

**HOTĂRÂREA NR. \_\_\_\_**

**privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței, pentru terenul situat în municipiul Craiova, la intersecția b-dului Oltenia cu b-dul Tineretului – zona Materna**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 28.07.2022;

Având în vedere referatul de aprobare nr.122540/2022, raportul nr.122640/2022 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.123165/2021 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, la intersecția b-dului Oltenia cu b-dul Tineretului – zona Materna;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.279/2022 referitoare la prelungirea duratei contractului de concesiune nr.284/2007 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și S.C. Iocada Com S.R.L.;

În temeiul 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 100,00 mp, situat în municipiul Craiova, la intersecția b-dului Oltenia cu b-dul Tineretului – zona Materna, care face obiectul contractului de concesiune nr.284/2007, încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și Iocada Com S.R.L., la suma de 312,58 lei/mp/an, echivalent a 63,18 euro/mp/an, respectiv 26,05 lei/mp/lună, echivalent a 5,27 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 Iocada Com 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. 122540/07.07.2022**

**Referat de aprobare**

la Proiectul de Hotărâre privind însușirea Raportului de Evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață de 100,00 mp, situat în Craiova, la intersecția b-dului Oltenia cu b-dul Tineretului – zona Materna

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 279/2022 s-a aprobat prelungirea duratei contractului de concesiune nr. 284/2007, încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și Iocada Com S.R.L., ce are ca obiect terenul aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în suprafață de 100,00 mp, la intersecția b-dului Oltenia cu b-dul Tineretului – zona Materna, în conformitate cu Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Pentru ducerea la îndeplinire a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 279/2022, în conformitate cu art. 2 al acesteia, în vederea renegocierii redevenței pentru terenul menționat mai sus, este necesară însușirea unui raport de evaluare în Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere cele menționate, în conformitate cu prevederile art. 108 lit. b, art.129 alin. 2 lit. c coroborat cu alin. 6 lit. b, art. 139 alin. 1 și alin. 3 lit. g, art. 154 alin. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art. 871-873 Cod Civil, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 279/2022, este necesară și oportună promovarea proiectului de hotărâre privind însușirea Raportului de Evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață 100,00 mp, situat în Craiova, la intersecția b-dului Oltenia cu b-dul Tineretului – zona Materna, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 284/2007.

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

**Director Executiv,**

**Șef Serviciu,**

**MUNICIPIUL CRAIOVA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA**  
**DIRECȚIA PATRIMONIU**  
**Serviciul Urmărire Contracte, Agenți Economici**  
**Nr. 122640/07.07.2022**

**Raport**

privind însușirea Raportului de Evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață de 100,00 mp, situat în Craiova, la intersecția b-dului Oltenia cu b-dul Tineretului - zona Materna

Între Consiliul Local al Municipiului Craiova și Iocada Com S.R.L. a fost în derulare contractul de concesiune nr. 284/2007, având ca obiect terenul ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, în suprafață de 100,00 mp, situat la intersecția b-dului Oltenia cu b-dul Tineretului - zona Materna, pentru o perioadă de 15 ani.

Întrucât perioada de valabilitate a contractului de concesiune mai sus amintit a expirat, la solicitarea concesionarului Iocada Com 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. 279/2022 s-a aprobat prelungirea duratei contractului de concesiune nr. 284/2007, pentru o perioadă de 7 ani și 6 luni, respectiv până la 01.12.2029.

Conform art. 2 al hotărârii nr. 279/2022, mai sus menționată, redevența pentru terenul ce face obiectul contractului de concesiune nr. 284/2007 va fi renegociată având ca preț de pornire un Raport de evaluare, însușit prin hotărâre a Consiliul Local al Municipiului Craiova.

Astfel, pentru ducerea la îndeplinire a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 279/2022, având în vedere Contractul de achiziție publică nr. 103299 /2022, privind prestarea de servicii de evaluare bunuri mobile și imobile, în conformitate cu obligațiile asumate în contract, autoritatea locală a solicitat evaluarea pentru stabilirea cuantumului redevenței pentru terenul ce face obiectul contractului de concesiune nr. 284/2007.

În urma solicitării/comandă, înregistrată sub nr. 107097/2022, 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 100,00 mp, situat în Craiova, la intersecția b-dului Oltenia cu b-dul Tineretului - zona Materna, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 284/2007, care se regăsește în Anexa la prezentul raport.

În cadrul raportului de evaluare a fost stabilită valoarea estimată a redevenței în cuantum de 312,58 lei/mp/an - echivalent a 63,18 euro/mp/an, respectiv 26,05 lei/mp/lună - echivalent a 5,27 euro/mp/lună. Valorile nu includ TVA.

Conversia lei/euro a fost făcută la 4,9472 lei pentru un euro, curs valutar la data de 20.06.2022, data elaborării raportului de evaluare.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluarea 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. 279/2022, propunem spre analiză și aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață de 100,00 mp, situat în municipiul Craiova, la intersecția b-dului Oltenia cu b-dul Tineretului - zona Materna, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 284/2007 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și Iocada Com S.R.L., la suma de 312,58 lei/mp/an - echivalent a 63,18 euro/mp/an (valorile nu conțin TVA), respectiv 26,05 lei/mp/lună - echivalent a 5,27 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:



<b>EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE</b>	<b>BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.</b> <i>F16/693/2008: CUI 24317899</i> <i>Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul Dolj.</i> <i>Tel: 0728977411; 0766444770</i> <i>e-mail: pfablanariu@gmail.com</i>		<b>EVALUARI BUNURI MOBILE</b>
<b>EVALUARI DE INTREPRINDERI</b>			
<b>Nr. raport</b>	<b>2022062001</b>	<b>din</b>	<b>20.06.2022</b>
<b>Nota de comanda</b>	<b>107097</b>	<b>din</b>	<b>10.06.2022</b>

## RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATI IMOBILIARE -

**Teren intravilan in suprafata de 100 mp, aferent spatiului comercial detinut de S.C. Iocada Com S.R.L., situat in Municipiul Craiova, Cartier Craiovita Noua, la intersectia b-dului Oltenia cu b-dul Tineretului – zona Materna, judetul Dolj**



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

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

**Evaluator membru corporatist ANEVAR**  
**Autorizatie ANEVAR nr. 10737**

## **SCRISOARE DE INAINTARE**

**Catre:**

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de Comanda nr. 107097 din 10.06.2022, 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 20.06.2022.

Etapele parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la *proprietatea imobiliară (teren intravilan în suprafața de 100 mp, aferent spațiului comercial detinut de S.C. Iocada Com S.R.L., situat în Municipiul Craiova, Cartier Craiovita Noua, la intersecția b-dului Oltenia cu b-dul Tineretului – zona Materna, 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. 284/2007, încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și S.C. IOCADA COM S.R.L., pe o perioadă de 7 ani și 6 luni, 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.

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

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

Suprafata teren	Valoare de piata teren	
100,00 mp	148.489 lei echivalent a	30.015 euro ( 1.484,89 lei/mp echivalent a 300,15 euro/mp )

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

Suprafata teren	Valoare de piata a redeventei anuale	
100,00 mp	31.258 lei echivalent a	6.318 euro ( 312,58 lei/mp/an echivalent a 63,18 euro/mp/an )
	Valoare de piata a redeventei lunare	
	2.605 lei echivalent a	527 euro ( 26,05 lei/mp/luna echivalent a 5,27 euro/mp/luna )

Cu considerație,  
Mihail Dumitru Blanariu



## **Cuprins**

<b>Instrucțiunile evaluării</b>	<b>5</b>
<b>Sinteza raportului</b>	<b>7</b>
<b>Capitolul 1 Termenii de referință ai evaluării</b>	<b>10</b>
1.1. <i>Identificarea clientului</i>	10
1.2. <i>Obiectul evaluării</i>	10
1.3. <i>Amplasare</i>	10
1.4. <i>Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării</i>	10
1.5. <i>Proprietar</i>	10
1.6. <i>Solicitantul raportului</i>	10
1.7. <i>Beneficiarul raportului</i>	10
1.8. <i>Destinatarul raportului</i>	11
1.9. <i>Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii</i>	11
1.10. <i>Data evaluării</i>	11
1.11. <i>Forma de exprimare a valorii</i>	11
1.12. <i>Drepturile de proprietate evaluate</i>	12
1.13. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	12
1.14. <i>Ipoteze restrictive și condiții limitative</i>	12
1.15. <i>Sursele de informare</i>	13
1.16. <i>Riscul evaluării</i>	13
1.17. <i>Clauze de confidențialitate</i>	14
1.18. <i>Dezvăluiri și publicare de date</i>	14
<b>Capitolul 2 Considerații generale despre evaluarea proprietății</b>	<b>15</b>
2.1. <i>Cea mai bună utilizare</i>	15
2.2. <i>Analiza pieței</i>	15
<b>Capitolul 3 Prezentarea datelor</b>	<b>18</b>
3.1. <i>Descrierea stării tehnice a imobilului</i>	18
<b>Capitolul 4 Metodologia de evaluare</b>	<b>20</b>
4.1. <i>Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului</i>	20
4.2. <i>Metoda actualizării - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)</i>	21
<b>Capitolul 5 Opinia evaluatorului. Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale</b>	<b>23</b>
<b>Anexe</b>	<b>25</b>



## **INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII**

### **Misiune**

Avem plăcerea să vă transmitem raportul de evaluare care a fost pregătit pentru a estima valoarea de piață a imobilului utilizata pentru stabilirea pretului- redevenței în vederea concesiunii.

