

HOTĂRÂREA NR. ____

privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al chiriei, pentru terenul situat în municipiul Craiova, str. Dr.Nicolae Ionescu Sisești, nr.3

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 27.07.2023;

Având în vedere referatul de aprobare nr.238278/2023, raportul nr.238603/2023 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.241900/2023 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 chiriei, pentru terenul situat în municipiul Craiova, str. Dr.Nicolae Ionescu Sisești, nr.3;

În conformitate cu prevederile art.287 lit.b și art.297 alin.1 lit.c din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art.1780 alin.1 și art.1796 lit.b din Codul Civil și art.108 alin.1 din Legea nr.1/2011 a educației naționale, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.280/2023 referitoare la prelungirea duratei contractului de închiriere nr.1/01.07.2017 încheiat între Școala Gimnazială „Gheorghe Bibescu” Craiova și Emaral Prod S.R.L.;

În temeiul art.108 lit.c, 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 având ca obiect stabilirea prețului de pornire al chiriei, pentru terenul în suprafață de 50 mp., situat în municipiul Craiova, str. Dr.Nicolae Ionescu Sisești, nr.3, care face obiectul contractului de închiriere nr.1/01.07.2017, la suma de 278,90 lei/mp/an, echivalent a 56,34 euro/mp/an, respectiv 23,24 lei/mp/lună, echivalent a 4,70 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, Școala Gimnazială „Gheorghe Bibescu” Craiova și Emaral Prod S.R.L.vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

**AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

Referat de aprobare

la Proiectul de Hotărâre privind însușirea Raportului de Evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii chiriei pentru terenul în suprafață de 50 mp, situat în Craiova, str. Dr. Nicolae Ionescu Sisești, nr.3

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.280/2023 s-a aprobat prelungirea duratei contractului de închiriere nr.1/2017, încheiat între Școala Gimnazială "Gheorghe Bibescu" Craiova și Emaral Prod S.R.L., ce are ca obiect terenul aparținând domeniului public al municipiului Craiova, în suprafață de 50 mp, situat în str. Dr. Nicolae Ionescu Sisești, nr.3, în conformitate cu Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și cu "Regulamentul - cadru de închiriere a unor spații disponibile excedentare din unitățile de învățământ preuniversitar de stat de pe raza Municipiului Craiova" aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 484/2019, modificată prin H.C.L. nr.353/2021".

Pentru ducerea la îndeplinire a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 280/2023, în conformitate cu art. 2 al acesteia, în vederea renegocierii chiriei 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. c, art.129 alin. 2 lit. c coroborat cu alin. 6 lit. a, art. 139 alin. 1 și alin. 3 lit. g, art. 154 alin. 1, art.287 lit.b, art.297 alin.1 lit.c din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art. 108 alin.1 din legea Educației naționale nr.1/2011 cu modificările și completările ulterioare, art.1780 alin.1 și art.1796 lit.b din Codul Civil, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 280/2023, este necesară și oportună promovarea proiectului de hotărâre privind însușirea Raportului de Evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii chiriei pentru terenul în suprafață 50 mp, situat în Craiova, str. Dr. Nicolae Ionescu Sisești, nr.3, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 1/2017 încheiat între Școala Gimnazială "Gheorghe Bibescu" Craiova și Emaral Prod S.R.L.

Primar,
Lia-Olguța Vasilescu

Întocmit,
Director Executiv,
Ionuț-Cristian Gâlea

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

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Urmărire Contracte, Agenți Economici
Nr. 238603/ 12.07.2023

Avizat,
Primar
Lia – Olguța Vasilescu

Raport

privind însușirea Raportului de Evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii chiriei pentru terenul în suprafață de 50 mp, situat în Craiova, str. Dr. Nicolae Ionescu Sisești, nr.3

Prin referatul de aprobare al Primarului Municipiului Craiova nr. 238278/12.07.2023 se propune adoptarea unei hotărâri de consiliu local privind aprobarea Raportului de Evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii chiriei pentru terenul în suprafață de 50 mp, situat în Craiova, str. Dr. Nicolae Ionescu Sisești, nr.3.

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.280/2023 s-a aprobat prelungirea pentru o perioadă de 2 ani, respectiv până la 30.06.2025, a duratei contractului de închiriere nr.1/2017 încheiat între Școala Gimnazială „Gheorghe Bibescu” Craiova și Emaral Prod S.R.L., având ca obiect terenul ce aparține domeniului public al municipiului Craiova, în suprafață de 50 mp, situat în str. Dr. Nicolae Ionescu Sisești, nr.3.

Conform art. 2 al hotărârii nr. 280/2023, mai sus menționată, chiria pentru terenul ce face obiectul contractului de închiriere nr.1/01.07.2017 va fi renegociată având ca preț de pornire un Raport de evaluare, însușit prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Astfel, pentru ducerea la îndeplinire a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 280/2023, având în vedere Contractul subsecvent de achiziție publică nr. 7951/06.03.2023, 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 chiriei pentru terenul ce face obiectul contractului de închiriere nr.1/01.07.2017.

În urma solicitării/comandă, înregistrată sub nr.224329/2023, făcută de autoritatea locală către Blănariu Mihail-Dumitru P.F.A., membru corporativ al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România- ANEVAR, a fost întocmit raportul de evaluare, ce estimează valoarea de piață și valoarea estimată a prețului de pornire al renegocierii chiriei pentru terenul în suprafață de 50 mp, situat în Craiova, str. Dr. Nicolae Ionescu Sisești, nr.3, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 1/01.07.2017, care se regăsește în Anexa la prezentul raport.

În cadrul raportului de evaluare a fost stabilită valoarea estimată a chiriei în cuantum de 278,90 lei/mp/an - echivalent a 56,34 euro/mp/an, respectiv 23,24 lei/mp/lună - echivalent a 4,70 euro/mp/lună. Valorile nu includ TVA.

Conversia lei/euro a fost făcută la 4,9501 lei pentru un euro, curs valutar la data de

12.07.2023, data elaborării raportului de evaluare.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR ediția 2022, care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, astfel: SEV 100 - Cadrul general, SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării, SEV 102 – Documentare și conformare, SEV 103 – Raportarea evaluării, SEV 104 - Tipuri de valori, SEV 105 – Abordări și metode de evaluare, SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică, Ghidul metodologic de evaluare GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile și întrunește toate condițiile de formă și fond.

Față de cele prezentate, în conformitate cu prevederile art. 108 lit. c, art.129 alin. 2 lit. c coroborat cu alin. 6 lit. a, art. 139 alin. 1 și alin. 3 lit. g, art. 154 alin. 1, art.287 lit.b, art.297 alin.1 lit.c și alin.2 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art. 108 alin.1 din Legea educației naționale nr.1/2011 cu modificările și completările ulterioare, art.1780 alin.1 și art.1796 lit.b din Codul Civil, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 280/2023, propunem spre analiză și aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al chiriei pentru terenul în suprafață de 50 mp, situat în municipiul Craiova, str. Dr. Nicolae Ionescu Sisești, nr.3, ce face obiectul contractului de închiriere nr. 1/01.07.2017 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și Emaral Prod S.R.L., la suma de 278,90 lei/mp/an - echivalent a 56,34 euro/mp/an (valorile nu conțin TVA), respectiv 23,24 lei/mp/lună - echivalent a 4,70 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:

insp.

Bulubașa

**Întocmit,
Claudia Elena**

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

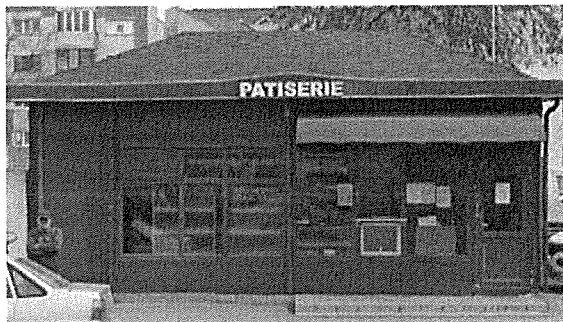
Data: _____

Semnătura:

EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. FI6/693/2008: CUI 24317899 Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul Dolj. Tel: 0728977411; 0766444770 e-mail: pfablanariu@gmail.com		EVALUARI BUNURI MOBILE
	EVALUARI DE INTREPRINDERI		
Nr. raport	2023071201	din	12.07.2023
Nota de comanda	224329	din	29.06.2023

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

Teren intravilan in suprafata de 50 mp, ce apartine domeniului public al municipiului Craiova, administrat de Scoala Gimnaziala "Gheorghe Bibescu" Craiova, situat in str. Dr. Nicolae Ionescu Sisesti, nr. 3, judetul Dolj



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

UTILIZATORI DESEMNAȚI: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, si S.C. EMARAL PROD S.R.L..

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

Evaluator membru corporatist ANEVAR
Autorizatie ANEVAR nr. 10737

SCRISOARE DE INAINTARE

Catre:

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de Comanda nr. 224329 din 29.06.2023, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în Nota de comanda ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 12.07.2023.

Etapele parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la *proprietatea imobiliară formată din teren intravilan în suprafața de 50 mp, ce aparține domeniului public al municipiului Craiova, administrat de Școala Gimnazială "Gheorghe Bibescu" Craiova, situat în str. Dr. Nicolae Ionescu Sisesti, nr. 3, județul Dolj.*

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

Scopul evaluării este asistarea proprietarului pentru prelungirea cu o perioadă de 2 ani a duratei contractului de închiriere nr. 1 / 01.07.2017 încheiat între Școala Gimnazială "Gheorghe Bibescu" Craiova și Emaral Prod S.R.L., estimându-se valoarea de piață a imobilului în vederea estimării valorii de piață a chiriei în vederea renegocierii acesteia, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

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

Inspecția s-a efectuat în prezența reprezentantului proprietarului.

