietei este una urbană și aparține unei **zone mediane a orașului Craiova**, având un grad de construire de peste 80%.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare (datorită condițiilor actuale ale pietei imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusă, dar peste oferta de proprietăți cu amplasament atractiv și utilizări alternative multiple, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mică – în comparație cu dimensiunile cererii.
- **echilibru cerere – oferta:** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală, dar și viitoare de absorbție a pietei de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci în funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual considerăm starea pietei imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.
- **tendințe:** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotații oferite de piață la terenuri în zona subiectului: 350 - 500 euro/mp.

**Piața imobiliară este o piață activă.**

## **CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE**

### **3.1. Cea mai bună utilizare**

"Conform standardelor de evaluare SEV 2020, CMBU este definită ca "utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare". Analiza CMBU se realizează, de obicei, atât pentru terenul considerat liber cât și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la momentul evaluării.

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

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piața informații referitoare la terenuri libere amplasate în mun. Craiova, jud. Dolj, zona în care este amplasată proprietatea imobiliară supusă evaluării. Pe baza analizei de piață efectuate am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

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

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
<b>Industrială</b>	nu	nu	nu	nu
<b>Comercială</b>	da	da	da	da
<b>Rezidențială</b>	da	da	da	da

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este **comercială / rezidențială**.

### **3.2. Modul de abordare a valorii**

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

### 3.2.1. Abordarea prin piata

Abordarea prin piata presupune ca proprietatea evaluata este comparata cu proprietati similare care s-au vandut recent sau pentru care se cunosc preturi de cotation sau oferte de pret; sunt folosite date despre proprietati comparabile, iar comparatiile sunt realizate pentru a demonstra pretul probabil cu care s-ar vinde proprietatea daca ar fi oferita de piata. Prin aceasta metoda preturile si acele informatii referitoare la proprietati similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si deosebiri.

Ca elemente de comparatie sunt utilizate urmatoarele:

- drepturile de proprietate;
- conditiile de finantare;
- conditiile de vanzare;
- conditiile impuse de piata;
- amplasament / locatie;
- suprafata;
- tipul terenului (intravilan/ extravilan);
- restrictii de construire;
- forma terenului;
- utilitati;
- acces.

Pentru estimarea valorii de piata a terenurilor ce fac obiectul evaluarii, s-au identificat trei proprietati similare cu urmatoarele caracteristici:

**COMPARABILA 1:** Teren intravilan, situat in Mun. Craiova, str. Constantin Brancoveanu, zona Craiovită Noua, jud. Dolj, in suprafata de 200,00 mp, cu o forma regulata, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 440,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imobiliare.ro.

**COMPARABILA 1:** Teren intravilan, situat Mun. Craiova, str. Constantin Brancoveanu, zona Craiovită Noua, jud. Dolj, in suprafata de 545,00 mp, cu o forma regulata, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 365,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul storia.ro.

**COMPARABILA 1:** Teren intravilan, situat Mun. Craiova, Craiova, zona Obedeauu, aproape de Gradina Botanica, jud. Dolj, in suprafata de 820,00 mp, cu o forma regulata, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 440,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imobiliare.ro..

#### Explicitarea ajustarilor:

1. Avand in vedere ca tranzactiile nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare, valoarea proprietatilor s-a ajustat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
2. Localizarea imobilelor influenteaza valoarea proprietatilor, astfel s-au facut ajustari de  $\pm 5\% \div \pm 15\%$ ;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatilor. Analizand piata imobiliara s-au ajustat ca o diferenta de suprafata de  $\pm 100,00$  mp afecteaza pretul unitar cu 5 euro/mp.

Celelalte criterii de comparatie nu necesita ajustari.

Desfasurarea calculelor este prezentata in Anexa la raport.

### 3.2.2. Estimarea redeventei minime

Pentru estimarea cuantumului redeventei minime aferente terenului ce face obiectul evaluarii se pleaca de la estimarea valorii de piata pe baza formulei de calcul:

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

$V_p$  – valoare proprietate;

$V_a$  – venitul anual;

$n$  – numarul de ani de recuperare a investitiei (valorarea terenului). Limita minima a redeventei minime, se stabileste astfel incat sa asigure recuperarea valorii terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente.

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

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

$a$  – rata de actualizare

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

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

r – redeventa anuala

Pentru determinarea redeventei minime se utilizeaza formula:

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

Etape de lucru:

In vederea estimarii redeventei minime se parcurg urmatoarele etape:

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

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

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

Valoare unitara Teren intravilan (200,58 mp)_rotunjit	380,00	euro/mp
<b>Valoare Teren intravilan (200,58 mp)_rotunjit</b>	<b>76.220</b>	<b>euro</b>
	<b>376.923</b>	<b>lei</b>

**b. stabilirea perioadei de recuperare a investitiei**

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

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

**c. estimarea ratei de actualizare (a)**

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

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

**c.1. Randamentul fara risc**

Pentru determinarea ratei rentabilitatii fara risc s-au utilizat informatiile obtinute de pe website-ul <https://www.bnr.ro/Rata-dobanzii-de-politica-monetara-1744.aspx>.