În prezentul capitol sunt prezentate elemente generale ale evaluării, inclusiv certificarea, ipotezele limitative și rezervele, toate acestea trebuie verificate de specialiștii dvs. Elemente descriptive și detalii privind proprietatea și interesele evaluate sunt detaliate în prezentul raport de evaluare.

Evaluarea a fost realizată în concordanță cu instrucțiunile și termenii agreeți, gradul nostru de răspundere profesională față de dumneavoastră este, de asemenea, subliniat în cadrul acestor instrucțiuni.

### **Clientul evaluării și plata serviciilor de evaluare**

Evaluarea noastră a fost realizată în baza contractului de evaluare încheiat între BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. ca prestator, și MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, ca beneficiarul prezentului raport de evaluare, prestatorul fiind plătit conform condițiilor contractuale, independente de valorile estimate.

### **Prezentarea evaluatorului**

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. are 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, fiind reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru.

Domeniul principal de activitate al companiei conform Ordinului 337/2007 este 7022 – Activități de consultanță pentru afaceri și management.

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. activează pe piața locală din anul 2008, furnizând o gamă variată de servicii de consultanță și evaluare de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile..

### **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 terțe 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

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

favorizeze clientul sau legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia curentă.

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

Exceptând membrii echipei de evaluare, care sunt evaluatori acreditați membrii titulari ANEVAR și, dacă se menționează, colaboratorii noștri care sunt de asemenea evaluatori acreditați, membrii titulari ANEVAR și discuțiile cu agenții imobiliare sau de investiții implicați în piață, inclusiv colegi din agenția noastră sau alte agenții, sau schimburile de informații tipice pentru realizarea misiunii de evaluare, nici o altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare.

Prezentul raport se supune Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022 și poate fi expertizat la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului și verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluărilor.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională ca membru titular ANEVAR la AON Allianz-Tiriac Asigurari.

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**

Administrator,  
Blănariu Mihail-Dumitru



**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat  
Blănariu Mihail-Dumitru



## **SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE**

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, la cererea beneficiarului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, a efectuat prezentul raport de evaluare al bunurilor aflate în patrimoniul societății.

**Obiectul evaluării** este format din următoarele imobile, aparținând domeniului privat de interes local al MUNICIPIULUI CRAIOVA:

- teren intravilan în suprafața de 100,00 mp - aferent spațiului comercial detinut de S.C. Iocada Com S.R.L.

**Amplasare.** Imobilul se află în Municipiul Craiova, Cartier Craiovita Noua, la intersecția b-dului Oltenia cu b-dul Tineretului – zona Materna, județul Dolj.

**Scopul evaluării.** Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării proprietarului în vederea prelungirii contractului de concesiune nr. 284/2007, încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și S.C. IOCADĂ COM S.R.L., pe o perioadă de 7 ani și 6 luni, 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.

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.

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

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

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

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

**Inspekția** bunurilor la fața locului s-a făcut de către evaluator împreună cu reprezentantul beneficiarului, la data de **20.06.2022**.

**Data evaluării** proprietății este **20.06.2022**.

**Data raportului** de evaluare este **20.06.2022**.

Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada aprilie 2022 – iunie 2022, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt, aceste previziuni putându-se schimba în funcție de condițiile viitoare.

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022, care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare.

Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 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

Abordarea participativă a fost factorul de bază pentru elaborarea raportului, utilizându-se informații de încredere.

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 Ediția 2022, este:

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

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

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

### **In urma analizelor și calculelor efectuate, s-au obținut următoarele valori:**

**Valoarea de piață teren aferent magazinului alimentară, raportată (abordarea prin comparație directă), este:**

Valoarea de piață teren aferent magazinului alimentară, raportată (abordarea prin comparație directă)	
Suprafața teren	Valoare de piață teren
100,00 mp	148.489 lei echivalent a 30.015 euro ( 1.484,89 lei/mp echivalent a 300,15 euro/mp )



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

**Valoarea estimată a pretului – redevenței, a terenului aferent magazinului alimentar în vederea concesiunii, obținută prin metoda actualizării este:**

Suprafata teren	Valoare de piata a redevenței anuale	
100,00 mp	31.258 lei echivalent a	6.318 euro ( 312,58 lei/mp/an echivalent a 63,18 euro/mp/an )
	Valoare de piata a redevenței lunare	
	2.605 lei echivalent a	527 euro ( 26,05 lei/mp/luna echivalent a 5,27 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

Orice imprecizie rezultată la analiza raportului de evaluare va trebui să fie transmisă de către beneficiar evaluatorului astfel încât, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.**

Administrator,  
Blănarîu Mihail-Dumitru



**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat  
Blănarîu Mihail-Dumitru



## **CAPITOLUL 1**

### **Termenii de referință ai evaluării**

Evaluarea este un proces de estimare (atribuire a valorii), concept economic ce se referă la prețul cel mai probabil la care ar ajunge vânzătorii și cumpărătorii unui bun sau serviciu pus în vânzare. Valoarea nu este un fapt, ci o estimare pe baza unui preț ipotetic.

#### **1.1. Identificarea clientului**

Prezentul raport a fost efectuat în urma solicitării clientului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

**1.2. Obiectul evaluării** este format din următoarele imobile, aparținând domeniului privat de interes local al MUNICIPIULUI CRAIOVA:

- teren intravilan în suprafața de 100,00 mp - aferent spațiului comercial detinut de S.C. Iocada Com S.R.L.

#### **1.3. Amplasare**

Imobilul se află în Municipiul Craiova, Cartier Craiovita Noua, la intersecția b-dului Oltenia cu b-dul Tineretului – zona Materna, judetul Dolj.

Imobilul ce face obiectul evaluării au fost identificat și inspectat în prezența reprezentantului proprietarului.

#### **1.4. Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării**

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării proprietarului în vederea prelungirii contractului de concesiune nr. 284/2007, încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și S.C. IOCADA COM S.R.L., pe o perioadă de 7 ani și 6 luni, 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.

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.

#### **1.5. Proprietar**

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

#### **1.6. Solicitantul raportului**

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

#### **1.7. Beneficiarul raportului**

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

## **1.8. Destinatarul raportului**

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

## **1.9. Definierea, declararea valorii și forma de estimare a valorii**

Valoarea estimată este valoarea de piață a imobilului utilizata pentru stabilirea pretului- redeventei in vederea concesiunii acestuia.

Definiția valorii de piață, dată de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare (IVSC) în IVS- Cadrul general, care face obiectul Standardelor Internaționale de Evaluare 2013, 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 ANEVAR 2022 – ed. Iroval – București

Redeventa de piata este asimilata chiriei de piata in Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022.

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

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

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

Pentru determinarea pretului- redeventei in 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.

Estimarea valorii de piață a terenului si estimarea pretului-redeventei in vederea concesiunii, sunt detaliate în anexele prezentului raport.

## **1.10. Data evaluării**

Data inspecției: 20.06.2022

Data evaluării: 20.06.2022

Data raportului: 20.06.2022

Studiul pieței și datele necesare evaluării au fost realizate la nivelul perioadei aprilie 2022 – iunie 2022, iar valorile estimate se consideră corecte în aceste condiții de piață.

## **1.11. Forma de exprimare a valorii**

Valoarea estimată va fi exprimată cash, în moneda națională (lei), și în valută (euro), la cererea clientului.



Cursul valutar BNR la data de 20.06.2022 este 1 Euro = 4, 9472 lei

### **1.12. Drepturile de proprietate evaluate**

Imobilele ce face obiectul evaluării se afla în patrimoniul privat al MUNICIPIULUI CRAIOVA

Beneficiarul prezentului raport de evaluare a pus la dispoziție următoarele documente:

- Nota de comanda nr. 107097 din 10.06.2022;
- HOTARARE nr. 279 din 26.05.2022, privind modificarea contractului de concesiune nr. 284/2007, incheiat între Consiliul Local al Mun. Craiova și S.C. IOCADA COM S.R.L.;
- CONTRACT DE CONCESIUNE nr. 284 din 01.06.2007;
- HOTARARE NR. 281 din 27.07.2006 privind aprobarea P.U.D;
- P.U.D. extindere spațiu comercial și modernizare

Conform documentelor de proprietate puse la dispoziție și atașate prezentului raport de evaluare, proprietatea imobiliară ce face obiectul evaluării este în proprietatea MUNICIPIULUI CRAIOVA.

Evaluarea imobilului ce face obiectul evaluării s-a făcut în ipoteza în care acesta este liber de sarcini.

### **1.13. 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 ANEVAR 2022 care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards) edistia 2013, cu Standardele Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) editia 2016 și a legislației în vigoare.

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.