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

Valoarea de piață teren raportată (metoda comparației directe), este:

Suprafața teren	Valoare de piață teren	
50,00 mp	80.654 lei echivalent a	16.293 euro (1.613,08 lei/mp echivalent a 325,87 euro/mp)

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

Valoarea estimată a pretului – chiriei, în vederea închirierii, obținută prin metoda actualizării este:

Suprafata teren	Valoare de piata a chiriei anuale	
50,00 mp	13.945 lei echivalent a	2.817 euro (278,90 lei/mp/an echivalent a 56,34 euro/mp/an)
	Valoare de piata a chiriei lunare	
	1.162 lei echivalent a	235 euro (23,24 lei/mp/luna echivalent a 4,70 euro/mp/luna)

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blanariu



CUPRINS

SINTEZA EVALUARII	5
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	8
1 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	10
1.1. EVALUATOR	10
1.2. CLIENT	10
1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI	10
1.4. PROPRIETAR	10
1.5. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECTIEI SI EVALUARII	10
1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUPUSE EVALUARII	10
1.7. SCOPUL EVALUARII	11
1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE SI METODOLOGIA EVALUARII	11
1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII	11
1.9.1. <i>Etapel parcurse în procesul de documentare</i>	11
1.9.2. <i>Documente de proprietate analizate</i>	12
1.9.3. <i>Declararea conformitatii cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	12
1.9.4. <i>Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat</i>	12
1.9.5. <i>Restricții/limitări ale procesului de documentare</i>	12
1.10. SURSELE DE INFORMARE	13
1.10.1. <i>Informații preluate din literatura de specialitate</i>	13
1.10.2. <i>Informații din piața imobiliară</i>	13
1.10.3. <i>Alte surse de informații verificate</i>	13
1.11. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	14
1.11.1. <i>Ipoteze</i>	14
1.11.2. <i>Ipoteze speciale</i>	15
1.12. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	15
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	15
2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE IN EVALUARE	16
2.1. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE EVALUATE	16
2.1.1. <i>Identificarea proprietatii imobiliare evaluata</i>	16
2.1.2. <i>Descrierea juridica</i>	17
2.1.3. <i>Sarcini</i>	17
2.1.4. <i>Descrierea proprietatii</i>	17
3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	18
3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE	18
3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	18
3.3. OFERTA COMPETITIVA	19
3.4. CEREREA SOLVABILA	20
3.5. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	20
4 EVALUAREA PROPRIUZISA	21
4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE	21
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	22
4.2.1. <i>Metoda comparatiilor directe pentru estimarea valorii de piata a terenului</i>	22
4.2.2. <i>Metoda actualizarii - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)</i>	23
5 ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	27
ANEXE	29

SINTEZA EVALUARII

Evaluator	BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blaniu Mihail-Dumitru
Client	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214
Utilizatori desemnati	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, si S.C. EMARAL PROD S.R.L.
Proprietar	Imobilul apartine domeniului public al MUNICIPIULUI CRAIOVA
Comanda/contract	Nota de comanda nr. 224329 din 29.06.2023
Data raportului	12.07.2023
Data inspectiei	Inspectia s-a realizat in data de 12.07.2023, in prezenta utilizatorului desemnat
Data evaluarii	12.07.2023
Curs BNR valabil la data evaluarii, 12.07.2023	1 Euro = 4,9501 lei
Identificarea proprietatii imobiliare supuse evaluarii	Teren intravilan curti constructii
Suprafete, nr. cadastral, carte funciara	50 mp
Adresa proprietatii	Municipiul Craiova, str. I.D. Sarbu, nr. 7A, județul Dolj
Utilizare existenta	Terenul este acoperit de constructie provizorie realizata din panouri isopan
Scopul evaluarii	Asistarea proprietarului pentru prelungirea cu o perioada de 2 ani a duratei contractului de inchiriere nr. 1 / 01.07.2017 incheiat intre Scoala Gimnaziala "Gheorghe Bibescu" Craiova si Emaral Prod S.R.L., estimându-se valoarea de piață a imobilului in vederea estimarii valorii de piata a chiriei in vederea renegocierii acesteia, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022
Tipul valorii estimate	Valoarea estimată este valoarea de piață a imobilului utilizata pentru stabilirea pretului- chiriei in vederea inchirierii acestuia. Definiția valorii de piață, dată de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022, este: <i>„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o</i>

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

	<p><i>datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.</i></p> <p>Pentru determinarea valorii de piață a terenului s-a utilizat metoda comparației directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 – ed. Iroval – București</p> <p><i>“Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.(SEV 230, C9)</i></p> <p>“Comentariile prezentate pentru definiția similară a valorii de piață din SEV - Cadrul general pot fi aplicate pentru a ajuta la interpretarea definiției chiriei de piață. În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, contraprestații sau facilități speciale. „Clauzele de închiriere adecvate” sunt clauzele care ar fi convenite în mod uzual pe piața tipului de proprietate imobiliară, la data evaluării, între participanții de pe piață. Mărimea chiriei de piață ar trebui să fie prezentată numai în corelație cu clauzele principale de închiriere care au fost asumate.” (SEV230, C10)</p> <p>“Chiria contractuală reprezintă chiria care se conformează clauzelor unui anumit contract efectiv de închiriere. Aceasta poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.” (SEV230, C11).</p> <p>Pentru determinarea pretului- chiriei in vederea inchirierii acestuia s-a utilizat metoda actualizarii - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF), conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022</p>
Observatii speciale	Nu este cazul

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

Abordari / Metode de evaluare, Valori rezultate

Valoarea de piata teren raportata (metoda comparatiei directe), este:

Suprafata teren	Valoare de piata teren
50,00 mp	80.654 lei echivalent a 16.293 euro (1.613,08 lei/mp echivalent a 325,87 euro/mp)

Valoarea estimată a pretului – chiriei, in vederea inchirierii, obținută prin metoda actualizarii este:

Suprafata teren	Valoare de piata a chiriei anuale
50,00 mp	13.945 lei echivalent a 2.817 euro (278,90 lei/mp/an echivalent a 56,34 euro/mp/an)
	Valoare de piata a chiriei lunare
	1.162 lei echivalent a 235 euro (23,24 lei/mp/luna echivalent a 4,70 euro/mp/luna)

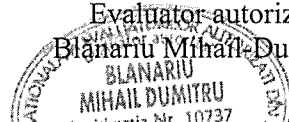
BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Evaluatorul proprietății

Administrator,
Blănarîu Mihail-Dumitru



Evaluator autorizat
Blănarîu Mihail-Dumitru



CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

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

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

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

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

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

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

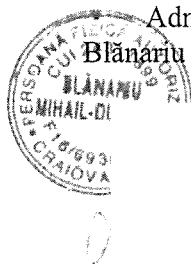
- Raportul de evaluare corespunde cerințelor prevăzute în Standardele de Evaluare a Bunurilor ed. 2022;
- Cu excepția persoanelor care au semnat mai jos prezenta declarație nu s-a primit asistență profesională din partea unor terți;
- Rezultatele estimate în cadrul prezentului raport de evaluare nu se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

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

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..



Administrator,
Blănaru Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănaru Mihail-Dumitru



1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. EVALUATOR

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

1.2. CLIENT

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

1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI

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

S.C. EMARAL PROD S.R.L.

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETAR

Imobilul aparține domeniului public al MUNICIPIULUI CRAIOVA

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

Comanda/contract : Nota de comanda nr. 224329 din 29.06.2023

Data raportului: 12.07.2023 ;

Data inspectiei: Inspectia s-a realizat in data de 12.07.2023, in prezenta utilizatorului desemnat;

Data evaluarii: 12.07.2023;

Curs BNR valabil la data de: 12.07.2023: 1 Euro = 4,9501 lei.

1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUPUSE EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliara formata din teren intravilan in suprafata de 50 mp, ce apartine domeniului public al municipiului Craiova, administrat de Scoala Gimnaziala "Gheorghe Bibescu" Craiova.

Adresa: Municipiul Craiova, str. Dr. Nicolae Ionescu Sisesti, nr. 3, județul Dolj

Utilizarea actuala: Terenul este acoperit de o constructiv provizorie din realizata panouri isopan.

1.7. SCOPUL EVALUARII

Scopul evaluării este asistarea proprietarului pentru prelungirea cu o perioadă de 2 ani a duratei contractului de închiriere nr. 1 / 01.07.2017 încheiat între Școala Gimnazială “Gheorghe Bibescu” Craiova și Emaral Prod S.R.L., estimându-se valoarea de piață a imobilului în vederea estimării valorii de piață a chiriei în vederea renegocierii acesteia, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

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

1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE SI METODOLOGIA EVALUARII

Valoarea estimată este valoarea de piață a imobilului utilizată pentru stabilirea pretului- chiriei în vederea închirierii acestuia.

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

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

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

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

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

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

Pentru determinarea pretului- chiriei în vederea închirierii acestuia s-a utilizat metoda actualizării - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF), conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022

1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII

1.9.1. Etapele parcurse în procesul de documentare

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

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

1.9.2. Documente de proprietate analizate

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

- Nota de comanda nr. 224329 din 29.06.2023;
- Hotarare nr. 280 din 25.05.2023, privind prelungirea contractului de inchiriere nr. 1 din 01.07.2017 incheiat între Scoala Gimnaziala „Gheorghe Bibescu” Craiova și EMARAL PROD S.R.L.;
- Contract de inchiriere nr. 1 din 01.07.2017 incheiat Scoala Gimnaziala „Gheorghe Bibescu” Craiova și EMARAL PROD S.R.L.;
- Act aditional nr. 1 la contractul de inchiriere nr. 1 din 01.07.2017.

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

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

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

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

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

– Nu este cazul.

1.9.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare

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

- Evaluatorul nu este responsabil de evenimente ce au survenit ulterior datei inspecției;
- Nu se cunosc alte vicii ascunse cu excepția celor menționate în mod expres în conținutul raportului de evaluare.

1.10. SURSELE DE INFORMARE

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

1.10.1. Informații preluate din literatura de specialitate

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

1.10.2. Informații din piața imobiliară

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

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

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

1.10.3. Alte surse de informații verificate

Informații postate în mediul online de diferite instituții publice:

- Lista monumentelor istorice din România actualizată, anexă la Ordinul Ministrului Culturii, nr. 2361/2010, publicat în Monitorul Oficial al României, anul 178 (XXII), Nr. 670 bis, vineri 1 octombrie 2010, având un caracter oficial și legal;² - **nu este cazul;**
- Listele imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic;³ - *Lista imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic încadrate în categorii de urgență* – **nu este cazul;**
- Harta riscurilor de inundații realizată conform prevederilor directivei 2007/60/CE⁴ - **nu este cazul;**
- Legislația în vigoare: O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, art. 287 și art. 297; Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare, art. 1777 și următoarele, art. 1810; Legea nr. 1/2011 a educației naționale, cu modificările și completările ulterioare, art. 108 alin. 1;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova: H.C.L. nr. 484/2019 privind aprobarea Regulamentului cadru de închiriere a unor spații disponibile ecedentare din unitățile de învățământ preuniversitar de stat din municipiul Craiova, modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 353/2021.

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

³ Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice pune la dispoziția publicului listele imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic la nivel național - <http://www.mdrep.ro/construcții/siguranta-post-seism-a-cladirilor/programe-de-prevenire-a-riscului-seismic/-82471-9738>;

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

1.11. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

1.11.1. Ipoteze

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

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

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

1.11.2. Ipoteze speciale

- Evaluatorul a solicitat, dar nu a avut la dispoziție documentație cadastrală și nici extras de carte funciara. Evaluarea s-a realizat în ipoteza specială ca dreptul de proprietate al Municipiului Craiova este deplin, liber de sarcini, fără a exista restricții ale acestuia.

1.12. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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

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

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

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

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

1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

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

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

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator
Blănarîu Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietatii
Evaluator autorizat
Blănarîu Mihail-Dumitru

2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE IN EVALUARE

2.1. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE EVALUATE

2.1.1. Identificarea proprietatii imobiliare evaluata

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliara formata din teren intravilan in suprafata de 50 mp, ce apartine domeniului public al municipiului Craiova, administrat de Scoala Gimnaziala “Gheorghe Bibescu” Craiova, situat in str. Dr. Nicolae Ionescu Sisesti, nr. 3, judetul Dolj

Localizarea proprietății este prezentata mai jos, fiind realizata scriptic pe baza documentatiei primite.



2.1.2. Descrierea juridica

Conform documentelor puse la dispozitie, imobilul apartine domeniului public al Municipiului Craiova si este liber de sarcini,

In prezent, terenul este acoperit constructie proviorie realizata din isopan

2.1.3. Sarcini

Proprietarul nu a pus la dispozitie un extras de carte funciara actualizat din care sa reiese situatia la zi a sarcinilor. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care imobiluș este liber de sarcini

2.1.4. Descrierea proprietatii

Descrierea zonei de amplasare

Zona de amplasare

Municipiul Craiova, Cartier 1 Mai

Artere importante de circulație prin apropiere

Pietonal: str. . Dr. Nicolae Ionescu Sisesti, nr. 3, judetul Dolj
Auto: str. Dr. Nicolae Ionescu Sisesti, nr. 3, judetul Dolj
Calitatea rețelelor de transport: afsaltate

*Caracterul edilitar al zonei
Utilitati edilitare*

Tipul zonei: rezidentiala-comerciala
Rețea urbană de energie electrică: existentă
Rețea urbană de apă: existentă
Rețea urbană de termoficare: existentă
Rețea urbană de gaze: existentă
Rețea urbană de canalizare: existentă
Rețea urbană de telefonie: existentă
Rețea urbană de transmisii de date: existentă

Gradul de poluare al zonei

Corespunzător traficului auto

Ambient

Liniștit

Descrierea terenului

Nr. cad.

Neidentificat

Carte funciara

Neidentificat

Suprafata

50 mp

Categorie teren

Intravilan curti constructii

Utilizare existenta

Terenul este inchiriat

Deschidere

La strada principala

Concluzii in urma inspectiei

Terenul este acoperit de o constructie provizorie realizata din isopan.

3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE

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

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

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

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

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

3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

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

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

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

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

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

3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE

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

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

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

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

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

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

3.3. OFERTA COMPETITIVA

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

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

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

În urma analizei ofertei competitive am identificat o serie de terenuri comparabile cu proprietatea subiect, a caror oferte de vânzare sunt cuprinse în intervalul 450 euro/mp - 650 euro/mp, în timp ce pentru închiriere sunt cuprinse între 4-5 euro/mp/lună.

3.4. CEREREA SOLVABILĂ

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

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

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

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

3.5. ECHILIBRU PIETEI. PREVIZIUNI

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

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

4 EVALUAREA PROPRIUZISA

4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Cea mai buna utilizare - este definita ca cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic posibilă, justificată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate. In cele mai frecvente situatii, cea mai buna utilizare a unei proprietati este utilizarea actuala.

Analiza se efectueaza intr- una din urmatoarele situatii:

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

Avand in vedere ca imobilul este amplasat in zona mediana a municipiului Craiova, Cartier 1 Mai, cea mai buna utilizare a terenului construit s-a bazat pe observatii privind proprietati din zona amplasament evaluat și proximitatea acestuia, precum și in zone cu atractivitate similara.

Utilizarile probabile in mod rezonabil

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

Proprietatea are destinatie comerciala. Utilizarea actuala – comerciala se presupune a fi utilizarea probabila in mod rezonabil, deoarece nu exista indicatii din piata care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea terenului construit.

Avand in vedere locatia proprietatii, utilizarea probabila in mod rezonabil este cea comerciala.

Observarea vecinatatilor nu releva alte aspecte care ar putea afecta legal aceste utilizari. Data fiind situatia actuala a proprietatii, localizarea și vecinatatile, dezvoltarea urbanistica a zonei și subpiata specifica analizata, se observa ca alternativa care indeplineste toate testele este cea comerciala. Aceasta este:

permisa legal: conform Planului General de Urbanism, proprietatea este localizata in zona mixta a municipiului Craiova, care admite activități comerciale. Astfel, utilizarea comerciala se presupune a fi permisa legal.

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

fezabilitatea financiara și maxima productivitate: in zona exista și alte proprietati cu o atractivitate egala, utilizate ca proprietati comerciale. Avand in vedere locatia proprietatii, faptul ca amplasamentele in curs de dezvoltare indica existenta cererii pentru astfel de dezvoltare, precum și vecinatatile sale, utilizarile probabile in mod rezonabil sunt cele comerciale (spatii comerciale / birouri).

Analiza urbanistica reflecta fezabilitatea financiara a utilizarii comerciale descrise mai sus. Pentru proprietatea imobiliara analizata nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea

4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE

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

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

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

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

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

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

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

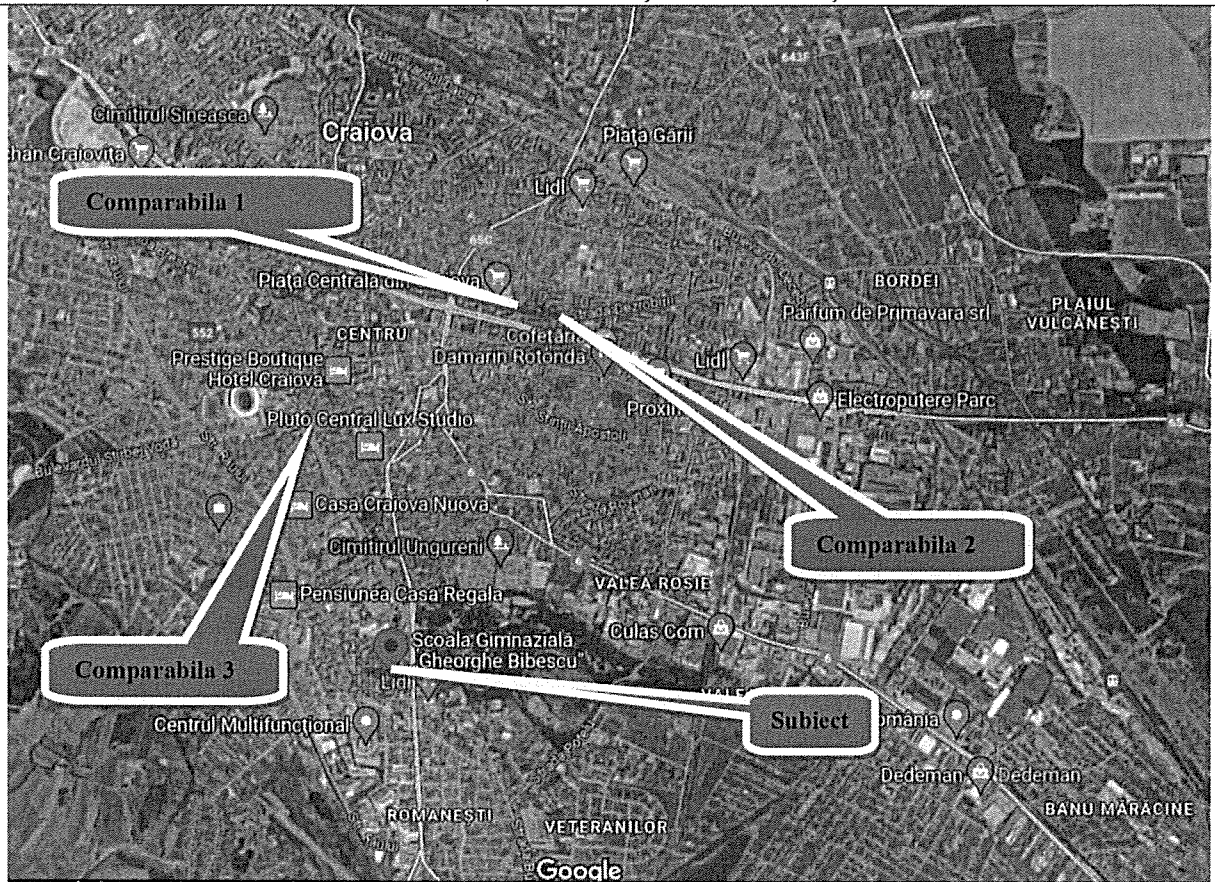
Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile de terenuri similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemanări și diferențieri. În cazul de față, ca tehnică de comparație, se va utiliza comparația directă, tehnica procentuală. Aceasta reprezintă un proces prin care se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

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

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

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

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



Proprietatea subiect este marcată în culoare albastră, ofertele analizate sunt prezentate în culoare roșie. Comparabilele sunt prezentate în anexa 1.1. Grila de piață și explicarea ajustărilor sunt prezentate în Anexa 1.2. Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabilă 1 (are cea mai mică ajustare totală brută). Având în vedere aceste ajustări și detaliile de calcul din Anexa 1.2, din această secțiune, estimăm că valoarea de piață a terenului este 1.613 euro, echivalent a 325,87 euro/mp.

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

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

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

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

Pentru estimarea pretului- chiriei în vederea închirierii s-a folosit următoarea formulă :

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

Unde :

V_p = Valoare de piață teren
 r = Chiria anuală

a = Rata de actualizare

k = Perioada de recuperare in cazul inchirierii luata in calcul, 25 ani

Pentru determinarea chiriei minime se utilizeaza formula :

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

Pentru estimarea chiriei minime s-au parcurs urmatoarele etape :

1. Estimarea valorii de piata a terenului, prin metoda comparatiilor de piata a terenului. Valoarea proprietatii a fost estimata la paragraful 4.2.1., obtinandu-se urmatoarele valori :

Suprafata teren	Valoare de piata teren	
50,00 mp	80.654 lei echivalent a	16.293 euro (1.613,08 lei/mp echivalent a 325,87 euro/mp)

2. Stabilirea perioadei de recuperare a investitiei

In conformitate cu Codul civil, art. 1783, „locatiunile nu se pot incheia pentru o perioada mai mare de 49 de ani. Daca partile stipuleaza un termen mai lung, acesta se reduce de drept la 49 de ani”

In conformitate cu Regulamentul cadru de inchiriere a unor spatii disponibile ecedentare din unitatile de invatamant preuniversitar de stat din municipiul Craiova, aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Craiova: H.C.L. nr. 484/2019, modificata prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 353/2021, pct. 1.13. @Inchirierea bunurilor, inclusiv a terenurilor, in conditiile prevazute la alenatul precedent se face pe baza de contract pe o perioada de maxim 4 ani, cu posibilitate de prelungire in baza aprobarii Consiliului Local al Municipiului Craiova, avand prioritate activitatile de invatamant”.

Tinand cont de existenta pe teren a unei constructii provizorii, cu o durata medie de viata de 25 ani, se considera ca perioada luata in calcul pentru inchiriere sa fie de maxim 25 ani. Avand in vedere faptul ca valoarea banilor sufera modificari in timp, fiind influentata de inflatie, deflatie, riscuri economice, sociale si politice, in estimarea chiriei 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 ani.

3. Estimarea ratei de actualizare (a)

Rata de actualizare s-a calculat pe baza modelului Capital Asset Pricing Model (CAPM) extins, dupa urmatoarea formula:

Rata de actualizare (a) = Randamentul fara risc (Rf) + Beta + X Prima de risc specifica riscului de piata a Romaniei (Prp) + Prima de risc aditionala (Pra)

3.1. *Randamentul fara risc* s-au utilizat informatiile obtinute de pe website-ul <https://www.bnr.ro/Rata-dobanzii-de-politica-monetara-1744.aspx>.

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

Nume clasă statistică:	Ratele dobânziilor BNR - după data valabilității
Observații:	
Nota:	serii disponibile începând din 8 ianuarie 2003
Metodologie:	
	Rata dobânzii de politică monetară
	<i>(% p.a.)</i>
	BNRDOBO_DPM
Data	
11.01.2023	7,00%
09.11.2022	6,75%
06.10.2022	6,25%
08.08.2022	5,50%
07.07.2022	4,75%
11.05.2022	3,75%
	5,67%

3.2. *Beta* calculata de profesorul Damodaran pentru plata de real estate. S-a luat in considerare *Beta* neinfluentata de gradul de indatorare (“unlevered Beta”). Pentru sectorul Real Estate (general/Diversified), *Beta* neinfluentata de gradul de indatorare este de 0.41

https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datacurrent.html#discrete

Date updated:	05.ian.23	
Created by:	Aswath Damodaran, adamodar@stern.nyu.edu	
What is this data?	Total Beta (beta for completely undiversified investor)	
Home Page:	http://www.damodaran.com	
Data website:	https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/data.html	
Companies in each industry:	https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/indname.xls	
Variable definitions:	https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/variable.htm	
Industry Name	Number of firms	Average Unlevered Beta
Real Estate (General/Diversified)	51	0,41

3.3. *Prima de risc specifica riscului de tara.* Pentru calculul acestui indicator s-a folosit prima de risc calculate de profesorul Damodaran pentru Romania care include si riscul de tara de 3.79%

https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html

Country	Country Risk Premium	Region	Moody's rating
Romania	3,79%	Easstern Europe&Rus	Baa3

3.4. *Prima de risc additional* s-a calculat luand in calcul o prima de risc suplimentara pentru cont de instabilitatea la nivel economic, dar si a pietei monetare. Desi piata imobiliara este una active in acest moment, previziunile depend in principal de evolutia intregii economii si de influenta factorului politic si a prevederilor legislatiei in domeniul imobiliare. Pentru acest aspect si pentru a tine cont de faptul ca exista posibilitatea nerealizrii previziunilor a fost asimilat un risc adionat de 6.42%

Country	Equity Risk Premium	Region
Romania	9,73%	Easstern Europe&Rusia

In concluzie, rata de actualizare se calculeaza astfel>

$$A = R_f + \text{Beta} \times \text{Prp} + \text{Pra} = 5.67\% + 0.41 \times 3.79\% + 6.42\% = 16.94\%$$

4. Determinarea factorului de actualizare a fost calculat la 5.3376 dupa formula:

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

5. Determinarea chiriei minime

In urma calculelor efectuate si prezentate in anexele prezentului raport s-au obtinut urmatoarele valori:

Valoarea de piata teren raportata (abordarea prin comparatie directa), este:

Suprafata teren	Valoare de piata teren	
50,00 mp	80.654 lei echivalent a	16.293 euro (1.613,08 lei/mp echivalent a 325,87 euro/mp)

Valoarea estimată a pretului – chiriei, a in vederea inchirierii, obținută prin metoda actualizării este:

Suprafata teren	Valoare de piata a chiriei anuale	
	50,00 mp	13.945 lei echivalent a
Valoare de piata a chiriei lunare		
	1.162 lei echivalent a	235 euro (23,24 lei/mp/luna echivalent a 4,70 euro/mp/luna)

CAPITOLUL 5 ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

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

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

- Metoda comparatiilor directe pentru determinarea valorii de piata a terenului ;
- Metoda actualizarii- analiza fluxului de numerar actualizat (DCF) pentru stabilirea pretului – chiriei in vederea inchirierii.

Valoarea de piata teren raportata (abordarea prin comparatie directa), este:

Suprafata teren	Valoare de piata teren
50,00 mp	80.654 lei echivalent a 16.293 euro (1.613,08 lei/mp echivalent a 325,87 euro/mp)

Valoarea estimată a pretului – chiriei, in vederea inchirierii, obținută prin metoda actualizarii este:

Suprafata teren	Valoare de piata a chiriei anuale
50,00 mp	13.945 lei echivalent a 2.817 euro (278,90 lei/mp/an echivalent a 56,34 euro/mp/an)
	Valoare de piata a chiriei lunare
	1.162 lei echivalent a 235 euro (23,24 lei/mp/luna echivalent a 4,70 euro/mp/luna)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

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

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

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și în conformitate cu legislația în vigoare.

BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA



**Evaluator autorizat
Blanariu Mihail-Dumitru**

ANEXE

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

Anexa 1 Calcule

Anexa 1.1. Descrierea comparabilelor

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Terenul analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	50,00 mp	160 mp	160 mp	149 mp
Preț (Euro)	?	76.800 euro	64.000 euro	93.000 euro
Preț (Euro/mp)		480,00 euro/mp	400,00 euro/mp	624,16 euro/mp
Localizare	Craiova, str. Dr. Nicolae Ionescu Sisesti, nr. 3, judetul Dolj	Craiova, cartier Brazda lui Novac-Rovine, str. I.Gh. Duca jud. Dolj	Craiova, Simplon, jud. Dolj	Craiova, str. Romania Muncitoare, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata
Condiții de vânzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Condiții de piata	mai.23	mai.23	mai.23	mai.23
Acces	La Dr. Nicolae Ionescu Sisesti	La str. I.Gh. Duca	La Alee acces	Deschidere la str. Romania Muncitoare
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
Utilități	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate
Utilizare	Intravilan curți constructii	Intravilan curți constructii	Intravilan curți constructii	Intravilan curți constructii
Altele/Constructii demolabile etc	Nu	Nu	Nu	Nu

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

Anexa 1.2. Grila de calcul si explicarea ajustarilor

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	480,0	400,0	624,2
<i>Tipul tranzactiei</i>		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-15%	-15%	-15%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-72,0	-60,0	-93,6
Preț ajustat (EUR/mp)		408,0	340,0	530,5
<i>Drepturi de proprietate transmise</i>	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		408,0	340,0	530,5
<i>Restricții de utilizare</i>	<i>Fara</i>	<i>Fara</i>	<i>Fara</i>	<i>Fara</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		408,0	340,0	530,5
<i>Condiții de finanțare</i>	<i>La piata</i>	<i>La piata</i>	<i>La piata</i>	<i>La piata</i>
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		408,0	340,0	530,5
<i>Condiții de vanzare</i>	<i>Nepartinitoare</i>	<i>Nepartinitoare</i>	<i>Nepartinitoare</i>	<i>Nepartinitoare</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		408,0	340,0	530,5
<i>Condiții de piata</i>	<i>mai.23</i>	<i>mai.23</i>	<i>mai.23</i>	<i>mai.23</i>
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		408,0	340,0	530,5
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
<i>Localizare</i>	<i>Craiova, str. Dr. Nicolae Ionescu Sisesti, nr. 3, judetul Dolj</i>	<i>Craiova, cartier Brazda lui Novac-Rovine, str. I.Gh. Duca jud. Dolj</i>	<i>Craiova, Simplon, jud. Dolj</i>	<i>Craiova, str. Romania Muncitoare, jud. Dolj</i>
Ajustare (%)		-15%	-10%	-20%
Ajustare (EUR/mp)		-61,2	-34,0	-106,1
Pret ajustat (EUR/mp)		346,8	306,0	424,4
<i>Acces</i>	<i>La Dr. Nicolae Ionescu Sisesti</i>	<i>La str. I.Gh. Duca</i>	<i>La Alee acces</i>	<i>Deschidere la str. Romania Muncitoare</i>
Ajustare (%)		0%	10%	-10%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	30,6	-42,4
Pret ajustat (EUR/mp)		346,8	336,6	382,0
<i>Suprafata (mp)</i>	50,00	169	288	160
Ajustare (%)		-6%	-7%	-6%
Ajustare (EUR)		-20,9	-23,8	-22,5
Pret ajustat (EURO)		325,9	312,8	359,5
<i>Topografie</i>	<i>Plan</i>	<i>Plan</i>	<i>Plan</i>	<i>Plan</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		325,9	312,8	359,5
<i>Forma / raportul laturilor</i>	Neregulata	Neregulata	Regulata	Regulata
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		325,9	312,8	359,5
<i>Deschidere</i>	<i>La o strada</i>	<i>La o strada</i>	<i>La doua strazi</i>	<i>La o strada</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		325,9	312,8	359,5

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

<i>Utilizare</i>	<i>Intravilan curti constructii</i>	<i>Intravilan curti constructii</i>	<i>Intravilan curti constructii</i>	<i>Intravilan curti constructii</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		325,9	312,8	359,5
<i>Altele/Constructii demolabile etc</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		325,87	312,76	359,48
ajustare totală netă (EUR/mp)		-82,1	-27,2	-171,1
ajustare totală netă (%)		-17%	-7%	-27%
ajustare totală brută (EUR/mp)		82,13	88,44	171,06
ajustare totală brută (%)		17%	22%	27%

Proprietatea comparabila 1 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)

VALOARE DE PIATA UNITARA	325,87	EUR/mp
	1.613,08	LEI/mp
VALOARE DE PIATA TOTALA	16.293	EUR
	80.654	LEI

4,9501

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

EXPLICATII AJUSTARI

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

Tipul tranzactiei

In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranctionare variaza pe piata locala in intervalul -10-20%, in functie de amplasament, suprafata, localizare, cale acces, topografie, vecinatati si utilizari permise

Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-15%	-15%	-15%

Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

Drepturi de proprietate transmise

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

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

Restrictii de utilizare

Se considera ca la data evaluarii, conform ipotezelor de lucru, nu exista restrictii de utilizare - nu sunt necesare ajustari.

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

Condiții de finanțare

Se considera ca la data evaluarii, conditiile de finantare fiind aceleasi - nu sunt necesare ajustari.

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

Condiții de vanzare

Se considera ca la data evaluarii, conditiile de vanzare pentru comparabile sunt aceleasi ca si pentru subiectul evaluat - nu sunt

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

Conditii de piata

Conditiiile de piata indica diferentele intre preturile afisate la anumite date in anunturile de vanzare si data evaluarii, ajustariile au fost estimate procentual in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in timp dintre ofertele prezentate.

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

Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.

AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATI

Localizare

In functie de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, diferentele de pret pot ajunge pana la 10% in cadrul aceluiași cartier sau mai mari , pentru comparabilele amplasate in zone mai indepartate fata de

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	mai buna	mai buna	mai buna
Procent ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
	-15%	-10%	-20%

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

Acces

Drumul de acces spre proprietatii sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu acces auto usor si drumuri asfaltate, cumparatorii platesc mai mult.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	similar	mai slab	mai bun
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza	ajustare pozitiva	ajustare negativa
	0%	10%	-10%

Nu au fost necesare ajustari

Suprafata (mp)

In cazul suprafetelor foarte mici de cca 150 mp de teren numarul cumparatorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafata este mai greu de utilizat, influentand valoarea terenului, pretul scade direct proportional cu suprafata, loturile foarte mici de teren sunt mai greu vandabile.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	mai mica	mai mica	mai mica
Procent ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
	-6%	-7%	-6%

Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in pretul platit fata de terenuri cu suprafete semnificativ diferite fata de subiect (conform analiza ofertei competitive).

Topografie

In functie de topografia imobilului, cumparatorii recunosc un plus de valoare si exista disponibilitatea acestora de a plati mai mult pentru proprietatii cu o topografie plana deoarece nu necesita lucrari suplimentare pentru a realiza o suprafata dreapta,

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

Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de topografia diferita dintre comparabile si subiectul analizat.

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

Forma / raportul laturilor

Diferentele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu forma regulata sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.

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

Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un imobil cu o deschidere

Deschidere

Diferentele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu deschidere mai mare sau la mai multe strazi sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.

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

Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata privind influenta asupra pretului proprietatii, tinind cont de echiparea cu utilitati diferite fata de proprietatea subiect. S-a ajustat pozitiv comparabila 2 cu -4% pentru ca are deschidere la 2 strazi

Utilizare

Piata recunoaste ca exista un surplus de valoare pentru loturile de teren intravilan curti constructii amplasate intr-o zona cu potential comercial/servicii fata de cele ce au o categorie de folosinta diferita (Altere/arabil etc), conform CMBU.

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

Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferentele in pretul platit dintre cea mai buna utilizarea a

Altele/Constructii demolabile etc

In functie de alte aspecte, vecinatati, starea terenului diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care sunt situate in zone defavorabile, vecinatati inferioare unor zone rezidentiale/comerciale, cumparatorii platesc mai putin. De asemenea, in functie de existenta unor constructii aflate in diferite stadii de executie, diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care necesita cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumparatorii platesc

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

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

Anexa 1.3. Grila de calcul chiriei

ANEXA 1.3.

Metoda actualizării - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)

4.9501 lei/euro

Date inițiale		
1 Teren intravilan	50 mp	
Suprafața		
Perioada de recuperare în cazul închirierii lauda în colțul	25	

Legenda

V Valoare drept de folosință cedată
R Redevanța anuală
k Rata de actualizare
n Număr de ani luată în calcul
f Factor de capitalizare

Calcul

$$V = \frac{R}{1+k} + \frac{R}{(1+k)^2} + \dots + \frac{R}{(1+k)^n} + \frac{I}{(1+k)^n} = R \times \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i} = R \times f$$

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

1 Teren intravilan	50 mp
Suprafața	325.87 euro/mp
Val unitara teren estimată	1613.08 lei/mp
Val teren	16293 euro
Perioada de recuperare în cazul închirierii lauda în calcul	25 ani
$\alpha = Rf - Bet = Pp + Pr$	
Cuad: R0 rata de buza fără risc, R1 - riscul investiției	
Rf	5.67%
Beta	0.41
Pp	3.79%
Pr	9.73%
$\alpha = Rf - Bet =$	16.94%
f	0.8551
f	5.7837

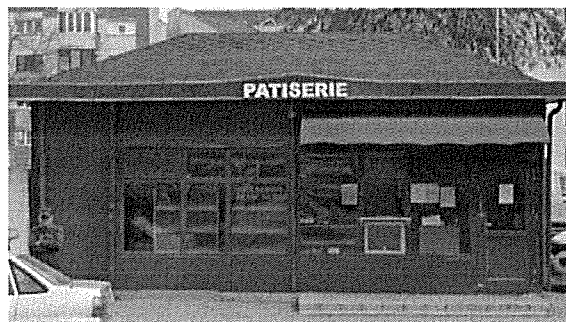
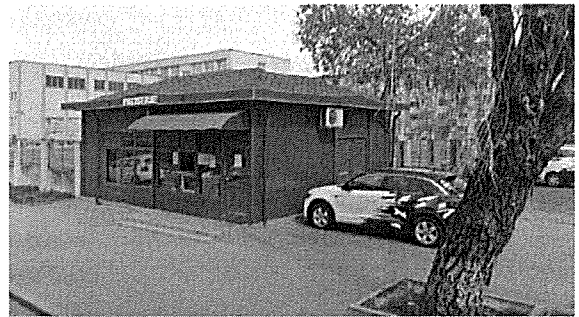
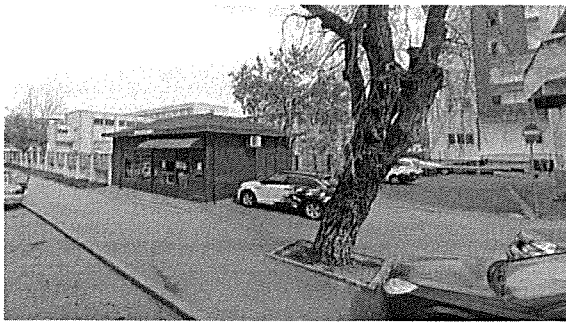
10

ANUL	ANUL																									
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
	0.8551	0.7312	0.6253	0.5347	0.4572	0.3909	0.3343	0.2839	0.2444	0.2090	0.1787	0.1528	0.1307	0.1118	0.0956	0.0817	0.0699	0.0598	0.0511	0.0437	0.0374	0.0319	0.0273	0.0234	0.0200	0.0170

R = V (valoarea teren) / f (factor de capitalizare)

R	Chirie anuală	=	2817.15 euro/an
	=	13945.19 lei/an	
	=	56.24 euro/mp/an	
	=	278.90 lei/mp/an	
R chirie lunară	Chirie lunară	=	234.76 euro/lună
R chirie lunară	=	1162.10 lei/lună	
Chirie unitara lunară	=	4.70 euro/mp/lună	
	=	23.24 lei/mp/lună	

Anexa 2 Fotografii



Anexa 3 Oferte

COMPARABILA 1

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/160-mp-teren-vanzare-brazda-lui-novac-6612020>

76.800 € 4 luni în urmă

Vand teren Braza lui Novac, Craiova Servizată o proprietate

Detalii Credit ipotecar, comision 0. Vezi detalii

Preț / m²:	480 €	Suprafața utilă:	160 m²
Clasificare teren:	Intra-vilan	Tip terenuri:	Construcții

Descriere

Vand teren Braza lui Novac , 160 mp , zona foarte buna,ideala pentru o constructie p+3 (in consola de la etajul 1 pt a castiga spatiu) Constructia poate avea ca destinatie spatiu comercial , stomatologie , laborator,cabinet notarial, cofetaria dar si spatiu de locuit . **Prețul este de 480euro/mp - 76800 euro , usor negociabil daca sunteti notarial. Pt mai multe detalii ma puteti contacta 07****58**

Hartă

44°19'29.3"N 23°46'48.6"E
Brazda lui Novac, Craiova
ATA GARH
Magazin alimentar

COMPARABILA 2

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/brazda-lui-novac/teren-constructii-de-vanzare-X86N1303O?utm_source=imoradar24&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24-vanzare-terenuri-craiova

76.800 € 4 luni în urmă

Vand teren Braza lui Novac, Craiova Servizată o proprietate

Detalii Credit ipotecar, comision 0. Vezi detalii

Preț / m²:	480 €	Suprafața utilă:	160 m²
Clasificare teren:	Intra-vilan	Tip terenuri:	Construcții

Descriere

Vand teren Braza lui Novac , 160 mp , zona foarte buna,ideala pentru o constructie p+3 (in consola de la etajul 1 pt a castiga spatiu) Constructia poate avea ca destinatie spatiu comercial , stomatologie , laborator,cabinet notarial, cofetaria dar si spatiu de locuit . **Prețul este de 480euro/mp - 76800 euro , usor negociabil daca sunteti notarial. Pt mai multe detalii ma puteti contacta 07****58**

Hartă

44°19'29.3"N 23°46'48.6"E
Brazda lui Novac, Craiova
ATA GARH
Magazin alimentar

COMPARABILA 3

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/ultracentral/teren-constructii-de-vanzare-XE451300J?utm_source=imoradar24&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24-vanzare-terenuri-craiova

The screenshot displays a web browser window with the URL: https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/ultracentral/teren-constructii-de-vanzare-XE451300J?utm_source=imoradar24&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24-vanzare-terenuri-craiova. The page header shows the 'imobiliare.ro' logo and a 'Contul meu' link. The main content area features the title 'Teren 149 mp Craiova / Strada Romanii Muncitore' and a 'Salvează' button. Below this, a 'Specificații' section lists the following details: '0 Anuni XE451300J' (Actualizat în 26.05.2023), 'Suprafață teren: 149 mp', 'Tip teren: construcție', 'Clasificarea teren: intravilan', 'Front strada: 5m', and 'nr. fronturi: 2'. A 'Notițe' section contains the text 'Adăugați comentariu' and an 'Adaugă' button. The browser's taskbar at the bottom shows the date as 28.05.2023 and the time as 13:12.

Anexa 4 Documente de proprietate.

- Nota de comanda nr. 224329 din 29.06.2023;
- Hotarare nr. 280 din 25.05.2023, privind prelungirea contractului de inchiriere nr. 1 din 01.07.2017 incheiat intre Scoala Gimnaziala „Gheorghe Bibescu” Craiova si EMARAL PROD S.R.L;
- Contract de inchiriere nr. 1 din 01.07.2017 incheiat Scoala Gimnaziala „Gheorghe Bibescu” Craiova si EMARAL PROD S.R.L;
- Act aditional nr. 1 la contractul de inchiriere nr. 1 din 01.07.2017

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ
Nr. 241900/14.07.2023

RAPORT

Având în vedere:

– Referatul de aprobare nr. 238278/12.07.2023;
– Raportul nr. 238603/12.07.2023 al Direcției Patrimoniu – Serviciul Urmărire Contracte, Agenți Economici privind însușirea Raportului de Evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii chiriei pentru terenul în suprafață de 50 mp, situat în Craiova, str. Dr. Nicolae Ionescu Sisești, nr.3.

În temeiul prevederilor art. 108 lit. c, art.129 alin. 2 lit. c coroborat cu alin. 6 lit. a, art. 139 alin. 1 și alin. 3 lit. g, art. 154 alin. 1, art.287 lit.b, art.297 alin.1 lit.c și alin.2 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art. 108 alin.1 din Legea educației naționale nr.1/2011 cu modificările și completările ulterioare, art.1780 alin.1 și art.1796 lit.b din Codul Civil, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 280/2023;

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

AVIZAM FAVORABIL

propunerea Serviciului Urmărire Contracte, Agenți Economici, Direcția Patrimoniu privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al chiriei pentru terenul în suprafață de 50 mp, situat în municipiul Craiova, str. Dr. Nicolae Ionescu Sisești, nr.3, ce face obiectul contractului de închiriere nr. 1/01.07.2017 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și Emaral Prod S.R.L., la suma de 278,90 lei/mp/an - echivalent a 56,34 euro/mp/an (valorile nu conțin TVA), respectiv 23,24 lei/mp/lună - echivalent a 4,70 euro/mp/lună (valorile nu conțin TVA).

Director Executiv,
Ovidiu Mischianu

Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului
Data: 14.07.2023
Semnătura:

Intocmit,
cons. jur. Olga Georgescu

Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea, realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial
Data: 14.07.2023
Semnătura:

HOTĂRÂREA NR. 280

privind prelungirea duratei contractului de închiriere nr.1/01.07.2017 încheiat între Școala Gimnazială „Gheorghe Bibescu” Craiova și Emaral Prod S.R.L.

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 25.05.2023;

Având în vedere referatul de aprobare nr.164614/2023, raportul nr.173939/2023 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.174375/2023 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune prelungirea duratei contractului de închiriere nr.1/01.07.2017 încheiat între Școala Gimnazială „Gheorghe Bibescu” Craiova și Emaral Prod S.R.L. și avizele nr.29/2023 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.26/2023 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale, nr.29/2023 al Comisiei IV-Învățământ, Cultură, Sănătate, Culte, Tineret și Sport și nr.29/2023 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.287 lit.b și art.297 alin.1 lit.c din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art.1777 și următoarele, art.1810 din Codul Civil și art.108 alin.1 din Legea nr.1/2011 a educației naționale, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.484/2019 privind aprobarea Regulamentului cadru de închiriere a unor spații disponibile excedentare din unitățile de învățământ preuniversitar de stat din municipiul Craiova, modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.353/2021;

În temeiul art.129 alin.2 lit. c, art.139 alin.3 lit.g, art.154 alin.1, 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 închiriere nr.1/01.07.2017 încheiat între Școala Gimnazială „Gheorghe Bibescu” Craiova și Emaral Prod S.R.L., având ca obiect terenul, în suprafață de 50,0 mp, situat în str. Dr.Nicolae Ionescu Sisești, nr.3, pe o perioadă de 2 ani, respectiv până la data de 30.06.2025.
- Art.2.** Se aprobă renegocierea chiriei pentru terenul prevăzut la art.1, având ca preț de pornire raportul de evaluare care urmează să fie însușit prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.3.** Se împuternicește Directorul Școlii Gimnaziale „Gheorghe Bibescu” Craiova să semneze actul adițional de modificare și prelungire a contractului de închiriere a terenului identificat la art.1 din prezenta hotărâre.

Art.4. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu, Școala Gimnazială „Gheorghe Bibescu” Craiova și Emaral Prod S.R.L. vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.


PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Octavian Sorin MARINESCU

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU



MINISTERUL EDUCAȚIEI
INSPECTORATUL ȘCOLAR JUDEȚEAN DOLJ
ȘCOALA GIMNAZIALĂ „GHEORGHE BIBESCU” CRAIOVA
Strada Dr. Nicolae Ionescu-Sisești Nr. 3, Cod 200303 Tel: 0251/426553, 0351/40460
<https://scgheorghebibescu.wordpress.com>; e-mail: scoalagenerala36@yahoo.com

CONFORM CU
ORIGINALUL
DIRECTOR



Nr.2480/30.06.2021

ACT ADIȚIONAL NR.1/2021
la contractul de închiriere nr.1/01.07.2017

Încheiat între

ȘCOALA GIMNAZIALĂ "GHEORGHE BIBESCU" CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Dr. Nicolae Ionescu Sisești nr.3, jud. Dolj, CUI 12558974, reprezentată prin director, prof. Roșca Verginica , *în calitate de locator pe de o parte,*

și

S.C. EMARAL PROD.S.R.L., cu sediul în Craiova, str. Dr.Ștefan Berceanu, nr.10, bl.I 33, sc. 1, et.1, ap.7, înregistrată la Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul Dolj cu J 16/1387/2004, Cod unic de înregistrare B 1828260/27.01.2009, reprezentată prin administrator **NISTRU MARIA**, cu domiciliul în

, în calitate de locator pe de altă

parte.

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.192/2015 privind aprobarea Regulamentului cadru de închiriere a bunurilor aparținând domeniului public sau privat al Municipiului Craiova și

În baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 287 /2021 se încheie prezentul act adițional la contractul de închiriere nr. 1/01.07.2017, după cum urmează:

Art.1. Se modifică și se completează art.5, cap.III Durata contractului, din contractul de închiriere nr.1/01.07.2021, astfel:

"Se prelungeste durata contractului de închiriere nr.1/01.07.2017 pentru o perioadă de 2 ani, începând cu 01.07.2021, până la data de 30.06.2023".

Art.2. Celelalte prevederi ale contractului de închiriere nr.1/01.07.2017 rămân neschimbate.

Art.3. Prezentul act adițional modifică și completează prevederile contractului de închiriere nr.1/01.07.2017 și devine parte integrantă a acestuia, încheiat în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

LOCATOR,
Școala Gimnazială "Gheorghe Bibescu"
Craiova
Director,
Prof. Roșca Verginica



LOCATAR,
S.C. EMARAL PROD. S.R.L.

Administrator,
Nistru Maria





MINISTERUL EDUCAȚIEI NAȚIONALE
INSPECTORATUL ȘCOLAR JUDEȚEAN DOLJ
ȘCOALA GIMNAZIALĂ „GHEORGHE BIBESCU” CRAIOVA
Strada Dr. Nicolae Ionescu-Sisești Nr. 3, Cod 200303 Tel: 0251/426553, 0351/404607
<https://scgheorghebibescu.wordpress.com>; e-mail: scoalagenerala36@yahoo.com

NR. 2682/30.06.2017



CONTRACT de ÎNCHIRIERE Nr. 1/ 01.07.2017

În temeiul art. 36 alin. 1 și 2 lit . c coroborat cu alin. 5 lit a și b, art. 62 alin. 1, art. 120-123 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, având în vedere și dispozițiile art. 136 alin. 1 și art. 141 din O.G. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, completate cu prevederile Titlul IX Capitolul V din Codul Civil și cu art. 2 alin. 1 lit. c din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004

În baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 107 /2017 s-a încheiat prezentul contract de închiriere, între:

Cap I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art.1. Școala Gimnazială "Gheorghe Bibescu" Craiova cu sediul în Craiova, str. Dr. N. Ionescu Sisești, nr.3, CUI 12558974, prin Director , prof.dr. Roșca Verginica în calitate de locator pe de-o parte și **S.C.EMARAL PROD.S.R.L.** , cu sediul social în Craiova, str.Dr.Ștefan Berceanu, nr. 10, bl.I 33, sc. 1, et.1, ap.7 administrator **NISTRU MARIA** ,

în calitate de locatar pe de altă parte

Cap. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2. Obiectul contractului îl reprezintă închirierea terenului în suprafață de 50 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Craiova situat în Craiova, str. Dr. N. Ionescu Sisești, nr.3, identificat conform anexei 3, care face parte integrantă din prezentul contract de închiriere, în vederea desfășurării unei activități comerciale.

Art.3. (1) Punerea la dispoziția locatarului a terenului ce constituie obiectul prezentului contract de închiriere se va face prin proces-verbal de predare – primire întocmit între reprezentantul Școlii Gimnaziale "Gheorghe Bibescu"



CONFORM CU
ORIGINALUL
DIRECTOR,

2

Craiova și reprezentantul locatarului în care se va consemna descrierea amplasamentului și suprafața efectivă a terenului.

(2) Procesul – verbal de predare primire și schița amplasamentului menționate anterior constituie Anexe la prezentul contract și se vor încheia în maxim 7 zile calendaristice de la data semnării contractului de către ambele părți.

Cap. III DURATA CONTRACTULUI

Art.4. Prezentul contract de închiriere se încheie pentru o perioadă de 4 ani respectiv de la 01.07.2017 până la 31.06.2021.

Art.5. La expirarea perioadei de 4 ani părțile pot decide de comun acord prelungirea contractului prin act adițional pentru o nouă perioadă stabilită de acestea.

Cap.IV. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

Art.6. a. Chiria aferentă perioadei **01.07.2017 - 31.12.2017** pentru folosirea terenului menționat la art. 1 din prezentul contract este de **4800 lei** corespunzătoare nivelului taxei de închiriere respectiv 16 lei/mp/lună.

b. Începând cu anul 2018 taxa de închiriere va fi stabilită în conformitate cu Hotărârile Consiliului Local ce vor fi adoptate în acest sens, având în vedere că pentru anul 2017 chiria minimă este de 15 lei/mp/lună.

Art.7. Plata chiriei se va efectua în ultima zi lucrătoare a fiecărei luni curente în contul Școlii "Gimnaziale Gheorghe Bibescu" Craiova, numărul RO22TREZ29121E300530XXXX , deschis la Trezoreria Municipiului Craiova sau prin casieria Școlii Gimnaziale „Gheorghe Bibescu,, Craiova.

Art.8. Pentru neachitarea la termen a debitelor stabilite se vor percepe majorări de întârziere de 0,2% pe fiecare zi întârziere.

Cap.V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.9. Obligațiile locatarului

- (1) Locatarul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în vigoare în domeniul protecției mediului, începând de la data preluării bunului, până la încetarea contractului de închiriere.
- (2) Locatarul are obligația ca, la data semnării contractului de închiriere să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă parte de 25% din contravaloarea contractului de închiriere datorată pentru 1 an de zile.
- (3) Locatarul are obligația de a obține, pe cheltuiala sa, toate acordurile și avizele impuse de legislația mediului.
- (4) Pe durata închirierii este interzisă schimbarea destinației activității pentru care s-a încheiat contractul, fără avizul scris al locatorului.

CONFORM CU ORIGINALUL DIRECTOR, .



(5) Pe durata închirierii, locatarul va respecta reglementările Ordinului Ministerului Sănătății privind aprobarea listei alimentelor nerecomandate școlarilor, fiind strict interzisă comercializarea de produse alcoolice și tutun, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere în 10 zile de la data constatării contravenției de către organele abilitate.

(6) Să folosească bunul cu prudență și diligență potrivit destinației stabilite prin contract.

(7) Să restituie bunul la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere.

(8) Locatarul este obligat să obțină, în condițiile legii, toate autorizațiile necesare impuse de realizarea obiectului contractului de închiriere și să respecte termenele de execuție impuse.

(9) O copie a autorizației de construire se va depune la sediul Școlii Gimnaziale „Gheorghe Bibescu,, imediat după obținerea acesteia.

(10) Locatarul se obligă să nu subînchirieze altui terț bunul ce face obiectul prezentului contract.

(11) Locatarul se obligă să achite, la termenele și în cuantumul corespunzător contractului, chiria calculată și comunicată de Locator.

(12) La expirarea contractului sau încetarea din orice motiv înainte de a ajunge la termen, Locatarul este obligat să restituie bunul în starea în care l-a preluat și să-l lase în deplină proprietate Locatorului, pe cheltuiala sa;

(13) Locatarul răspunde pentru degradarea bunului închiriat în timpul folosinței sale, inclusiv cea cauzată de incediu, dacă nu se dovedește că a survenit fortuit.

(14) (a) Locatorul are dreptul de a păstra lucrările adăugate și autonome efectuate asupra bunului pe durata închirierii și nu poate fi obligat la despăgubiri decât dacă locatarul a efectuat lucrările cu acordul prealabil al locatorului.

(b) Dacă lucrările au fost efectuate fără acordul prealabil al locatorului, acesta poate alege să ceară locatarului aducerea bunului în stare inițială, precum și plata de despăgubiri pentru orice pagubă care ar fi cauzată bunului de către locatar.

(c) În cazul în care nu a avut acordul prealabil al locatorului, locatarul nu poate invoca, în niciun caz, dreptul de retenție;

(15) Locatarul are obligația să-l despăgubească pe locator de toate prejudiciile suferite ca urmare a necomunicării de către acesta a tulburărilor asupra bunului închiriat, inclusiv în cazul în care riscul pierderii în tot sau în parte a folosinței bunului. .

(16) Se interzice subînchirierea, cesiunea sau asocierea cu alte persoane fizice sau juridice, fără acordul autorității locale, sub sancțiunea rezolvirii de drept a contractului , fără somație sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței



CONFORM CU
ORIGINALUL
DIRECTOR,

(4)

judecătorești, autoritatea locală având dreptul să dezafecteze terenul închiriat ocupat de investițiile realizate și să dispună aducerea acestuia în stare inițială pe cheltuiala exclusivă a locatarului.

Art.10. Obligațiile locatarului

(1) Să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata contractului de închiriere;

(2) Să asigure locatarului liniștită și utila folosință a bunului pe întreaga durată a contractului de închiriere;

(3) Locatorul garantează contra tuturor viciilor lucrului care împiedică sau micșorează folosirea lui, chiar dacă nu le-a cunoscut la încheierea contractului și fără a ține seama dacă ele existau dinainte ori au survenit în cursul încheierii;

(4) Locatorul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului și pe care locatarul nu le-a reclamat la momentul preluării bunului;

Cap.VI. SANCTIUNI

Art.11. Neîndeplinirea cu rea-credință a unei/unor clauze considerate esențiale rezultând din natura contractului, precum și pentru buna desfășurare a relațiilor contractuale, dă dreptul părții lezate de a rezilia unilateral contractul fără îndeplinirea nici unei formalități judiciare/extrajudiciare, dacă în urma notificării acestui fapt, partea în culpă nu remediază acest lucru într-un termen de maxim 15 zile calendaristice de la data primirii notificării în acest sens.

Cap.VII MODIFICAREA CONTRACTULUI

Art.12. Presentul contract va putea fi amendat sau modificat numai prin act adițional semnat de ambele părți contractante. Orice act adițional încheiat de părți va face parte integrantă din contract.

Cap.VIII. ÎNCETAREA, REZILIEREA CONTRACTULUI

Art.13. Presentul contract încetează în următoarele situații :

a. La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, dacă părțile nu au decis de comun acord prin act adițional prelungirea lui.

b. Înainte de termen prin acordul ambelor părți, consemnat în scris într-un act adițional.

c. Dispariției imobilului (construcției) ce aparține locatarului ori avarierii gravă a acesteia, astfel încât aceasta a devenit improprie folosinței sale în conformitate cu destinația avută la încheierea contractului.

d. În condițiile vânzării construcției de către locatar în perioada de valabilitate a contractului, acesta încetează de drept cu obligația locatarului să aducă terenul închiriat în starea inițială.

e. În cazul nerespectării clauzelor prevăzute la art.8 din prezentul contract, acesta încetează de drept, locatarul având obligația să desființeze construcția și să aducă terenul în starea inițială, pe cheltuiala proprie.



CONFORM CU
ORIGINALUL
DIRECTOR,

5

Art.14. Rezilierea contractului intervine în următoarele situații :

a. În situația în care pentru nevoi de interes național sau local/terenul închiriat va fi destinat altor scopuri, executarea unor construcții și amenajări edilitare de interes public etc., contractul de închiriere poate fi reziliat în mod unilateral de către autoritatea locală după înștiințarea locatarului cu 30 de zile înainte, căruia îi revine obligația de a desființa construcția pe cheltuiala proprie.

b. Contractul se reziliază de drept și în cazul în care împotriva locatarului s-a dispus trecerea la faliment;

c. Constituie o cauză pentru rezilierea contractului din inițiativa locatorului neplata de către locatar a trei rate lunare consecutive. Rezilierea va opera de plin drept, fără somație, îndeplinirea altor formalități judiciare sau extrajudiciare și fără intervenția instanțelor judecătorești, cu un preaviz de 15 zile calendaristice transmis locatarului.

Cap.IX PACTE COMISORII

Art.15. a. Orice sumă de bani datorată în baza prezentului contract devine exigibilă de la data scadenței, fără a mai fi necesară o punere în întârziere conform art. 1079 din Codul civil, cu modificările și completările ulterioare.

b. Neîndeplinirea oricărei obligații asumată prin contract, va fi notificată imediat în scris părții în culpă, în vederea remedierii acesteia.

Cap.X CORESPONDENȚA ȘI NOTIFICĂRILE

Art.16.a. Orice notificare făcută de oricare dintre părțile contractante celeilalte părți va fi considerată valabil îndeplinită dacă va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire.

b. Notificarea se consideră efectivă de la data primirii confirmării de primire de către expeditor.

c. Notificările verbale nu pot fi luate în considerare de niciuna dintre părți dacă nu sunt confirmate în scris conform celor menționate mai sus.

d. Schimbarea adresei sau a sediului social nu este opozabilă celeilalte părți decât dacă a fost notificată cu cel puțin 3 (trei) zile lucrătoare înainte.

Cap.XI NULITATEA PARȚIALĂ

Art.17. a. În cazul în care o prevedere din prezentul contract este declarată nulă, părțile o vor înlocui prin alta, care să corespundă cât mai fidel spiritului acestui contract, iar celelalte clauze își vor produce efectele în continuare, contractul păstrându-și valabilitatea și caracterul obligatoriu în măsura maxim admisă de lege.



CONFORM CU
ORIGINALUL
DIRECTOR

6

b. În măsura în care o parte a unei clauze este considerată nelegală, nulitatea nu va afecta decât acea parte a clauzei, restul dispozițiilor ei rămânând pe deplin aplicabile.

Cap.XII FORȚA MAJORĂ

Art.18. a. Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

b. Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

c. Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

d. Partea contractuală care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

e. Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.”

Cap.XIII LEGEA APLICABILĂ

Art.19. Prezentul contract este guvernat de legea română.

Cap.XIV SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Art.20. a. Litigiile, controversile și pretențiile care se vor naște din prezentul contract sau în legătură cu el vor fi soluționate pe cale amiabilă.

b. Dacă părțile din prezentul contract administrativ nu vor ajunge la o înțelegere amiabilă, atunci litigiile vor fi înaintate spre soluționare instanței competente.

Cap. XV CLAUZE SPECIALE

Art.21. a. Chiria neachitată la termenele stabilite prin contract reprezintă creanță bugetară certă, lichidă și exigibilă provenită dintr-un raport juridic contractual, care se transformă în venit la bugetul local, iar prezentul contract administrativ constituie titlu executoriu și se transmite spre executare silită către Direcția Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei Municipiului Craiova în termenul și condițiile prevăzute de O.G. 92/2003 - privind codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare.

b. Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului Civil, cu reglementările legale în vigoare referitoare la locațiune și cu reglementările fiscale în materie.

4

Cap. XVI DISPOZIȚII FINALE

Art. 22. Prezentul contract se încheie în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

LOCATOR,
Școala Gimnazială „Gheorghe Bibescu,,

Director ,

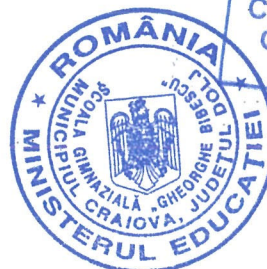
PROF.DR. ROȘCA VERGINICA



LOCATAR,
S.C. EMARAL PROD. S.R.L.

Administrator,

NISTRU MARIA



**CONFORM CU
ORIGINALUL
DIRECTOR,**



MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Str. Targului, nr. 26
Craiova, 200632

Tel.: 40251/416235
Fax: 40251/411561

consiliulocal@primariacraiova.ro
www.primariacraiova.ro



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL URMĂRIRE CONTRACTE, AGENȚI ECONOMIC
Nr. 224329/29.06.2023

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

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 280/25.05.2023 s-a aprobat prelungirea, pe o perioadă de 2 ani, a contractului de închiriere nr.1/2017 încheiat între Școala Gimnazială „Gheorghe Bibescu” Craiova și Emaral Prod S.R.L., ce are ca obiect terenul ce aparține domeniului public al municipiului Craiova, teren administrat de Școala Gimnazială „Gheorghe Bibescu” Craiova, în suprafață de 50,00 mp, situat în str. Dr. Nicolae Ionescu Sisești, nr.3.

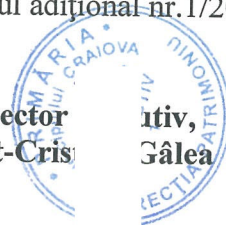
Potrivit art.2 din Hotărârea Consiliului Local nr.280/25.05.2023, în vederea renegocierii chiriei aferentă contractului de închiriere mai sus amintit, este necesară întocmirea unui raport de evaluare al terenului, ce va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere Contractul subsecvent de achiziție publică de servicii nr. 79519/06.03.2023, 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 – chiriei terenului în suprafață de 50,00 mp, situat în str. Dr. Nicolae Ionescu Sisești, nr.3, aferent construcției provizorii deținută de Emaral Prod S.R.L.**

Vă atașăm în copie următoarele:

- H.C.L. nr. 280/25.05..2023;
- contractul de închiriere nr.1/2017 și actul adițional nr.1/2021.

Director
Ionut-Cris Gâlea



Nume și prenume	Funcție	Data	Semnătura
Verificat: Victor Costache	Șef Serviciu		
Întocmit: Bulubașa Claudia	Inspector		

Lista de difuzare a documentului

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