Luna	Dobânda de politică monetară
mar.21	1,25%
apr.21	1,25%
mai.21	1,25%
iun.21	1,25%
iul.21	1,25%
aug.21	1,25%
sep.21	1,25%
oct.21	1,50%

nov.2021	1,75%
dec.21	1,75%
ian.22	2,00%
feb.22	2,50%
<b>MEDIA</b>	<b>1,52%</b>

### c.2. Beta

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

(sursa: [http://people.stern.nyu.edu/adamodar/New\\_Home\\_Page/datacurrent.html#discrate](http://people.stern.nyu.edu/adamodar/New_Home_Page/datacurrent.html#discrate))

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

### c.3. Prima de risc specifică riscului de piață

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

(sursa: [http://people.stern.nyu.edu/adamodar/New\\_Home\\_Page/datafile/ctryprem.html](http://people.stern.nyu.edu/adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html))

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

### c.4. Prima de risc adițional

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

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

(sursa: [http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New\\_Home\\_Page/datafile/ctryprem.html](http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html))

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

În concluzie, rata de actualizare devine:

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

### d. determinarea prin metode matematice a factorului de actualizare

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

**e. determinarea cuantumului redevenței minime**

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata teren	mp	200,58
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	380,00
curs de schimb	lei/euro	4,9452
valoarea de piata a terenului	lei	376.923,00
perioada	ani	25,00
rata de actualizare reala	%	9,75%
factorul de actualizare aferent perioadei de recuperare a investitiei	$\sum_{k=1}^{25} \frac{1}{(1+a)^k}$	- 9,2542

**Redeventa minima aferenta terenului intravilan - Craiova, Bdul Oltenia, F.N. Statia RAT-ORIZONT, jud. Dolj, (S = 200,58 mp)**

<b>Redeventa minima anuala_rotunjita</b>	<b>40.730,00 lei</b>	<b>8.236,00 €</b>
Redeventa minima anuala unitara/mp	203,06 lei	41,06 €
<b>Redeventa minima lunara_rotunjita</b>	<b>3.394,00 lei</b>	<b>686,00 €</b>
Redeventa minima lunara unitara/mp	16,9217 lei	3,4218 €

Desfasurarea calculelor este prezentata in Anexa la raport.



#### 4.1. Estimarea valorii finale

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

Specificatie	Valoare estimata	
<b>Teren intravilan - Mun. Craiova, Bulevardul Oltenia, F.N. STATIA RAT-ORIZONT, jud. Dolj (S = 200,58 mp)</b>	<b>376.923 lei</b>	<b>76.220 €</b>
<b>Redeventa minima anuala</b>	<b>40.730,00 lei</b>	<b>8.236,00 €</b>
Redeventa minima anuala unitara/mp	203,0600 lei	41,06 €
<b>Redeventa minima lunara</b>	<b>3.394,00 lei</b>	<b>686,00 €</b>
Redeventa minima lunara unitara/mp	16,9217 lei	3,4218 €

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

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

**Nota 3:** Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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

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

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

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

**Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat**  
**Director general**



## CENTRALIZATOR

VALORI PROPUSE DE EVALUATOR (FARA TVA)	
Specificatie	Valoare estimata
<b>Teren intravilan - Craiova, Bdul Oltenia, zona statia RAT, jud. Dolj, (S = 200,58 mp)</b>	<b>376.923 lei</b>
<b>Redeventa minina anuala</b>	<b>8.236,00 €</b>
Redeventa minima anuala unitara/mp	41,06 €
<b>Redeventa minina lunara</b>	<b>3.394,00 lei</b>
Redeventa minima lunara unitara/mp	16,9217 lei
	<b>76.220 €</b>
	<b>8.236,00 €</b>
	41,06 €
	<b>686,00 €</b>
	3,4218 €