### **1.14. Ipoteze restrictive și condiții limitative**

În elaborarea prezentului raport s-au avut în vedere, pe lângă premisele și ipotezele expres specificate în lucrare, următoarele **ipoteze:**

- Datele, informațiile și documentele ce au stat la baza acestui raport de evaluare au fost furnizate de către reprezentantul proprietarului;
- Situația juridică se bazează exclusiv pe documentele prezentate de către proprietar și se presupune că bunul imobil poate fi vândut, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice a proprietății;
- Informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice fără a se garanta precizia acestora;
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale imobilelor evaluate, ce ar avea ca efect o valoare semnificativ diferită, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru astfel de situații sau pentru obținerea studiilor tehnice necesare;
- Redevanta a fost estimată considerând proprietatea în cea mai bună utilizare a sa, ținând cont de tipul/categoria sa;
- Informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice fără a se garanta precizia acestora;
- Inspectia și fotografiile făcute în interiorul și exteriorul proprietății sunt executate cu acordul și în prezența proprietarului.

Raportul de evaluare a fost elaborat în următoarele **condiții generale limitative:**

- Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public fără acordul scris al evaluatorului;
- Previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și pe o economie stabilă. Prin urmare aceste condiții se pot schimba în viitor.
- Raportul de evaluare și valorile estimate de către evaluator își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață rămân neschimbate;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune.

### **1.15. 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.

Pentru a compensa parțial elemente de incertitudine legate de piața netransparentă, ne-am securizat un număr de instrumente specifice disponibile pe piața locală și regională printre care:

- utilizăm informații pentru uzul evaluatorilor din bazele de date autorizate. Sunt prezentate de asemenea și ofertele curente cu detalii furnizate de broker, analiza, localizare, fotografii, etc;
- verificăm ofertele publicate de vânzători în site-urile publice (de ex. imobiliare.ro, olx.ro, site-uri locale, etc.);
- analiza este verificată uneori cu determinări de costuri pe baza Cataloagelor IROVAL, Matrix etc.

În afară de acestea, beneficiem de sprijinul intern, oferit de echipele noastre și parteneri (piețe de capital, industrial, comercial stradal, centre comerciale, birouri) și în managementul proprietății, implicate direct în piața specifică. În relația cu aceste colaborări analizăm de fiecare dată dacă există conflicte de interese pentru gestionarea proiectului.

Tipic evaluărilor realizate în România, folosim, și informațiile colectate de la terți, cum ar fi: alți brokeri, presa, site-uri, proprietari sau analize financiare (surse publice).

În plus față de acestea, ne bazăm pe norme și normative utilizate: literatura de specialitate (standartele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022, cursul de Evaluare a Proprietăților Imobiliare, cursul de Evaluare a Bunurilor Mobile, buletinele informative editate de către ANEVAR); Legislația în vigoare (Codul Administrativ din 03.07.2019, cu modificările și completările ulterioare; Hotărârea Consiliului Local al municipiului Craiova nr. 279 din 26.05.2022).

### **1.16. Riscul evaluării**

Păreră noastră asupra valorii este bazată pe o analiză a tranzacțiilor recente de pe piață, susținută de cunoașterea pieței derivate din experiența în tranzacții imobiliare a companiei noastre. Având în vedere starea actuală a pieței, ne-am bazat într-o măsură mai mare pe judecata și experiența noastră referitor la evaluarea pieței, din cauza lipsei de dovezi revelante pe piața tranzacțiilor.

Este necesar ca evaluatorul să facă raționamente logice și adecvate dar acestea pot diferi de cele făcute de proprietar sau alt evaluator. În general, în decursul timpului a fost acceptat ca evaluatorii pot concluziona în mod corespunzător într-o marjă de valori posibile. Scopul evaluării nu modifică abordarea pentru întocmirea raportului de evaluare.

Valoarea proprietăților se poate schimba în mod substanțial, chiar pe perioade scurte de timp, și astfel opinia noastră cu privire la valoare poate varia semnificativ în cazul în care este schimbată data evaluării. Dacă doriți să vă bazați pe evaluarea noastră ca fiind validă la o altă dată decât cea menționată, va trebui să ne consultați în prealabil. Nu trebuie să vă bazați pe acest raport decât dacă o trimitere la dreptul de proprietate, chirie și alte aspecte legale au fost verificate și considerate ca fiind corecte de către consilierii juridici ai dumneavoastră.



### **1.17. Clauze de confidentialitate**

Evaluarea noastră este confidențială și este adresată doar beneficiarului, numai pentru uzul dumneavoastră și pentru scopul menționat. Nu vom accepta nici o responsabilitate către terți referitor la conținutul prezentului raport.

### **1.18. Dezvaluire și publicare de date**

Beneficiarul nu va putea dezvalui conținutul prezentului raport către terți, în nici un mod, fără acceptul prealabil al evaluatorului asupra formei și conținutului dezvăluirii informațiilor.

Beneficiarul va trebui să obțină acceptul scris al evaluatorului, chiar dacă nu se menționează numele companiei, sau dacă informațiile din raportul nostru vor fi combinate cu informații ale altor consultanți.

Nu vom fi de acord cu dezvaluirea în cazul în care nu se menționează suficient de clar ipotezele speciale sau abaterile de la standarde pe care le-am făcut.

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**

Administrator,

Blănarîu Mihail-Dumitru



**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat

Blănarîu Mihail-Dumitru



## **CAPITOLUL 2**

### **Considerații generale despre evaluarea proprietății**

#### **2.1. Cea mai bună utilizare**

Analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări preced punerea în aplicare a abordărilor în evaluare. Analiza celei mai bune utilizări se bazează pe concluziile analizei de piață și ale analizei vandabilității.

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

Cea mai bună utilizare a proprietății s-a bazat pe observații privind proprietăți din zona amplasament evaluat și proximitatea acestuia, precum și în zone cu atractivitate similară. Se desprinde aspectul ca utilizarea pentru scopul de închiriere este probabilă, în mod rezonabil.

Utilizarea curentă – teren intravilan curți construcții - se presupune a fi cea mai bună utilizare deoarece nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea în alte scopuri.

Data fiind situația actuală a proprietății, localizarea și vecinătățile, dezvoltarea urbanistică a zonei și subpiata specifică analizată, se observă ca alternativă care îndeplinește toate testele este ca teren intravilan curți construcții concesionat/inchiriat.

Aceasta este:

- permisă legal: amplasamentul analizat a fost dezvoltat conform planului general de urbanism;
- fizic posibilă: în cazul utilizării ca imobil concesionat, posibilitatea fizică este evidentă;
- fezabilitatea financiară și maximă productivitate: în zonă nu există proprietăți cu o atractivitate egală, utilizate ca teren intravilan concesionat. Pentru imobilul analizat nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea.

Concluzionând, cea mai bună utilizare a proprietății, care să respecte definiția celei mai bune utilizări este utilizarea ca teren intravilan curți construcții concesionat.

Nu se preconizează pe termen mediu și lung schimbarea utilizării actuale.

Segmentul cel mai probabil de cumpărători este reprezentat de persoane fizice și juridice care doresc să concesioneze terenuri intravilane curți construcții pentru a fi folosite în diferite activități comerciale.

#### **2.2. Analiza pieței**

##### **2.2.1. Definiția pieței**

O **pieță** este un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții. Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriașii, proprietarii, creditorii, debitorii, administratorii, investitorii și intermediarii.

În cazul prezentei evaluări, se analizează piața imobilelor tip terenuri intravilane concesionate.

### **2.2.2. Consideratii generale asupra pieței locale**

Craiova este municipiul de reședință al județului Dolj, Oltenia, România, format din localitățile componente Craiova (reședința), Făcăi, Mofleni, Popoveni și Șimnicu de Jos, și din satele Cernele, Cernelele de Sus, Izvorul Rece și Rovine.

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 podişul 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.[1] Majoritatea locuitorilor sunt români (89,49%), cu o minoritate de romi (1,96%). Pentru 8,25% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută.[2] 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.

### **2.2.3. Analiza cererii**

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor care manifestă cerere pentru concesiunea de imobile de tipul celui evaluat.

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor care manifestă cerere pentru concesiunea de imobile de tipul celui evaluat.

Potențialii concesiunari pentru imobilele prezentate în acest studiu sunt persoane fizice, patroni sau asociați la diferite firme private române, mixte sau străine.

În lunile ianuarie 2021 – martie 2021 pe piața proprietatilor de tipul evaluat au continuat să se resimtă efectele recesiunii economice, care a determinat, ca și în cazul altor țări, stagnarea într-un blocaj instituit în ultimii ani pe piața specifică, în sensul scăderii drastice a numărului de tranzacții efectuate pe piață.

Efectele crizei economice există și în prezent, piața concesiunilor de imobile de tipul celui evaluat fiind la acest moment o piață a „concesiunilor”, cu un număr redus de contracte, al căror redevente



este dictat de cerere, care înregistrează un nivel foarte scăzut. De asemenea cererea este dictată și de trendul de expansiune a firmelor mari de a-și consolida pozițiile pe piață prin achiziționarea de terenuri sau concesionarea acestora.

Întreaga zonă este caracterizată de un declin determinat de criza economică și de slaba dinamică a pieței imobiliare, motiv pentru care deprecierea economică este mare.

Având în vedere climatul economic general, în situația specifică actuală, tendințele pieței imobiliare pentru perioada următoare s-ar putea caracteriza, pe termen scurt cu o stagnare a cererii, ducând chiar la o scădere a acesteia.

#### **2.2.4. Analiza ofertei**

Analiza ofertei competitive pornește de la identificarea proprietarilor de bunuri de tipul celor evaluate și de la analiza posibilității ca aceștia să concesioneze aceste proprietăți.

Analiza ofertei competitive pornește de la identificarea proprietarilor de imobile de tipul celor prezentate și de la analiza posibilității ca aceștia să concesioneze aceste proprietăți.

*Oferta* de concesionari de imobile de tipul celui evaluat este inferioară cererii, iar pentru perioada următoare ar putea înregistra o stagnare.

#### **2.2.5. Echilibrul pieței**

Piața concesionarilor de terenuri intravilane, se caracterizează în prezent printr-o stagnare, un blocaj, datorat scăderii accentuate a cererii, înregistrând o scădere a numărului de tranzacții și o cădere a prețurilor, datorate în special înăsprii condițiilor de acordare a creditelor și a influenței crizei economice mondiale.

Având în vedere că :

- cererea este mică;
- oferta este moderată,

se poate vorbi despre un echilibru relativ al pieței imobiliare de tipul celui evaluat, fiind caracterizată mai mult de o saturare, datorită faptului că oferta depășește cu mult cererea, aceasta putând fi numită « piața concesionarului ».

## CAPITOLUL 3

### Prezentarea datelor

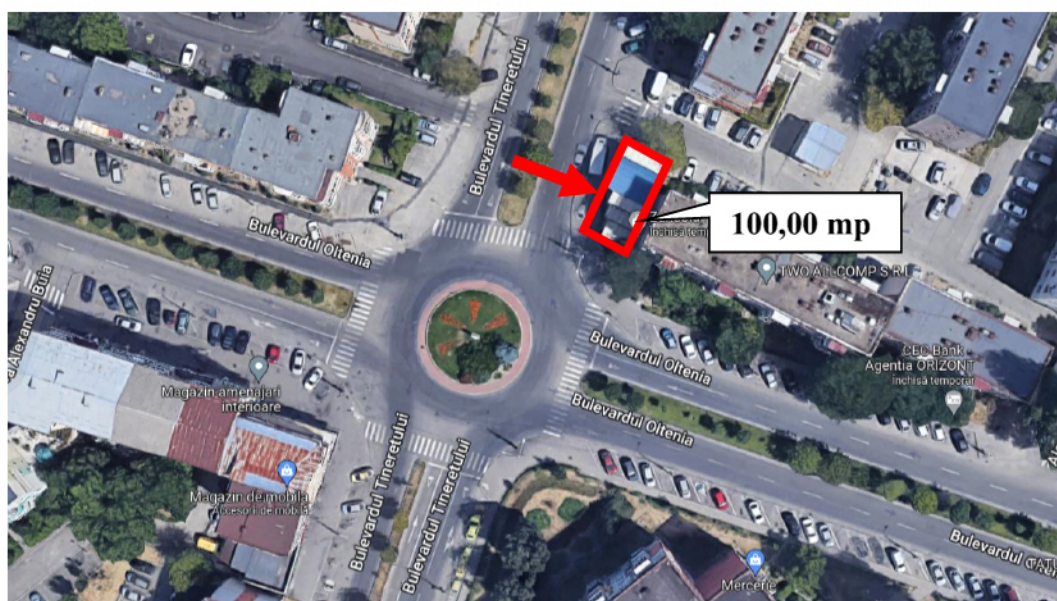
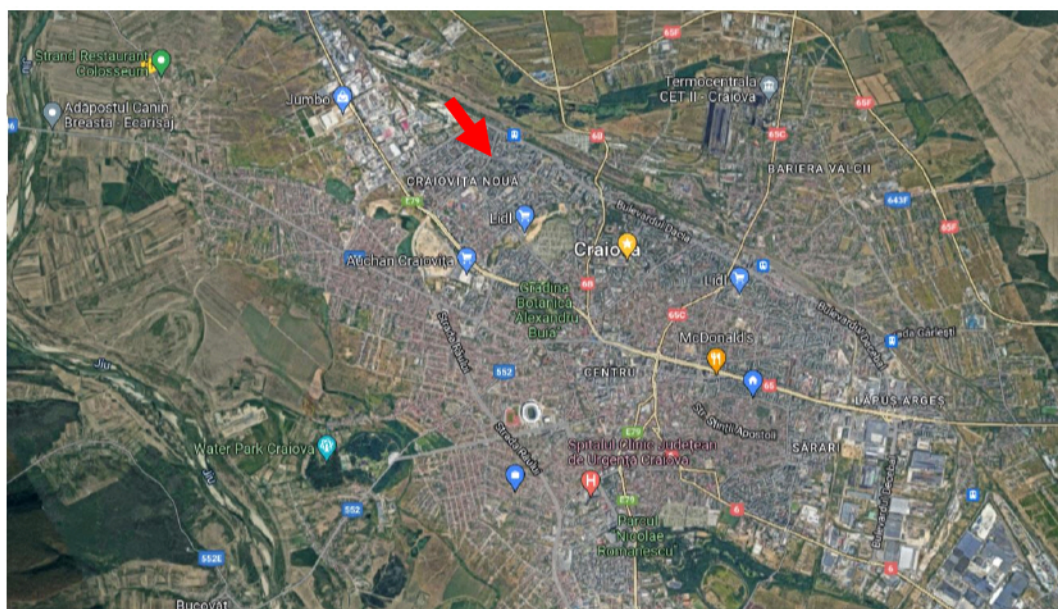
Inspecția imobilului ce aparține domeniului privat de interes local al MUNICIPIULUI CRAIOVA, s-a făcut de către evaluator în data de 20.06.2022, în prezența reprezentantului proprietarului.

Bunul imobil a fost achiziționate în etape succesive și ulterior alipit..

#### 3.1. Descrierea stării tehnice a imobilului

##### 3.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilele se află la în zona mediana a Municipiul Craiova, Cartier Craiova Noua, la intersecția b-dului Oltenia cu b-dul Tineretului – zona Materna, județul Dolj



<i>Zona de amplasare</i>	In zona mediana a Municipiului Craiova, Cartier Craiovită Nouă, la intersecția b-dului Oltenia cu b-dul Tineretului – zona Materna județul Dolj
<i>Artere importante de circulație prin apropiere</i>	Pietonal: B-dul Oltenia și B-dul Tineretului Auto: B-dul Oltenia și B-dul Tineretului Calitatea rețelelor de transport: așfaltate
<i>Caracterul edilitar al zonei Utilitati edilitare</i>	Tipul zonei: rezidențială-comercială 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 Ambient</i>	Corespunzător traficului auto Liniștit
<b><u>3.1.2. Descriere teren</u></b>	
<i>Amplasare</i>	Municipiul Craiova, Cartier Craiovită Nouă, la intersecția b-dului Oltenia cu b-dul Tineretului – zona Materna, județul Dolj
<i>Suprafete</i>	100,00 mp
<i>Categorie teren</i>	Intravilan curți construcții
<i>Descriere</i>	Terenul este acoperit cu spațiu comercial S.C. IOCADA COM S.R.L.



## **CAPITOLUL 4**

### **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.

Astfel pentru estimarea valorii de piață și a redevenței evaluatorul a utilizat următoarele metode:

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

#### **4.1. Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului**

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

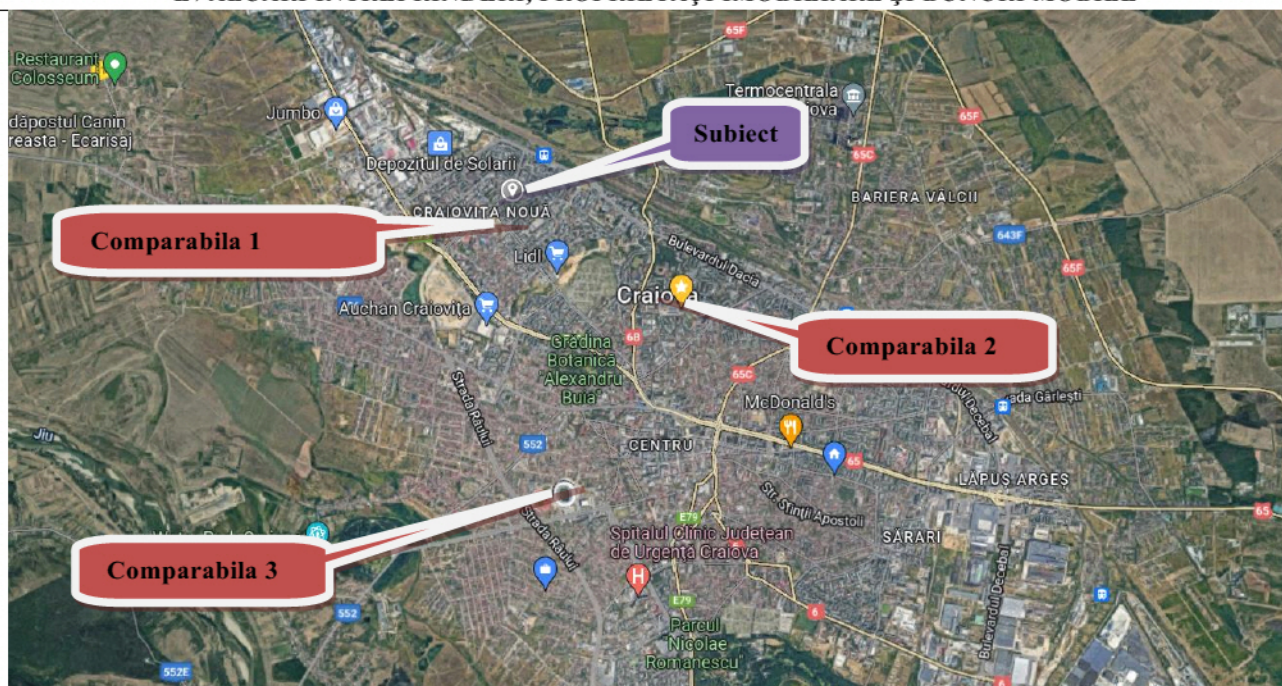
Premisa majoră a metodei prin comparația vânzătorilor este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Aceasta abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți 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 tehnică de comparare, se va utiliza comparația directă, tehnica procentuală. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile, prin cuantificarea corecțiilor.

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 comparare 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, evaluatorii analizează tranzacții comparabile sau alternativ mai multe oferte, 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 marcata in culoare albastra, ofertele analizate sunt prezentate in culoare rosie. Grilele de piata este prezentata in Anexa nr. 1.1.1. Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai apropiata comparabila de subiect este comparabila 2 (are cea mai mica ajustare totala bruta). Avand in vedere aceste ajustari si detaliile de calcul din Anexa 1.1.1. din aceasta sectiune, estimam ca **valoarea de piata a terenurilor este:**

Suprafata teren	Valoare de piata teren
100,00 mp	148.489 lei echivalent a 30.015 euro ( 1.484,89 lei/mp echivalent a 300,15 euro/mp )

#### **4.2. Metoda actualizarii - 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.

Limita minima a redevenței, se stabilește astfel încât sa asigure recuperarea prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructura aferente.

În condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, deci limita minima a valorii de piata a terenului se va stabili astfel încât sa asigure recuperarea în minim 25 de ani și maxim 49 ani a prețului de vânzare a terenului.

Pentru estimarea prețului- redevenței in vederea concesiunii s-a folosit urmatoarea formulă :

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



Unde :

V = Valoare de piata teren

R = Redeventa anuala

k = Rata de actualizare

n = Perioada de recuperare in cazul concesiunii luata in calcul (7 ani si 6 luni)

f = Factor de actualizare

Redeventa anuala= Valoarea de piață teren / f

Valoarea de piață a terenului s-a obținut cu ajutorul metodei comparațiilor directe.

Factorul de actualizare s-a determinat pe baza metodei cumulării riscurilor, astfel:

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

k = Rb + Ri unde:

Rb = rata de baza fără risc

Ri = riscul investiției

Rata de baza fără risc (Rb) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii anuala a titlurilor de stat mai 2021 – mai 2022: 4 % .

Riscul investiției (Ri) s-a determinat ca fiind o suma a riscurilor externe reprezentata de inflatia in zona euro cuantificata prin rata medie a preturilor de consum in ultimele 12 luni fata de precedentele 12 luni, calculata pe baza IPC este: 8,1%.

k= Rb + Ri = 4% + 8,1 % = 12,10 %

În corelatie cu elementele prezentate mai sus si detaliile de calcul din anexele de calcul 1.1.1 si 1.1.2., apreciem valoarea pretului -redeventei in vederea concesiunii este:

**Valoarea de piata teren aferent magazinului alimentar, raportata (abordarea prin comparatie directa), este:**

Valoarea de piata teren aferent magazinului alimentar, raportata (abordarea prin comparatie directa)	
Suprafata teren	Valoare de piata teren
100,00 mp	148.489 lei echivalent a 30.015 euro ( 1.484,89 lei/mp echivalent a 300,15 euro/mp )

**Valoarea estimată a pretului – redeventei, a terenului aferent magazinului alimentar in vederea concesiunii, obținută prin metoda actualizării este:**

Suprafata teren	Valoare de piata a redeventei anuale	
100,00 mp	31.258 lei echivalent a 6.318 euro	( 312,58 lei/mp/an echivalent a 63,18 euro/mp/an )
	Valoare de piata a redeventei lunare	
	2.605 lei echivalent a 527 euro	( 26,05 lei/mp/luna echivalent a 5,27 euro/mp/luna )

## **CAPITOLUL 5 Opinia evaluatorului**

### **Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale**

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

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

Valoarea de piață nu depinde de tranzacțiile reale ce au loc la data evaluării ci mai degrabă este o estimare a prețului ce poate fi obținut într-o tranzacție efectuată la data evaluării în condițiile definiției valorii de piață și a 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 piață a terenului ;
- Metoda actualizării- analiza fluxului de numerar actualizat (DCF) pentru stabilirea prețului – redevenței în vederea concesiunii.

#### **In urma analizelor si calculelor efectuate, s-au obtinut urmatoarele valori:**

**Valoarea de piață teren aferent magazinului alimentar, raportată (abordarea prin comparație directă), este:**

<b>Valoarea de piață teren aferent magazinului alimentar, raportată (abordarea prin comparație directă)</b>	
<b>Suprafața teren</b>	<b>Valoare de piață teren</b>
100,00 mp	148.489 lei echivalent a 30.015 euro ( 1.484,89 lei/mp echivalent a 300,15 euro/mp )

**Valoarea estimată a prețului – redevenței, a terenului aferent magazinului alimentar în vederea concesiunii, obținută prin metoda actualizării este:**

<b>Suprafața teren</b>	<b>Valoare de piață a redevenței anuale</b>	
100,00 mp	31.258 lei echivalent a 6.318 euro	( 312,58 lei/mp/an echivalent a 63,18 euro/mp/an )
	<b>Valoare de piață a redevenței lunare</b>	
	2.605 lei echivalent a 527 euro	( 26,05 lei/mp/lună echivalent a 5,27 euro/mp/lună )

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

*Această estimare punctuală a valorii trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate . Ea este o concluzie imparțială , expertă și rezonabilă a unui profesionist calificat , bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante , cunoscute .*

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

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**

Administrator,  
Blănariu Mihail-Dumitru



*(Handwritten signature)*

**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat  
Blănariu 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 1.1.1. Metoda comparatiilor directe pentru estimarea valorii de piata a terenului

ANEXA 1.1.1.				
EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
		Comp.1	Comp.2	Comp.3
<b>AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI</b>				
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	365,1	354,0	420,0
Tipul tranzactiei		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-15%	-15%	-15%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-54,8	-53,1	-63,0
Preț ajustat (EUR/mp)		310,4	300,9	357,0
<b>Drepturi de proprietate transmise</b>	<b>Integral</b>	<b>Integral</b>	<b>Integral</b>	<b>Integral</b>
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		310,4	300,9	357,0
<b>Restricții de utilizare</b>	<b>Fara</b>	<b>Similar</b>	<b>Similar</b>	<b>Similar</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		310,4	300,9	357,0
<b>Condiții de finanțare</b>	<b>La piață</b>	<b>La piață</b>	<b>La piață</b>	<b>La piață</b>
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		310,4	300,9	357,0
<b>Condiții de vanzare</b>	<b>Nepartinitoare</b>	<b>Nepartinitoare</b>	<b>Nepartinitoare</b>	<b>Nepartinitoare</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		310,4	300,9	357,0
<b>Condiții de piata</b>	<b>iun.22</b>	<b>iun.22</b>	<b>iun.22</b>	<b>iun.22</b>
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		<b>310,4</b>	<b>300,9</b>	<b>357,0</b>
<b>AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII</b>				
<b>Localizare</b>	<b>Craiova, bdul. Dacia intersectie cu B-dul Tineretului</b>	<b>Craiova, Craiovița Noua, jud. Dolj</b>	<b>Craiova, Braszda lui Novac complex nou, jud. Dolj</b>	<b>Craiova, Central cart 1 Mai, jud. Dolj</b>
Ajustare (%)		0%	-5%	-10%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	-15,0	-35,7
Preț ajustat (EUR/mp)		310,4	285,9	321,3
<b>Acces</b>	<b>Deschidere la 2 strazi</b>	<b>Deschidere la o strada</b>	<b>Deschidere la o strada</b>	<b>Deschidere la o strada</b>
Ajustare (%)		5%	5%	5%
Ajustare (EUR/mp)		15,5	14,3	16,1
Preț ajustat (EUR/mp)		325,9	300,1	337,4
<b>Suprafata (mp)</b>	<b>100</b>	<b>545</b>	<b>160</b>	<b>302</b>
Ajustare (%)		-10%	0%	-5%
Ajustare (EUR)		-32,6	0,0	-16,9
Preț ajustat (EURO)		293,3	300,1	320,5
<b>Topografie</b>	<b>Plan</b>	<b>Similar</b>	<b>Similar</b>	<b>Similar</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		293,3	300,1	320,5
<b>Utilități</b>	<b>Toate la lim. Prop</b>	<b>Toate la lim. Prop</b>	<b>Toate la lim. Prop</b>	<b>Toate la lim. Prop</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		293,3	300,1	320,5
<b>Utilizare</b>	<b>Curti constructii</b>	<b>curti constructii</b>	<b>curti constructii</b>	<b>curti constructii</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		293,3	300,1	320,5
<b>Alte aspecte / Constructie demolabila pe teren</b>	<b>Nu</b>	<b>Nu</b>	<b>Nu</b>	<b>Nu</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
<b>Preț ajustat (EUR/mp)</b>		<b>293,30</b>	<b>300,15</b>	<b>320,50</b>
ajustare totală netă (EUR/mp)		-17,1	-0,8	-36,5
ajustare totală netă (%)		-5%	0%	-9%
ajustare totală brută (EUR/mp)		48,11	29,34	68,63
ajustare totală brută (%)		13%	8%	16%
Proprietatea comparabila 2 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
<b>VALOARE DE PIATA UNITARA</b>	<b>300,15</b>	<b>EUR/mp</b>	1 EUR=	4,9472
	<b>1.484,89</b>	<b>LEI/mp</b>		
<b>VALOARE DE PIATA TOTALA</b>	<b>30.015</b>	<b>EUR</b>		
	<b>148.489</b>	<b>LEI</b>		

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

Studiul pietei si al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferente intre preturile proprietatilor pe piata			
<b>Tipul tranzactiei</b>			
In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranctionare variaza pe piata locala			
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-15%	-15%	-15%
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.			
<b>Drepturi de proprietate transmise</b>			
La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este in dindiviziune in cota			
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
<b>Restrictii de utilizare</b>			
Se considera ca la data evaluarii, conform ipotezelor de lucru, nu exista restrictii de utilizare - nu sunt necesare ajustari.			
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
<b>Condiții de finanțare</b>			
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de finantare fiind aceleasi - nu sunt necesare ajustari.			
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
<b>Condiții de vanzare</b>			
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de vanzare pentru comparabile sunt aceleasi ca si pentru subiectul evaluat - nu sunt			
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
<b>Conditii de piata</b>			
Conditiiile de piata indica diferentele intre preturile afisate la anumite date in anunturile de vanzare si data evaluarii, ajustariile			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.			
<b>AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII</b>			
<b>Localizare</b>			
In functie de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, diferentele de pret			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	similar	mai buna	mai buna
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	0%	-5%	-10%
S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ in functie de avantajele /dezavantajele ce reies di localizare			
<b>Acces</b>			
Drumul de acces spre proprietatii sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu acces auto usor			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	mai slab	mai slab	mai slab
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva
Procent ajustare aplicat	5%	5%	5%
Comparabila 1 a fost ajustata pozitiv intrucat are acces la drum pietruit.			
<b>Suprafata (mp)</b>			
In cazul suprafetelor mari de teren numarul cumparatorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafata trebuie parcelata pentru o			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	mai mica	similara	mai mica
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	nu se ajusteaza	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	-10%	0%	-5%
Ajustariile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in pretul platit fata de terenuri cu suprafete			
<b>Topografie</b>			
In functie de topografia imobilului, cumparatorii recunosc un plus de valoare si exista disponibilitatea acestora de a plati mai			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	similara	similara	similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustariile au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de topografia diferita dintre comparabile si subiectul analizat.			
<b>Forma - deschidere la strada / raportul laturilor</b>			
Diferentele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu deschidere mai			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	similara	similara	similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata tinind cont de diferenta in pretul platit fata de un imobil cu o deschidere			
<b>Utilitati</b>			
Diferentele de echipare cu utilitati a proprietatii sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	similare	similare	similare
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata privind influenta asupra pretului proprietatii, tinind cont de echiparea cu			
<b>Utilizare</b>			
Piata recunoaste ca exista un surplus de valoare pentru loturile de teren amplasate intr-o zona cu potential comercial/servicii			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	similara	similara	similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustariile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferentele in pretul platit dintre cea mai buna utilizarea a			
<b>Alte aspecte / Constructie demolabila pe teren</b>			
In functie de existenta unor constructii aflate in diferite stadii de executie, diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%

**Anexa 1.1.2. Metoda actualizării - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)**

<b>Metoda actualizării - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)</b>								
Curs BNR la Data de 17.06.2022				4,9472 lei/euro				
<b>Date initiale</b>								
1 Teren intravilan								
Suprafata				100 mp				
Perioada de recuperare in cazul concesiunii luata in calcul				7 ani si 6 luni				
<b>Legenda</b>								
V	Valoare drept de folosinta cedat							
R	Redeventa anuala							
k	Rata de actualizare							
n	Numar de ani luati in calcul							
f	Factor de capitalizare							
<b>Calcule</b>								
$V = \frac{R}{1+k} + \frac{R}{(1+k)^2} + \dots + \frac{R}{(1+k)^n} = R \times \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i} = R \times f$								
$f = \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i}$								
<b>1 Teren intravilan</b>								
Suprafata				100 mp				
Val unitara teren estimata				300,15 euro/mp 1484,89 lei/mp				
Val teren				30014,78 euro				
Perioada de recuperare in cazul concesiunii luata in calcul				7 ani si 6 luni				
k=Rb+Ri								
Unde: Rb rata de baza fara risc, Ri -riscul investitiei								
Rb	= 4,00%							
Ri	= 8,10%							
k	= 12,10%							
f1	= 0,8921							
f	= 4,7505							
<b>ANUL</b>								
<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>
2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	6 luni din 2030
	0,8921	0,7958	0,7100	0,6333	0,5650	0,5040	0,4497	0,2006
R				= V (valoarea teren) / f (factor de capitalizare)				
<b>Redeventa anuala</b>								
<b>R</b>				= 6318,23 euro/an = 31257,56 lei/an = 63,18 euro/mp/an = 312,58 lei/mp/an				
<b>Redeventa lunara</b>								
<b>R lunar</b>				= 526,52 euro/luna = 2604,80 lei/luna				
<b>Chirie unitara lunara</b>				= 5,27 euro/mp/luna = 26,05 lei/mp/luna				

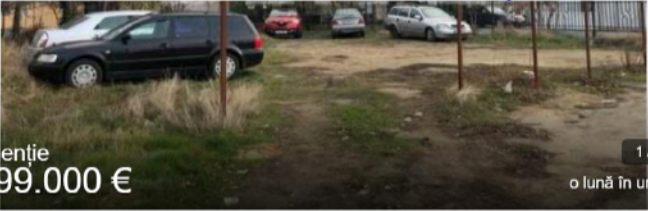


**Anexa 2   Fotografii**



### Anexa 3 Oferte COMPARABILE TEREN COMPARABILA 1

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/545-mp-teren-vanzare-craiovit-noua-2-3167385>



Agentie  
**199.000 €**

1 / 2  
o lună în urmă

Salvează Distribuie

**BLITZ**  
Vezi anunțul pe  
Imobiliare.ro

Postat pe: 25.02.2022 Actualizat pe: 03.05.2022

Teren construibil P + 2 + M, 545 mp,  
Craiovit Noua

Sesizează o problemă

Detalii Credit ipotecar, comision 0. Vezi detalii

Preț / m <sup>2</sup> :	365,14 €	Suprafață utilă	545 m <sup>2</sup>
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Constructii

Descriere

BLITZ va propune spre vanzare un teren construibil cu regim de P + 2 + M, POT 35%, in Craiovit Noua, cu toate utilitatile si acces facil. Terenul reprezinta o buna optiune pentru cei care doresc sa construiasca un sediu de birouri, cabinete medicale, spatii comerciale pentru diferite tipuri de servicii de interes public pozitionarea lui facandu-l usor de accesat/vizitat de un numar mare de persoane. BLITZ 76396TV

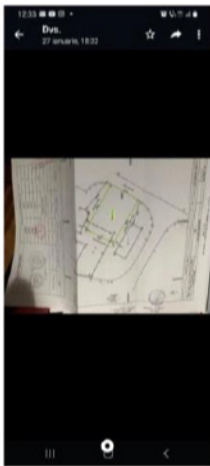
Istoric Preț

● Maxim ● Minim

199.000 €

### COMPARABILA 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-brazda-lui-novac-complexul-nou-IDgcLs1.html>



VANZATOR

Alina  
Pe OLX din decembrie 2017  
Activ azi la 02:15

076 780 6258 Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Craiova, Dolj

PUBLICITATE

**KIWI K FINANCE**  
Expert de ajutor în credit

Vrei acces la peste 100 de medii ipotecare?  
Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare?

AMNEVOIE SA RĂPLĂMUIT 235906 Lei

VOI RETURNA ÎMPRUMUTUL ÎN 360 Lei

Postat 12 iunie 2022

## Vând teren Brazda lui Novac, complexul NOU

### 56 640 €

RATA DE LA: 1195 LEI

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Extravilan / Intravilan: Intravilan Suprafata utila: 160 m<sup>2</sup>

(P) ASIROM Incheie CASCO acum!

DESCRIERE

Vând teren , zonă foarte bună, Brazda lui Novac-Complexul Nou, zona SIMPLON.Terenul are 160 mp, POT 2,2, regim înălțime P+3 [ se poate până la P+7] amplasamentul este foarte bun pt construcția unui imobil cu destinație birouri sau 3 garsoniere +spațiu comercial (magazin) parter.

COMPARABILA 3

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/1-mai/teren-constructii-de-vanzare-X3SH130PO>

imobiliare.ro

Prima pagină > Terenuri construcții de vânzare > Terenuri construcții de vânzare în Craiova > zona 1 Mai

REDUCERE! Teren constructibil regim P+2, cu toate avizele, 302 mp,...

420 €/mp 126.840 €

Craiova, zona 1 Mai - Vezi hartă

0351 455 333  
Apeleaza acum

BLITZ

BLITZ CRAIOVA (RO)

Trmite mesaj

ING

DE VANZARE

0351 455 333  
www.blitz.ro

Vezi hartă

Descriere

BLITZ propune spre achiziție un teren intravilan de 302 mp situat într-o zonă centrală, în cartierul 1 Mai, cu acces facil, toate utilitățile și front de 17 m. Terenul este constructibil cu regim de înălțime maxim P + 2, POT max 35% și CIUT max 1.05, pretabil pentru locuințe, clădire de birouri, clinică privată, cu parcare disponibilă în apropiere. Au fost obținute toate avizele favorabile construirii de la furnizorii de utilități.

BLITZ 75100TV

Cu creditul Alpha Housing Construcție  
Ți finanțezi casa visurilor.

Programează acum o întâlnire prin  
video banking cu specialiștii noștri  
în credite pentru construcții.

ALPHA BANK

#### **Anexa 4 Documente de proprietate**

- Nota de comanda nr. 107097 din 10.06.2022;
- HOTARARE nr. 279 din 26.05.2022, privind modificarea contractului de concesiune nr. 284/2007, incheiat intre Consiliul Local al Mun. Craiova si S.C. IOCADA COM S.R.L.;
- CONTRACT DE CONCESIUNE nr. 284 din 01.06.2007;
- HOTARARE NR. 281 din 27.07.2006 privind aprobarea P.U.D;
- P.U.D. extindere spatiu comercial si modernizare.





**DIRECȚIA PATRIMONIU**  
**SERVICIUL URMĂRIRE CONTRACTE, AGENȚI ECONOMIC**  
Nr. 107097/10.06.2022

Către,  
**Blănariu Mihail-Dumitru PFA**

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.279/26.05.2022 s-a aprobat prelungirea, pe o perioadă de 7 ani și 6 luni, a contractului de concesiune nr. 284/2007 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și Iocada Com S.R.L., ce are ca obiect terenul aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în suprafață de 100,00 mp, situat în cartier Craiovița Nouă, la intersecția b-dului Oltenia cu b-dul Tineretului – zona Materna.

Potrivit art.2. din Hotărârea Consiliului Local nr.279/26.05.2022, în vederea renegocierii redevenței aferentă contractului de concesiune mai sus amintit, este necesară întocmirea unui raport de evaluare al terenului, ce va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere Contractul subsecvent de achiziție publică de servicii nr.103299/06.06.2022, privind prestarea de servicii de evaluare bunuri mobile și imobile, aparținând domeniului public și/sau privat din Municipiul Craiova, în conformitate cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să procedați la **evaluarea pentru stabilirea prețului – redevenței terenului în suprafață de 100,00 mp, situat în cartier Craiovița Nouă, la intersecția b-dului Oltenia cu b-dul Tineretului – zona Materna, aferent spațiului comercial deținut de Iocada Com S.R.L.**

Vă atașăm în copie următoarele:

- H.C.L. nr. 279/26.05.2022;
- contractul de concesiune nr. 284/2007

Director executiv,  
**Ionut-Cristian Gâlea**

Nume și prenume	Funcție	Data	Semnătura
Verificat: Victor Costache	Șef Serviciu	10.06.2022	
Întocmit: Stroe Mihaela	Inspector	10.06.2022	

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.			

MUNICIPIUL CRAIOVA  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA  
HOTĂRÂREA NR. 279

privind prelungirea duratei contractului de concesiune nr.284/2007 încheiat între  
Consiliul Local al Municipiului Craiova și S.C. Iocada Com S.R.L.

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.89510/2022, raportul nr.89522/2022  
întocmit de Direcția Patrimoniu și raportul de avizare nr.89958/2022 al Direcției  
Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune  
prelungirea duratei contractului de concesiune nr.284/2007 încheiat între Consiliul  
Local al Municipiului Craiova și S.C. Iocada Com S.R.L. și avizele nr.26/2022 al  
Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.26/2022 al  
Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.26/2022 al  
Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

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

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

**HOTĂRĂȘTE:**

- Art.1. Se aprobă prelungirea, cu o perioadă de 7 ani și 6 luni, respectiv până la  
01.12.2029, a duratei contractului de concesiune nr.284/2007 încheiat între  
Consiliul Local al Municipiului Craiova și S.C. Iocada Com S.R.L., având ca  
obiect terenul aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în  
suprafață de 100,00 mp, situat la intersecția b-dului.Oltenia cu b-dul  
Tineretului – zona Materna.
- Art.2. Se aprobă renegocierea redevenței pentru terenul ce face obiectul contractului de  
concesiune nr.284/2007, 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  
modificare a contractului de concesiune nr. 284/2007.
- Art.4. Pe data prezentei hotărâri, se modifică în mod corespunzător Hotărârea  
Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.281/2006.
- Art.5. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul  
Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și S.C. Iocada Com S.R.L.  
vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Ionuț Cosmin PIRVULESCU

CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,  
Nicoleta MIȚULESCU



CONTRACT DE CONCESIUNE  
Nr. 284/01.06.2007

Cap.I PĂRȚILE CONTRACTANTE

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

**SC,,IOCADA COM” S.R.L.** cu sediul social în Craiova, cartier Craiovița Nouă, bl.110A, sc.1, et.3, ap.9, posesoare a **Certificatului de Înregistrare J16/1353/22.12.1997**, emis de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Dolj, având cod unic de înregistrare 10117360 și atribut fiscal R, reprezentată prin administrator **DICIANU DĂNUȚ MARIAN**, posesor a C.I. seria

în calitate de concesionar pe de alta parte.

În temeiul Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică și al Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.281/2006, prin care s-a aprobat concesiunea terenului situat în Craiova, la intersecția B-dului Oltenia cu B-dul Tineretului, zona Materna, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

Cap.II **OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE**

**Art.1 - (1)** Obiectul contractului îl constituie concesiunea directă către SC,,IOCADA COM”SRL a terenului în suprafață de 100,0 mp aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situat în cartier Craiovița Nouă la intersecția B-dului Oltenia cu B-dul Tineretului zona Materna, pentru realizarea extinderii și modernizării construcției provizorii aflată la această adresă.

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

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

- a) bunuri de retur – terenul, în suprafață de 100,0 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.

FP-25-03-VER.01



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

### **Cap.III TERMENUL**

**Art.2** - (1) Durata concesiunii este de 15 ani, începând cu data de 01.06.2007 până la 01.06.2022.

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

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

**Art.3** (1) Prețul unitar al terenului concesionat pentru anul 2007 este cel negociat între părți conform Procesului Verbal de negociere nr.31.703/2007, respectiv 15,00 lei/mp/lună, anexă la contractul de concesiune.

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

- rata pentru sem. I până cel târziu la data de 31 martie a fiecărui an.
- rata pentru sem.II până cel târziu la data de 30 septembrie a fiecărui an.

(3) Redevența semestrială în anul 2007 este de 9.000 lei

(4) Redevența pentru terenul concesionat aferentă perioadei 01.06.2007 – 31.12.2007 este de 10.500 lei și se va achita astfel:

- rata I = 1.500 lei până la 29.06.2007
- rata II = 9.000 lei până la 30.09.2007

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

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

(7) Garanția în sumă de 10.500 lei constituită conform art.56(1) din O.U.G.nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică este datorată de concesionar pentru primul an de activitate, și se poate folosi de concedent în condițiile art. 56(2) din aceeași lege pentru plata majorărilor de întârziere sau a sumelor datorate de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

### **Cap.V PLATA REDEVENȚEI ȘI A GARANȚIEI**

**Art.4** (1) Plata redevenței se face în contul concedentului numărul RO23TREZ29121300205XXXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Craiova .

FP-25-03-VER.01

(2) Plata garanției prevăzute la art. 3 (7), se va efectua în termen de maxim 90 zile de la data perfectării contractului de concesiune, respectiv până cel mai târziu la 30.08.2007, în contul concedentului RO04TREZ2915006XXX000180 deschis la Trezoreria Municipiului Craiova, CUI nr.4417214.

(3) Contul SC „IOCADA COM” SRL este RO65RZBR0000060000853017 deschis la RAIFFEISEN BANK-Agenția Cetatea Băniei.

## **Cap.VI DREPTURILE PĂRȚILOR**

### **-DREPTURILE CONCESIONARULUI**

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

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

### **-DREPTURILE CONCEDENTULUI**

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

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

## **Cap.VII OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

### **- OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI**

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

(2) Concesionarul este obligat să exploateze, în mod direct, terenul concesionat și să păstreze destinația sa, așa cum este prevăzut în documentația tehnică și în Hotărârea Consiliului Local nr.281/2006.

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

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

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

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

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

FP-25-03-VER.01



prezentului contract, dacă neexecutarea obligațiilor respective a fost cauzată de un eveniment imprevizibil la data încheierii contractului, ale cărei consecințe sunt de neînălțurat de către partea ce-l invocă (război, calamități naturale).

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

#### **Cap.X. LITIGII**

**Art.14** Litigiile apărute între Consiliul Local al Municipiului Craiova și SC,,IOCADA COM''SRL, în legătură cu derularea prezentului contract de concesiune, se vor rezolva pe cale amiabilă.

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

#### **Cap.XI DISPOZIȚII FINALE**

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

Următoarele documente fac parte integrantă din prezentul contract de concesiune:

- Hotărârea Consiliului Local nr.281/2006 ;
- Procesul Verbal de negociere nr.31.703/2007.

**CONCEDENT**

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
CRAIOVA**

**CONCESIONAR**

**SC,,IOCADA COM''SRL**





HOTĂRÂREA NR. 281

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

Având în vedere raportul nr.55623/2006 al Direcției Urbanism prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu privind schimbarea de destinație a terenului din zonă spații verzi în zonă de dotări, în vederea extinderii și modernizării construcției provizorii, situată în municipiul Craiova, cart. Craiovița Nouă, la intersecția b-dul Oltenia cu b-dul Tineretului – Zona Materna și a Caietului de Sarcini și Studiului de Oportunitate, în vederea concesionării terenului necesar;

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, Legii nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată și completată prin Legea nr.289/2006 și Ordonanței 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.b și c, art.125 și art.46 alin.2<sup>1</sup> 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 privind schimbarea de destinație din zonă spații verzi, în zonă de dotări, în vederea extinderii și modernizării construcției provizorii, în municipiul Craiova, cart. Craiovița Nouă, la intersecția b-dul Oltenia cu b-dul Tineretului – Zona Materna, prevăzut în anexa 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Se aprobă Caietul de Sarcini și Studiul de Oportunitate, în vederea concesionării prin negociere directă, pe o durată de 15 ani, către S.C. IOCADA COM S.R.L., a terenului în suprafață de 100,00 mp., aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, pentru realizarea extinderii construcției identificate la art.1, prevăzute în anexele nr. 2 și 3 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.3.** Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Urbanism, Direcția Economico - Financiară și S.C. IOCADA COM S.R.L. vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

*Notărit prezenta art. 48 din  
Legea nr. 215/2001, modificată și completată*

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

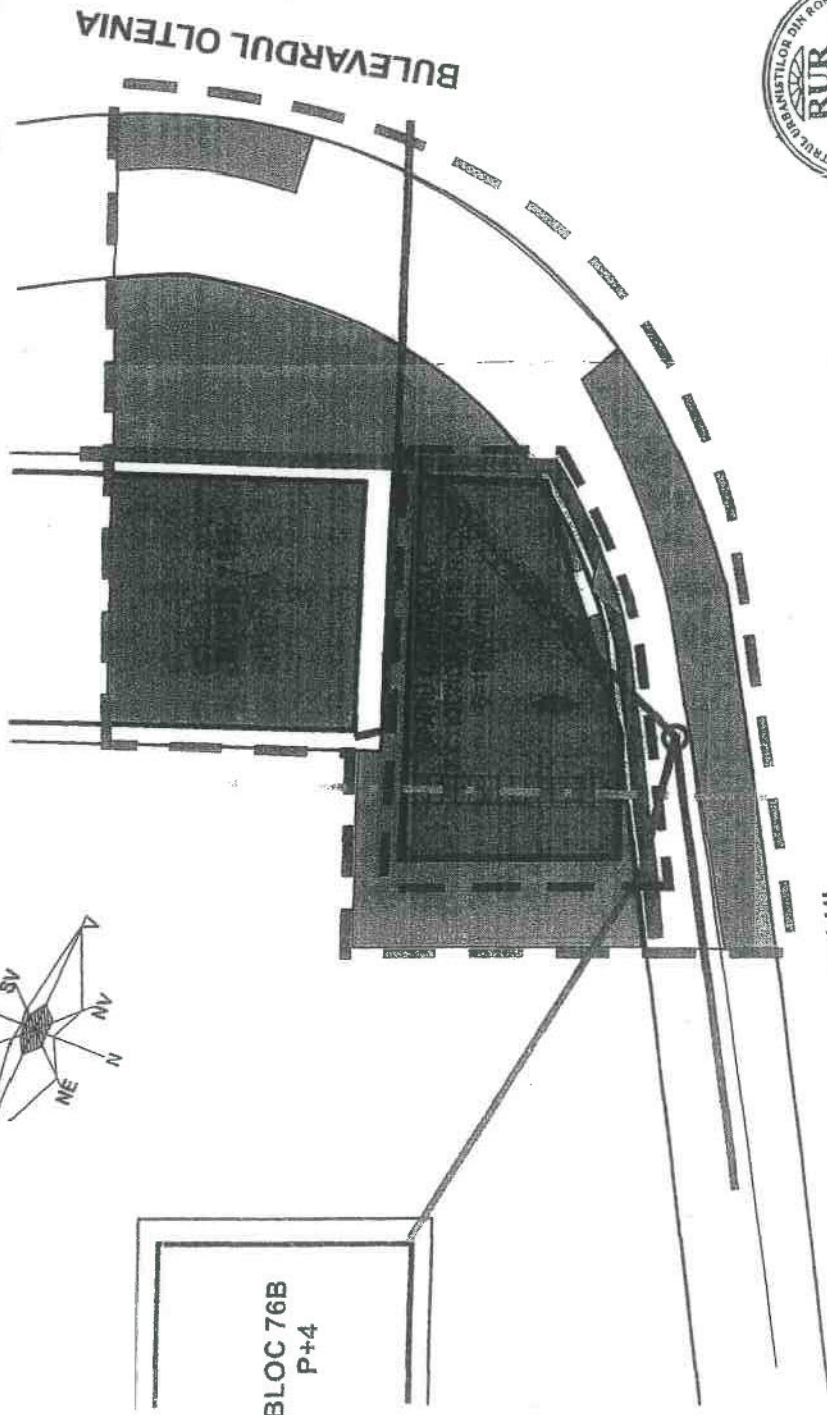
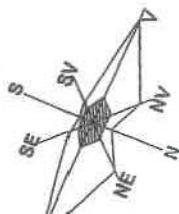
CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR,



P.U.D. EXTINDERE SPATIU COMERCIAL SI MODERNIZARE  
S.C. IOCADADA COM S.R.L.

REGLEMENTARI  
SCARA 1:500

PARCĂINTE DE SERVICIU,  
SAN JACOBȘI, MAȘCA



LEGENDA

● LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE ÎN P.
- LIMITA AMPLASAMENT PROP

● ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- ZONA LOCUINTE COLECTIVE
- SPATIU COMERCIAL PROPUS (CONSTRUCȚIE PROVIZORIE)
- ZONA CIRCULAȚIE PIETONALĂ
- ZONA SPATIU VERDE

● ECHIPARE EDILITARĂ

- LES 0.4 Kv
- TELECOMUNICATII

● REGLEMENTARI

- ALINIAMENT PROPUS
- REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM PROPUS
- ACCES ÎN SPATIU COMERCIAL
- ZONA DE INTERVENȚIE CU FINISAJ DEMONTABIL



P.O.T. = 100%  
C.U.T. = 1.0

BULEVARDUL TINERETULUI

BILANȚ TERITORIAL

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1. ZONA LOCUINTE P+4	80.0	11.4	80	11.4
2. ZONA DOTARI	20.0	2.9	100.0	14.3
3. ZONA CIRCULAȚIE PIETONALĂ	180.0	25.7	180.0	25.7
4. ZONA SPATIU VERZI	420.0	60.0	340.0	48.6
TOTAL TEREN AFERENT P.U.D.	700.0	100.00	700.0	100.00

PROIECT NR.  
116/2005

PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
EXTINDERE SPATIU COMERCIAL SI MODERNIZARE  
CRAIOVA, CART. CRAIOVITA NOUA - MATERNA

TITLUL PL. REGLEMENTARI SCARA 1:500

PROIECTANT ARH. NICOLAE GEORGETA B.I.A. P3899

Georgiana Virginia T. Nicolae

arhitect

B D B

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA

REPUBLICA ROMANIA

CRISTIAN MARIUȚ

**MUNICIPIUL CRAIOVA**  
**PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA**  
**Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ**  
**Nr. 123165/08.07.2022**

**RAPORT**

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 122540/07.07.2022;
- Raportul nr. 122640/07.07.2022 al Direcției Patrimoniu – Serviciul Urmărire

Contracte, Agenți Economici privind însușirea Raportului de Evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață de 100,00 mp, situat în Craiova, la intersecția b-dului Oltenia cu b-dul Tineretului - zona Materna;

- În temeiul prevederilor 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. 279/2022;

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

**AVIZAM FAVORABIL**

proponerea Serviciului Urmărire Contracte, Agenți Economici, Direcția Patrimoniu privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață de 100,00 mp, situat în municipiul Craiova, la intersecția b-dului Oltenia cu b-dul Tineretului - zona Materna, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 284/2007 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și Iocada Com S.R.L., la suma de 312,58 lei/mp/an - echivalent a 63,18 euro/mp/an (valorile nu conțin TVA), respectiv 26,05 lei/mp/lună - echivalent a 5,27 euro/mp/lună (valorile nu conțin TVA).

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

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

Semnatura:

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

Îmi asum responsabilitatea privind legalitatea actului administrativ

Semnatura: