

HOTĂRÂREA NR. ____

privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței, pentru terenul situat în municipiul Craiova, str.Traian Lalescu, nr.16 A

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 27.04.2023;

Având în vedere referatul de aprobare nr.122272/2023, raportul nr.127637/2023 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.129579/2023 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței, pentru terenul situat în municipiul Craiova, str.Traian Lalescu, nr.16 A;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.101/2023 referitoare la prelungirea duratei contractului de concesiune nr.293/15.01.2008 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și Rimaga S.R.L.;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se aprobă însușirea raportului de evaluare privind stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței, pentru terenul în suprafață de 50 mp., situat în municipiul Craiova, str.Traian Lalescu, nr.16 A, care face obiectul contractului de concesiune nr.293/2008, încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și Rimaga S.R.L., la suma de 311,65 lei/mp/an, echivalent a 62,97 euro/mp/an, respectiv 25,97 lei/mp/lună, echivalent a 5,25 euro/mp/lună, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

**AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Direcția Patrimoniu
Serviciul Urmărire Contracte, Agenți Economici
Nr. 122272/06.04.2023

Referat de aprobare

la Proiectul de Hotărâre privind însușirea Raportului de Evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață de 50 mp, situat în Craiova, str. Traian Lalescu, nr. 16A

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.101/2023 s-a aprobat prelungirea duratei contractului de concesiune nr. 293/2008, încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și RIMAGA S.R.L., ce are ca obiect terenul aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în suprafață de 50 mp, situat în str. Traian Lalescu, nr.16A, în conformitate cu Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru ducerea la îndeplinire a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 101/2023, în conformitate cu art. 2 al acesteia, în vederea renegocierii redevenței pentru terenul menționat mai sus, este necesară însușirea unui raport de evaluare în Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere cele menționate, în conformitate cu prevederile art. 108 lit. b, art.129 alin. 2 lit. c coroborat cu alin. 6 lit. b, art. 139 alin. 1 și alin. 3 lit. g, art. 154 alin. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art. 871-873 Cod Civil, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 101/2023, este necesară și oportună promovarea proiectului de hotărâre privind însușirea Raportului de Evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață 50 mp, situat în Craiova, str. Traian Lalescu, nr.16A, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 293/2008 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și RIMAGA S.R.L.

Primar,
Lia-Olguța Vasilescu

Director Executiv,

Șef Serviciu,

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Urmărire Contracte, Agenți Economici
Nr. 127637/ 11.04.2023

Avizat,
Viceprimar
Aurelia FILIP

Raport

privind însușirea Raportului de Evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață de 50 mp, situat în Craiova, str. Traian Lalescu, nr.16A

Între Consiliul Local al Municipiului Craiova și RIMAGA S.R.L este în derulare contractul de concesiune nr. 293/2008, având ca obiect terenul ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, în suprafață de 50 mp, situat în str. Traian Lalescu, nr.16A, pentru o perioadă de 15 ani.

Întrucât perioada de valabilitate a contractului de concesiune mai sus amintit a expirat, la solicitarea concesionarului RIMAGA S.R.L. și, în conformitate cu Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 101/2023 s-a aprobat prelungirea duratei contractului de concesiune nr. 293/2008, pentru o perioadă de 4 ani, respectiv până la 15.01.2027.

Conform art. 2 al hotărârii nr. 101/2023, mai sus menționată, redevența pentru terenul ce face obiectul contractului de concesiune nr. 293/2008 va fi renegociată având ca preț de pornire un Raport de evaluare, însușit prin hotărâre a Consiliul Local al Municipiului Craiova.

Astfel, pentru ducerea la îndeplinire a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 101/2023, având în vedere Contractul subsecvent de achiziție publică nr. 79519/2023, privind prestarea de servicii de evaluare bunuri mobile și imobile, în conformitate cu obligațiile asumate în contract, autoritatea locală a solicitat evaluarea pentru stabilirea cuantumului redevenței pentru terenul ce face obiectul contractului de concesiune nr. 293/2008.

În urma solicitării/comandă, înregistrată sub nr. 89690/2023, făcută de autoritatea locală către Blănariu Mihail-Dumitru PFA, membru corporativ al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România- ANEVAR, a fost întocmit raportul de evaluare, ce estimează valoarea de piață și valoarea estimată a prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață de 50 mp, situat în Craiova, str. Traian Lalescu, nr. 16A, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 293/2008, care se regăsește în Anexa la prezentul raport.

În cadrul raportului de evaluare a fost stabilită valoarea estimată a redevenței în cuantum de 311,65 lei/mp/an - echivalent a 62,97 euro/mp/an, respectiv 25,97 lei/mp/lună - echivalent a 5,25 euro/mp/lună. Valorile nu includ TVA.

Conversia lei/euro a fost făcută la 4,9491 lei pentru un euro, curs valutar la data de 03.04.2023, data elaborării raportului de evaluare.

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

Față de cele prezentate, în conformitate cu prevederile art. 108 lit. b, art.129 alin. 2 lit. c coroborat cu alin. 6 lit. b, art. 139 alin. 1 și alin. 3 lit. g, art. 154 alin. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art. 871-873 Cod Civil, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 101/2023, propunem spre analiză și aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață de 50 mp, situat în municipiul Craiova, str. Traian Lalescu, nr. 16A, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 293/2008 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și RIMAGA S.R.L., la suma de 311,65 lei/mp/an - echivalent a 62,97 euro/mp/an (valorile nu conțin TVA), respectiv 25,97 lei/mp/lună - echivalent a 5,25 euro/mp/lună (valorile nu conțin TVA), conform Anexei la prezentul raport.

**Director Executiv,
Ionuț-Cristian Gâlea**

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

Data: _____

Semnătura:

**Șef Serviciu,
Victor Costache**

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

Data: _____

Semnătura:

**Întocmit,
insp. Stroe Mihaela**

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

Data: _____

Semnătura:

MUNICIPIUL CRAIOVA

PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ

Nr. 129579/12.04.2023

RAPORT

Având în vedere:

– Referatul de aprobare nr. 122272/06.04.2023;

– Raportul nr. 127637/ 11.04.2023 al Direcției Patrimoniu – Serviciul Urmărire Contracte, Agenți Economici privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață de 50 mp, situat în Craiova, str. Traian Lalescu, nr.16A

– În temeiul cu prevederilor art. 871-873 Cod Civil, Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 101/2023 art. 108 lit. b, art.129 alin. 2 lit. c coroborat cu alin. 6 lit. b, art. 139 alin. 1 și alin. 3 lit. g, art. 154 alin. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

AVIZAM FAVORABIL

proponerea Serviciului Urmărire Contracte, Agenți Economici, Direcția Patrimoniu privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață de 50 mp, situat în municipiul Craiova, str. Traian Lalescu, nr. 16A, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 293/2008 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și RIMAGA S.R.L., la suma de 311,65 lei/mp/an - echivalent a 62,97 euro/mp/an (valorile nu conțin TVA), respectiv 25,97 lei/mp/lună - echivalent a 5,25 euro/mp/lună (valorile nu conțin TVA).

Director Executiv,

Ovidiu Mischianu

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

Semnatura:

Intocmit,

cons. jur. Olga Georgescu

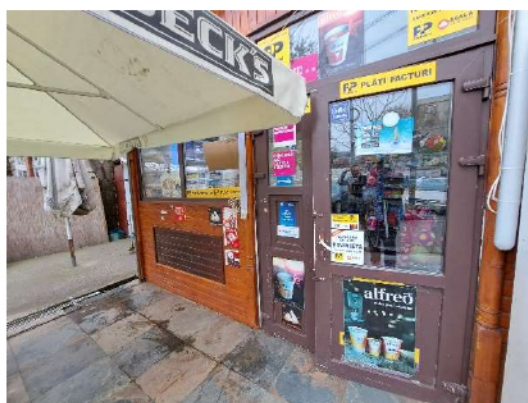
Îmi asum responsabilitatea privind legalitatea actului administrativ

Semnatura:

EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.		EVALUARI BUNURI MOBILE
	<i>F16/693/2008: CUI 24317899 Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul Dolj. Tel: 0728977411; 0766444770 e-mail: pfablanariu@gmail.com</i>		
EVALUARI DE INTREPRINDERI			
Nr. raport	2023040301	din	03.04.2023
Nota de comanda	89690	din	14.03.2023

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

Teren intravilan in suprafata de 50 mp, aferent spatiului comercial detinut de S.C. RIMAGA S.R.L., situat in Municipiul Craiova, str. Traian Lalescu, nr. 16A, judetul Dolj



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

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

S.C. RIMAGA S.R.L.

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

Evaluator membru corporatist ANEVAR
Autorizatie ANEVAR nr. 10737

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Catre:

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de Comanda nr. 89690 din 14.03.2023, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în Nota de comanda ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 03.04.2023.

Etapile parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la *proprietatea imobiliară formată din teren intravilan în suprafața de 50 mp, aferent spațiului comercial detinut de RIMAGA S.R.L., situat în Municipiul Craiova, str. Traian Lalescu, nr. 16A, județul Dolj.*

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

Scopul evaluării este asistarea proprietarului în vederea prelungirii contractului de concesiune nr. 293/2008, încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și RIMAGA S.R.L., pe o perioadă de 4 ani, estimându-se valoarea de piață a imobilului în vederea estimării valorii de piață a redevenței în vederea concesiunii acestuia, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

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

Inspeția s-a efectuat în prezența reprezentantului proprietarului.

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

Valoarea de piață teren aferent spațiului comercial, raportată (abordarea prin comparație directă), este:

Suprafața teren	Valoare de piață teren			
50,00 mp	83.172 lei echivalent a	16.805 euro	(1.663,43 lei/mp echivalent a 336,11 euro/mp)

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

Valoarea estimată a pretului – redevenței, a terenului aferent spațiului comercial în vederea concesiunii, obținută prin metoda actualizării este:

Suprafața teren	Valoare de piață a redevenței anuale	
50,00 mp	15.582 lei echivalent a	3.149 euro (311,65 lei/mp/an echivalent a 62,97 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare	
	1.299 lei echivalent a	262 euro (25,97 lei/mp/lună echivalent a 5,25 euro/mp/lună)

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blanariu



CUPRINS

SINTEZA EVALUARII		5
CERTIFICAREA EVALUATORULUI		8
1 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII		10
1.1. EVALUATOR	10	10
1.2. CLIENT	10	
1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI		10
1.4. PROPRIETAR		10
1.5. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECTIEI ȘI EVALUARII		10
1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUARII		10
1.7. SCOPUL EVALUARII		11
1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUARII		11
1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII		11
1.9.1. <i>Etapele parcurse în procesul de documentare</i>		11
1.9.2. <i>Documente de proprietate analizate</i>		12
1.9.3. <i>Declararea conformitatii cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>		12
1.9.4. <i>Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat</i>		12
1.9.5. <i>Restricții/limitări ale procesului de documentare</i>		12
1.10. SURSELE DE INFORMARE		13
1.10.1. <i>Informații preluate din literatura de specialitate</i>		13
1.10.2. <i>Informații din piața imobiliară</i>		13
1.10.3. <i>Alte surse de informații verificate</i>		13
1.11. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE		13
1.11.1. <i>Ipoteze</i>	13	
1.11.2. <i>Ipoteze speciale</i>		15
1.12. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE		15
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE		15
2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE IN EVALUARE		16
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE		16
2.1.1. <i>Identificarea proprietății imobiliare evaluate</i>		16
2.1.2. <i>Descrierea juridică</i>		17
2.1.3. <i>Sarcini</i>	17	
2.1.4. <i>Descrierea proprietății</i>		17
3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE		19
3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE		19
3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE		19
3.3. OFERTA COMPETITIVA		20
3.4. CEREREA SOLVABILA		21
3.5. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE		21
4 EVALUAREA PROPRIUZISA		22
4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE		22
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE		23
4.2.1. <i>Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului</i>		23
4.2.2. <i>Metoda actualizării - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)</i>		24
5 ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII		28
ANEXE		30

SINTEZA EVALUARII

Evaluator	BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru
Client	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214
Utilizatori desemnati	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, si RIMAGA S.R.L
Proprietar	Imobilul apartine domeniului privat al MUNICIPIULUI CRAIOVA
Comanda/contract	Nota de comanda nr. 89690 din data de 14.03.2023
Data raportului	03.04.2023
Data inspectiei	Inspectia s-a realizat in data de 03.04.2023, in prezenta utilizatorului desemnat
Data evaluarii	03.04.2023
Curs BNR valabil la data evaluarii, 03.04.2023	1 Euro = 4,9491 lei
Identificarea proprietatii imobiliare supuse evaluarii	Teren intravilan curti constructii
Suprafete, nr. cadastral, carte funciara	50 mp
Adresa proprietatii	Municipiul Craiova, str. Traian Lalescu, nr. 16A, județul Dolj
Utilizare existenta	Terenul este acoperit de o constructie provizorie cu destinatia de spatiu comercial aflata in proprietatea RIMAGA S.R.L.
Scopul evaluarii	Asistarea proprietarului in vederea prelungirii contractului de concesiune nr. 293/2008, incheiat intre MUNICIPIUL CRAIOVA si RIMAGA S.R.L., pe o perioada de 4 ani, estimându-se valoarea de piață a imobilului in vederea obtinerii valorii de piata a redeventei in vederea concesiunii acestuia, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022
Tipul valorii estimate	Valoarea estimată este valoarea de piață a imobilului utilizata pentru stabilirea pretului- redeventei in vederea concesiunii acestuia. Definiția valorii de piață, dată de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022, este: <i>„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție</i>

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

	<p><i>nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.</i></p> <p>Pentru determinarea valorii de piață a terenului s-a utilizat metoda comparației directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 – ed. Iroval – București</p> <p>Redeventa de piata este asimilata chiriei de piata in Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022.</p> <p><i>“Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.</i>(SEV 230, C9)</p> <p>“Comentariile prezentate pentru definiția similară a valorii de piață din SEV - Cadrul general pot fi aplicate pentru a ajuta la interpretarea definiției chiriei de piață. În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, contraprestații sau facilități speciale. „Clauzele de închiriere adecvate” sunt clauzele care ar fi convenite în mod uzual pe piața tipului de proprietate imobiliară, la data evaluării, între participanții de pe piață. Mărimea chiriei de piață ar trebui să fie prezentată numai în corelație cu clauzele principale de închiriere care au fost asumate.” (SEV230, C10)</p> <p>“Chiria contractuală reprezintă chiria care se conformează clauzelor unui anumit contract efectiv de închiriere. Aceasta poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.” (SEV230, C11).</p> <p>Pentru determinarea pretului- redevenței in vederea concesiunii s-a utilizat metoda actualizării - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF), conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022</p>
Observatii speciale	<p>Conform documentelor puse la dispozitie, imobilul apartine domeniului privat al Municipiului Craiova si este liber de sarcini,</p> <p>In prezent, terenul este concesiionat catre RIMAGA S.R.L. conform contractului de concesiune nr. 293 din 15.01.2008, actualizat conform act aditional nr. 1/2019.</p> <p>Prin HCL nr. 101 din 23.02.2023, s-a aprobat prelungirea, pe o perioada de 4 ani, a contractului de concesiune nr. 293 din 15.01.2008</p> <p>Terenul ce face obiectul evaluarii este acoperit de o constructie aflata in proprietatea RIMAGA S.R.L, edificata in conformitate cu Autorizatiei de construire nr. 1499 din 29.09.2008 modernizata si schimbat destinatia conform Autorizatiei de construire nr. 1299 din 06.10.2014.</p> <p>Constructia va avea caracter provizoriu, amplasarea constructiei va fi pe durata contractului de concesiune nr. 293 din 15.01.2008.</p> <p>Autorizatia de construire initiala a fost emisa in baza Certificatului de urbanism nr. 3072 din 12.09.2008</p>

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

In Certificatului de Urbanism pus la dispozitie de client, se mentioneaza urmatoarele:

1. *Regimul juridic:*
 - Teren intravilan apartinand domeniului privat al municipiului Craiova
2. *Regimul economic:*
 - Folosinta actuala a terenului – teren neconstruit Destinatia dupa PUG – zzona locuinte, suprafata terenului – 50 mp
3. *Regimul tehnic:*
 - Terenul este construibil in conditiile mentioante la pct.3 al prezentului certificat de urbanism

In urma inspectiei s-a constatat ca terenul este acoperit cu o constructie provizorie aflata in proprietatea RIMAGA S.R.L.

Metode de evaluare, Valori rezultate

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

Suprafata teren	Valoare de piata teren	
50,00 mp	83.172 lei echivalent a	16.805 euro (1.663,43 lei/mp echivalent a 336,11 euro/mp)

Valoarea estimată a pretului – redeventei, a terenului aferent spatiului comercial in vederea concesiunii, obținută prin metoda actualizarii este:

Suprafata teren	Valoare de piata a redeventei anuale	
50,00 mp	15.582 lei echivalent a	3.149 euro (311,65 lei/mp/an echivalent a 62,97 euro/mp/an)
	Valoare de piata a redeventei lunare	
	1.299 lei echivalent a	262 euro (25,97 lei/mp/luna echivalent a 5,25 euro/mp/luna)

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..



Administrator,
Blănarium Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietății



Evaluator autorizat
Blănarium Mihail-Dumitru

CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

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

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

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

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

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

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

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

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

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



1. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUARII

1.1. EVALUATOR

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

1.2. CLIENT

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

1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI

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

RIMAGA S.R.L

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETAR

Imobilul aparține domeniului privat al MUNICIPIULUI CRAIOVA

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

Comanda/contract : Nota de comanda nr. 89690 din data de 14.03.2023

Data raportului: 03.04.2023 ;

Data inspectiei: Inspectia s-a realizat in data de 03.04.2023, in prezenta utilizatorului desemnat;

Data evaluarii: 03.04.2023;

Curs BNR valabil la data de: 03.04.2023: 1 Euro = 4,9491 lei.

1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUPUSE EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara formata din teren intravilan curti constructii, in suprafata de 50 mp, acoperit de o constructie provizorie cu destinatia de spatiu comercial aflata in proprietatea RIMAGA S.R.L..

Adresa: Municipiul Craiova, str. Traian Lalescu, nr. 16A, județul Dolj

Utilizarea actuala: Terenul este acoperit cu un spatiu commercial aflat in functiune

1.7. SCOPUL EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se referă la *proprietatea imobiliară formată din teren intravilan în suprafața de 50 mp, aferent spațiului comercial detinut de RIMAGA S.R.L., situat în Municipiul Craiova, str. Traian Lalescu, nr. 16A, județul Dolj.*

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

1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE SI METODOLOGIA EVALUARII

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

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

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

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

Redevanța de piață este asimilată chiriei de piață în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editația 2022.

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

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

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

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

1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII

1.9.1. Etapele parcurse în procesul de documentare

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

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

1.9.2. Documente de proprietate analizate

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

- Nota de comanda nr. 89690 din 14.03.2023;
- HOTARARE nr. 101 din 23.02.2023, privind prelungirea contractului de concesiune nr. 293/15.01.2008, încheiat între Consiliul Local al Mun. Craiova și RIMAGA S.R.L.;
- CONTRACT DE CONCESIUNE nr. 293 din 15.01.2008;
- Act Adicional nr. 1/2019 la contractul de concesiune nr. 293/2008;
- HOTARARE NR. 498 din 21.12.2006 privind aprobarea P.U.D. :
- Autorizație de construire nr. 1499 din 29.08.2008 ;
- Autorizație de construire nr. 1299 din 06.10.2014 ;
- Certificat de urbanism nr. 3072 din 12.09.2008.

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

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

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

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

Standarde pentru utilizări specifice: SEV 400 Verificarea evaluării

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

– Nu este cazul.

1.9.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare

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

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

1.10. SURSELE DE INFORMARE

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

1.10.1. Informații preluate din literatura de specialitate

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

1.10.2. Informații din piața imobiliară

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

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

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

1.10.3. Alte surse de informații verificate

Informații postate în mediul online de diferite instituții publice:

- Lista monumentelor istorice din România actualizată, anexă la Ordinul Ministrului Culturii, nr. 2361/2010, publicat în Monitorul Oficial al României, anul 178 (XXII), Nr. 670 bis, vineri 1 octombrie 2010, având un caracter oficial și legal;² - **nu este cazul;**
- Listele imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic;³ - *Lista imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic încadrate în categorii de urgență* – **nu este cazul;**
- Harta riscurilor de inundații realizată conform prevederilor directivei 2007/60/CE⁴ - **nu este cazul;**
- Legislatia în vigoare (Codul Administrativ din 03.07.2019, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare, documente puse la dispoziție de proprietar).

1.11. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

1.11.1. Ipoteze

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

- Evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate asupra imobilului este valabil și nu există sarcini asupra acestuia la data evaluării, altele decât cele menționate în conținutul raportului de evaluare;

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

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

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

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

- La data inspecției imobilul era acoperit de spațiu comercial. În scopul declarat al prezentei evaluări, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.
- Cu ocazia inspecției am identificat pe teren o construcție provizorie cu destinația de spațiu comercial.

1.11.2. Ipoteze speciale

- Evaluatorul a solicitat, dar nu a avut la dispoziție documentație cadastrală și nici extras de carte funciara. Evaluarea s-a realizat în ipoteza specială că dreptul de proprietate al Municipiului Craiova este deplin, liber de sarcini, fără a exista restricții ale acestuia.
- Ținând cont că terenul este acoperit de o construcție ce va avea caracter provizoriu, amplasarea construcției fiind pe durata contractului de concesiune nr. 293 din 15.01.2008, se consideră că terenul este liber pentru construcții.

1.12. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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

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

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

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

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

1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



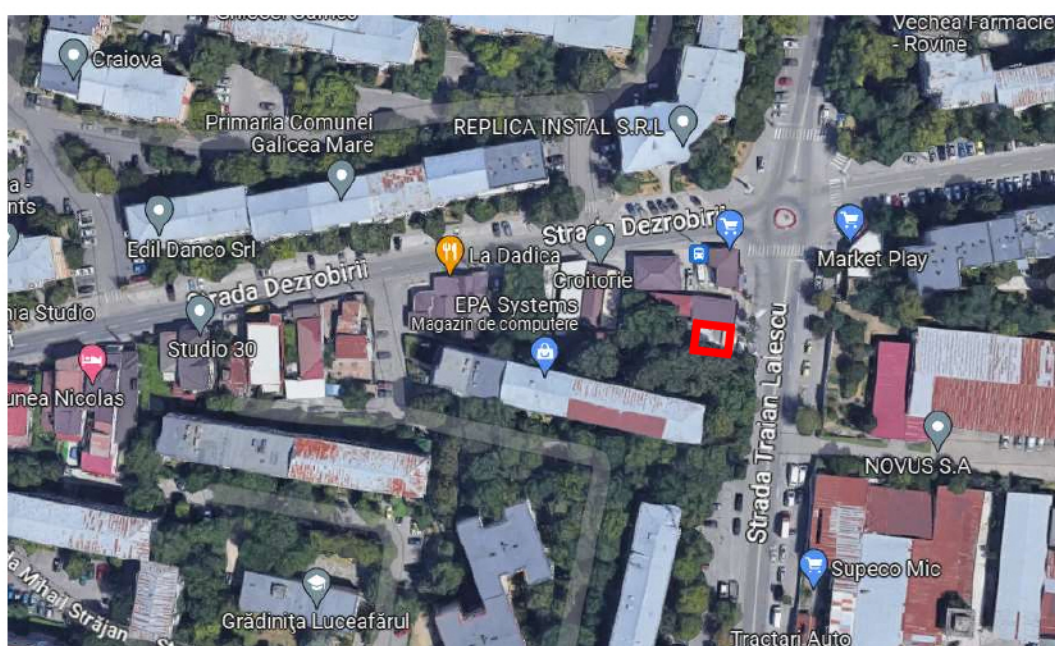
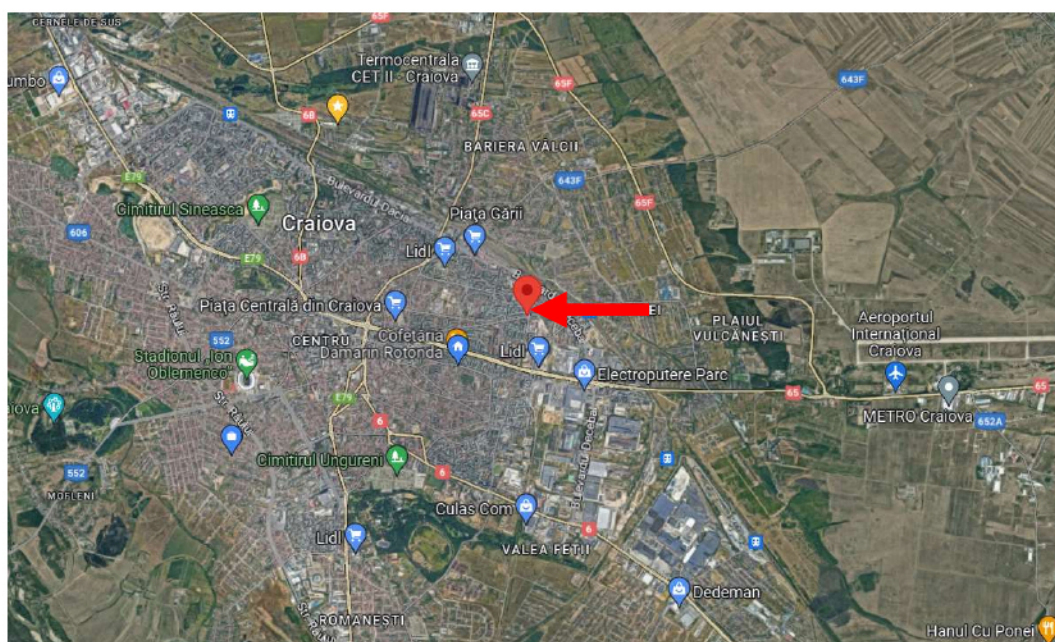
2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE IN EVALUARE

2.1. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE EVALUATE

2.1.1. Identificarea proprietatii imobiliare evaluata

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara formata din teren intravilan curti constructii, in suprafata de 50 mp, situat in Municipiul Craiova, str. Traian Lalescu, nr. 16A, judetul Dolj

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



2.1.2. Descrierea juridica

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

In prezent, terenul este concesionat catre RIMAGA S.R.L. conform contractului de concesiune nr. 293 din 15.01.2008, actualizat conform act aditional nr. 1/2019.

Prin HCL nr. 101 din 23.02.2023, s-a aprobat prelungirea, pe o perioada de 4 ani, a contractului de concesiune nr. 293 din 15.01.2008

Terenul ce face obiectul evaluarii este acoperit de o constructie aflata in proprietatea RIMAGA S.R.L, edificata in conformitate cu Autorizatiei de construire nr. 1499 din 29.09.2008 modernizata si schimbat destinatia conform Autorizatiei de construire nr. 1299 din 06.10.2014.

Constructia va avea caracter provizoriu, amplasarea constructiei va fi pe durata contractului de concesiune nr. 293 din 15.01.2008.

Autorizatia de construire initiala a fost emisa in baza Certificatului de urbanism nr. 3072 din 12.09.2008

In Certificatului de Urbanism pus la dispozitie de client, se mentioneaza urmatoarele:

4. Regimul juridic:

- Teren intravilan apartinand domeniului privat al municipiului Craiova

5. Regimul economic:

- Folosinta actuala a terenului – teren neconstruit Destinatia dupa PUG – zozona locuinte, suprafata terenului – 50 mp

6. Regimul tehnic:

- Terenul este construibil in conditiile mentioante la pct.3 al prezentului certificat de urbanism

In urma inspectiei s-a constatat ca terenul este acoperit cu o constructie provizorie aflata in proprietatea RIMAGA S.R.L.

2.1.3. Sarcini

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

2.1.4. Descrierea proprietatii

Descrierea zonei de amplasare

<i>Zona de amplasare</i>	Municipiul Craiova, Cartier Rovine, str. Traian Lalescu, nr. 16A, judetul Dolj
<i>Artere importante de circulatie prin apropiere</i>	Pietonal: str. Traian Lalescu Auto: str. Traian Lalescu Calitatea rețelelor de transport: afsaltate
<i>Caracterul edilitar al zonei</i>	Tipul zonei: rezidentiala-comerciala
<i>Utilitati edilitare</i>	Rețea urbană de energie electrică: existentă Rețea urbană de apă: existentă Rețea urbană de termoficare: existentă Rețea urbană de gaze: existentă Rețea urbană de canalizare: existentă Rețea urbană de telefonie: existentă Rețea urbană de transmisii de date: existentă
<i>Gradul de poluare al zonei</i>	Corespunzător traficului auto

Ambient

Liniștit

Descrierea terenului

Nr. cad.

Neidentificat

Carte funciara

Neidentificat

Suprafata

50 mp

Categorie teren

Intravilan curti constructii

Utilizare existenta

Terenul este acoperit de un spatiu comercial

Deschidere

Fara

Concluzii in urma inspectiei

Terenul este acoperit de o constructie provizorie aflata in proprietatea RIMAGA S.R.L.

3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE

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

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

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

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

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

3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

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

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

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

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

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

3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE

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

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

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

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

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

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

3.3. OFERTA COMPETITIVA

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

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

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

În urma analizei ofertei competitive am identificat o serie de terenuri comparabile cu proprietatea subiect, a caror oferte sunt cuprinse în intervalul 450 euro/mp -560 euro/mp

3.4. CEREREA SOLVABILA

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

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

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

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

3.5. ECHILIBRU PIETEI. PREVIZIUNI

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

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

4 EVALUAREA PROPRIUZISA

4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Cea mai buna utilizare - este definita ca cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic posibila, justificata adecvat, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate. In cele mai frecvente situatii, cea mai buna utilizare a unei proprietati este utilizarea actuala.

Analiza se efectueaza intr- una din urmatoarele situatii:

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

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

Utilizarile probabile in mod rezonabil

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pentru a aplica această metodă, evaluatorul a selectat un număr de 4 oferte, verificate și existente pe piață, existente pe piață, în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect; un număr de comparabile, poziționate ca mai jos, au fost analizate comparativ cu proprietatea subiect:



Proprietatea subiect este marcată în culoare albastră, ofertele analizate sunt prezentate în culoare roșie. Comparabilele sunt prezentate în anexa 1.1. Grila de piață și explicarea ajustărilor sunt prezentate în Anexa 1.2. Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabilă 3 (are cea mai mică ajustare totală brută). Având în vedere aceste ajustări și detaliile de calcul din Anexa 1.2. din această secțiune, estimăm că **valoarea de piață a terenului este 15.182 euro, echivalent a 303,65 euro/mp.**

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

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

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

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

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

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

Unde :

- V_p = Valoare de piață teren
- r = Redeventa anuală
- a = Rata de actualizare

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

Pentru determinarea redeventei minime se utilizeaza formula :

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

Pentru estimarea redeventi minime s-au parcurs urmatoarele etape :

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

Suprafata teren	Valoare de piata teren	
50,00 mp	83.172 lei echivalent a 16.805 euro	(1.663,43 lei/mp echivalent a 336,11 euro/mp)

2. Stabilirea perioadei de recuperare a investitiei

In conformitate cu Codul Administrativ din 03.07.2023, art. 306, alin. 1, “Contractul de concesiune de bunuri proprietate publica se incheie in conformitate cu legea romana, indiferent de nationalitatea sau de cetatenia concesionarului, pentru o durata care nu va depasi 49 ani, incepand de la data semnarii lui”. Alin 2, “Durata concesiunii se stabileste de catre concedent pe baza studiului de oportunitate”

Tinand cont de practia autoritatilor locale in general imobilele aflata in proprietatea UAT-urilor, sunt concesionate initial pe o perioada de 15 ani.

In conditiile date se considera ca perioada luata in calcul pentru concesiune sa fie de 15 ani. Avand in vedere faptul ca valoarea banilor sufera modificari in timp, fiind influentata de inflatie, deflatie, riscuri economice, sociale si politice, in estimarea redeventei minime se ia in calcul un factor de actualizare care inglobeaza toti acesti factori ce nu ar fi inclusi in cazul in care s-ar raporta in mod matematic valoarea proprietatii la cei 15 ani

3. Estimarea ratei de actualizare (a)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In concluzie, rata de actualizare se calculeaza astfel>

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

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

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

5. Determinarea redevenței minime

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

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

Suprafata teren	Valoare de piata teren
50,00 mp	83.172 lei echivalent a 16.805 euro (1.663,43 lei/mp echivalent a 336,11 euro/mp)

Valoarea estimată a pretului – redevenței, a terenului aferent spatiului comercial in vederea concesiunii, obținută prin metoda actualizării este:

Suprafata teren	Valoare de piata a redevenței anuale
50,00 mp	15.582 lei echivalent a 3.149 euro (311,65 lei/mp/an echivalent a 62,97 euro/mp/an)
	Valoare de piata a redevenței lunare
	1.299 lei echivalent a 262 euro (25,97 lei/mp/luna echivalent a 5,25 euro/mp/luna)

CAPITOLUL 5 ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

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

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

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

Valoarea de piața teren aferent spațiului comercial, raportata (abordarea prin comparație directă), este:

Suprafata teren	Valoare de piața teren	
50,00 mp	83.172 lei echivalent a 16.805 euro	(1.663,43 lei/mp echivalent a 336,11 euro/mp)

Valoarea estimată a pretului – redevenței, a terenului aferent spațiului comercial în vederea concesiunii, obținută prin metoda actualizării este:

Suprafata teren	Valoare de piața a redevenței anuale	
50,00 mp	15.582 lei echivalent a 3.149 euro	(311,65 lei/mp/an echivalent a 62,97 euro/mp/an)
	Valoare de piața a redevenței lunare	
	1.299 lei echivalent a 262 euro	(25,97 lei/mp/luna echivalent a 5,25 euro/mp/luna)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

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

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

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

BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA



**Evaluator autorizat
Blanariu Mihail-Dumitru**

ANEXE

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

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

Anexa 1 Calcule
Anexa 1.1. Grila de calcul si explicarea ajustarilor

ANEXA 1.1.					
EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA					
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE			
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3	Comp.4
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	532,5	536,5	480,0	555,6
Tipul tranzactiei		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-15%	-15%	-15%	-15%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-79,9	-80,5	-72,0	-83,3
Preț ajustat (EUR/mp)		452,7	456,0	408,0	472,2
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		452,7	456,0	408,0	472,2
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		452,7	456,0	408,0	472,2
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		452,7	456,0	408,0	472,2
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		452,7	456,0	408,0	472,2
Condiții de piata	mar.23	mar.23	mar.23	mar.23	mar.23
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		452,7	456,0	408,0	472,2
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII					
Localizare	Craiova, str. Traian Lalescu, nr. 16A, judetul Dolj	Craiova, Calea Severinului, vis a vis de Promenada, jud. Dolj	Craiova, str. Deceneu, jud. Dolj	Craiova, Brazda lui Novac, str. Gh. Duca, jud. Dolj	Craiova, 20 m de bdul Dacia, jud. Dolj
Ajustare (%)		-5%	1%	5%	0%
Ajustare (EUR/mp)		-22,6	4,6	20,4	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		430,0	460,5	428,4	472,2
Acces	Str. Traian Lalescu	La Calea Severinului	Derschidere la 2 strazi	Deschidere la str. Gh. Duca	Derschidere la o alee acces
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare (EUR/mp)		-43,0	-46,1	-42,8	-47,2
Preț ajustat (EUR/mp)		387,0	414,5	385,6	425,0
Suprafata (mp)	50,00	169	288	160	288
Ajustare (%)		-13%	-15%	-13%	-15%
Ajustare (EUR)		-50,8	-63,9	-49,5	-65,5
Preț ajustat (EURO)		336,2	350,6	336,1	359,5
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		336,2	350,6	336,1	359,5
Forma / raportul laturilor	Neregulata	Regulata	Regulata	Regulata	Regulata
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		336,2	350,6	336,1	359,5
Deschidere	La o strada	La o strada	La doua strazi	La o strada	La o strada
Ajustare (%)		0%	-4%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	-14,4	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		336,2	336,2	336,1	359,5
Utilizare	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		336,2	336,2	336,1	359,5

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

<i>Altele/Constructii demolabile etc</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		336,18	336,18	336,11	359,48
ajustare totală netă (EUR/mp)		-116,5	-119,8	-71,9	-112,7
ajustare totală netă (%)		-22%	-22%	-15%	-20%
ajustare totală brută (EUR/mp)		116,48	128,92	112,69	112,75
ajustare totală brută (%)		22%	24%	23%	20%
Proprietatea comparabila 3 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)					
VALOARE DE PIATA UNITARA	336,11	EUR/mp		4,9491	
	1.663,43	LEI/mp			
VALOARE DE PIATA TOTALA	16.805	EUR			
	83.172	LEI			

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

EXPLICATII AJUSTARI

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

Tipul tranzactiei

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

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

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

Drepturi de proprietate transmise

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

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

Restrictii de utilizare

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

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

Conditii de finantare

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

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

Conditii de vanzare

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

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

Conditii de piata

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

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

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

AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII

Localizare

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

	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
Comparabila vs Subiect	mai buna	mai slaba	mai slaba	similar
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	-5%	1%	5%	0%

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

Acces

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

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

Nu au fost necesare ajustari

Suprafata (mp)

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

	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
Comparabila vs Subiect	mai mica	mai mica	mai mica	mai mica
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	-13%	-15%	-13%	-15%

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

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

Topografie				
In functie de topografia imobilului, cumparatorii recunosc un plus de valoare si exista disponibilitatea acestora de a plati mai mult pentru proprietatii cu o topografie plana deoarece nu necesita lucrari suplimentare pentru a realiza o suprafata dreapta, neteda si a egaliza diferentele de				
	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
Comparabila vs Subiect	similara	similara	similara	similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de topografia diferita dintre comparabile si subiectul analizat.				
Forma / raportul laturilor				
Diferentele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu forma regulata sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.				
	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
Comparabila vs Subiect	similara	similara	similara	similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un imobil cu o deschidere diferita fata de subiect.				
Deschidere				
Diferentele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu deschidere mai mare sau la mai multe strazi sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.				
	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
Comparabila vs Subiect	similare	superioare	similare	similare
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	ajustare negativa	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	-4%	0%	0%
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata privind influenta asupra pretului proprietatii, tinand cont de echiparea cu utilitati diferite fata de proprietatea subiect. S-a ajustat pozitiv comparabila 2 cu -4% pentru ca are deschidere la 2 strazi				
Utilizare				
Piata recunoaste ca exista un surplus de valoare pentru loturile de teren intravilan curti constructii amplasate intr-o zona cu potential comercial/servicii fata de cele ce au o categorie de folosinta diferita (Altere/arabil etc), conform CMBU.				
	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
Comparabila vs Subiect	similara	similara	similara	similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferentele in pretul platit dintre cea mai buna utilizarea a comparabilelor si cea a				
Altele/Constructii demolabile etc				
In functie de alte aspecte, vecinatati, starea terenului diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care sunt situate in zone defavorabile, vecinatati inferioare unor zone rezidentiale/comerciale, cumparatorii platesc mai putin. De asemenea, in functie de existenta unor constructii aflate in diferite stadii de executie, diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care necesita cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumparatorii platesc mai putin.				
	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
Comparabila vs Subiect	similar	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%

Anexa 2 Fotografii



Anexa 3 Oferte COMPARABILA 1

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/288-mp-teren-vanzare-brazda-lui-novac-1-2427017>

The screenshot shows a real estate listing on the website imoradar24.ro. The listing is for a plot of land (teren intravilan) with an area of 288 MP and a street opening of 15 m. The price is 168,500 €. The location is Craiova, in the area of Brazda. The listing includes a description, a price history graph, and a sidebar with a 'CASA SPERANTEI IMOBILIARE' advertisement.

Agente
168.500 €
2 zile în urmă

TEREN INTRAVILAN, 288 MP Consul
Brazda, Craiova

Preț / m²: 585,07 € **Deschidere stradala** 15 m

Suprafața utilă 288 m² **Clasificare teren:** Intravilan

Tip terenuri Construcții

Descriere
Va propunem spre vanzare teren intravilan cu suprafata de 288 mp, cu deschiderea de 15 m la 2 fronturi stradale. Imobilul se afla intr o zona linistita foarte bine comunicat fata de transportul in comun, acces auto. OPORTUNITATE pentru investitie privata (casa), investitie Bloc, apartamente cu regim de inaltime D+P+3. Va ugam sa luati in calcul aceasta oportunitate unica. Pentru vizionari si detalii va stam la dispozitie.

Istoric Preț
168.825 €
161.287 €
176.750 €

CASA SPERANTEI IMOBILIARE
Vezi anunțul pe [imobiliare.ro](https://www.imobiliare.ro)
Postat pe: 04.08.2022 Actualizat pe: 03.09.2022

COMPARABILA 2

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/169-mp-teren-vanzare-calea-severinului-4729737>

The screenshot shows a real estate listing on the website imoradar24.ro. The listing is for a plot of land (teren intravilan) with an area of 169 MP and a street opening of 12m. The price is 532,54 €. The location is Craiova, on Calea Severinului. The listing includes a description, a map, and a sidebar with a 'BLITZ' advertisement.

Oportunitate! Teren intravilan
construibil, 169 mp, la strada...

Preț / m²: 532,54 € **Suprafața utilă** 169 m²

Clasificare teren: Intravilan **Tip terenuri** Construcții

Descriere
BLITZ ofera spre vanzare teren intravilan in suprafat de 169 mp pe Calea Severinului(chiar la strada), in intersectie -zona cu trafic intens pietonal si auto.Deschiderea terenului este de 12m , c.u.t.=2.50, p.o.t.=55.2%, posibilitate de construire imobil P+3 cu destinatie de servicii si birouri(cf. ultimului certificat de urbanism). Ca si utilitatii dispune de toate cele necesare:curent, apa, gaze si canalizare. Pretabil pentru mai multe tipuri de destinatii precum cladire de birouri, cladire comerciala, statie gpl, hotel, etc. In proximitatea terenului avem benzinarii, supermarketuri, diverse reprerzenate, hoteluri. Dispune de documentatia necesara pentru construirea de imobil descris mai sus(certificat de urbanism informativ, cadastru, PUZ,PUG) BLITZ 90843TV

Hartă
44°19'50.0"N 23°46'17.2"E
Baltă Craiovița, Craiova
Alinați harta mărunt

BLITZ
Vezi anunțul pe [imobiliare.ro](https://www.imobiliare.ro)
Postat pe: 11.07.2022 Actualizat pe: 11.07.2022

COMPARABILA 3

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/400-mp-teren-vanzare-craiova-4570277>

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing. The main content area features a large image of a plot of land with a price tag of 250,000 € and a '2 luni în urmă' (2 months ago) indicator. Below the image, the text reads 'Teren intravilan 400 mp , strada Eroilor' and 'Sesizează o problemă'. A 'Detalii' link is followed by a yellow button that says 'Credăți ipotecar, comision 0. Vezi detalii'. A table below lists 'Preț / m²: 625 €' and 'Suprafață utilă: 400 m²'. Under 'Clasificare teren:', it shows 'Intravilan' and 'Tip terenuri: Construcții'. A 'Descriere' section follows, detailing the plot's location and features. At the bottom, there is a line graph titled 'Istoric Preț' showing price fluctuations between 245,000 € and 250,000 €.

Agentie
250.000 €
1 / 2
2 luni în urmă

Teren intravilan 400 mp , strada Eroilor [Sesizează o problemă](#)

Detalii [Credăți ipotecar, comision 0. Vezi detalii](#)

Preț / m²:	625 €	Suprafață utilă	400 m²
------------	-------	-----------------	--------

Clasificare teren: Intravilan Tip terenuri: Construcții

Descriere

BLITZ ofera spre vanzare teren intravilan de 400 mp din care 100 mp cale de acces situat pe strada Eroilor. Ca si utilitati terenul dispune de apa, curent ,gaze si canalizare la front, iar deschiderea la strada a caii de acces este de 4 m. Terenul este pretabil pentru construirea unei case zona fiind una predominant rezidentiale. In proximitate avem Parcul Nicolae Romanescu, Mythos, Snobi si diverse cabinete medicale. Va asteptam la vizionare! BLITZ 89294TV

Istoric Preț

● Maxim ● Minim

250.000 €
247.750 €
245.000 €

Anexa 4 Documente de proprietate.

- Nota de comanda nr. 89690 din 14.03.2023;
- HOTARARE nr. 101 din 23.02.2023, privind prelungirea contractului de concesiune nr. 293/15.01.2008, incheiat intre Consiliul Local al Mun. Craiova si RIMAGA S.R.L.;
- CONTRACT DE CONCESIUNE nr. 293 din 15.01.2008;
- Act Aditonal nr. 1/2019 la contractul de concesiune nr. 293/2008;
- HOTARARE NR. 498 din 21.12.2006 privind aprobarea P.U.D. :
- Autorizatie de construire nr. 1499 din 29.08.2008 ;
- Autorizatie de construire nr. 1299 din 06.10.2014 ;
- Certificat de urbanism nr. 3072 din 12.09.2008



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL URMĂRIRE CONTRACTE, AGENȚI ECONOMIC
Nr. 89690/14.03.2023

Către,
Blănariu Mihail-Dumitru PFA

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 101/23.02.2023 s-a aprobat prelungirea, pe o perioadă de 4 ani, a contractului de concesiune nr. 293/2008 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și Rimaga S.R.L., ce are ca obiect terenul aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în suprafață de 50,00 mp, situat în str. Traian Lalescu, nr.16A.

Potrivit art.2 din Hotărârea Consiliului Local nr.293/23.02.2023, în vederea renegocierii redevenței aferentă contractului de concesiune mai sus amintit, este necesară întocmirea unui raport de evaluare al terenului, ce va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere Contractul subsecvent de achiziție publică de servicii nr. 79519/06.03.2023, privind prestarea de servicii de evaluare bunuri mobile și imobile, aparținând domeniului public și/sau privat din Municipiul Craiova, în conformitate cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să procedați la **evaluarea pentru stabilirea prețului – redevenței terenului în suprafață de 50,00 mp, situat în str. Traian Lalescu, nr.16A, aferent construcției provizorii deținută de Rimaga S.R.L.**

Vă atașăm în copie următoarele:

- H.C.L. nr. 101/23.02.2023;
- contractul de concesiune nr. 293/2008.

Director ex
Ionut-Cristia ,
ea



Nume și prenume	Funcție	Data	Semnătura
Verificat: Victor Costache	Șef Serviciu	14-03-2023	
Întocmit: Stroe Mihaela	Inspector	14.03.2023	

Lista de difuzare a documentului

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

HOTĂRÂREA NR.101

privind prelungirea duratei contractului de concesiune nr.293/15.01.2008 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și Rimaga S.R.L.

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 23.02.2023;

Având în vedere referatul de aprobare nr.48040/2023, raportul nr.49017/2023 întocmit de Direcția Patrimoniu și raportul de avizare nr.49938/2023 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune prelungirea duratei contractului de concesiune nr.293/15.01.2008 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și Rimaga S.R.L. și avizele nr.14/2023 al Comisiei I-Buget Finante, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.11/2023 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.14/2023 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă prelungirea cu o perioadă de 4 ani, respectiv până la data de 15.01.2027, a duratei contractului de concesiune nr.293/15.01.2008 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și Rimaga S.R.L., având ca obiect terenul aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în suprafață de 50,0 mp, situat în str.Traian Lalescu, nr.16A.
- Art.2.** Se aprobă renegocierea redevenței pentru terenul ce face obiectul contractului de concesiune nr.293/15.01.2008, având ca preț de pornire raportul de evaluare care va fi însușit prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.3.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să semneze actul adițional de prelungire a contractului de concesiune nr.293/2008.
- Art.4.** Pe data prezentei hotărâri, se modifică în mod corespunzător Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.105/2007 și nr.606/2007, cu modificările și completările ulterioare.
- Art.5.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și Rimaga S.R.L. vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Lucian Costin DINDIRICĂ

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Nicoleta MIULESCU

CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. 293 / 15.01.2008

Cap.I PĂRȚILE CONTRACTANTE

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

ALBĂSTROIU GHEORGHE,

calitate de concesionar, *pe de altă parte*.

În temeiul Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aprobată cu modificări prin Legea nr.22/2007, al H.G.nr.168/2007 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a O.U.G.nr.54/2006 și al Hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.498/2006, 105/2007 și 606/2007, prin care s-a aprobat concesiunea terenului, raportul de evaluare și contractul negociat între părți pentru terenul situat în cartier Rovine, zona Traian Lalescu-strada Dezrobirii, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

Cap.II OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art.1 - (1) Obiectul contractului îl constituie concesiunea prin negociere directă către **ALBĂSTROIU GHEORGHE** a terenului aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situat în cartier Rovine la intersecția străzii Traian Lalescu cu Dezrobirii, în suprafață de 50,0 mp, în vederea amplasării unei construcții provizorii cu destinația de cafe-bar.

(2) Obiectivul concedentului îl constituie exploatarea eficace, în regim de continuitate, a terenului concesiionat conform prezentului contract.

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

a) bunuri de retur – terenul în suprafață de 50,0 mp. identificat conform art. 1(1) din contractul de concesiune. La încetarea contractului de concesiune acesta revine de plin drept, gratuit și liber de orice sarcini, concedentului.

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

FP-25-03-VER.01

Cap.III TERMENUL

Art.2 - (1) Durata concesiunii este de **15 ani**, începând cu data de **15.01.2008** până la **15.01.2023**.

(2) Prezentul contract de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților.

Cap.IV REDEVENȚA. GARANȚIA. TERMENE DE PLATĂ

Art.3 (1) Prețul unitar al terenului concesionat pentru anul 2008 este cel negociat între părți conform Procesului Verbal de negociere nr.342823/10.12.2007, actualizat cu indicele prețurilor de consum din anul 2007, respectiv 13,25 lei/mp/lună.

(2) Redevența anuală este de **7950,0 lei**, iar redevența pentru perioada 15.01.2008 - 31.12.2008 este de **7663,0 lei**.

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

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

(4) Pentru anii următori, începând cu 2009, prețul unitar al concesiunii prevăzut la art.3(1) și în mod corespunzător redevența anuală, se va actualiza în funcție de indicele prețurilor de consum comunicat de Institutul Național de Statistică și de Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Craiova, ce vor fi adoptate în acest sens.

(5) Pentru depășirea termenelor de plată a redevențelor semestriale, prevăzute la art.3(3), **ALBĂSTROIU GHEORGHE**, va plăti majorări de întârziere calculate conform actelor normative în vigoare la data plății.

(6) Garanția în sumă de **3.975 lei** constituită conform art.56(1) din O.U.G.nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică se poate folosi de concedent în condițiile art. 56(2) din această ordonanță pentru plata majorărilor de întârziere sau a sumelor datorate de concesionar, în baza prezentului contract de concesiune.

Cap.V PLATA REDEVENȚEI ȘI A GARANȚIEI

Art.4 (1) Plata redevenței se face prin casieria Primăriei Craiova.

(2) Plata garanției prevăzută la art.3(6), se va efectua în termen de maxim 90 zile de la data perfectării contractului de concesiune, respectiv, până la **13 aprilie 2008**.

Cap.VI DREPTURILE PĂRȚILOR

-DREPTURILE CONCESIONARULUI

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

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

-DREPTURILE CONCEDENTULUI

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

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

Cap.VII OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

- OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI

Art.7 (1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a terenului ce face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct terenul concesionat și să păstreze destinația sa, așa cum este prevăzut în documentația tehnică și în Hotărârile Consiliului Local nr.498/2006 și 105/2007.

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

(4) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunului concesionat privind siguranța în exploatare și protecția mediului.

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

(6) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent în mod unilateral, potrivit art.6(2) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia.

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

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

OBLIGAȚIILE CONCEDENTULUI

Art.8. (1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege.

(3) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului, care nu a putut fi prevăzute la data încheierii prezentului contract de concesiune.

Cap.VIII ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art.9 -(1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

(a) La expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;

(b) Înainte de expirarea perioadei pentru care a fost încheiat, cu acordul părților;

(c) Înainte de expirarea duratei contractului de concesiune dacă:

FP 25-03-VER. 02

1. interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată ;

2. nu au fost respectate obligațiile contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

3. nu au fost respectate obligațiile contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;

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

Cap.IX ALTE CLAUZE DE ÎNCETARE A CONTRACTULUI

Art.10 (1) Concesiunea se retrage și contractul se reziliază în situația în care concesionarul nu a început execuția lucrărilor la obiectivul de investiție în termen de 1 (un) an de la data perfectării contractului de concesiune.

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

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

(4) La încetarea , din orice cauză , a contractului de concesiune , bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează :

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

b) bunuri proprii care rămân în proprietatea concesionarului.

Cap.X FORȚA MAJORĂ

Art.11 Nici una dintre părțile semnatare ale prezentului contract de concesiune nu va fi răspunzătoare pentru neexecutarea în termen și /sau în mod corespunzător, total sau parțial a oricărei dintre obligațiile ce-i revin, în baza prezentului contract, dacă neexecutarea obligațiilor respective a fost cauzată de un eveniment imprevizibil la data încheierii contractului, ale cărei consecințe sunt de neînlăturat de către partea ce-l invocă (război, calamități naturale).

Art.12. Partea care invocă forța majoră va notifica celeilalte părți, atât apariția, cât și încetarea evenimentului, în termen de maxim 30 zile. Lipsa notificării evenimentului decade partea care invocă forța majoră din dreptul de a fi exonerată de răspundere.

Cap.XI. LITIGII

Art.13 (1) Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune se realizează potrivit Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările ulterioare.

(2) În caz de neplată a 2 rate semestriale, consecutive, de către concesionar, contractul se consideră desființat de drept, fără somație, punere în întârziere și cerere de chemare în judecată (pact comisoriu grad IV), Primăria Craiova având dreptul să dezafecteze terenul concesionat ocupat de investițiile realizate și să dispună aducerea acestuia în starea inițială, pe cheltuiala exclusivă a concesionarului indiferent cine realizează operațiunea de dezafectare.

Cap.XII DISPOZIȚII FINALE

Art.14 Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte în contract.

Următoarele documente fac parte integrantă din prezentul contract de concesiune:

- Hotărârile Consiliului Local nr.498/2006, 105/2007, 525/2007 și 606/2007.
- Procesul Verbal de negociere nr.342823/2007
- Raportul de evaluare a terenului concesionat întocmit de SC"ING PROEV"SRL
- Craiova , August 2007.

CONCEDENT

CONCESIONAR

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CRAIOVA**

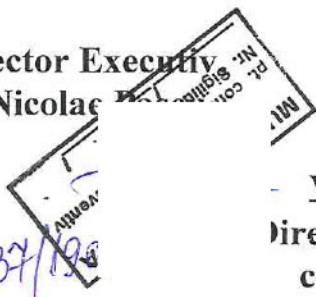
ALBĂSTROIU GHEORGHE



**SECRETAR,
Nicoleta Miulescu**

ec. /

**Director Executiv
ec. Nicolae**



- Vizat pentru legalitate
**Direcția Contencios Juridic
cons.iur.Zorilă Dan**

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Direcția Patrimoniului

Serviciul Urmărire Contracte, Agenți Economici

Nr. 56445/22.03 2019

**Act Adițional nr. 1/2019
la contractul de concesiune nr. 293/2008**

Între

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr.7, Jud. Dolj, CUI 4417214, reprezentat prin **Primar**, în calitate de **concedent, pe de o parte și**

ALBĂSTROIU GHEORGHE, cu domiciliul în Craiova,
în calitate de **concesionar, pe de altă parte**

În baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 66/2019 s-a încheiat prezentul act adițional la contractul de concesiune nr. 293/2008.

Art.1 Se modifică cap. I - PĂRȚILE CONTRACTANTE din contractul de concesiune nr. 293/2008, în sensul schimbării părții contractante Albăstroiu Gheorghe cu S.C. RIMAGA S.R.L., astfel:

„Între

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr.7, Jud. Dolj, CUI 4417214, reprezentat prin **Primar**, în calitate de **concedent, pe de o parte și**

S.C. RIMAGA S.R.L., cu sediul social în Craiova, str. Elie Georgescu, nr.4, bl. D10, sc.1, ap.12, jud. Dolj, CUI 25113412, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J16/226/2009, reprezentată prin Marian Costel – Irinel, în calitate de asociat unic, (

altă parte”

Art. 2 Celelalte articole ale contractului de concesiune nr. 293/2008 rămân neschimbate.

Art.3 Prezentul act adițional devine parte integrantă a contractului de concesiune nr. 293/2008 și se încheie în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

CONCEDENT
MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMAR
Mihail GENOIU

CONCESIONAR
S.C. RIMAGA S.R.L.
Marian Costel-Irinel

Direcția Patrimoniului
Director Executiv,
Cristian Ionuț Gâlea

Șef Serviciu
Madlen Anța Voicinovski

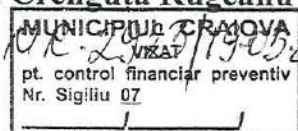
Control Financiar Preventiv
Economico-Financiară

insp. Simona Crenguta Rugeanu cons.jur. Ni

Vizat ptr localitate

Direcția lică

/Bedelici



H. Popoviciu Cl
29.01.2007

HOTĂRÂREA NR. 498

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 21.12.2006.

Având în vedere raportul nr.89221/2006 al Direcției Urbanism prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu referitor la amplasarea unei construcții provizorii cu destinația de café-bar în municipiul Craiova, cart. Rovine, zona str. Traian Lalescu – str. Dezrobirii și a studiului de oportunitate, în vederea concesionării prin negociere directă, către Albăstroi Gheorghe a terenului aferent și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.429, 430, 431, 432, 433/2006;

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, modificată, Ordinului nr.1430/2005 al Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului și Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu referitor la amplasarea unei construcții provizorii cu destinația de café-bar în municipiul Craiova, cart. Rovine, zona str. Traian Lalescu – str. Dezrobirii, prevăzut în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Se aprobă studiul de oportunitate, în vederea concesionării prin negociere directă, către Albăstroi Gheorghe, pe o perioadă de 15 ani, a terenului aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în suprafață de 50 mp., situat în cart. Rovine, zona str. Traian Lalescu – str. Dezrobirii, în vederea amplasării construcției provizorii identificate la art.1, prevăzut în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.3.** Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Urbanism, Direcția Patrimoniu și Direcția Economico - Financiară vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

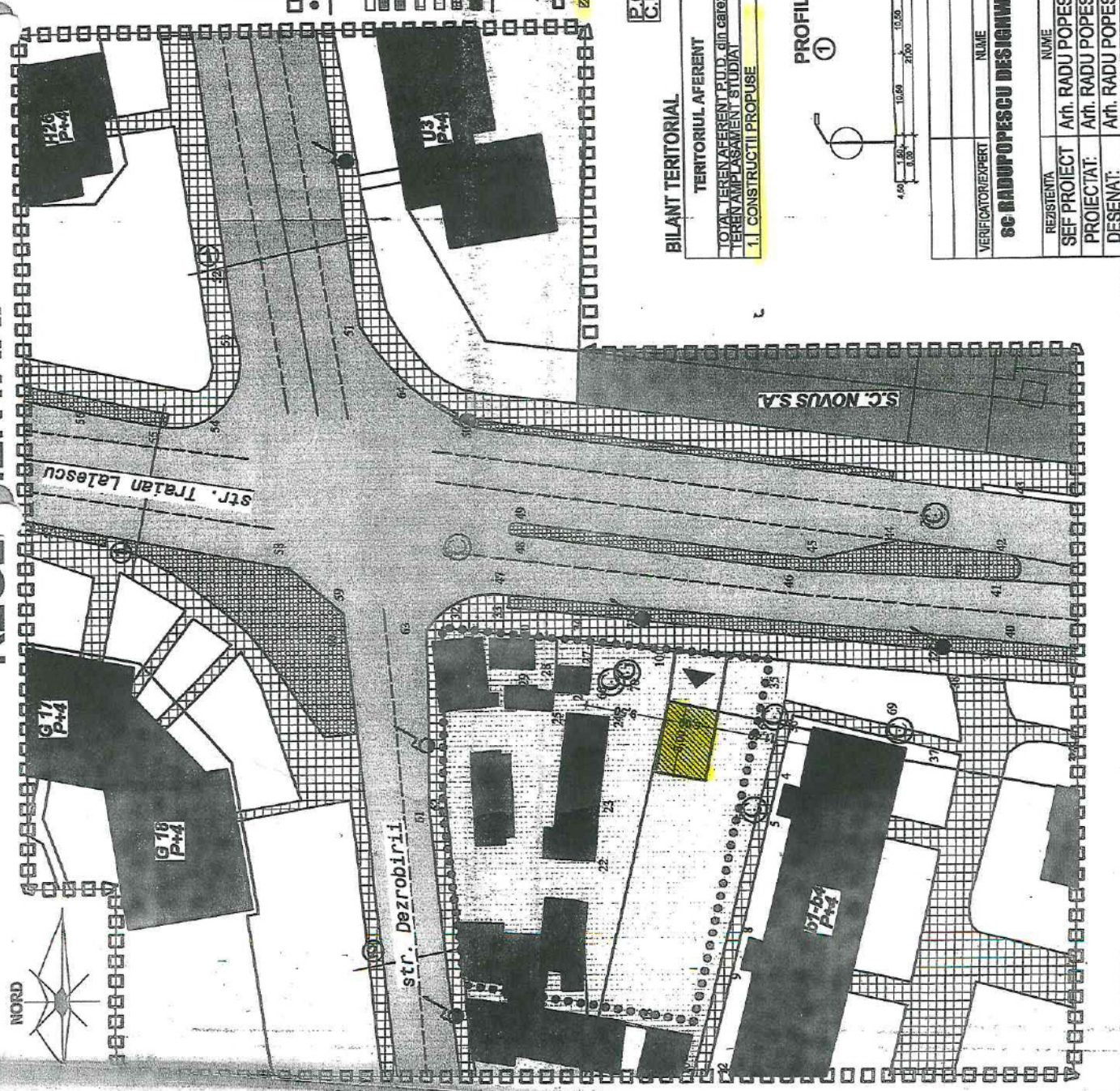
Gheorghe POPA INGINERU

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,

Nicoleta MIULESCU

REGLEMENTARI

PLAN URBANISTIC DE DETALIU



CONCESIONARE TEREN IN VEDEREA AMPLASARII UNEI CONSTRUCTII METALICE PROVIZORII

ZONA STRADA TRAIAN LALESCU-STRADA DEZROBIRII

AMEXA NR. 1
LA HOT. CONS. LOCAL
NR. 4 9 8 12006

PRESEDINTE DE SEDINTA
GHESGHEA ROZA INCHISOR

CONSILIUL LOCAL

LEGENDA:

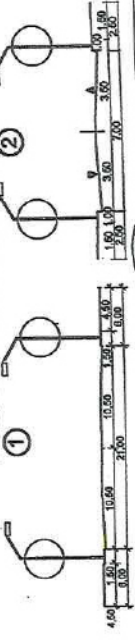
- LIMITE
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA AMPLASAMENT
- LIMITA DE PROPRIETATE
- ZONIFICARE FUNCTIONALA:
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE
- ZONA INSTITUTII PUBLICE
- ZONA CIRCULATII CAROSABILE
- ZONA CIRCULATII PIETONALE
- ZONA CIRCULATII PIETONALE DE INCINTA
- SPATII VERZI
- CONSTRUCTII EXISTENTE MENTINUTE
- ALINIAMENT
- ◆◆◆ REGIM DE INALTIME
- ◆◆◆ ACCES CAROSABIL/ACCES PIETONAL
- Teren propus pentru concesionare S=50,00mp
- CONSTRUCTIE METALICA PROVIZORIE PROPUSA CU DESTINATIA DE CAFE-BAR

P.O.T. PROCENT OCUPARE TEREN 100%
C.U.T. COEFICIENT UTILIZARE TEREN 1

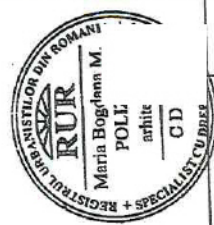
BILANT TERITORIAL

TERITORIUL AFERENT	EXISTENT	PROBUS
TEREN AMPLASAMENT STUDIAT	M ²	M ²
	12900,00	12900,00
1.1. CONSTRUCTII PROPUSE		50,00
		100,00

PROFILURI TRANSVERSALE



INCINTA ARHITECTURALA
NR. 00080
Marian Radu
POPESCU
Adresa: str. de la parohia



VERIFICATOR/EXPERT	NUME	REFERAT EXPERTIZA NR./DATA
SC RADUPOPESCU DESIGNWORKSHOP	SCARU CECILIA	REFERAT EXPERTIZA NR./DATA
REZISTENTA	NUME	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
SEF PROIECT	Arh. RADU POPESCU	CONCESIONAREA TERENULUI IN VEDEREA AMPLASARII UNEI CONSTRUCTII METALICE PROVIZORII
PROIECTAT:	Arh. RADU POPESCU	PROIECTAREA SI AMPLASAREA STRAZII LALESCU-STR. DEZROBIRII
DESEINAT:	Arh. RADU POPESCU	PROIECTAREA SI AMPLASAREA STRAZII LALESCU-STR. DEZROBIRII
		BENEFICIAR: SCARA ALBASTRULUI GHEORGHE
		7/500
		Beneficiari: Simita George Brazeu, bl. 185, ap. 2, Crivola, Doj
		DATA: 10/2006
		REGLEMENTARI

PROIECT NR.	
PAZA: P.U.D.	A4

ROMÂNIA

JUDEȚUL DOLJ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Nr. din

Nr. 1499 din 29.09.2008

Ca urmare a cererii adresate de (1): *****

cu domiciliul (2) în județul , , satul sectorul , cod poștal , , nr. , bl. , sc., et. , ap. , telefon/fax , email înregistrată la nr. **130769** din **16.09.2008**.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții , republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE AUTORIZEAZĂ : executarea lucrărilor de construire pentru:

Construire cafe bar si terasa cu caracter provizoriu cu durata amplasarii de 15 ani (Sc = Sd = 48,70 mp ; Su = 44,82 mp) Sistem constructiv : Structura metalica,fundatie tip platforma betonata , acoperis tip sarpanta metalica cu invelitoare din tabla . CONDITII : Constructie avand caracter provizoriu ,realizata din tamplarie PVC si geam termopan, amplasata pe durata de 15 ani , pana la data de 15.01.2023 ,mentionata in Contractul de concesiune nr. 293 / 15.01.2008 incheiat cu P.M.C, pe suprafata mentionata in contractul de concesiune , respectiv de 50,00 mp. Constructia va fi desfiintata prin grija beneficiarului in termen de 30 de zile de la sesizarea in scris a Directiei de Urbanism din P.M.C. in functie de necesitatile urbanistice ale zonei. Stationarea mijloacelor de transport folosite pentru aprovizionare nu va afecta circulatia pietonala si rutiera din zona ."" CONDITII: - respectarea stricta a Normelor Tehnice - Nt-DPE-01/2004 si a distantelor minime legale fata de conductele de gaze naturale - respectarea Ord. MS nr. 975, 976/1998, HGR nr. 924/2005 - molozul va fi transportat si depozitat in rampa de gunoi a municipiului pe baza contractului incheiat cu operatorul de salubritate*****

-pe imobilul - teren construcții - situat în județul Dolj, Craiova, satul , sectorul , cod poștal **1100**, Strada **TRAIAN LALESCU**, nr., bl. , sc. , et. , ap..

Cartea funciara (4) /fișa bunului imobil / nr. cadastral

-lucrări în valoare (5) de

-în baza documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C. + D.T.O.E.), respectiv desființarea construcțiilor (D.T.A.D.) nr. **17 / 2007** din ,

a fost elaborată de **B.I.A. -Arh. D. Subasu OAR 4199, Dolj, Craiova**, satul , sectorul , cod poștal **1100**

Strada CARACAL, nr. **85**, bl. **29**, sc. , et , ap. **19**, respectiv de -arhitect/conducător arhitect cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. , în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei teritoriale a Ordinului Arhitecților din România.

FP-40-03, ver 01

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. Documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E. sau D.T.A.D) - vizată spre neschimbare - , împreună cu toate avizele și acordurile obținute, precum și punctul de vedere/actul

administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, face parte integrantă din prezenta autorizație.

Nerespectarea întocmai a documentației tehnice - D.T. vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art. 24 alin. (1), respectiv ale art. 26 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (15)-(15¹) din Legea nr. 50-1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.

B. Titularul autorizației este obligat:

1. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.13) la autoritatea administrației publice locale emitentă a autorizației;
2. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.14) la Inspectoratul teritorial în construcții, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1 % din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora;
3. să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.15) la Inspectoratul teritorial în construcții, odată cu convocarea comisiei de recepție;
4. să păstreze pe șantier, în perfectă stare, autorizația de construire și documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C+D.T.O.E./D.T.A.D.) vizată spre neschimbare, împreună cu Proiectul Tehnic - P. Th și detaliile de execuție pentru realizarea lucrărilor de construcții autorizate, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor;
5. în cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și Direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu;
6. să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale;
7. să transporte la materialele care nu se pot recupera sau valorifica rămase în urma executării lucrărilor de construcții;
8. să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de zile de la terminarea efectivă a lucrărilor;
9. la începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției" (vezi anexa nr.8 la normele metodologice);
10. la finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Placuța de identificare a investiției";
11. în situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor);
12. să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor;
13. să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut "Avizul de securitate la incendiu";
14. să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției;
15. se declare construcțiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

C. Durata de execuție a lucrărilor este de 12 luni Luni calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

ÎNTOCMIT
Administrator

FP-40-03, ver01

D. Termenul de valabilitate al autorizației este de **12 luni** Luni de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

PRIMAR,

SECRETAR,

**ARHITECT ȘEF,
arh.**

Taxa de autorizare în valoare de **360** lei, a fost achitată conform Chitanței nr. din .

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului la data de însoțită de exemplar(e) din documentația tehnică -D.T., împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare. În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

***se prelungește valabilitatea
Autorizației de***

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, o altă autorizație de .

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității **3**

Achitat taxa de: lei, conform Chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de .

-
- (1) Numele si prenumele solicitantului
 - (2) Adresa solicitantului
 - (3) Denumirea lucrării, descrierea concisă a lucrărilor autorizate, precum și alte date extrase din D.T.A.C./D.T.A.D.
 - (4) Se completează cu datele extrase din Cartea funciară sau din Fișa bunului imobil, după caz
 - (5) Valoarea lucrărilor, declarată de solicitant, înscrisă în cererea de autorizare, calculată în funcție de suprafața construită desfășurată a construcțiilor ori valoarea lucrărilor de construcții și instalații aferente din avizul general al investiției
 - (6) Se completează cu denumirea/titlul, nr. și data elaborării documentației, precum și celelalte elemente de identificare.

ȘEF SERVICIU

ÎNTOCMIT
Administrator

FP-40-03, ver01

ROMÂNIA

JUDEȚUL DOLJ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Nr. 131006 din

AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE

Nr. 1299 din 06.10.2014

Ca urmare a cererii adresate de (1): *****

cu domiciliul (2) în județul , , satul sectorul , cod poștal , , nr. , bl. , sc., et. , ap. , telefon/fax , email înregistrată la nr. 131006 din 16.09.2014.

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții , republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE AUTORIZEAZĂ :

executarea lucrărilor de construire pentru:

MODERNIZARE CONSTRUCȚIE PROVIZORIE ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CAFE BAR ÎN MAGAZIN ALIMENTAR(Sc=Sd=48,70mp; Su=44,82mp; sistem constructiv: fundatii placa b.a., structura metalica, acoperis-sarpanta, invelitoare carton bitumat culoare maro)

CONDITII:

Construcția va avea caracter provizoriu, amplasarea construcției va fi pe durata contractului de concesiune nr.293/2008 emis de Primăria Municipiului Craiova.

Construcția se va amplasa conform planului de situație cadastral vizat spre neschimbare. Construcția va avea caracter provizoriu și se va desființa prin grija și pe cheltuiala beneficiarului în termenul prevăzut în notificarea primită din partea P.M.C. în funcție de necesitățile urbanistice ale zonei, fără a solicita despăgubiri. Staționarea mijloacelor de transport folosite pentru aprovizionare nu va afecta circulația rutiera și pietonala din zona.

Activitatea se va desfășura numai în incinta spațiului.

Se vor respecta avizele, acordurile și documentația tehnică vizată spre neschimbare.

-pe imobilul - teren și construcții - situat în județul Dolj, Municipiul Craiova, satul , sectorul , cod poștal -, - intersecția strazii Dezrobirii cu Traian Lalescu, nr.-, bl. , sc. , et. , ap..

Cartea funciara (4) - /fișa bunului imobil - / nr. cadastral -

-lucrări în valoare (5) de **1500 lei**

-în baza documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C. + D.T.O.E.), respectiv desființarea construcțiilor (D.T.A.D.) nr. 13/2014 din , a fost elaborată de **SC GRUP INTERNAȚIONAL SRL, DOLJ, Municipiul CRAIOVA**, satul -, sectorul -, cod poștal -

Strada Alexandru Ioan Cuza, nr. 42, bl. 6A, sc. 1, et 1, ap. 1, respectiv de **arh. Cernătescu Marin Dumitru** -arhitect/conducător arhitect cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. **00024**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei teritoriale **Oltenia** a Ordinului Arhitecților din România.

FP-40-03, ver 01

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. Documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E. sau D.T.A.D) - vizată spre neschimbare - , împreună cu toate avizele și acordurile obținute, precum și punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, face parte integrantă din prezenta autorizație.

Nerespectarea întocmai a documentației tehnice - D.T. vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art. 24 alin. (1), respectiv ale art. 26 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (15)-(15¹) din Legea nr. 50-1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.

B. Titularul autorizației este obligat:

1. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.13) la autoritatea administrației publice locale emitentă a autorizației;
 2. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.14) la Inspectoratul teritorial în construcții, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1 % din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora;
 3. să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.15) la Inspectoratul teritorial în construcții, odată cu convocarea comisiei de recepție;
 4. să păstreze pe șantier, în perfectă stare, autorizația de construire și documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C.+D.T.O.E./D.T.A.D.) vizată spre neschimbare, împreună cu Proiectul Tehnic - P. Th și detaliile de execuție pentru realizarea lucrărilor de construcții autorizate, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor;
 5. în cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și Direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu;
 6. să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale;
 7. să transporte la **Nu este cazul** materialele care nu se pot recupera sau valorifica rămase în urma executării lucrărilor de construcții;
 8. să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de - zile de la terminarea efectivă a lucrărilor;
 9. la începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției" (vezi anexa nr.8 la normele metodologice);
 10. la finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Placuța de identificare a investiției";
 11. în situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor);
 12. să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor;
 13. să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut "Avizul de securitate la incendiu";
 14. să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției;
 15. se declare construcțiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).
- C. Durata de execuție a lucrărilor este de 12 Luni** calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

ÎNTOCMIT
Mirel Cosmin Matei

FP-40-03, ver01

D. **Termenul de valabilitate al autorizației** este de **12 Luni** de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

PRIMAR,
Lia Olguta Vasilescu

SECRETAR,
Nicoleta Miulescu

ARHITECT ȘEF,
arh.Gabriela Mioreanu

Taxa de autorizare în valoare de **390 lei**, a fost achitată conform Chitanței nr. din .

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului **DIRECT** la data de însoțită de exemplar(e) din documentația tehnică -D.T., împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare. În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungește valabilitatea
Autorizației de construire

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, o altă autorizație de construire.

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității
Achitat taxa de: lei, conform Chitanței nr. din
Transmis solicitantului la data de **DIRECT**.

-
- (1) Numele si prenumele solicitantului
 - (2) Adresa solicitantului
 - (3) Denumirea lucrării, descrierea concisă a lucrărilor autorizate, precum și alte date extrase din D.T.A.C./D.T.A.D.
 - (4) Se completează cu datele extrase din Cartea funciară sau din Fișa bunului imobil, după caz
 - (5) Valoarea lucrărilor, declarată de solicitant, înscrisă în cererea de autorizare, calculată în funcție de suprafața construită desfășurată a construcțiilor ori valoarea lucrărilor de construcții și instalații aferente din avizul general al investiției
 - (6) Se completează cu denumirea/titlul, nr. și data elaborării documentației, precum și celelalte elemente de identificare.

ȘEF SERVICIU
Mariana Liliana Fugaru
FP-40-03, ver01

ÎNTOCMIT
Mirel Cosmin Matei

307R O M Â N I A
JUDEȚUL DOLJ
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Nr. din

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. **3072** din **12.09.2008**

În scopul: construire cafe bar si terasa cu caracter provizoriu - durata amplasarii 15 ani⁴⁾

Ca urmare a Cererii adresate de (1) ^{*****}
cu domiciliul (2) în județul , , satul , sectorul , cod poștal , , nr. , bl. , sc. , et. , ap. ,
telefon/fax , e-mail înregistrată la nr. **128811** din **11/09/2008**
pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul **Dolj, Craiova**, satul sector cod
poștal **1100**, Strada **TRAIAN LALESCU**, nr. , bl. , sc. , et. , ap., sau identificat prin (3)
plan de situatie scara 1:500^{''''}
în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.**PUZ RO 4, PUD** faza , aprobată prin
Hotărârea Consiliului Județean/Local
nr. **128/1997, 105/2007**
în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de
construcții, republicata, cu modificările si completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Teren intravilan aparținând domeniului privat al municipiului Craiova^{''''}

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului - teren neconstruit Destinatia dupa PUG - zona locuinte Suprafata
terenului - 50 mp^{''''''}

FP-39-04, ver05

3. REGIMUL TEHNIC

Conform Puz RO4, aprobat cu HCL 128/1997 amplasamentul este situat in zona amenajari diverse
(mobilier urban,plantatii,trotuare) Se propune amplasare constructie provizorie in suprafata de
50,00mp in str.Traian Lalescu intersectie cu Dezrobirii conform HCL 105/2007. CONDITII: - Planul de
situatie va fi cotate cu distantele fata de constructiile invecinate. - Amplasarea constructiei nu va afecta
spatiu verde amenajat. - Durata constructiei va fi pe perioada mentionata in contractul de concesiune
cu Primaria Municipiului Craiova. - Constructia provizorie se va realiza pe suprafata din contractul de
concesionare - respectiv 50 mp. - Constructia va fi desfiintata prin grija beneficiarului in termen de 30
de zile de la sesizarea in scris a Directiei de Urbanism din Primaria municipiului Craiova in functie de
necesitatile urbanistice ale zonei. - Stationarea mijloacelor de transport folosite pentru aprovizionare
nu va afecta circulatia pietonala si rutiera din zona. -Constructia provizorie se va realiza din tamplarie
PVC si geam termopan La faza de autorizatie prezentati : Titlul de proprietate pe teren (contract de
concesionare)^{''''''''''}

*Prezentul certificat de urbanism nu poate fi utilizat în scopul declarat(4) pentru
construire cafe bar si terasa cu caracter provizoriu - durata amplasarii 15 ani^{''''''}*

4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare
și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții**

4.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, Titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

**ÎNTOCMIT
Administrator**

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
c) documentația tehnică - D.T., după caz:

D.T.A.C.

False

False

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1. avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

alimentare cu apă - Compania de Apa Oltenia

gaze naturale - ENGIE - Distrigaz Sud Rețele

Alte avize/acorduri:

False

canalizare - Compania de Apa Oltenia

False - Telekom

False

alimentare cu energie electrica - CEZ - Distribuție Energie Oltenia

salubritate - SC Iridex Group

False

False - Termo Craiova

Salubritate SRL

False

False - RAT Craiova

False - RAT Craiova

False

False

False

d. 2. avize și acorduri privind:

False

False

sanatatea populatiei

False

d.3.avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4.Studii de specialitate:

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documente de plată ale următoarelor taxe (copie):

- dovada de luare in evidenta O.A.R.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **12** luni de la data emiterii.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Achitat taxa de **12** lei, conform chitanței nr din

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului la data de

**ȘEF SERVICIUL URBANISM ȘI NOMENCLATURA
URBANĂ**

**ÎNTOCMIT
Administrator**

În conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare

***se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism***

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității .

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de