ESTIMAREA VALORII TERENULUI  
ABORDAREA PRIN PIATA

Elemente de comparatie	Subiect: Teren intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Craiova, Bdul Oltenia, zona statia RAT, jud. Dolj	Craiova, str. Constantin Brancoveanu, zona Craiovită Nouă, jud. Dolj	Ploiesti, str. Constantin Brancoveanu, zona Craiovită Nouă, jud. Dolj	Ploiesti, zona Obedeanu, aproape de Grădina Botanică, jud. Prahova
Numar cadastral	-			
Carte funciara	-			
Provenienta informatii comparabile		imobiliare.ro	storia.ro	imobiliare.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		440,00	365,00	440,00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta de vanzare	oferta de vanzare	oferta de vanzare
Ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		-22,00	-18,25	-22,00
Pret ajustat (euro)		418,00	346,75	418,00
Draptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		418,00	346,75	418,00
<b>Ajustari pentru:</b>				
Amplasament	Craiova, Bdul Oltenia, zona statia RAT, jud. Dolj	mai bun	putin mai slab	mult mai bun
Ajustare (%)		-10,00%	5,00%	-15,00%
Ajustare valorica (euro)		-41,80	17,34	-62,70
Suprafata teren proprietate (mp)	200,58	200,00	545,00	820,00
Ajustare		0,00	17,22	30,97
Ajustare valorica (euro)		0,00	17,22	30,97
Destinatia	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	fara	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	din zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	facil	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL AJUSTARI</b>		<b>-41,80</b>	<b>34,56</b>	<b>-31,73</b>
Ajustare totala neta		-41,80	34,56	-31,73
Ajustare totala bruta		41,80	34,56	93,67
Numar ajustari		1	2	2
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,095	0,095	0,213
PRET AJUSTAT		376,20	381,31	386,27
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit	380,00			
Valoare totala teren (euro)_rotunjit	76.220			
Valoare totala teren (lei)_rotunjit	376.923			



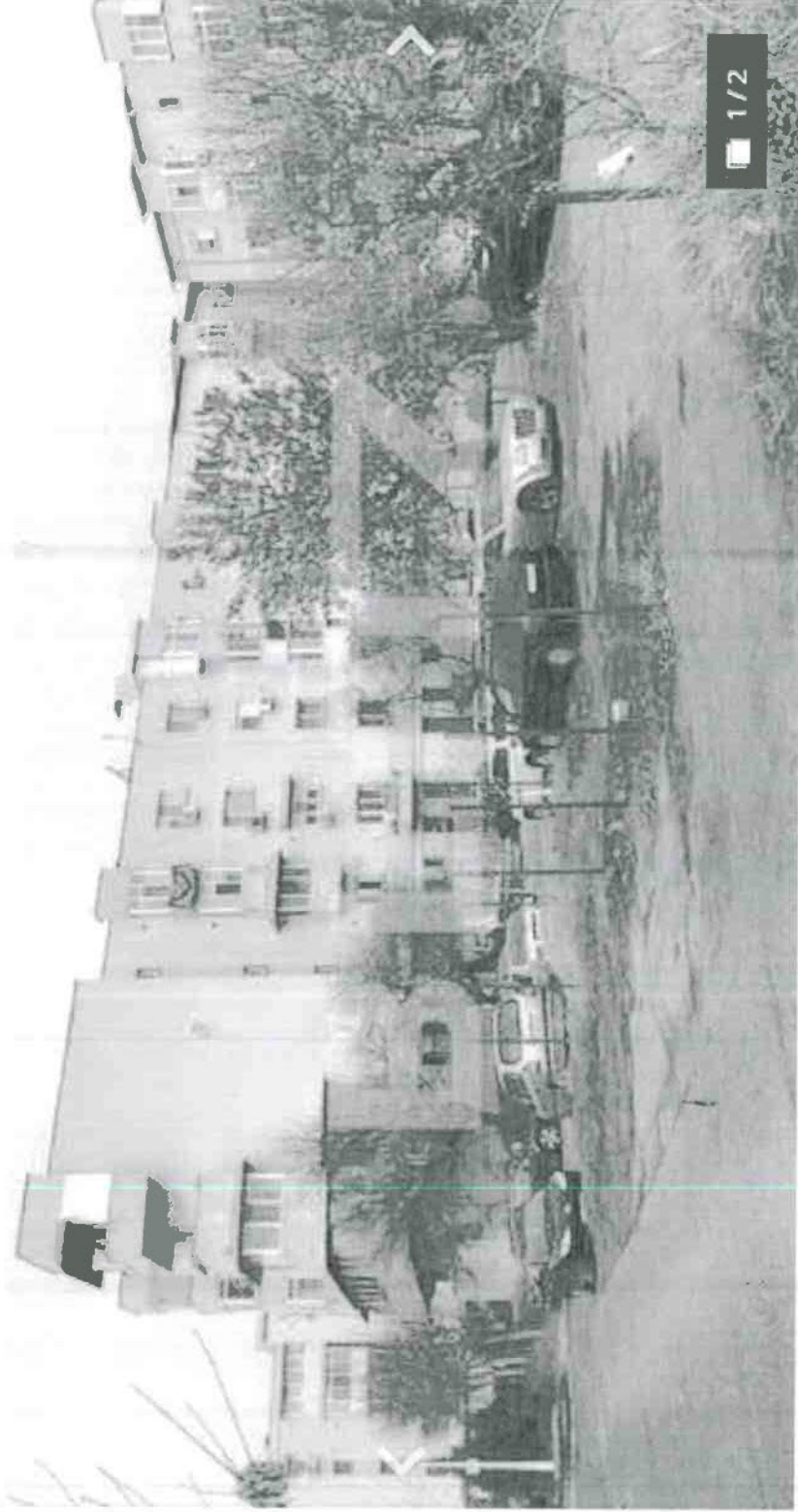
**CALCUL REDEVENTA  
TEREN INTRAVILAN**

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata teren	mp	200,58
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	380,00
curs de schimb	lei/euro	4,9452
valoarea de piata a terenului	lei	376.923,00
perioada	ani	25,00
rata de actualizare reala	%	9,75%
factorul de actualizare	-	9,2542
$\sum_{k=1}^{25} \frac{1}{(1 + a)^k}$		
<b>Redeventa minima aferenta terenului intravilan - Craiova, Bdul Oltenia, zona statia RAT, jud. Dolj (S = 200,58 mp)</b>		
<b>Redeventa minima anuala_rotunjita</b>	<b>40.730,00 lei</b>	<b>8.236,00 €</b>
Redeventa minima anuala unitara/mp	203,06 lei	41,06 €
<b>Redeventa minima lunara_rotunjita</b>	<b>3.394,00 lei</b>	<b>686,00 €</b>
Redeventa minima lunara unitara/mp	16,9217 lei	3,4218 €



← Înapoi la listă

Teren de Vanzare > Doij > Craiova (comuna) > Craiova > Craiovița Noua > Strada Constantin Brancoveanu > Teren construibil P+2+M, 545 mp, Craiovi



1/2



ANUNȚUL
Doij
+40 744 44 44 44

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

12/1/2024

Administratoorul acestor date este S.C. STOR

[Online Services S.R.L. \(Storia\)mai mult](#)

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

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

**199 000 €**

Doij (Judet), Strada Constantin Brancoveanu

365 €/m<sup>2</sup>

Dolj (judet), Strada Constantin Brancoveanu

545 m<sup>2</sup>

199 000 €

Salveaza la Favorite Contact



Administratorul acestor date este S.C. OLIX Online Services S.R.L. (Storia)mai mult

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Dolj (judet), Strada Constantin Brancoveanu

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

199 000 €

365 €/m<sup>2</sup>

Rata de la 4200 LEI

Salveaza la Favorite

#### Prezentare generala

Suprafata teren (m<sup>2</sup>): 545 m<sup>2</sup>

KIWI Finance: [Calculeaza-ti rata pentru credit](#)

Raporteaza

#### Descriere anunt

BLITZ vă propune spre vânzare un teren construibil cu regim de P + 2 + M, POT 35%, în Craiovița Nouă, cu toate utilitățile și acces facil. Terenul reprezintă o bună opțiune pentru cei care doresc să construiască un sediu de birouri, cabinete medicale, spații comerciale pentru diferite tipuri de servicii de interes public poziționarea lui făcându-l ușor de accesat/vizitat de un număr mare de persoane. BLITZ 76396TV

**OLIX**

**LIVRĂRI GRATUITE DE CRĂCIUN**

la toate comenzile

## Ieren de vânzare in Craiova Craiovitia Noua la 88.000 €

Acasa » Dolj » Craiova » Craiovitia Noua » Teren 200 m2, 88.000 euro

Proprietar verificat



88.000 €

1/2  
28 zile în urmă

Salvează în preferințe

Direct, proprietar verificat

Salvează Distribuie

Postat pe: 09.11.2021 Actualizat pe: 17.11.2021

Teren 200 m2, 88 000 euro

### Detalii

Credit ipotecar, comision 0, vizibil staір

Preț / m<sup>2</sup>: 440 € Deschidere stradala 7 m

Suprafața utila 200 m<sup>2</sup> Clasificare teren: Intravilan

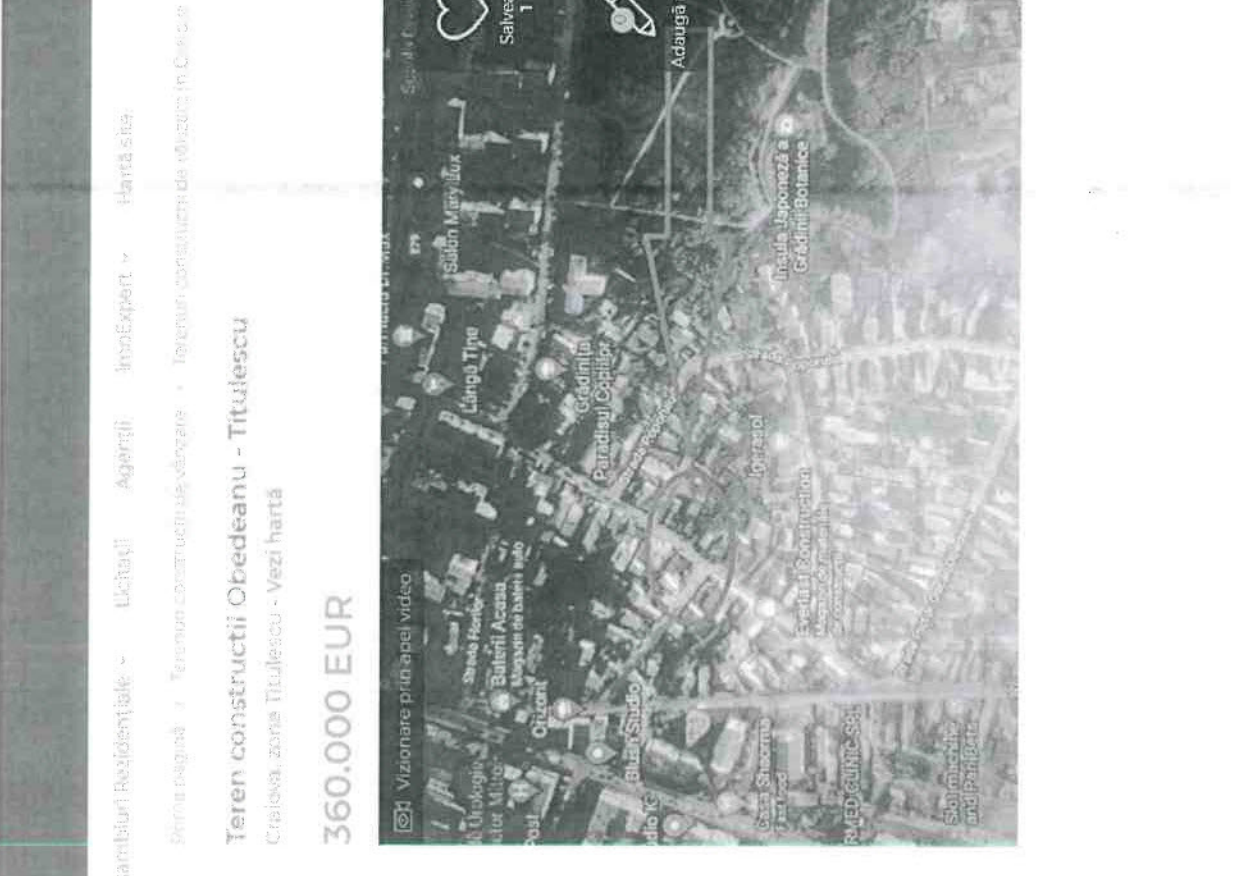
Tip terenuri Construcții

### Descriere

Teren 200 m2, cu o deschidere de 7 m la Str. Constantin Brancoveanu, (Craiovitia Noua) pe teren se afla si o casa batranasca, ca utilitati apa, curent electric, gaze naturale, canalizare, Pret 88 000 euro negociabil telefon.

**Teren constructii Obedeanu - Titulescu**  
Craiova, zona Titulescu - Vezi harta

**360.000 EUR**



Atenție publicat de: **THALASSA CRAIOVA**  
Craiova  
THALASSA IMOBILIARE (PS)

Pentru o identificare ușoară comunității și a anunțului K&A;2030UM, da pe Imobiliare.ro

Etichete:  
\* Telefon  
\* Adresa



### Detalii

THALASSA IMOBILIARE vă propune un teren situat în zona Obdețeanu, aproape de Craiova Bătănie.

Prin posesia și caracteristicile terenului se recomandă cu încredere ca o soluție pentru investiții, având o suprafață totală de 820 mp, și o deschidere la strada principală de 20 mp.

Terenul are absolut toate utilitățile introduse : apă, canalizare, gaz, electricitate.

Vă propunem vânzare la prețul de 440 Euro / mp, și va stărnă dispozitive pentru rețeaua de apă și programare la viitor în teren asigurându-vă.

THALASSA IMOBILIARE - Niciun loc nu e ACASA !

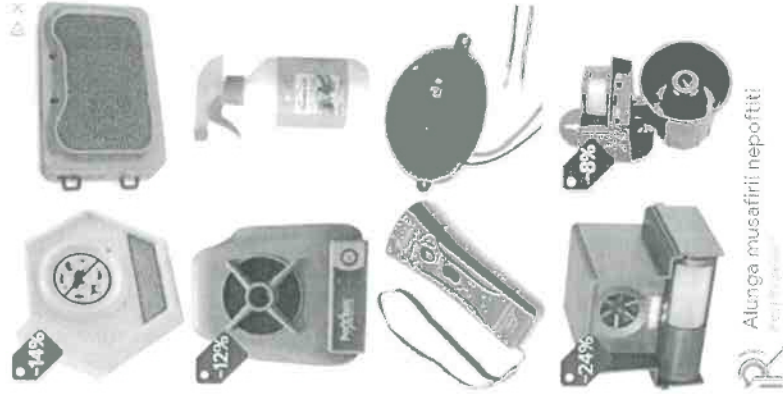
### Caracteristici

Suprafață teren	820 mp	Tip teren	construcții
Front strada	20 m	Clasificare teren	Intercășan
În teren	1	Construcție pe teren	Da

### Specificații

#### Unități

- Apa
- Canalizare



Alunga musafirii nepoftiți

**360,000 EUR - Teren constructii Cbejdeanu - Truiescu**  
Cbeanu, strada Truiescu Vezi harta

**Utilități**

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

**Alte detalii zonă**

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

**Vecinătăți**

Grădina Botanică



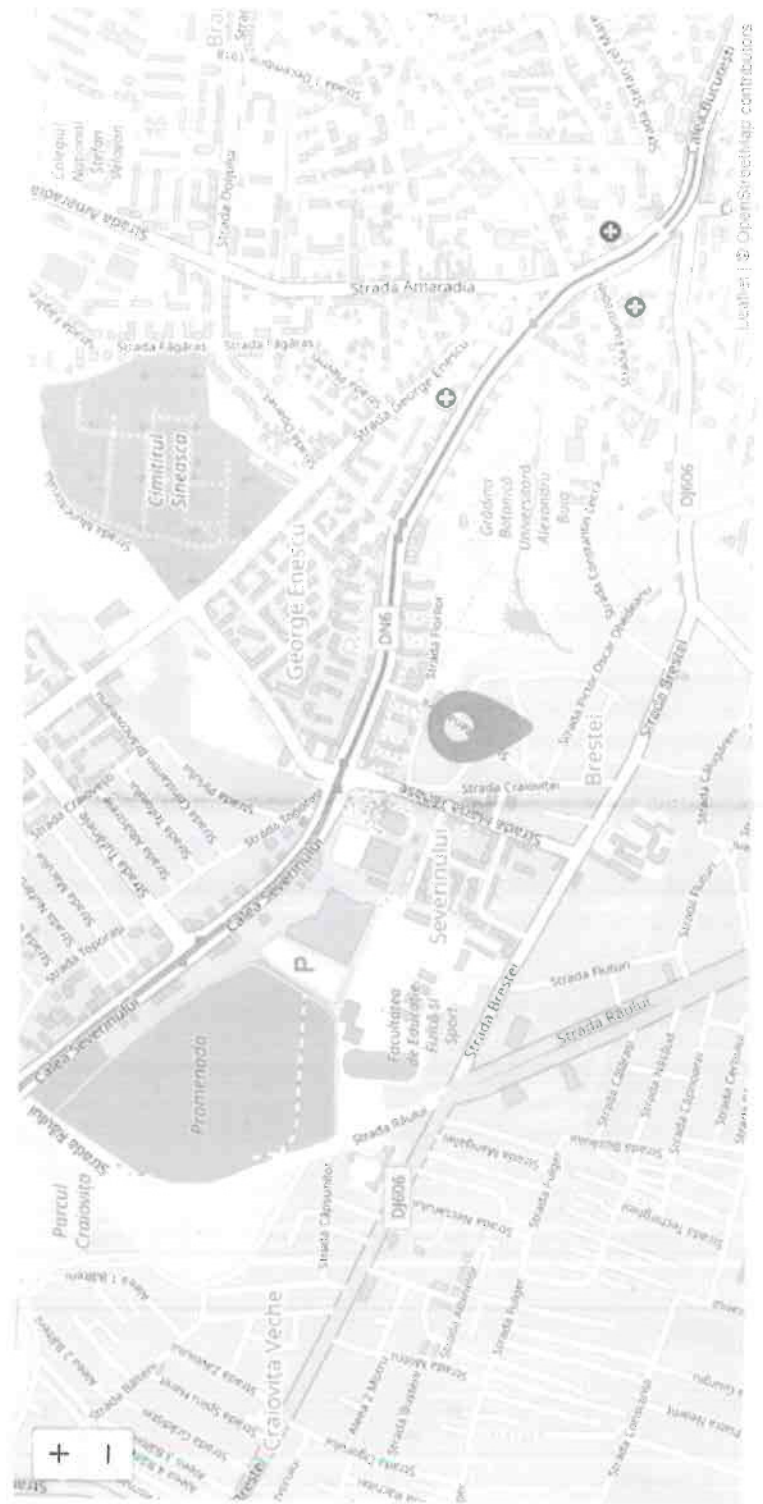
**Localizare și împrejurimi**

Localizare

StreetView Mijloace de transport Invățământ Supermarket/Mall Medical Restaurant/Bănci Recreere Parcări

**360.000 EUR · Teren constructii Obedeana · Titulescu**  
Craiova, Zona Titulescu · Mări Nord

TEREN DE BINA





**DIRECTIA PATRIMONIU**

Serviciul Urmărire Contracte, Agenți Economici

Nr. 207/16.03.2022

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

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 76/28.02.2022 s-a aprobat prelungirea, pe o perioadă de 1 an, a contractului de concesiune nr. 280/2007 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și S.C. Verona Impex S.R.L., ce are ca obiect terenul aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în suprafață de 200,58 mp, situat în bld. Oltenia, zona stația RAT.

Potrivit art.2. din Hotărârea Consiliului Local nr. 76/2022, în vederea renegocierii redevenței aferentă contractului de concesiune mai sus amintit, este necesară întocmirea unui raport de evaluare al terenului, ce va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere Contractul de achiziție publică nr. 27725/2022, privind prestarea de servicii de evaluare bunuri mobile și imobile, aparținând domeniului public și/sau privat din Municipiul Craiova, în conformitate cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să procedați la evaluarea pentru stabilirea prețului – redevenței terenului în suprafață de 200,58 mp, situat în bld. Oltenia, zona stația RAT, aferent spațiului comercial deținut de S.C. Verona Impex S.R.L.

Vă atașăm în copie următoarele:

- H.C.L. nr. 76/2022;
- contractul de concesiune nr. 280/2007



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

Lista de difuzare a documentului

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

## HOTĂRĂREA NR. 76

privind prelungirea duratei contractului de concesiune nr.280/2007 încheiat între  
Consiliul Local al Municipiului Craiova și S.C. Verona Impex S.R.L.

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.27679/2022, raportul nr.31009/2022 întocmit de Direcția Patrimoniu și raportul de avizare nr.31426/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune prelungirea duratei contractului de concesiune nr.280/2007 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și S.C. Verona Impex S.R.L. și avizele nr.8/2022 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.8/2022 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.8/2022 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

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

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

### HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă prelungirea duratei contractului de concesiune nr.280/2007 încheiat între Consiliul Local al Municipiul Craiova și S.C. Verona Impex S.R.L., având ca obiect terenul aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în suprafață de 200,58 mp, situat în bld. Oltenia, zona stației RAT-Orizont, pe o perioadă de 1 an, respectiv până la 01.03.2023.
- Art.2.** Prețul de pornire în renegocierea redevenței pentru terenul ce face obiectul contractului de concesiune nr.280/2007, va fi stabilit prin raport de evaluare care va fi însușit prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.3.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să semneze actul adițional de prelungire a contractului de concesiune nr. 280/2007.
- Art.4.** Pe data prezentei hotărâri, se modifică în mod corespunzător Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.283/2006.

Art.5. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul  
Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și S.C. Verona Impey  
S.R.L. vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.


---

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Radu MARINESCU



CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,  
Nicoleta MIULESCU



CONTRACT DE CONCESIUNE  
Nr. 280 / 04.03.2007

**Cap.I PĂRȚILE CONTRACTANTE**

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

**SC.,VERONA IMPEX”S.R.L.**, cu sediul social în Craiova b-dul Nicolae Titulescu,bl.I4,sc.1,ap.21, posesoare a Certificatului de Înregistrare J16/582/1992,emis de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Dolj,având cod unic de înregistrare 2327212 și atribut fiscal R, reprezentată prin

concesionar, pe de altă parte

În temeiul Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică și al Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.283/2006 prin care s-a aprobat concesionarea terenului situat în Craiova b-dul Oltenia,stația RAT-ORIZONT, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

**Cap.II OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE**

**Art.I - (1)** Obiectul contractului îl constituie concesionarea directă către SC.,VERONA IMPEX”SRL a terenului în suprafață de 32,58 mp aparținând domeniului privat al municipiului Craiova,situat în b-dul Oltenia,stația RAT-ORIZONT pentru extinderea spațiului comercial existent în această stație,aflat în proprietatea societății în vederea realizării anexelor prevăzute de normele sanitare.

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

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

a) bunuri de retur – terenul, în suprafață de 32,58 mp. identificat conform art. I(1) din contractul de concesiune. La încetarea contractului de concesiune, acesta revine de plin drept, gratuit și liber de orice sarcini concedentului.

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

La încetarea contractului de concesiune acestea rămân în proprietatea concesionarului.

### Cap.III TERMENUL

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

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

### Cap.IV REDEVENȚA, GARANȚIA, TERMENUL DE PLATĂ

Art.3 (1) Prețul unitar al terenului concesionat pentru anul 2007 este cel negociat între părți conform Procesului Verbal de negociere nr.11140/2007, respectiv 7,0 lei/mp/lună.

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

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

(3) Redevența semestrială în anul 2007 este de 1368,0 lei

(4) Redevența pentru terenul concesionat aferentă perioadei 01.03.2007 – 31.12.2007 este de 2280,0 lei și se va achita astfel:

- rata I = 912 lei până la 30.03.2007

- rata II = 1368 lei până la 30.09.2007

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

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

(7) Garanția în sumă de 2280,0 lei constituită conform art.56(1) din Legea 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică este datorată de concesionar pentru primul an de activitate, și se poate folosi de concedent în condițiile art. 56(2) din aceeași lege pentru plata majorărilor de întârziere sau a sumelor datorate de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

### Cap.V PLATA REDEVENȚEI ȘI A GARANȚIEI

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

(2) Plata garanției prevăzute la art. 3 (7), se va efectua în termen de maxim 90 zile de la data perfectării contractului de concesiune, respectiv până cel mai târziu la 30.05.2007, în același cont în care se virează redevența. FP-25-03-VER.01



## Cap.VI DREPTURILE PĂRȚILOR

### -DREPTURILE CONCESIONARULUI

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

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

### -DREPTURILE CONCEDENTULUI

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

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

## Cap.VII OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

### - OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI

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

(2) Concesionarul este obligat să exploateze, în mod direct, terenul concesionat și să păstreze destinația sa, așa cum este prevăzut în documentația tehnică și în Hotărârea Consiliului Local nr.283/2006.

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

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

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

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

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

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

## **OBLIGAȚIILE CONCEDENTULUI**

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

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

## **Cap.VIII ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE**

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

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

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

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

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

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

**Art.11** În caz de neplată a 2 rate semestriale, consecutive, de către concesionar, contractul se consideră desființat de drept, fără somație, punere în întârziere și cerere de chemare în judecată (pact comisoriu grad IV), Primăria Craiova dispunând în același timp dezafectarea terenului concesionat ocupat de investițiile realizate și aducerea acestuia în starea inițială, pe cheltuielă exclusivă a SC „VERONA IMPEX” SRL, indiferent cine realizează operațiunea de dezafectare.

## **Cap.IX FORȚA MAJORĂ**

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

un eveniment imprevizibil la data încheierii contractului, ale cărei consecințe sunt de natură să afecteze interesul părții care 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., VERONA IMPEX”SRL, în legătură cu derularea prezentului contract de concesiune, se vor rezolva pe cale amiabilă.

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

#### Cap.XI DISPOZIȚII FINALE

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

Următoarele documente fac parte integrantă din prezentul contract de concesiune:

- Hotărârea Consiliului Local nr.283/2006 ;
- Procesul Verbal de negociere nr.11410 /2007.

#### CONCEDENT

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
CRAIOVA

PI  
ec. Ant



SECRETAR,  
Nicoleta Miulescu

Director Executiv,  
ec. Nicolae Pascu

Vizat pentru legalitate  
Direcția juridică

#### CONCESIONAR

SC., VERONA IMPEX”SRL  
CRAIOVA

Barbu Ion

*Al. Popescu*

**HOTĂRĂREA NR. 138**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 28.08.2008;

Având în vedere raportul nr.115318/2008 al Direcției Patrimoniu prin care se propune modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.283/2006 referitoare la concesionarea către S.C. Verona Impex S.R.L. a unui teren situat în bd. Oltenia, zona Orizont și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.75, 76, 77, 81 și 82/2008 ;

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

**HOTĂRĂȘTE:**

- Art.1. Se aprobă modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.283/2006, în sensul majorării cu 168 mp a suprafeței de teren care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situată în Bd.Oltenia, f.n.-zona Orizont, concesionată către S.C.Verona Impex S.R.L. și identificată conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în vederea extinderii spațiului comercial existent.
- Art.2. Redevența va fi stabilită prin negociere directă, având ca preț de pornire tariful stabilit prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.258/2007, republicată, respectiv 6 lei/mp/lună.
- Art.3. Pe data prezentei hotărâri, se modifică în mod corespunzător contractul de concesiune nr.280/2007.
- Art.4. Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să semneze actul adițional la contractul de concesiune nr.280/2007.
- Art.5. Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Economico - Financiară, Direcția Patrimoniu și S.C.Verona Impex S.R.L. vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,



CON

Nicu

SEMNEAZĂ,  
 ETAR,  
 HULESCU

**MUNICIPIUL CRAIOVA**  
**PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA**  
**Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ**  
**Nr. 89898/12.05.2022**

**RAPORT**

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 89396/11.05.2022;
- Raportul nr. 89470/11.05.2022 al Direcției Patrimoniu – Serviciul Urmărire

Contracte, Agenți Economici privind însușirea Raportului de Evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață de 200,58 mp, situat în Craiova, bld. Oltenia, zona Stației Rat -Orizont;

- În temeiul art. 108 lit. b, art.129 alin. 2 lit. c coroborat cu alin. 6 lit. b, art. 139 alin. 1 și alin. 3 lit. g, art. 154 alin. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art. 871-873 Cod Civil, Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 76/2022;

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

**AVIZAM FAVORABIL**

proponerea Serviciului Urmărire Contracte, Agenți Economici, Direcția Patrimoniu privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață de 200,58 mp, situat în municipiul Craiova, bld. Oltenia, zona Stației Rat - Orizont, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 280/2007 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și VERONA IMPEX S.R.L., la suma de 203,06 lei/mp/an - echivalent a 41,06 euro/mp/an (valorile nu conțin TVA), respectiv 16,92 lei/mp/lună - echivalent a 3,42 euro/mp/lună (valorile nu conțin TVA).

**Director Executiv,**  
**Ovidiu Mischianu**

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

Semnatura:

**Intocmit,**  
**cons. jur. Olga Georgescu**

Îmi asum responsabilitatea privind  
legalitatea actului administrativ

Semnatura: