MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 526

privind însuşirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea valorii redevenţei pentru terenul concesionat, situat în municipiul Craiova, str.Dimitrie Gerota, nr.7

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în şedinţa ordinară din data de 20.12.2018;

Având în vedere expunerea de motive nr196656/2018, rapoartele nr.198163/2018 al Direcţiei Patrimoniu şi nr.198715/2018 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune însuşirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea valorii redevenţei pentru terenul concesionat, situat în municipiul Craiova, str.Dimitrie Gerota, nr.7 și rapoartele nr.534/2018 al Comisiei Servicii Publice, Liberă Iniţiativă şi Relaţii Internaţionale, nr.536/2018 al Comisiei pentru Învăţământ, Cultură, Sănătate, Culte, Tineret şi Sport, nr.538/2018 al Comisiei de Urbanism, Protecţia Mediului şi Conservarea Monumentelor, nr.540/2018 al Comisiei Juridică, Administraţie Publică şi Drepturi Cetăţeneşti şi nr.542/2018 al Comisiei Buget Finanţe, Studii, Prognoze şi Administrarea domeniului;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.400/2018 referitoare la concesionarea, către S.C. Pieţe şi Târguri Craiova S.R.L., a terenului aparţinând domeniului public al municipiului Craiova, situat în str. Dimitrie Gerota, nr.7;

În temeiul art.36 alin.2 lit. c, coroborat cu alin.5 lit.a, art.45 alin.1, art.61 alin.2, art.123 alin.1 și art.115 alin.1 lit.b din Legea nr.215/2001, republicată, privind administraţia publică locală;

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. Se aprobă însuşirea raportului de evaluare, având ca obiect stabilirea valorii redevenţei pentru terenul în suprafaţă de 14.000,00 mp., situat în municipiul Craiova, str. Dimitrie Gerota, nr.7, concesionat către S.C. Pieţe şi Târguri Craiova, la suma anuală de 83.444,00 lei/an, echivalent a 17.920,00 euro/an, respectiv suma lunară de 6.953,00 lei/lună, echivalent a 1.493,00 euro/lună (valorile nu includ TVA.), prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administraţie Publică Locală, Direcţia Patrimoniu și S.C. Pieţe şi Târguri Craiova vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,	**CONTRASEMNEAZĂ,**
	SECRETAR,
Adrian COSMAN	**Nicoleta MIULESCU**

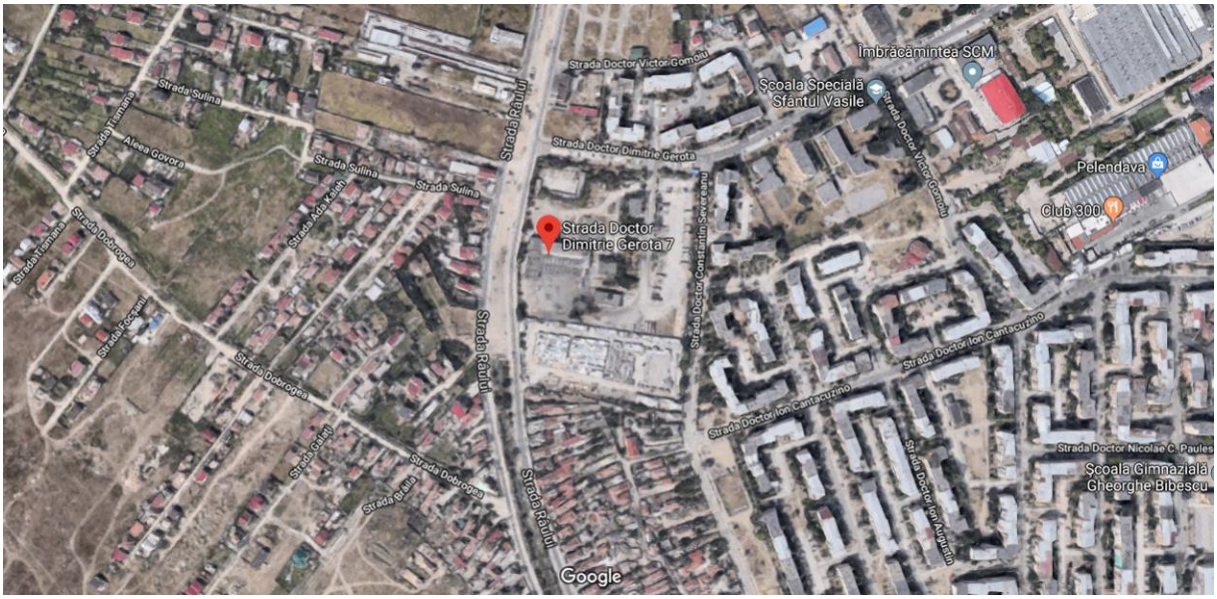
RAPORT DE EVALUARE

Solicitant

MUNICIPIUL CRAIOVA

Evaluare proprietate imobiliară
în vederea stabilirii cuantumului redevenței terenului

STR.DIMITRIE GEROTA NR.7



Data: 15.11.2018

Referitor la: **EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – TEREN – situat în str.DIMITRIE GEROTA, nr.7 – în vederea stabilirii cuantumului redevenței terenului aprobat spre concesionare către SC Pieţe şi Târguri Craiova SRL**

1. Identificarea și competența evaluatorului – S.C. FIDOX S.R.L., înmatriculată la Oficiul Registrului Comerţului sub nr. J08/343/2001, având codul unic de înregistrare RO 13789500, membru corporativ ANEVAR autorizaţia nr.23/01.01.2018, reprezentată prin ing. PANȚEL OVIDIU – administrator, membru titular ANEVAR cu legitimaţia nr. 14997 având specializările EI, EPI și EBM, în baza Contract de achiziție publică de servicii nr.90482/07.06.2018 încheiate cu Primăria Municipiului Craiova și a comenzii nr.184210/12.11.2018 emisă de Direcția Patrimoniu, Primăria Municipiului Craiova, a efectuat raportul de evaluare a bunului imobil menţionat mai sus, aparţinând domeniului public al municipiului Craiova.

2. Identificarea clientului –MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str.A.I.Cuza nr.7, având cod fiscal 4417214, reprezentat prin Primar – MIHAIL GENOIU.

3. Scopul evaluării – Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea stabilirii cuantumului redevenței aferente terenului.

4. Obiectul supus evaluării – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară** situată în municipiul Craiova, str.Dimitrie Gerota, nr.7, formată din **teren intravilan** cu suprafața de 14.000,00 mp identificată prin HCL Nr.400/27.09.2018

5. Tipul valorii – este ***valoarea de piață*** aşa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2018, conform SEV 100 – Cadru general, SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării, SEV 102 – Implementare, SEV 103 – Raportare, SEV 104 - Tipuri ale valorii, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

6. Proprietarul imobilului – **MUNICIPIUL CRAIOVA – domeniul public**

7. Data evaluării – 15.11.2018

Data inspectării bunurilor imobile – 14.10.2018

8. Documentele şi informaţiile ce stau la baza evaluării

- Standardele de evaluare a bunurilor din România 2018
- HCL Nr.400/27.09.2018 municipiul Craiova
- Informaţiile primite în zonă şi publicaţiile imobiliare
- Cursul RON/EUR din 15.11.2018

9. Valoarea propusă – Raportul de evaluare determină ***valoarea redevenței*** şi a rezultat în urma calculelor efectuate şi din analiza comparativă a datelor deţinute de evaluator. Pentru proprietatea imobiliară susmenţionată, evaluatorul propune următoarele valori:

Valoarea redevenței este :

83.444,00 Lei / an ≈ 17.920,00 Euro / an

Valoarea nu conține TVA

10. Argumente privind valoarea propusă

Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative şi aprecierile exprimate în prezentul raport şi este valabilă în condiţiile economice şi juridice menţionate în raport;
Valoarea estimată se referă la bunurile menţionate mai sus;
Valoarea este valabilă numai pentru destinaţia precizată în raport;
Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea redevenței.
Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor şi metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România)

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM Ing. Panţel Ovidiu

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
PANTEL OVIDIU
Legitimația Nr. 14997
Valabil 2018
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

Declaraţie de certificare

Prin prezenta certificăm că :

- Afirmaţiile susţinute în prezentul raport sunt reale şi corecte.
- Analizele, opiniile şi concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele şi condiţiile limitative prezentate în acest raport.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare şi nu avem nici un interes personal şi nu suntem părtinitori faţă de vreuna din părţile implicate.
- Nici evaluatorul şi nici o persoană afiliată sau implicată cu aceasta nu este acţionar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înţelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.
- Nici evaluatorul şi nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacţiei.
- Analizele şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România)
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.
- Bunurile supuse evaluării a fost inspectate personal de către evaluator.
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM Ing. Panţel Ovidiu

Capitolul 1
TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1.Identificarea obiectului evaluării – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară** situată în municipiul Craiova, str.Dimitrie Gerota, nr.7, formată din **teren intravilan** cu suprafața de 14.000,00 mp identificată prin HCL Nr.400/27.09.2018

1.2. Scopul evaluării – Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea stabilirii cuantumului redevenței aferente terenului.

1.3. Utilizarea evaluării – Prezentul raport de evaluare se adresează **MUNICIPIULUI CRAIOVA**, cu sediul în Craiova, str.A.I.Cuza nr.7, având cod fiscal 4417214, reprezentat prin Primar – MIHAIL GENOIU, în calitate de **client şi destinatar**. Având în vedere Statutul ANEVAR şi Codul deontologic al profesiunii de evaluator, evaluatorul nu îşi asumă răspunderea decât faţă de client şi faţă de destinatarul lucrării.

1.4. Baza de evaluare și tipul valorii estimate – Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanţă cu scopul ei, reprezintă o estimare a ***valorii de piaţă*** a proprietăţii aşa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2017, conform SEV 100 – Cadru general, SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării, SEV 102 – Implementare, SEV 103 – Raportare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Conform SEV 104 – Tipuri de valoare:

Valoarea de piață reprezintă 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 care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Definiția ***valorii de piață*** se aplică în conformitate cu următorul cadru conceptual:

„suma estimată” se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. *Valoarea de piață* este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la *data evaluării*, în conformitate cu definiția *valorii de piață*. Acesta este cel mai bun preț obtenabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obtenabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de lease-back, contraprestații sau concesii speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii disponibile doar unui proprietar sau cumpărător specific.

„un activ sau o datorie *ar putea fi* schimbat(ă)” se referă la faptul că valoarea unui activ sau datorie este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării.

„la data evaluării” cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată *poate să fie* incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date.

„între un cumpărător hotărât“ se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”.

„și un vânzător hotărât” nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele faptice ale

proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic.

„într-o tranzacție nepărtinitoare" se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care *ar putea face* ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață, sau să fie majorat. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent.

„după un marketing adecvat" înseamnă că activul a fost expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț obtenabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția *valorii de piață*. Metoda de vânzare este considerată a fi acea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piață la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul *activului* și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că *trebuie să fi existat* suficient timp pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de *participanți pe piață*. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării.

„în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent" presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la *data evaluării*. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la *data evaluării* și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării.

„și fără constrângere" stabilește faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacția, dar niciuna nu este nici forțată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde *participanții* acționează în mod liber. Piața unui *activ* ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de *participanți de pe piață*. Piața în care activul se presupune că este expus pentru vânzare este piața în care activul, schimbat din punct de vedere teoretic, se schimbă în mod normal.

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare *poate fi* continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un *participant* de pe piață ar intenționa să o dea unui *activ*, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Natura și sursa datelor de intrare *trebuie* să fie consecvente cu tipul valorii, care, la rândul său, *trebuie* să țină cont de *scopul evaluării.* De exemplu, la elaborarea unei concluzii asupra valorii, se *pot* utiliza diferite abordări și metode, cu condiția să se bazeze pe informații extrase din piață. Prin definiție, abordarea prin piață se bazează pe informații extrase din piață. Pentru ca valoarea estimată prin abordarea prin venit să fie valoarea de piață, aceasta *trebuie* să se bazeze pe informațiile și ipotezele care ar fi împărtășite de *participanții* de pe piață. Pentru ca valoarea estimată prin abordarea prin cost să fie valoarea de piață, costul unui *activ* cu aceeași utilizare și o depreciere corespunzătoare ar trebui să fie determinate printr-o analiză a costurilor și deprecierilor de pe piață.

Informațiile disponibile și circumstanțele de piață pentru *activul* subiect sunt factorii care *trebuie* să determine care metodă sau metode de evaluare sunt cele mai relevante și adecvate. Dacă se bazează pe analiza adecvată a informațiilor derivate din piață, fiecare dintre abordările sau metodele utilizate ar *trebui* să aibă drept rezultat o estimare a valorii de piață.

Valoarea de piață nu reflectă caracteristicile unui *activ* care au valoare pentru un anumit proprietar sau cumpărător și care nu sunt disponibile altor cumpărători din piață. Astfel de avantaje se *pot* referi la caracteristicile fizice, geografice, de natură economică.

1.5. Data inspecţiei – Inspecția proprietății a fost realizată în data de 14.11.2018, de ing.Panțel Ovidiu expert evaluator autorizat leg.14997 dată la care s-a inspectat proprietatea subiect în totalitate, și vecinătățile, s-au efectuat fotografii ce pun în evidență starea proprietății și a vecinătăților la data evaluării. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau defecte ascunse ale proprietăţii.

1.6. Data estimării valorii – La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor şi datele furnizate de client la data inspecţiei, dată la care sunt disponibile datele și informatiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum şi valorile estimate de către evaluator.
Data evaluării este **15.11.2018**.

1.7. Proprietarul imobilului – – **MUNICIPIUL CRAIOVA – domeniul public**

1.8. Moneda raportului – Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și EURO. Valorile exprimate nu conţin TVA. Curs de schimb **1euro = 4,6635 lei**

1.9. Standardele aplicabile – Metodologia de calcul a ***valorii de piață*** a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările standardelor ANEVAR :
Standardele de evaluare a bunurilor din România 2018
SEV 100 – Cadru general
SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării
SEV 102 – Implementare
SEV 103 – Raportare
SEV 104 – Tipul ale valorii
SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile
Baza evaluării realizate în prezentul raport este ***valoarea de piață*** aşa cum a fost ea definită mai sus.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:
Documentarea, pe baza unei liste de informaţii solicitate clientului;
Inspecția proprietăţii imobiliare;
Stabilirea limitelor şi ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
Deducerea şi estimarea condiţiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se ţină seama la derularea tranzacţiei;
Analiza tuturor informaţiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
Aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii şi fundamentarea opiniei evaluatorului.
Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările şi metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

1.10. Sursele de informaţii care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare
Informațiile şi sursele de informaţii utilizate în acest raport sunt:
Informaţii culese pe teren de către evaluator (privind poziţionarea, zona în care este amplasată proprietatea, etc.);
Informaţii preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori, vânzători şi cumpărători imobiliari de pe piaţă, informaţii privind cererea şi oferta preluate de la agenţii imobiliare şi din publicaţii de profil, informaţii care au fost sintetizate în analiza pieţei imobiliare;
Adresele de pe internet www.imobiliare.ro
Responsabilitatea asupra veridicităţii informaţiilor preluate de la solicitantul lucrării aparţine celor care le-au pus la dispoziţia evaluatorului.

1.11. Ipoteze generale – Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către client şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare.

Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; Informațiile furnizate de terte părţi sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanţii pentru acurateţe.

Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neevidenţiate ale proprietăţii. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.

Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare stiinţifică necesară pentru a fi descoperit.

Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări sau că au fost sau sunt puse în funcţiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informaţiilor ce sunt disponibile la data evaluării; Evaluatorul nu a făcut o expertiză tehnică a bunurilor sau a părţilor componente, nici nu a inspectat acele părţi care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună corespunzătoare unei exploatări normale.

Opinia asupra stării părţilor neexpertizate şi acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea lor.

Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

1.12. Condiţii limitative – Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, nu trebuie utilizată în combinaţie cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă referitor la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil.

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare.

Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.

1.13. Clauza de nepublicare – Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicităţii fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât destinatarul și clientul, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale şi acţionarea în instanţă a vinovaţilor.

1.14. Responsabilitatea faţă de terţi – Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi destinatarului precizat. Raportul este confidenţial, strict pentru client şi destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate faţă de o terţă persoană, în nici o circumstanţă.

Capitolul 2
PREZENTAREA DATELOR

2.1.Descrierea juridică a bunului imobil. Drepturi de proprietate evaluate – Dreptul asupra *proprietăţii imobiliare* conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren şi construcţii. Există trei tipuri de bază ale dreptului asupra proprietăţii imobiliare:

Dreptul absolut asupra oricărei suprafeţe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda şi a dispune de teren şi de orice construcţii existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate şi îngrădiri stabilite prin lege;

Drept subordonat care conferă titularului dreptul exclusiv de a poseda şi de a folosi o anumită suprafaţă de teren sau de clădire, pentru o anumită perioadă, de exemplu, conform clauzelor unui contract de închiriere;

Drept de folosinţă a terenului sau construcţiilor, fără un drept exclusiv de a poseda și de a folosi, de exemplu, un drept de trecere pe teren sau de a-l folosi numai pentru o anumită activitate.

2.2. Situaţia juridică – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară** situată în municipiul Craiova, str.Dimitrie Gerota, nr.7, formată din **teren intravilan** cu suprafața de 14.000,00 mp identificată prin HCL Nr.400/27.09.2018

Dreptul de proprietate este absolut.

2.3. Descrierea amplasamentului proprietăţii imobiliare

Amplasamentul proprietăţii imobiliare evaluate se află într-o zonă rezidențială.

Tipul zonei - Cartier blocuri de locuinţe

În zonă se află:

Reţea de transport în comun în apropiere

Unităţi comerciale în distanță relativ mică: magazine suficiente; unităţi sanitare

Unităţi edilitare: curent electric, apă, gaz metan, canalizare.

Gradul de poluare (rezultat din observaţii ale evaluatorului, fără expertizare): absenţa poluării.

Concluzie privind zona de amplasare a proprietăţii imobiliare:

Zona de referință rezidențială, amplasare favorabilă. Poluare in limite normale. Ambient civilizat.

2.4. Descrierea proprietăţii imobiliare

Proprietatea imobiliară situată în municipiul Craiova, str.Dimitrie Gerota, nr.7, formată din **teren intravilan** în suprafață de 14.000,00 mp se situează la intersecția cu strada Râului.

Terenul este împrejmuit, 100% plat, amenajat cu covor asfaltic. La data inspecției terenul subiect, prin concesionare, are destinația de servicii de piață.

Capitolul 3
ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE

3.1. Definirea pieţei

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii.

In cazul proprietăţii evaluate, pentru identificarea pieţei imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietăţii. Subiectul evaluării este teren situat într-o zonă rezidențială a municipiului Craiova

3.2. Oferta competitivă

Specialiştii companiei de consultanţă imobiliară Colliers International apreciază că România poate depăşi performanţele economice ale celorlalte state din regiunea Europei Centrale şi de Est (ECE) şi în 2018, marcând încă un an foarte bun pentru domeniul imobiliar. Cu toate că situaţia la nivel macroeconomic nu se mai bucură de aceleaşi fundamente solide comparativ cu anii anteriori, contextul economic va continua să fie favorabil tuturor segmentelor pieţei imobiliare, se arată într-un comunicat al companiei.

Mai jos sunt principalele 10 tendinţe pe care Colliers International le asociază anului 2018.

1. Creşterea economică va încetini, însă rezultatele vor fi mai bune decât în majoritatea ţărilor din UE. „În 2017, PIB-ul a înregistrat o creştere de aproximativ 7%, datorită consumului privat şi exporturilor. Luând în considerare reducerea stimulentelor fiscale şi înăsprirea politicii monetare începând cu 2018, creşterea PIB va încetini până la un nivel mai sustenabil (spre 5%), însă România va continua să fie una dintre cele mai dinamice economii europene”.

2. Piaţa de investiţii va avea parte de o evoluţie spectaculoasă. „După acumularea în 2017 a unui volum investiţional uşor peste pragul de 0,9 miliarde de euro şi amânarea unor tranzacţii pentru anul următor, ne aşteptăm în 2018 la un volum total de peste 1 miliard de euro, susţinut de randamente mai atractive decât în alte ţări din regiune, o performanţă macroeconomică bună şi disponibilitatea băncilor de a oferi finanţare".
3. Migraţia (internă şi externă) va deveni din ce în ce mai relevantă. „Tiparul migraţiei interne şi numeroase studii sugerează deja o preferinţă în creştere pentru principalele oraşe din România - Cluj-Napoca, Timişoara şi Iaşi - în detrimentul Bucureştiului, astfel că marile companii vor viza extinderea sau înfiinţarea unor birouri în afara Capitalei. Un alt fenomen important de urmărit este cel al românilor care lucrează în alte ţări şi care ar putea începe să se întoarcă în ţară în număr mai mare".
4. Segmentul industrial va continua să înregistreze rezultate bune. „În 2018, cererea din partea chiriaşilor va fi din ce în ce mai puternică, mai ales în condiţiile intensificării comerţului electronic, în timp ce numărul dezvoltărilor speculative va creşte".
5. Infrastructura slabă va constitui în continuare o problemă. „Având în vedere situaţia fiscală şi rezultatele slabe ale absorbţiei fondurilor UE, nu ne aşteptăm să vedem o accelerare semnificativă în dezvoltarea infrastructurii".
6. Piaţa de birouri din Bucureşti se va concentra pe noi poli. „Livrările de spaţii de birouri vor fi mai mari în 2018 faţă de anul trecut, iar noii poli - Centru-Vest, Piaţa Presei/Expoziţiei - vor fi absorbiţi uşor, însă dezvoltatorii devin mai precauţi".
7. Piaţa forţei de muncă va fi mai încordată. „Dezechilibrul dintre cerere şi ofertă pe piaţa forţei de muncă a crescut, în timp ce absolvenţii cu un profil tehnic se dovedesc a fi prea puţini în comparaţie cu nevoile angajatorilor. Această piaţă extrem de competitivă a muncii ar putea limita abilităţile companiilor de a se extinde în Bucureşti şi în alte oraşe ale ţării, fapt ce va frâna, astfel, activitatea de pe piaţa de birouri din punct de vedere al închirierilor şi al noilor livrări".
8. Noi spaţii de retail la nivel naţional. „În ceea ce priveşte segmentul de retail, nu au fost anunţate noi proiecte mari pentru Bucureşti în următorii ani, ci doar câteva extinderi. Investiţiile se vor concentra asupra îmbunătăţirii situaţiei oraşelor cu deficit de spaţii moderne de retail, inclusiv cele cu o populaţie sub 100.000-150.000 de locuitori".
9. Retailul online nu va fi o ameninţare pentru centrele comerciale clasice. „În procesul decizional, românii doresc de regulă să vadă un produs înainte de a-l achiziţiona, ceea ce reprezintă un avantaj pentru mall-uri. Totuşi, pentru a face faţă mai bine viitorului, centrele comerciale trebuie să se definească drept destinaţii pentru petrecerea timpului liber. Mai mult spaţiu va fi alocat zonelor de food-court şi de servicii, precum cinema şi terenuri de joacă pentru copii".
10. Cererea pentru terenuri va continua să vină din partea segmentului rezidenţial. „Luând în considerare creşterea salariilor şi a intenţiei de a achiziţiona o locuinţă, proiectele rezidenţiale vor continua să rămână principalele motoare ale cererii pentru terenuri. De asemenea, proiectele noi de birouri vor atrage probabil cererea pentru proiecte rezidenţiale în zonele învecinate".
Analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate (prezentate la sursele de informații), la data evaluării există câteva oferte pentru zona studiată, plaja de valori pentru terenuri libere fiind cuprinsă între 30 – 150 EUR/mp

3.3. Cererea probabilă

Având în vedere care este structura terenurilor care fac obiectul ofertei de vânzare, o componentă importantă a cererii o reprezintă potenţialii promotori imobiliari sau persoane fizice care doresc să îşi construiască o locuinţă proprie în oraş.
Un element important care va influența intensitatea cererii și implicit prețurile de tranzaționare îl va reprezenta dezvoltarea localității. Chiar dacă există oferte pentru parcele de vânzare este foarte important care va fi utilizarea acestora.
Colliers International Group Inc. (NASDAQ şi TSX: CIGI) este unul dintre liderii globali în domeniul consultanţei imobiliare, cu peste 15.000 specialişti care lucrează în 68 de ţări. Serviciile includ consultanţă şi execuţie strategică pentru vânzarea şi închirierea proprietăţii, finanţare, soluţii corporate

globale, property, facility şi project management, workplace solutions, evaluare şi consultanţă fiscală, analiză şi studii de piaţă şi consultanţă în materie de leadership.
Cererea pentru acest tip de proprietăți fiind destul de ridicată.

3.4. Echilibrul pieţei

Echilibrul pieței este determinat de raportul dintre cerere și oferta. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, piețele imobiliare încă sunt considerate ineficiente. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietate imobiliară nu se adaptează rapid ca răspuns la schimbările de pe piață.
Totodată, zonele care s-au dezvoltat vizibil pe parcursul ultimilor ani, cele periurbane, ar urma să fie privite în continuare cu interes de către dezvoltatori.
Prognoza evoluției pieței imobiliare în 2018 este una pozitivă, fiind așteptate creșteri ale activității de dezvoltare, un nivel activ al cererii în toate segmentele, alături de o evoluție stabil/crescătoare a chiriilor și scăderea randamentelor investiționale.

Capitolul 4
ESTIMAREA VALORII IMOBILULUI

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:
abordarea prin piață;
abordarea prin venit;
abordarea prin cost.
În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.
Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.
Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor.
Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.
Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate major de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.
Atunci când există informații disponibile privind prețurile bunurilor comparabile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.
Dacă nu există suficiente informații, aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată. Neaplicarea acestei abordări nu poate fi însă justificată prin invocarea lipsei informațiilor suficiente în condițiile în care acestea puteau fi procurate de către evaluator printr-o documentare corespunzătoare.
Prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind prețurilor activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.
Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare.
Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice

sursele de informațiii, datele utilizate și raționamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.
Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:
tehnicile cantitative:
analiza pe perechi de date; analiza pe grupe de date; analiza datelor secundare; analiza statistică; analiza costurilor; capitalizarea diferențelor de venit.
tehnicile calitative:
analiza comparațiilor relative; analiza tendințelor; analiza clasamentului; interviuri.
Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe majore (cantitative și/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari, necesare a fi aplicate.
În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect.
În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.
În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății.
Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări. În această etapă, evaluatorul trebuie să considere următoarele:
intervalul de valori rezultate, numărul de ajustări aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă absolută (adică ajustare brută - valoric și procentual), totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă algebrică (adică ajustare netă - valoric și procentual), orice ajustări deosebit de mari aplicate prețurilor proprietăților comparabile și orice alți factori care pentru o proprietate comparabilă pot avea o importanță mai mare.
Abordarea prin venit
Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare.
Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).
Abordarea prin venit include două metode de bază:
capitalizarea venitului;
fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).
Prin luarea în considerare a unor informații adecvate și printr-o aplicare corectă, metoda capitalizării venitului și metoda fluxului de numerar actualizat trebuie să conducă la indicații similare asupra valorii.
Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.
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.

În aplicarea fiecărei metode menționate anterior, este necesară corelarea tipului de venit/flux de numerar cu rata de capitalizare/ rata de actualizare.

În metoda capitalizării venitului, evaluarea se realizează, de regulă, utilizând venitul net din exploatare.

Venitul net din exploatare se estimează pornind de la venitul brut potențial și venitul brut efectiv. Venitul brut potențial reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară în condițiile unui grad de ocupare de 100%. Pentru a estima venitul brut efectiv evaluatorul trebuie să ajusteze venitul brut potențial cu pierderile aferente gradului de neocupare și neîncasării chiriei. Pentru a estima venitul net din exploatare, evaluatorul trebuie să scadă din venitul brut efectiv cheltuielile de exploatare aferente proprietății, cheltuieli care cad în sarcina proprietarului, acestea fiind cheltuieli nerecuperabile. Cheltuielile care sunt suportate de către chiriași nu trebuie scăzute din venitul brut efectiv. Din venitul brut efectiv nu se scad taxele aferente veniturilor proprietarului (de exemplu, impozitul pe venit și alte taxe similare), plățile aferente creditului (serviciului datoriei) sau amortizarea contabilă a construcțiilor.

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierii cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include: construcții noi sau construcții relativ nou construite; construcții vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierii acestora; construcții aflate în faza de proiect; construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

Evaluatorul trebuie să aleagă între cele două tipuri de cost de nou − *costul de înlocuire* și *costul de reconstruire* – și să utilizeze unul dintre aceste tipuri în mod consecvent în aplicarea acestei abordări. Evaluatorul trebuie să se asigure că toate datele de intrare pentru evaluare sunt corelate cu tipul de cost utilizat în evaluare.

Se recomandă aplicarea costului de înlocuire, iar dacă nu este posibil, se aplică costul de reconstruire, argumentând de ce s-a ales acest tip de cost. În cazul construcțiilor speciale, atunci când nu sunt disponibile informații cu privire la costurile de reconstruire, pot fi utilizați indici de cost adecvați pentru a transforma costurile istorice într-o estimare a costului de reconstruire.

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea construcțiilor sunt: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.

Datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou trebuie să fie preluate din surse credibile care vor fi indicate în raportul de evaluare. Ori de câte ori este posibil, datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou vor trebui verificate din două surse de date credibile diferite, înainte de a fi utilizate în raport. În abordarea prin cost se pot considera numai cheltuielile financiare din perioada construirii ce sunt incluse în costul de construire și sunt în sarcina constructorului. De regulă, nu apar aceste cheltuieli financiare din cauza ipotezei prin care construcția se realizează în mai puțin de un an.

Tipurile de deprecieri pe care le poate avea o construcție sunt următoarele:

deprecierea (uzura) fizică, ce poate fi:

recuperabilă (reparații neefectuate la timp);

nerecuperabilă – elemente cu viață scurtă;

nerecuperabilă – elemente cu viață lungă;

deprecierea (neadecvarea) funcțională, ce poate fi:

recuperabilă;

nerecuperabilă;

deprecierea externă (economică).
Evaluatorul nu trebuie să confunde conceptul de depreciere din accepțiunea evaluării, cu conceptul contabil de depreciere care se referă la amortizarea imobilizărilor corporale.

Evaluarea terenului

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.
Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.
Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.
Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: *extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului*.
Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: *metodele capitalizării directe* – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare și *metoda actualizării* – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.
Atunci când este utilizată metoda comparației directe, prevederile generale descrise în secțiunea „Abordarea prin piață", privind selectarea vânzărilor/ofertelor de pe piață și procesul de ajustare, pot fi aplicate pentru evaluarea terenului.
În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.
În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.
Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.
Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.
Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.
Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări. Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacțiii cu terenuri comparabile libere.
Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).
Aceste metode nu sunt, în general, utilizate ca metode principale de evaluare, exceptând situațiile speciale, cum este analiza parcelării și dezvoltării unui teren liber.
Metoda reziduală poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții: valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie; venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție;
dacă există autorizație de construire.
Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și respectiv, numai pentru clădiri.

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.
Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.
Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).
Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.
1. Comparaţia directă PROCEDURĂ – Vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate, corectate pentru a oferii o valoare a terenului evaluat.
APLICABILITATE – Comparaţia directă este tehnica cea mai utilizată pentru evaluarea terenului şi este metoda preferată ce se utilizează atunci când există suficiente informaţii despre vânzări comparabile.
RESTRICŢII – lipsa vânzărilor şi a datelor de comparaţie pot subţia argumentele pentru susţinerea valorii estimate.
2. Extracţia PROCEDURĂ – Costul net al amenajărilor terenului şi construcţiilor se scade din preţul total de vânzare al proprietăţii pentru a se ajunge la valoarea terenului.
APLICABILITATE – Această tehnică se aplică atunci când contribuţia clădirii este în general scăzută şi relativ uşor de identificat, această tehnică este frecvent utilizată în zonele rurale.
RESTRICŢII – Evaluatorul trebuie să poată determina contribuţia valorii construcţiilor, estimate la costul lor net.
3. Alocarea PROCEDURĂ – Raportul dintre valoarea terenului şi valoarea proprietăţii este determinat din analiza vânzărilor comparabile şi este aplicat preţul de vânzare al proprietăţii în cauză pentru a se ajunge la valoarea terenului
APLICABILITATE – Se aplică atunci când numărul vânzărilor de terenuri libere este inadecvat. Este necesară mai degrabă verificarea caracterului rezonabil decât opinia formală asupra valorii terenului.
RESTRICŢII – Metoda alocării nu determină valori de mare credibilitate şi este rar utilizată ca o primă tehnică de evaluare a terenului. De asemenea, raporturile dintre valoarea terenului şi valoarea totală a proprietăţii sunt dificil de stabilit.
4. Tehnica reziduală PROCEDURĂ – Venitul net din exploatare atribuit terenului este capitalizarea terenului, conformă cu piaţa, pentru a se face o estimare a valorii
APLICABILITATE – Această tehnică se poate aplica doar pentru a testa fezabilitatea utilizărilor alternative ale unui anumit amplasament în analiza celei mai bune utilizări sau când nu există informaţii despre vânzările de teren
RESTRICŢII – Această tehnică este considerată de justiţie ca fiind prea speculativă pentru a determina o valoare a terenului credibilă. Trebuie respectate următoarele condiţii, valoare clădirilor este cunoscută sau poate fi estimată cu acurateţe, venitul net din exploatarea proprietăţii este cunoscut sau poate fi estimat, atât ratele de capitalizare ale clădirilor cât şi ale terenului sunt disponibile pe piaţă.
5. Capitalizarea rentei funciare PROCEDURĂ – Rata de capitalizare derivată din piaţă se aplică rentei funciare a proprietăţii respective
APLICABILITATE – Metoda se foloseşte când rentele, ratele, şi factorii comparabili se pot determina din analiza vânzărilor de teren închiriat (arendat)
RESTRICŢII – Poate fi necesară o corecţie a valorii pentru a reflecta drepturile de proprietate atunci când renta specificată în contract este diferită de renta de piaţă.
6. Analiza parcelării şi dezvoltării PROCEDURĂ – Costurile directe şi indirecte, precum şi profilul investitorului se scad din estimarea preţului brut de vânzare anticipat al loturilor finalizate iar veniturile estimate se actualizează cu o rată derivată din piaţă pentru perioada de dezvoltare şi absorbţie.

APLICABILITATE – Tehnica se aplică când terenul liber are potenţial de dezvoltare ca parcelă, aceasta reprezentând cea mai bună utilizare a terenului.
RESTRICŢII – Analiza fluxului de numerar necesită multe informaţii referitoare la vânzarea şi costurile necesare amenajărilor şi construcţiilor pe loturi

Capitolul 5
EVALUAREA BUNULUI IMOBIL

5.1. Generalităţi – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară** situată în municipiul Craiova, str.Dimitrie Gerota, nr.7, formată din **teren intravilan** cu suprafața de 14.000,00 mp identificată prin HCL Nr.400/27.09.2018

5.2. Cea mai bună utilizare – Conceptul de ***cea mai bună utilizare*** reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii selectată din diferite variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire şi să genereze ipotezele de lucru necesare operaţiunii de evaluare.
Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ. Deși acest concept se aplică cel mai frecvent activelor nefinanciare, deoarece multe active financiare nu au utilizări alternative, pot totuși exista circumstanțe unde se impune luarea în considerare a celei mai bune utilizări a activelor financiare.
Cea mai bună utilizare trebuie să fie fizic posibilă (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să reprezinte cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.
Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă sau existentă, atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă, putând fi chiar și o vânzare ordonată.
Cea mai bună utilizare a unui activ evaluat pe bază de sine-stătătoare poate să difere de cea mai bună utilizare a sa ca parte a unui grup de active, situație în care trebuie luată în considerare contribuția acelui activ la valoarea totală a grupului de active.
Determinarea celei mai bune utilizări implică luarea în considerare a următoarelor:
pentru a stabili dacă utilizarea este fizic posibilă, trebuie avut în vedere ceea ce participanții la piață ar considera a fi rezonabil. Pentru a respecta cerința ca utilizarea să fie permisă din punct de vedere legal, trebuie luate în considerare orice constrângeri legale privind utilizarea activului, de exemplu, planul de urbanism/zonare, precum și probabilitatea schimbării acestor constrângeri cerința ca utilizarea să fie fezabilă din punct de vedere financiar ia în considerare dacă utilizarea alternativă, fizic posibilă și permisă din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficientă pentru un participant tipic pe piață, superioară rentabilității generate de utilizarea curentă, după luarea în calcul a costurilor de conversie la acea utilizare.
Cea mai bună utilizare *– este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă şi legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi are ca rezultat cea mai mare valoare.* Cea mai bună utilizare a unei parcele de teren nu este determinată printr-o analiză subiectivă a deţinătorului proprietăţii imobiliare, a constructorului sau a evaluatorului; cea mai bună utilizare este determinată de forţele competitive de pe piaţa în care este localizată proprietatea.
Proprietatea este întotdeauna evaluată pe baza celei mai bune şi profitabile utilizări, care poate fi sau nu poate fi utilizarea prezentă. Valoarea terenului este bazată pe cea mai bună utilizare a proprietăţii ca fiind disponibilă şi gata de a fi dezvoltată pentru acea utilizare. Îmbunătăţirile sunt evaluate conform modului în care ele contribuie (sau nu) la valoarea terenului. Cea mai bună utilizare trebuie să apară într-un viitor rezonabil şi nu poate fi îndepartată sau speculativă.
În cursul analizei, evaluatorul trebuie să facă distincţia între cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber şi cea mai bună utilizare a proprietăţii ca fiind construită.
Perioada de timp a unei utilizări specificate reprezintă un punct important al analizei celei mai bune utilizări. În multe cazuri, cea mai bună utilizare a unei proprietăţi se poate schimba în viitorul apropriat.

Tradiţional, analiza celei mai bune utilizări a fost asociată cu analiza reziduală a terenului ce este cuprinsă în economia clasică. În această analiză, valoarea este dată de venitul ce rămâne după ce a fost amortizată construcţia.

Cea mai bună utilizare este determinată de forțele competitive de pe piaţă. Analiza se poate realiza în două cazuri: (1) cea mai bună utilizare a terenului considerat liber şi (2) cea mai bună utilizare a terenului construit. Există patru condiţii care trebuie respectate simultan, prin prisma cărora se realizează această analiză. Cea mai bună utilizare trebuie să fie: ***admisibilă legal, fizic posibilă, financiar fezabilă şi maxim productivă.***

Criteriile analizei celei mai bune utilizări

a. Permisibilă legal – În toate cazurile, evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. El trebuie să analizeze reglementările privind zonarea, restricţiile de construire, normativele de construcţii, restricţiile privind construcţiile din patrimoniu şi siturile istorice, impactul asupra mediului. Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietăţii din cauza unor clauze în contractul de închiriere. Dacă nu există restricţii cu caracter privat, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism determină alternativele avute în vedere pentru cea mai bună utilizare. Evaluatorul poate avea în vedere - cu riscurile aferente - şi eventualele modificări ale planurilor de urbanism, elemente ce trebuie clar explicate în raportul de evaluare.

Normativele de construcţii şi condiţiile de impact asupra mediului, pot avea influenţe asupra fezabilităţii utilizării, dacă nu o scot în afara legii.

b. Posibilă fizic – Dimensiunile, forma, suprafaţa, structura geologică a terenului şi accesibilitatea unui lot de teren şi riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundaţii) afectează utilizările unei anumite proprietăţi imobiliare. Unele loturi de teren pot atinge cea mai bună utilizare numai ca făcând parte dintr-un ansamblu. În acest caz, evaluatorul va analiza şi fezabilitatea ansamblului.

Evaluatorul va considera capacitatea şi disponibilitatea utilităţilor publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc.). Structura geologică a terenului poate împiedica (sau face foarte scumpă) anumite utilizări ale proprietăţii, cum ar fi: clădiri cu regim mare de înălţime, subsoluri multiple, etc. Condiţiile fizice influenţează şi costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare considerată mai bună.

c. Fezabilă financiar – Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisibile legal şi posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ele ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligaţiile financiare şi amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar. Pentru a determina fezabilitatea financiară, evaluatorul va prognoza veniturile generate de proprietate, din care se va scădea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit), rezultând profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu şi dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea aşteptată de investitori pe piaţă, atunci utilizarea este fezabilă.

d. Maximum productivă – Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanţă cu rata de fructificare a capitalului cerută de piaţă pentru acea utilizare. Valoarea reziduală a terenului poate fi găsită estimând valoarea utilizării propuse (teren şi construcţii) şi scăzând costul materialelor, manoperei, regiei şi al capitalului, necesare realizării construcţiei. Valoarea terenului poate fi estimată şi prin capitalizarea venitului rezidual datorat terenului. Venitul datorat terenului este venitul rămas după scăderea cheltuielilor de exploatare şi a recuperărilor capitalului investit în construcţiile alocate în proporţiile determinate pe piaţa imobiliară. Cea mai bună utilizare potenţială a terenului este de obicei utilizare pe termen lung şi se presupune că va rămâne aceeaşi pe durata de viaţă economică sau utilă a construcţiilor.

Cea mai bună utilizare a terenului liber – Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcţiilor. În această ipoteză, pot fi identificate utilizări care crează valoare şi evaluatorul poate începe selecţia de proprietăţi comparabile şi apoi să estimeze valoarea terenului. Dacă o prognoză a celei mai bune utilizări indică o

schimbare în viitor, cea mai bună utilizare actuală este considerată ca o utilizare interimară. În unele cazuri, cea mai bună utilizare este ca terenul să rămână liber până când piaţa va fi pregătită pentru dezvoltare imobiliară. Zona în care este subiectul evaluat este zonă de locuințe colective, clădiri rezidențiale.
Având în vedere datele prezentate considerăm că: CMBU este cea actuală

5.3. Evaluarea imobilului

5.3.1. Evaluarea terenului prin abordarea prin piață (metoda comparaţiilor directe) în ipoteza de teren liber – Comparaţia directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului şi cea mai adecvată metodă atunci când există informaţii disponibile despre tranzacţii/oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate şi comparate informaţiile privind tranzacţiile/ofertele şi alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietăţii subiect.
În procesul de comparaţie sunt luate în considerare asemănările şi deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcţie de elementele de comparaţie. Elementele de comparaţie includ, suplimentar faţă de cele prezentate la abordarea prin piaţă a proprietăţii imobiliare, următoarele: restricţii legale, utilităţi disponibile, zonarea şi cea mai bună utilizare.
Astfel, este improprie realizarea de comparații cu terenuri ce au CMBU diferită (de exemplu, terenuri situate în zona industrială şi terenuri situate într-o zonă reglementată urbanistic ca fiind mixtă – un mix de utilizări permisibile legal). Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeaşi CMBU, diferenţele identificate privind acest element de comparaţie fiind legate de optimizarea utilizării şi nu de natura/tipul acesteia. Pentru determinarea valorii de piaţă s-a utilizat metoda comparaţiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informaţii privind vânzări comparabile. Metoda analizează, compară şi ajustează tranzacţiile şi alte date cu importanţă valorică pentru loturi similare. Ea este o metoda globală care aplică informaţiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piaţa imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare şi se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacţiilor cu terenuri efectuate în zonă. Metoda comparaţiilor de piaţă îşi are baza în analiza pieţei şi utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare, comparând apoi aceste proprietăţi cu cea "de evaluat". Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi, între elementele care influenţează preţurile de tranzacţie. Procesul de comparare ia în considerare asemănările şi deosebirile între terenul „de evaluat" şi celelalte terenuri deja tranzacţionate, despre care există informaţii suficiente. Pentru estimarea valorii proprietăţii prin această metodă, evaluatorul a apelat la informaţiile provenite din tranzacţiile de proprietăţi asimilabile celui de evaluat, analizând ofertele existente în publicaţiile de specialitate şi pe site-urile agenţiilor imobiliare (www.imobiliare.ro), la data evaluării există câteva oferte pentru terenuri care sunt sintetizate în tabelul următor:

Nr.	Criterii	Proprietate de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
	Preț (euro)		**455.000,00**	**660.000,00**	**637.000,00**	**834.000,00**
	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
1	Dreptul de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral	integral
2	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
3	Condițiile pieței	15.11.2018	13.09.2018	15.11.2018	15.11.2018	15.11.2018
	Curs valutar 1euro =	4,6635				
4	Adresă					
5	Localizare	Craiova Dimitrie Gerota nr.7	Craiova zona Est	Craiova Calea Severinului	Craiova Calea București	Craiova zona 1 Mai
6	Caracteristici fizice					
	Tip teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Front stradal	-	39,00	-	67,00	20,00
	Formă	regulată	regulată	regulată	regulată	regulată
	Curent	Da	Da	Da	Da	Da
	Apă	Da	Da	Da	Da	Da
	Gaz	Da	Da	Da	Da	Da
	Canalizare	Da	Da	Da	Da	Da
	Construit	Da	Nu	Nu	Nu	Nu
	Suprafață	**14.000,00**	**13.333,00**	**15.000,00**	**18.200,00**	**15.164,00**
7	CMBU	curti construcții	curti construcții	curti construcții	curti construcții	curti construcții
	Preț/mpAu		**34,13**	**44,00**	**35,00**	**55,00**

valoarea proprietăţii evaluate = preţul proprietăţii comparabile ± corecţii

Valoarea de piaţă a terenului prin metoda comparaţiei, este:

149,00 Lei / mp ≈ 32,00 Euro /mp

2.086.000,00 Lei ≈ 448.000,00 Euro

JUSTIFICAREA AJUSTĂRILOR	
Elemente de ajustare	Explicații
Tip informatie (tranzactie / oferta)	Pentru oferta negociabila procentul de negociere recunoscut de piata specifica este de 5%-20%
Drepturi de proprietate transmise	Nu s-a aplicat ajustare, dreptul de proprietate transmis fiind deplin
Condiții de finanțare	Nu s-a aplicat ajustare, condiții similare
Condiții de vânzare	Nu s-au aplicat ajustări
Cheltuieli necesare imediat dupa vânzare	Ajustarea tine cont de amenajările necesare terenului
Condiții de piață	Pentru oferte nu am aplicat ajustari deoarece am selectat oferte care sunt valabile pe piață la data evaluarii, chiar dacă data anunțului este mai veche.
Tip / Localizare / Zonare	Ajustarea ține cont de diferența de cotație de pret datorată tipului de teren (intravilan / extravilan), zonării (industrial, comercial etc.) și amplasării imobilului de evaluat fata de comparabilă (în cadrul cartierului, a zonei din cartier sau a altor amplasamente în care se gasesc terenuri cu caracteristici și cotații de prțt asemanatoare).
Mărimea terenului	Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată suprafeței loturilor (de evaluat și comparabile) - cu cât o suprafața de teren este mai mare cu atat prețul unitar tinde să scadă
Topografie, formă, front stradal, raport laturi	Ajustarea ține cont de diferenta de cotație de preț datorată topografiei terenului (plan, în pantă lină sau accentuată, plat sau cu denivelari), formei terenului (regulată / neregulată), dimensiunii frontului stradal, raportului între laturi (front stradal / adâncime)
Acces (tip de drum)	Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată existenței sau inexistenței accesului la teren, iar în cazul existenței accesului, de tipul de drum: asfaltat, pietruit, pamânt batut
Utilităţi	Ajustarea ține cont de diferența de cotație de prțt datorată existenței sau inexistenței utilităților (apa, canal, curent, gaz) pe teren / la limita proprietății / în apropiere / la distanță
Construit	Ajustarea ține cont de costul necesar demolării eventualelor construcții demolabile existente pe terenurile comparabile
CMBU	Ajustarea ține cont de cea mai bună utilizare a terenului

Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri comparabile							
		Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3		Comparabila 4	
		Ajustari		Ajustari		Ajustari		Ajustari	
		%	€/mp	%	€/mp	%	€/mp	%	€/mp
Preț (Euro/mp)		**34,13**		**44,00**		**35,00**		**55,00**	
Tipul informației		oferta		oferta		oferta		oferta	
Marja de negociere		-5%		-5%		-5%		-5%	
Preț tranzacție (Euro/mp)		**32,42**		**41,80**		**33,25**		**52,25**	
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline		depline		depline		depline	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		**32,42**		**41,80**		**33,25**		**52,25**	
Condiții de finanțare	numerar	numerar		numerar		numerar		numerar	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		**32,42**		**41,80**		**33,25**		**52,25**	
Condiții de vânzare	nepartinitoare	nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		**32,42**		**41,80**		**33,25**		**52,25**	
Cheltuieli efectuate imediat după cumpărare	nu este cazul	nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		**32,42**		**41,80**		**33,25**		**52,25**	
Condiții de piață	curente	curente		curente		curente		curente	
Ajustare		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		**32,42**		**41,80**		**33,25**		**52,25**	
Localizare	Craiova Dimitrie Gerota nr.7	Craiova zona Est		Craiova Calea Severinului		Craiova Calea București		Craiova zona 1 Mai	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		**32,42**		**41,80**		**33,25**		**52,25**	
Caracteristici fizice									
Suprafață, mp	14.000,00	13.333,00		15.000,00		18.200,00		15.164,00	
Ajustare		0,67%	0,22	-1,00%	-0,42	-4,20%	-1,40	-1,16%	-0,61
Acces la proprietate	drum asfaltat	drum asfaltat		drum asfaltat		drum asfaltat		drum asfaltat	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Topografie	plan	plan		plan		plan		plan	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Front stradal	-	39,00		-		67,00		20,00	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Utilități (energie electrică / apă / canalizare / gaz metan, altele)	energie electrica, apa, canalizare, gaz metan	energie electrica, apa, canalizare, gaz metan		energie electrica, apa, canalizare, gaz metan		energie electrica, apa, canalizare, gaz metan		energie electrica, apa, canalizare, gaz metan	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Construit	Da	Nu		Nu		Nu		Nu	
Ajustare		-3,00%	-0,97	-3,00%	-1,25	-3,00%	-1,00	-3,00%	-1,57
CMBU	curti construcții	curti construcții		curti construcții		curti construcții		curti construcții	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		***31,66***		***40,13***		***30,86***		***50,07***	
Ajustare totală netă	Euro/mp	-0,76		-1,67		-2,39		-2,18	
Ajustare totală netă	%	-2,33%		-4,00%		-7,20%		-4,16%	
Ajustare totală brută	Euro/mp	1,19		1,67		2,39		2,18	
Ajustare totală brută	%	3,67%		4,00%		7,20%		4,16%	
Numar ajustări		2		2		2		2	
Valoare de piață	Euro/mp	**32,00**							
Valoare de piață	Euro	**448.000,00**							
Valoare de piață	Lei/mp	**149,00**							
Valoare de piață	Lei	**2.086.000,00**							
Ajustarea brută procentuală cea mai mică este la C1, deci valoarea propusă este 32,00 Euro/mp									

COMPARABILE FOLOSITE

imobiliare.ro ID Anunt: #X67V0300B

13.333 mp./ D- 39 ml / Selgros / Langa Krypton Summer Club

Craiova, zona Est Actualizat in 02.09.2014

455.000 EUR

35 EUR / mp

Comision: 1%

Salvează

0

Adaugă notiţe

Caracteristici

Suprafaţă teren:	13333 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	39 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcţie pe teren:	Nu

Specificaţii

Vecinătăţi

Selgros, Krypton Summer Club,Plaza

Alte detalii

Teren in suprafata totala de 13.333 mp, cu o deschidere de 39 ml, situat pe DE catre Carcea, stradal exact langa Krypton Summer Club si Plaza. Se vinde la pretul de 35 euro/mp negociabil.

Detalii de contact

Sună la

0766.375.691

Alte telefoane:

0764.561.627

0760.592.988 (fax)

SUD GROUP IMOBILIARE

Găseşte mai multe anunţuri: Imobiliare Craiova, Terenuri construcţii in zona Est, Craiova

Sus

Anunţ tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"

imobiliare.ro ID Anunt: #X7030300K

Vand teren Craiova, Str. Prelungirea Severinului, 15.000 mp

Craiova, zona Calea Severinului Actualizat in 09.11.2018

Doar o dată pe an apare peste noapte
o astfel de reducere: minim 73% garantat

Adaugă
anunț

0 ore **00** min **00** sec

660.000 EUR + TVA

44 EUR + TVA / mp

Comision 0% cumpărător

Salvează

0

Adaugă notițe

Detalii

Proprietatea imobiliara este amplasata in municipiul Craiova, Str. Prelungirea Severinului, in zona comerciala Baumax.

Terenul este situat in plan secundar fata de str. Prelungirea Severinului, accesul realizandu-se pe o alee de acces cu latimea de 12 m si la aproximativ 100 m de la strada.

Caracteristici

Suprafaţă teren:	15000 mp	Tip teren:	constructii
		Clasificare teren:	intravilan
		Construcţie pe teren:	Nu

Specificaţii

Utilităţi
Utilitati in zona
Alte detalii zonă
Amenajare strazi: asfaltate, betonate
Mijloace de transport
Iluminat stradal
Vecinătăţi
GECOROM SA, ELPRECO, FABRICA DE BERE, REGIA AUTONOMA DE TRANSPORT CRAIOVA, ELECTRICA OLTENIA, BAUMAX SI PRAKTIKER, HYPERMARKET PIC.

Detalii de contact

Sună la
0723.567.722

DEZIM

Găseşte mai multe anunţuri: Imobiliare Craiova, Terenuri construcţii in zona Calea Severinului, Craiova

imobiliare.ro ID Anunt: #X9OQ03007

Teren de vanzare zona Metro Craiova

Craiova, zona Calea Bucuresti Actualizat in 21.09.2018

Proprietate reprezentată exclusiv de agenţia **NEST HOME SRL**

637.000 EUR *

35 EUR / mp

Comision: 2

Salvează

0

Adaugă notiţe

Detalii

Teren de vanzare zona Metro Craiova vis -a-vis de Aeroportul International Craiova

Suprafata 18200 mp Curent electric Gaze la distanta de 300m Intravilan

Pret 35 euro/mp negociabil

Pretabil hipermarket, hale, fabrica, hotel (aeroportul este vis-a-vis), salon evenimente, etc.

Acte la zi (cadastru, intabulare, titlu proprietate)

Caracteristici

Suprafaţă teren:	18200 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	67 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	2	Construcţie pe teren:	Nu
Lăţime drum acces:	10 m		

Specificaţii

Utilităţi

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent
- Curent trifazic

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate, betonate
- Mijloace de transport

Detalii de contact

Sună la

0773.972.081

SILVIU VATUI
NEST HOME SRL

Găseşte mai multe anunţuri: Imobiliare Craiova, Terenuri construcţii in zona Calea Bucuresti, Craiova

Sus

Anunţ tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"

imobiliare.ro ID Anunt: #XV03037TL

15.164 mp. in CRAIOVA, langa stadionul Extensiv

Craiova, zona 1 Mai Actualizat in 06.11.2016

834.020 EUR + TVA

55 EUR + TVA / mp

Comision 0% cumpărător

Salvează

0

Adaugă notiţe

Detalii

15164mp. in Craiova, str.Aleea Potelu,26(Baza Sportiva) cu deschidere la str. Aleea Potelu de 209m, intabulat CF, etc.

Pretul nu contine tva.

Caracteristici

Suprafaţă teren:	15164 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	209 m	Clasificare teren:	intravilan
		Construcţie pe teren:	Nu

Detalii de contact

Sună la

0755.144.411

GABRIEL TANASIE
proprietar

Găseşte mai multe anunţuri: Imobiliare Craiova, Terenuri construcţii in zona 1 Mai, Craiova

Sus

Anunţ tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"

5.4.STABILIREA REDEVENŢEI

Conform prevederilor legale: art.17 din Legea 50/1991 *" Limita minimă a preţului concesiunii se stabileşte, după caz, prin hotărârea Consiliului Judeţean, a Consiliului General al Municipiului Bucureşti sau a Consiliului Local, astfel încât să asigure recuperarea preţului de vânzare al terenului, în condiţii de piaţă, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a preţului de vânzare al terenului ".*

În condiţiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, deci limita minimă a concesiunii se va stabili astfel încât să asigure numai recuperarea în 25 de ani a preţului de vânzare a terenului.

Valoarea este un concept economic referitor la preţul cel mai probabil, convenit de vânzătorii şi cumpărătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preţ care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiţie a valorii. Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului şi se bazează pe ipotezele şi condiţiile limitative enunţate în raport. Deşi estimările făcute s-au bazat pe cercetările noastre şi pe informaţiile care ne-au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piaţă într-un interval scurt de timp sau a situaţiilor speciale ce pot interveni în tranzacţia unei proprietăţi. Astfel, valoarea estimată de noi în urma evaluării proprietăţii trebuie considerată ca fiind „cea mai bună estimare" a valorii proprietăţii în condiţiile date de definiția Valorii de Piaţă, aşa cum apare ea în Standardele Internaționale de Evaluare.

Nr.	Denumire	Valoare	UM
1	Valoare teren	448.000,00	euro
2	Valoare teren	2.086.000,00	lei
3	Perioada de recuperare	25	ani
4	Redevență teren anuală	**17.920,00**	euro/an
5	Redevență teren anuală	**83.440,00**	lei/an
6	Redevență teren lunară	1.493,00	euro/lună
7	Redevență teren lunară	6.953,00	lei/lună

Valorile sunt rotunjite

Capitolul 6
RECONCILIEREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea valorii finale.
Pentru a fi pregătit pentru reconciliere, eu, evaluator am făcut o reexaminare, o recapitulare a întregii evaluări, asigurându-mă că datele disponibile sunt autentice, pertinente și suficiente, tehnicile analitice, raționamentul și logica aplicată au condus la judecăți consecvente.
Opinia mea este bazată pe adecvarea abordărilor care sunt cele mai aplicabile; **precizia** măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile și **cantitatea** informațiilor.

Valoarea de piață a terenului care a condus la stabilirea redevenței în opinia evaluatorului este **valoarea obținută prin abordarea prin piață**, care reflectă cel mai bine valoarea imobilului.
Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum şi considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:
Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative şi aprecierile exprimate în prezentul raport şi este valabilă în condiţiile economice şi juridice menţionate în raport.
Valoarea este valabilă numai pentru destinaţia precizată în raport.
Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de redevenței.

În concluzie :

Valoarea redevenței este :

83.444,00 Lei / an ≈ 17.920,00 Euro / an

Valoarea nu conține TVA

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM Ing. Panţel Ovidiu

ACTE PUSE LA DISPOZIȚIE

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Str. A.I. Cuza, Nr. 7 Tel.: 40251/416235
Craiova, 200585 Fax: 40251/411561
consiliulocal@primariacraiova.ro
www.primariacraiova.ro

MUNICIPIUL CRAIOVA
CERT IND
Organizație cu Sistem de Management al Calității Certificat
ISO 9001
Certificat 9866 C

DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Urmărire Contracte, Agenți Economici
Nr. 184210/12.11.2018

Către
S.C. FIDOX S.R.L.
Str. Principală, nr.99,
Loc. Purcăreni, jud. Brașov

Prin Hotărârea Consiliului Local H.C.L. nr.400/27.09.2018 s-a aprobat concesionarea către S.C. Piețe și Târguri Craiova S.R.L. a terenului aparținând domeniului public al municipiului Craiova, în suprafață de 14.000 mp, situat în Craiova, str. Dimitrie Gerota, nr.7.

Conform art.2 din aceeaşi hotărâre, "pe data prezentei, se modifică în mod corespunzător art.1 şi art.3 din contractul de concesiune nr.4487/2012 încheiat între Municipiul Craiova prin Consiliul Local al Municipiului Craiova şi S.C. Piețe şi Târguri S.R.L.", ceea ce presupune modificarea în mod corespunzător a nivelului redevenței (art.3) la contractul de concesiune menționat mai sus.

Având în vedere Contractul de achiziție publică de servicii nr.90482/07.06.2018, privind prestarea de servicii de evaluare bunuri mobile şi imobile, aparținând domeniului public şi privat din Municipiul Craiova, în conformitate cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să procedați la **evaluarea pentru stabilirea cuantumului redevenței aferente terenului aparținând domeniului public al municipiului Craiova, în suprafață de 14.000 mp, situat în Craiova, str. Dimitrie Gerota, nr.7.**

Vă ataşăm în copie următoarele:
- H.C.L. nr.400/27.09.2018
- Schița terenului
- Contract de concesiune nr.4487/2012.

Director Executiv,
Cristian Ionuț GÂLEA

Şef Serviciu,
Madlen Anca VOICINOVSCHI

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 400

privind concesionarea, către S.C. Pieţe şi Târguri Craiova S.R.L., a terenului aparţinând domeniului public al municipiului Craiova, situat în str. Dimitrie Gerota, nr.7

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în şedinţa ordinară din data de 27.09.2018;

Având în vedere expunerea de motive nr.144326/2018, rapoartele nr.144324/2018 al Direcţiei Patrimoniu şi nr.145725/2018 al Direcţiei Juridice, Asistenţă de Specialitate şi Contencios Administrativ prin care se propune concesionarea, către S.C. Pieţe şi Târguri Craiova S.R.L., a terenului aparţinând domeniului public al municipiului Craiova, situat în str. Dimitrie Gerota, nr.7 şi rapoartele nr.425/2018 al Comisiei Servicii Publice, Liberă Iniţiativă şi Relaţii Internaţionale, nr.428/2018 al Comisiei pentru Învăţământ, Cultură, Sănătate, Culte, Tineret şi Sport, nr.430/2018 al Comisiei de Urbanism, Protecţia Mediului şi Conservarea Monumentelor, nr.432/2018 al Comisiei Juridică, Administraţie Publică şi Drepturi Cetăţeneşti şi nr.435/2018 al Comisiei Buget Finanţe, Studii, Prognoze şi Administrarea domeniului;

În conformitate cu prevederile art.5, lit.b şi art.59 alin.1, 2 şi 3 din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, modificată şi completată, art.858-875 din Codul Civil;

În temeiul art.36 alin.2 lit. c, coroborat cu alin.5 lit.a şi b, art.45 alin.3, art.61 alin.2, art.115 alin.1 lit.b şi art.123 alin.1 din Legea nr.215/2001, republicată, privind administraţia publică locală;

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. Se aprobă concesionarea, către S.C. Pieţe şi Târguri Craiova S.R.L., a terenului aparţinând domeniului public al municipiului Craiova, în suprafaţă de 14.000 mp., având valoarea de inventar de 2.399.312,38 lei, care face parte din bunul imobil cu nr.de inventar 42002771, situat în str.Dimitrie Gerota, nr.7, identificat în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Pe data prezentei hotărâri, se modifică în mod corespunzător art.1 şi art.3 din contractul de concesiune nr.4487/2012, încheiat între municipiul Craiova, prin Consiliul Local al Municipiului Craiova şi S.C. Pieţe şi Târguri Craiova S.R.L., precum şi Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.397/2011, nr.147/1999 şi nr.203/2017.

Art.3. Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să semneze actul aditional de modificare a contractului de concesiune nr.4487/2012.

Art.4. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administraţie Publică Locală, Direcţia Patrimoniu, Direcţia Economico–Financiară şi S.C. Pieţe şi Târguri Craiova S.R.L. vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

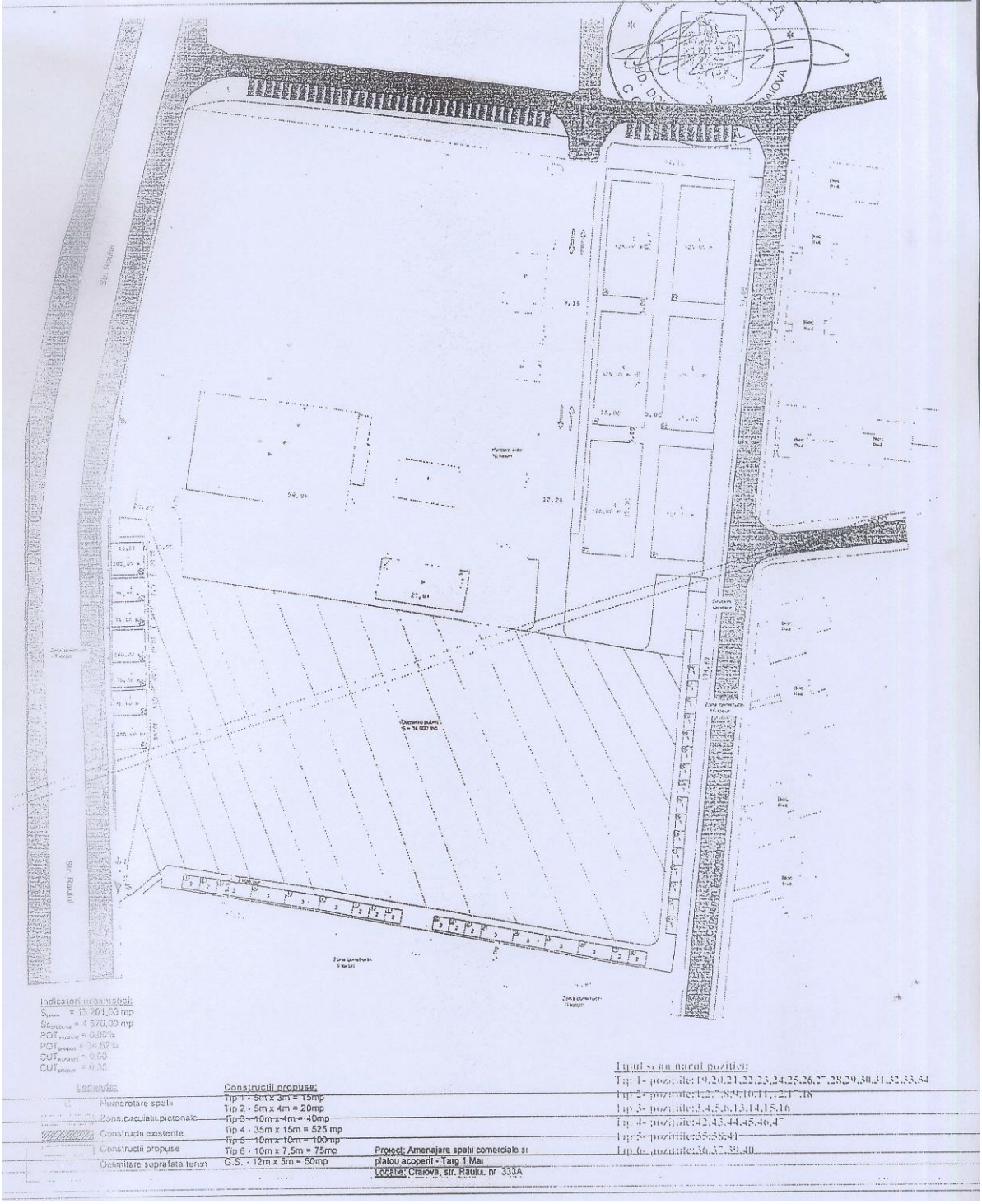
PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
Silviu Ionuţ DUMITRACHE

ROMÂNIA
JUDEŢUL DOLJ MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,
Nicoleta MIULESCU

ANEXA LA HOTĂRÂREA NR 400/2018

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
SILVIU IONUȚ AMARIȚRACHE



Primaria Municipiului Craiova
4487/12.01.2012

SC Piete si Targuri Craiova SRL
1161 din 12.01.2012

CONTRACT DE CONCESIUNE A BUNURILOR PROPRIETATE PUBLICA SI PRIVATA APARTINAND MUNICIPIULUI CRAIOVA SITUATE IN PIETELE SI TARGUL 1 MAI

I.Partile contractante

Intre ***Municipiul Craiova prin Consiliul Local al Municipiului Craiova,*** cu sediul in Craiova, str. Alexandru loan Cuza, nr.7, Jud. Dolj, CUI 4417214, tel. 0251/415177, fax 0251/411561,cont RO23TREZ29121300205XXXXX,deschis la Trezoreria Craiova, reprezentat prin domnul Antonie SOLOMON -Primar , in calitate de **concedent,** pe de o parte,

si

S.C. Piete si Targuri Craiova S.R.L, cu sediul in Craiova ,str. Calea Bucuresti, nr. 51, CUI 28001235, inregistrata la ORC sub nr. J16/181/08.02.2011, tel/fax 0251/410696, cont RO53BRDE170SV723873817000 deschis la BRD Craiova Sucursala Rovine , reprezentata prin domnul Gabriel Costel SERBAN - administrator, in calitate de **concesionar,** pe de alta parte,

La sediul concedentului mentionat anterior,in temeiul Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica, aprobata cu modificari prin Legea nr. 22/2007, si a Hotararii Consiliului Municipiului Craiova nr. 24/08.02.2011, s-a incheiat prezentul contract de concesiune.

II.Obiectul contractului de concesiune

Art. 1. - (1) Obiectul contractului de concesiune este cedarea si preluarea in concesiune a bunurilor descrise in anexa nr. 1si 2 din prezentul contract de concesiune.

(3)Obiectivele concedentului sunt:

a)dezvoltarea durabila a serviciilor de piata ;

1

b)imbunatatirea comertului in piete si targuri, prin promovarea calitatii si eficientei acestor servicii

c)protectia consumatorilor ;

(4)In derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza urmatoarele categorii de bunuri:

- bunurile de retur din domeniul public situate in pietele si targul 1 Mai din municipiul Craiova descrise in anexa nr. 1 la prezentul contract.

-bunurile de retur din domeniul privat situate in pietele si targul 1 Mai din municipiului Craiova descrise in anexa nr. 2 la prezentul contract, avand ca singur scop inchirierea si subinchirierea acestor bunuri in vederea asigurarii comertului in piete

II.Termenul

Art. 2. - (1) Durata concesiunii opereaza pe o durata de 49 ani .

(2) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioada egala cu cel mult jumatate din durata sa initiala, prin simplul acord de vointa al partilor care vor incheia un act aditional inainte de incetarea lui.

IV.Redeventa

Art. 3. - **Redeventa** este de 101.936 lei /luna. Nivelul redeventei se negociaza anual in functie de situatia bunurilor care fac obiectul contractului.

V.Plata redeventei

Art. 4. - Plata redeventei se face pana la data de 15 ale fiecarei luni pentru luna in curs prin conturile:

-contul concedentului nr RO23TREZ29121300205XXXXX , deschis la Trezoreria Craiova;

-contul concesionarului: RO53BRDE170SV723873817000 deschis la BRD Craiova Sucursala Rovine

Neplata redeventei sau executarea cu intarziere a acestei obligatii conduce la penalizari de 0,04 % pentru fiecare zi de intarziere .

VI.Drepturile partilor

Drepturile concesionarului

Art. 5. - (1) Concesionarul are dreptul de a exploata in mod direct, pe riscul si pe

2

raspunderea sa, bunurile ce fac obiectul prezentului contract de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi si de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului si obiectivelor stabilite de parti prin contractul de concesiune.

Drepturile concedentului

Art. 6. - (1) Concedentul are dreptul sa inspecteze bunurile concesionate, verificand respectarea obligatiilor asumate de concesionar.

(2)Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabila scrisa a concesionarului.

(3)Concedentul are dreptul sa modifice in mod unilateral partea reglementara a contractului de concesiune, din motive exceptionale legate de interesul national sau local.In cazul in care modificarea unilaterala a contractului ii aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul sa primeasca o despagubire adecvata si efectiva. In situatia in care va exista un dezacord intre concedent si concesionar, cu privire la valoarea despagubiri, aceasta va fi stabilita de instanta de judecata competenta. Dezacordul dintre concedent si concesionar cu privire la despagubiri nu poate constitui temei pentru concesionar sa se sustraga obligatiilor sale contractuale.

VII.Obligatiile partilor

Obligatiile concesionarului

Art. 7. - (1) Concesionarul este obligat sa asigure exploatarea eficace in regim de continuitate si de permanenta a bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de catre concedent.

(2)Concesionarul este obligat sa plateasca redeventa .

(3)Concesionarul este obligat sa respecte conditiile impuse de natura bunurilor date in concesiune (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, conditii de siguranta in exploatare, protectia mediului, protectia muncii, conditii privind folosirea si conservarea patrimoniului etc.).

(4)La incetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concesionarul este obligat sa restituie concedentului, in deplina proprietate, bunurile de retur, in mod gratuit si libere de orice sarcini.

(5)In termen de (cel mult) 90 de zile de la data incheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat sa depuna, cu titlu de garantie, o suma de 100.000 lei,reprezentand o cota-parte din suma datorata concedentului cu titlu de redeventa pentru primul an de activitate.Din aceasta suma sunt retinute, daca este cazul, penalitatile si alte sume datorate concedentului de catre concesionar.

(6)Concesionarul este obligat sa continue exploatarea bunului in noile conditii stabilite de concedent, din prezentul contract de concesiune, fara a putea solicita incetarea acestuia.

(7)In cazul in care concesionarul sesizeaza existenta unor cauze sau iminenta producerii unor evenimente de natura sa conduca la imposibilitatea exploatarii bunului, va notifica de indata concedentul, in vederii luarii unei masuri ce se impun pentru asigurarea continuitatii exploatarii bunului(bunurilor)

(8)Sa preia de la autoritatile administratiei publice locale, pe baza de proces- verbal de predare primire bunurile prevazute in anexa nr. 1si 2.

Obligatiile concedentului

Art. 8. - (1) Concedentul este obligat sa nu il tulbure pe concesionar in exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2)Concedentul nu are dreptul sa modifice in mod unilateral contractul de concesiune, in afara de cazurile prevazute expres de lege.

(3)Concedentul este obligat sa notifice concesionarului aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor concesionarului.

(4)sa predea concesionarului la data intrarii in vigoare a contractului de concesiune toate bunurile, libere de orice sarcini, pe baza de proces verbal de predare- primire

VIII. Incetarea contractului de concesiune

Art. 9. - (1) Prezentul contract de concesiune inceteaza in urmatoare situatii:

a)la expirarea duratei stabilite in contractul de concesiune, daca nu s-a prevazut prelungirea acestuia prin act aditional

b)in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent, cu plata unei despagubiri juste si prealabile in sarcina acestuia, in caz de dezacord fiind competenta instanta de judecata. In aceasta situatie concedentul va

notifica de indata intentia de a denunta unilateral contractul de concesiune si va face mentiune cu privire la motivele ce au determinat aceasta masura.

In cazul in care partile nu pot stabili cuantumul despagubirilor datorate concesionarului, acestea se vor stabili de instanta competenta.

c)in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar sau al incapacitatii indeplinirii acestora, prin reziliere de catre concedent, cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului;

d)in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent sau al incapacitatii indeplinirii acestora, prin reziliere de catre concesionar, cu plata unei despagubiri in sarcina concedentului;

In situatia incetarii contractului conform literelor c) si d), daca partile nu pot stabili cuantumul despagubirilor, acestea vor solicita instantei competente sa se pronunte cu privire la despagubiri.

e)la disparitia, dintr-o cauza de forta majora, a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de indata concedentul disparitia

bunului ori imposibilitatea obiectiva de exploatare a acestuia, prin renuntare la concesiune, fara plata unei despagubiri;

(2) La incetarea, din orice cauza, a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar in derularea concesiunii vor fi repartizate dupa cum urmeaza:

a) bunuri de retur ce revin de plin drept, gratuit si libere de orice sarcini concedentului ;

IX.Clauze contractuale referitoare la impartirea responsabilitatilor intre concedent si concesionar

Art. 10 (1) - Concesionarul are obligatia sa obtina toate acordurile, autorizatiile si avizele prevazute de legislatia in domeniu si sa respecte normele legale de profil;

(2)- Concedentul trebuie sa respecte obligatiile care ii revin conform legislatiei in domeniu;

(3)- Lucrarile de investitii aferente infrastructurii concesionarului necesare pentru conformare la cerintele legislative de desfasurarea a comertului in piete vor fi finantate atat de concesionar, cat si de concedent.

X.Forta majora

Art.11 (1) - Niciuna dintre partile contractante nu raspunde de neexecutarea la termen sau/si de executarea in mod necorespunzator - total sau partial - a oricarei obligatii care-i revine in baza prezentului contract , daca neexecutarea sau/si executarea obligatiei respective a fost cauzata de forta majora.

(4)- Partea care invoca forta majora este obligate sa notifice celeilalte parti, in termen de maxim 10 zile producerea evenimentului si sa ia toate masurile posibile in vederea limitarii consecintelor lui.

(5)- Daca in termen de maxim 30 zile de la producere, evenimentul respectiv nu inceteaza, partile au dreptul sa-si notifice incetarea de plin drept a prezentului contract , fara ca vreuna dintre ele sa pretinda daune-interese.

Art. 12.(1) Prin forta majora, in sensul prezentului contract de concesiune, se intelege o imprejurare externa cu caracter exceptional, absolut invincibila si absolute imprevizibila. (2) Prin caz fortuit se intelege acele imprejurari care au intervenit si au condus la producerea prejudiciului si care nu implica vinovatia paznicului juridic, dar care nu intrunesc caracteristicile fortei majore.

XI.Notificarile intre parti

Art.13.(1) - In acceptiunea partilor contractante, orice notificare adresata de una dintre parti celeilalte este valabil indeplinita daca va fi transmisa la adresa din partea introductiva a prezentului contract.

(6)- Daca notificarea se trimite prin fax, ea se considera primita in prima zi lucratoare dupa cea in care a fost expediat

(7)- Notificarile verbale nu se iau in considerare de niciuna dintre parti, daca nu sunt confirmate si in scris.

XII.Litigii

Art. 14. - (1) Solutionarea litigiilor de orice fel ce decurg din interpretarea,executarea ori incetarea prezentului contract de concesiune sa fie rezolvate pe cale amiabila de catre reprezentantii lor.

(2) In cazul in care nu este posibila rezolvarea pe cale amiabila sau partile nu ajung la un acord,, solutionarea se realizeaza potrivit prevederilor Legii contenciosului

administrativ nr. 554/2004, cu modificarile ulterioare.

XIV. Clauze finale

Art.15. (1) - Modificarea prezentului contract se face numai prin act aditional incheiat intre partile contractante

(8)- Prezentul contract impreuna cu anexele sale care fac parte integranta din cuprinsul sau, reprezinta vointa partilor si inlatura orice alta intelegere verbala dintre acestea, anterioara sau ulterioara incheierii lui

(9)- Prezentul contract de concesiune a fost incheiat azi 12.01.2012, in 2 exemplare, din care unul pentru concedent si unul pentru concesionar.

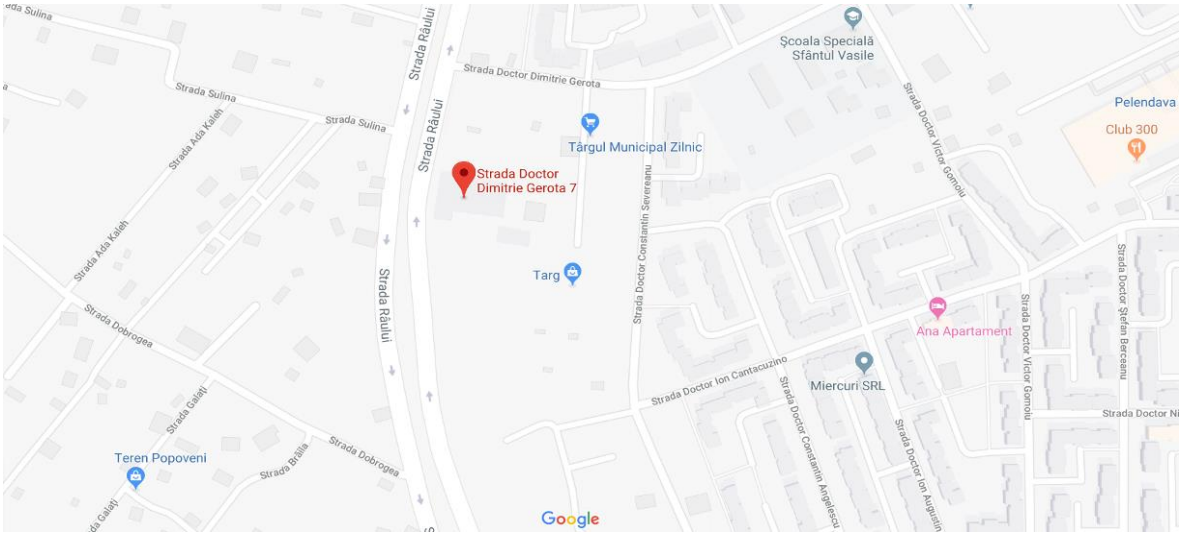
Concedent,	Concesionar ,
Municipiul Craiova	**SC PIETE SI TARGURI CRAIOVA SRL**
prin	
Consiliul Local al Municipiului Craiova	
Reprezentat prin	Reprezentata prin
PRIMAR	**ADMINISTRATOR**
ANTONIE SOLOMON	**GABRIEL COSTEL SERBAN**

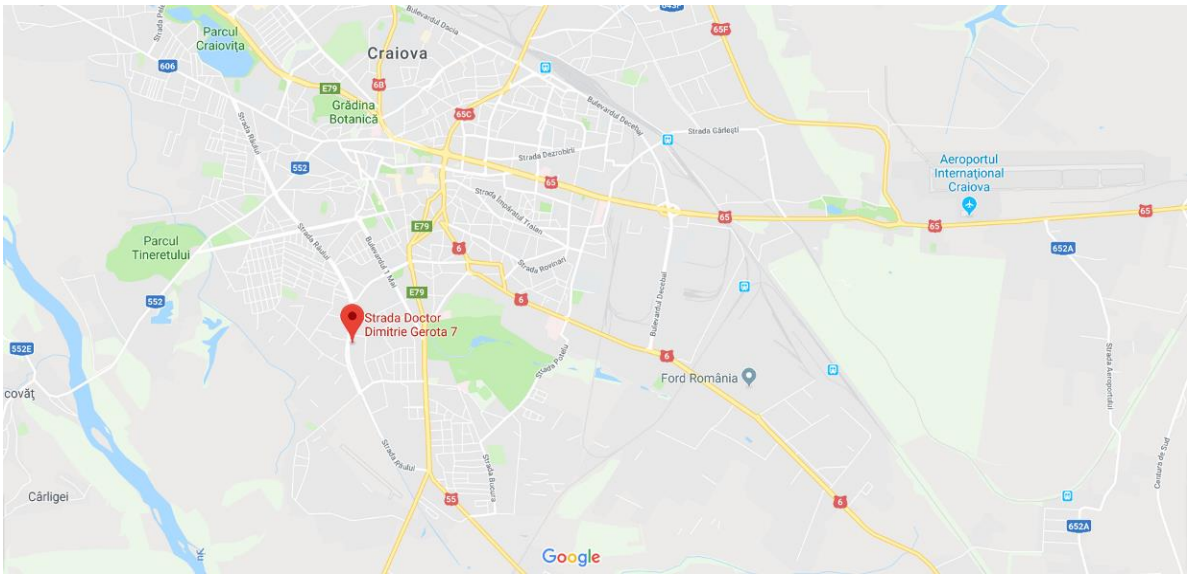
SOCIETATEA COMERCIALA J16/181/2011 1 PIEȚE ȘI TÂRGURI CRAIOVA S.R.L. CUI: 28001235 CRAIOVA-ROMÂNIA

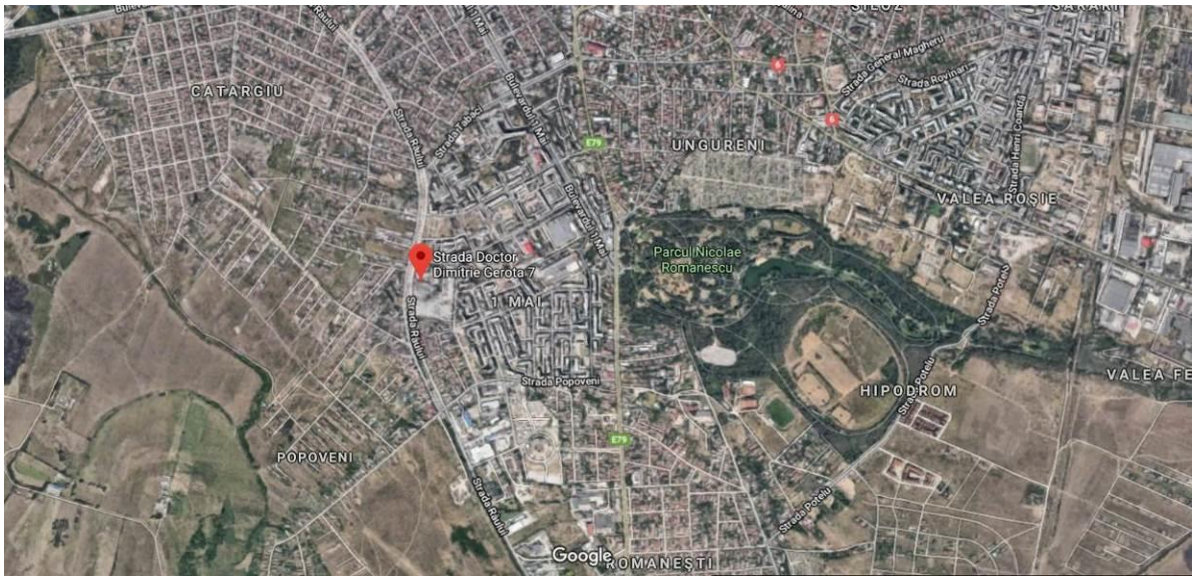
7

FOTOGRAFII EFECTUATE LA DATA VIZIONĂRII

IDENTIFICARE TEREN







ANEVAR®

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

ANEVAR

AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0023

Se acordă societății:

FIDOX SRL

Cu sediul în județul Brasov, cod unic de înregistrare 13789500

Data emiterii: 01. 01. 2018
Valabil până la: 31. 12. 2018

Președinte,
Dana Ababei

2018