

**HOTĂRÂREA NR. \_\_\_\_**

**privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței, pentru terenul situat în municipiul Craiova, bld.1 Mai – zona Poligrafie – Fabrica de confecții**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 29.02.2024;

Având în vedere referatul de aprobare nr.61587/2024, raportul nr.62939/2024 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.66058/2024 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, bld.1 Mai – zona Poligrafie – Fabrica de confecții;

În conformitate cu prevederile art.871-873 din Codul Civil;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.35/2024 referitoare la prelungirea duratei contractului de concesiune nr.303/02.02.2009 încheiat cu NIVER IMPEX S.R.L.;

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

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1. (1)** Se aprobă însușirea raportului de evaluare privind stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței, pentru terenul în suprafață de 80 mp., situat în municipiul Craiova, bld.1 Mai – zona Poligrafie – Fabrica de confecții, care face obiectul contractului de concesiune nr.303/02.02.2009, încheiat cu NIVER IMPEX S.R.L., la suma de 310,89 lei/mp/an, echivalent a 62,48 euro/mp/an, respectiv 25,91 lei/mp/lună, echivalent a 5,21 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 și Relații Cu Consiliul Local, Direcția Patrimoniu și NIVER IMPEX S.R.L. vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

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

**MUNICIPIUL CRAIOVA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA**  
**Direcția Patrimoniu**  
**Serviciul Urmărire Contracte, Agenți Economici**  
**Nr. 61587/14.02.2024**

**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 80 mp, situat în Craiova, bld. 1 Mai – zona Poligrafie - Fabrica de confecții

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.35/2024 s-a aprobat prelungirea duratei contractului de concesiune nr. 303/2009, încheiat cu NIVER IMPEX S.R.L., ce are ca obiect terenul aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în suprafață de 80 mp, situat în bld. 1 Mai – zona Poligrafie - Fabrica de confecții.

Pentru ducerea la îndeplinire a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.35/2024, în conformitate cu art. 2 al acesteia, în vederea renegocierii redevenței pentru terenul menționat mai sus, este necesară însușirea unui raport de evaluare în Consiliul 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. 35/2024, propunem promovarea proiectului de hotărâre privind:

- însușirea Raportului de Evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață 80 mp, situat în Craiova, bld. 1 Mai – zona Poligrafie - Fabrica de confecții, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 303/2009 încheiat cu NIVER IMPEX S.R.L.

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

**Întocmit,**  
**Director Executiv,**  
**Ionuț-Cristian Gâlea**

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

Semnătura: \_\_\_\_\_

**MUNICIPIUL CRAIOVA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA**  
**DIRECȚIA PATRIMONIU**  
**Serviciul Urmărire Contracte, Agenți Economici**  
**Nr. 62939/16.02.2024**

**Avizat,**  
**Viceprimar**  
**Aurelia FILIP**

### **Raport**

privind însușirea Raportului de Evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață de 80 mp, situat în Craiova, bld. 1 Mai – zona Poligrafie – Fabrica de confecții.

În baza Hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 364/2002, nr. 288/2006 și nr. 573/2007 a fost încheiat cu societatea NIVER IMPEX S.R.L., CUI 6439529, contractul de concesiune nr. 303/02.02.2009, ce are ca obiect terenul în suprafață de 80 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situat în bld. 1 Mai – zona Poligrafie - Fabrica de confecții.

Întrucât perioada de valabilitate a contractului de concesiune mai sus amintit a expirat, la solicitarea concesionarului NIVER IMPEX 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. 35/2024 s-a aprobat prelungirea duratei contractului de concesiune nr. 303/2009, pentru o perioadă de 7 ani și 6 luni, respectiv până la 02.08.2031.

Conform art. 2 al hotărârii nr. 35/2024, mai sus menționată, redevența pentru terenul ce face obiectul contractului de concesiune nr. 303/02.02.2009 va fi renegociată având ca preț de pornire un Raport de evaluare, însușit prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Astfel, pentru ducerea la îndeplinire a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 35/2024, având în vedere Acordul cadru nr. 84471/2022, 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 sus menționat.

În urma solicitării/comandă, înregistrată sub nr. 40534/2024, 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 80 mp, situat în Craiova, bld. 1 Mai – zona Poligrafie – Fabrica de confecții, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 303/02.02.2009, care se regăsește în Anexa la prezentul raport.

În cadrul raportului de evaluare a fost stabilită valoarea estimată a redevenței în cuantum de 310,89 lei/mp/an - echivalent a 62,48 euro/mp/an, respectiv 25,91 lei/mp/lună - echivalent a 5,21 euro/mp/lună. Valorile nu includ TVA.

Conversia lei/euro a fost făcută la 4,9760 lei pentru un euro, curs valutar la data de 07.02.2024, data elaborării raportului de evaluare.

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

Față de cele prezentate, în conformitate cu prevederile art. 108 lit. b, art.129 alin. 2 lit. c coroborat cu alin. 6 lit. b, art. 139 alin. 1 și alin. 3 lit. g, art. 154 alin. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art. 871-873 Cod Civil, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 35/2024, 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 80 mp, situat în municipiul Craiova, bld. 1 Mai – zona Poligrafie – Fabrica de confecții, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 303/02.02.2009 încheiat cu NIVER IMPEX S.R.L., la suma de 310,89 lei/mp/an - echivalent a 62,48 euro/mp/an (valorile nu conțin TVA), respectiv 25,91 lei/mp/lună - echivalent a 5,21 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>BEVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE</b>	<b>BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.</b> <b>F16/693/2008: CUI 24317899</b> <b>Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul Dolj.</b> <b>Tel: 0728977411; 0766444770</b> <b>e-mail: pfablanariu@gmail.com</b>		<b>EVALUARI BUNURI MOBILE</b>
	<b>EVALUARI DE INTREPRINDERI</b>		
<b>Nr. raport</b>	<b>2024020601</b>	<b>din</b>	<b>07.02.2024</b>
<b>Nota de comandă</b>	<b>40534</b>	<b>din</b>	<b>01.02.2024</b>

## RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

**Terenul intravilan în suprafață de 80 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 303/02.02.2009 ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Craiova în bld. 1 Mai – zona Poligrafie – Fabrica de confecții, judetul Dolj**



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

**UTILIZATORI DESEMNAȚI:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și  
NIVER IMPEX S.R.L..

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

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

## **SCRISOARE DE ÎNAINȚARE**

**Catre:**

**- MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de comandă nr. 40534 din 01.02.2024, societatea pe care o reprezintă a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în Nota de comandă ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 07.02.2024.

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 *terenul intravilan în suprafață de 80 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 303/02.02.2009 ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Craiova în bld. 1 Mai – zona Poligrafie – Fabrica de confecții, județul Dolj.*

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

*Scopul evaluării este asistarea proprietarului pentru prelungirea cu 7 ani și 6 luni a duratei contractului de concesiune nr. 303 / 02.02.2009, încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și NIVER IMPEX S.R.L., estimându-se valoarea de piață a imobilului în vederea estimării valorii de piață a redevenței în vederea renegocierii acesteia, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.*

Pentru determinarea valorii de piață a terenului s-a utilizat metoda comparației directe, iar pentru determinarea prețului- 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.

Inspecția s-a efectuat în prezenta reprezentantului proprietarului.

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

**Valoarea de piață teren concesiionat în baza contractului nr. 303/02.02.2009, raportată (abordarea prin comparație directă), este:**

<b>Suprafață teren</b>	<b>Valoare de piață teren</b>	
80,00 mp	116.873 lei echivalent a	23.487 euro ( 1.460,91 lei/mp echivalent a 293,59 euro/mp )

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

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

<b>Suprafață teren</b>	<b>Valoare de piață a redevenței anuale</b>			
80,00 mp	24.872 lei echivalent a	4.998 euro	( 310,89 lei/mp/an	echivalent a 62,48 euro/mp/an )
	<b>Valoare de piață a redevenței lunare</b>			
	2.073 lei echivalent a	417 euro	( 25,91 lei/mp/lună	echivalent a 5,21 euro/mp/lună )

Cu considerație,  
Mihail Dumitru Blanariu



## CUPRINS

<b>SINTEZA EVALUARII</b>	<b>5</b>
<b>CERTIFICAREA EVALUATORULUI</b>	<b>8</b>
<b>1 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII</b>	<b>10</b>
1.1. EVALUATOR	10
1.2. CLIENT	10
1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI	10
1.4. PROPRIETAR	10
1.5. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECTIEI ȘI EVALUARII	10
1.6. IDENTIFICAREA proprietății IMOBILIARE SUPUSE EVALUARII	10
1.7. SCOPUL EVALUARII	11
1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUARII	11
1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII	11
1.9.1. <i>Etapete parcurse în procesul de documentare</i>	11
1.9.2. <i>Documente de proprietate analizate</i>	12
1.9.3. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	12
1.9.4. <i>Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat</i>	12
1.9.5. <i>Restricții/limitări ale procesului de documentare</i>	12
1.10. SURSELE DE INFORMARE	13
1.10.1. <i>Informații preluate din literatura de specialitate</i>	13
1.10.2. <i>Informații din piața imobiliară</i>	13
1.10.3. <i>Alte surse de informații verificate</i>	13
1.11. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	14
1.11.1. <i>Ipoteze</i>	14
1.11.2. <i>Ipoteze speciale</i>	15
1.12. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	15
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	15
<b>2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE în EVALUARE</b>	<b>16</b>
2.1. DESCRIEREA proprietății IMOBILIARE EVALUATE	16
2.1.1. <i>Identificarea proprietății imobiliare evaluate</i>	16
2.1.2. <i>Descrierea juridică</i>	17
2.1.3. <i>Sarcini</i>	17
2.1.4. <i>Descrierea proprietății</i>	17
<b>3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE</b>	<b>19</b>
3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE	19
3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	19
3.3. OFERTA COMPETITIVA	20
3.4. CEREREA SOLVABILA	21
3.5. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	21
<b>4 EVALUAREA PROPRIUZISA</b>	<b>22</b>
4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE	22
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	23
4.2.1. <i>Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului</i>	23
4.2.2. <i>Metoda actualizării- analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)</i>	24
<b>5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII</b>	<b>27</b>
<b>ANEXE</b>	<b>29</b>



## SINTEZA EVALUARII

<b>Evaluator</b>	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
<b>Client</b>	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214
<b>Utilizatori desemnati</b>	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și NIVER IMPEX S.R.L.
<b>Proprietar</b>	Imobilul aparține domeniului privat al MUNICIPIULUI CRAIOVA
<b>Comandă/contract</b>	Nota de comandă nr. 40534 din 01.02.2024
<b>Data raportului</b>	07.02.2024
<b>Data inspecției</b>	Inspecția s-a realizat în data de 07.02.2024, în prezența utilizatorului desemnat
<b>Data evaluării</b>	07.02.2024
<b>Curs BNR valabil la data evaluării, 07.02.2024</b>	1 Euro = 4,9760 lei
<b>Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării</b>	Terenul intravilan în suprafață de 80 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 303/02.02.2009 ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Craiova în bld. 1 Mai – zona Poligrafie – Fabrica de confecții, județul Dolj
<b>Suprafețe, nr. cadastral, carte funciara</b>	Terenul ce face obiectul contractului de concesiune nr. 303/02.09.2009, are suprafața de 80 mp
<b>Adresa proprietății</b>	Municipiul Craiova, bld. 1 Mai – zona Poligrafie – Fabrica de confecții, județul Dolj.
<b>Utilizare existentă</b>	Terenul este acoperit de o construcție provizorie realizată din panouri isopan
<b>Scopul evaluării</b>	Asistarea proprietarului <i>pentru prelungirea cu 7 ani și 6 luni a duratei contractului de concesiune nr. 303 / 02.02.2009, încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și NIVER IMPEX S.R.L., estimându-se valoarea de piață a imobilului în vederea estimării valorii de piață a redevenței în vederea renegocierii acesteia, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022</i>
<b>Tipul valorii estimate</b>	Valoarea estimată este valoarea de piață a terenului utilizat pentru stabilirea prețului- redevenței în vederea concesiunea acestuia.

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

	<p>Definiția valorii de piață, dată de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022, este:</p> <p><b>„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”.</b></p> <p>Pentru determinarea valorii de piață a terenului s-a utilizat metoda comparației directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 – ed. Iroval – București</p> <p>Redevența de piață este asimilată chiriei de piață în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022</p> <p><b>“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”.</b>(SEV 230, C9)</p> <p>“Comentariile prezentate pentru definiția similară a valorii de piață din SEV - Cadrul general pot fi aplicate pentru a ajuta la interpretarea definiției chiriei de piață. În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, contraprestații sau facilități speciale. „Clauzele de închiriere adecvate” sunt clauzele care ar fi convenite în mod uzual pe piața tipului de proprietate imobiliară, la data evaluării, între participanții de pe piață. Mărimea chiriei de piață ar trebui să fie prezentată numai în corelație cu clauzele principale de închiriere care au fost asumate.” (SEV230, C10)</p> <p>“Chiria contractuală reprezintă chiria care se conformează clauzelor unui anumit contract efectiv de închiriere. Aceasta poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.” (SEV230, C11).</p> <p>Pentru determinarea prețului- redevenței în vederea concesiunii acestuia s-a utilizat metoda actualizării- analiza fluxului de numerar actualizat (DCF), conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022</p>
<b>Observatii speciale</b>	<p>Conform documentelor puse la dispoziție, imobilul aparține domeniului privat al Municipiului Craiova și este liber de sarcini,</p> <p>Prin H.C.L. nr. 35 din 25.01.2024, s-a aprobat prelungirea, pe o perioada de 7 ani și 6 luni, a contractului de concesiune nr. 303/02.02.2009.</p> <p>Terenul ce face obiectul contractului de concesiune nr. 303/02.02.2009 este acoperit de o construcție provizorie din isopan, cu Sc=Sd=80 mp, cu destinație de spațiu comercial, aflată în proprietatea NIVER IMPEX S.R.L, edificată în conformitate cu Autorizație de construire nr. 486 din 24.04.2009 modernizată conform Autorizației de construire nr. 557 din 29.05.2014.</p>

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

**Abordări / Metode de evaluare, Valori rezultate**

Valoarea de piață teren concesionat în baza contractului nr. 303/02.02.2009, raportată (abordarea prin comparație directă), este:

Suprafață teren	Valoare de piață teren	
80,00 mp	116.873 lei echivalent a	23.487 euro ( 1.460,91 lei/mp echivalent a 293,59 euro/mp )

Valoarea estimată a prețului – redevenței, în vederea concesionării, obținută prin metoda actualizării, este:

Suprafață teren	Valoare de piață a redevenței anuale	
80,00 mp	24.872 lei echivalent a	4.998 euro ( 310,89 lei/mp/an echivalent a 62,48 euro/mp/an )
	Valoare de piață a redevenței lunare	
	2.073 lei echivalent a	417 euro ( 25,91 lei/mp/lună echivalent a 5,21 euro/mp/lună )

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**

Administrator,  
Blănariu Mihail-Dumitru



**Evaluatorul proprietății**

Legitimă autorizat  
Blănariu Mihail-Dumitru



## **CERTIFICAREA EVALUATORULUI**

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

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

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

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

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

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

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

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

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

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

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

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**

**Evaluatorul proprietății**

Administrator,  
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluator autorizat  
Blănariu Mihail-Dumitru



## 1. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUARII

### 1.1. EVALUATOR

---

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

### 1.2. CLIENT

---

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

### 1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI

---

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

NIVER IMPEX S.R.L.

**Alți utilizatori:** Nu este cazul

### 1.4. PROPRIETAR

---

Imobilul aparține domeniului privat al MUNICIPIULUI CRAIOVA

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

---

**Comandă/contract :** Nota de comandă nr. 40534 din 01.02.2024

**Data raportului:** 07.02.2024 ;

**Data inspecției:** Inspecția s-a realizat în data de 07.02.2024, în prezența utilizatorului desemnat;

**Data evaluării:** 07.02.2024

**Curs BNR valabil la data de:** 07.02.2024: 1 Euro = 4,9760 lei.

### 1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUARII

---

Prezentul raport de evaluare se referă la terenul intravilan în suprafață de 80 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 303/02.02.2009 ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Craiova în bld. 1 Mai – zona Poligrafie – Fabrica de confecții, județul Dolj.

**Adresa:** Municipiul Craiova, bld. 1 Mai – zona Poligrafie – Fabrica de confecții, județul Dolj

**Utilizarea actuală:** Terenul este acoperit de construcție provizorie realizată din panouri isopan.

## **1.7. SCOPUL EVALUARII**

Scopul evaluării este asistarea proprietarului pentru prelungirea cu 7 ani și 6 luni a duratei contractului de concesiune nr. 303 / 02.02.2009, încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și NIVER IMPEX S.R.L., estimându-se valoarea de piață a imobilului în vederea estimării valorii de piață a redevenței în vederea renegocierii acesteia, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

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

## **1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUARII**

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

Definiția valorii de piață, dată de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 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.

Redevența de piață este asimilată chiriei de piață în 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 prețului- redevenței în vederea concesiunii s-a utilizat metoda actualizării-analiza fluxului de numerar actualizat (DCF), conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022

## **1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII**

### ***1.9.1. Etapele parcurse în procesul de documentare***

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

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

### **1.9.2. Documente de proprietate analizate**

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

- Nota de comandă nr. 40534 din 01.02.2024;
- Hotărâre nr. 35 din 25.01.2024, privind prelungirea contractului de concesiune nr. 303/02.02.2009 încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și NIVER IMPEX S.R.L.;
- Contract de concesiune nr. 303 din 02.02.2009 încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și NIVER IMPEX S.R.L.;
- Autorizație de construire nr. 486 din 24.04.2009;
- Autorizație de construire nr. 557 din 29.05.2014;
- Proces-Verbal de receptivitate la terminarea lucrărilor nr. 117189 din 26.08.2014.

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

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

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

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

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

– Nu este cazul.

### **1.9.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare**

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



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

## **1.10. SURSELE DE INFORMARE**

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

### **1.10.1. Informații preluate din literatura de specialitate**

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

### **1.10.2. Informații din piața imobiliară**

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

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

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

### **1.10.3. Alte surse de informații verificate**

Informații postate în mediul online de diferite instituții publice:

- Lista monumentelor istorice din România actualizată, anexă la Ordinul Ministrului Culturii, nr. 2361/2010, publicat în Monitorul Oficial al României, anul 178 (XXII), Nr. 670 bis, vineri 1 octombrie 2010, având un caracter oficial și legal;<sup>2</sup> - **nu este cazul;**
- Listele imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic;<sup>3</sup> - *Lista imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic încadrate în categorii de urgență* – **nu este cazul;**
- Harta riscurilor de inundații realizată conform prevederilor directivei 2007/60/CE<sup>4</sup> - **nu este cazul;**
- Legislația în vigoare: O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, art. 287 și art. 297; Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare, art. 1777 și următoarele, art. 1810; Legea nr. 1/2011 a educației naționale, cu modificările și completările ulterioare, art. 108 alin. 1;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova: H.C.L. nr. 35/25.01.2024 privind prelungirea duratei contractului de concesiune nr. 303/02.02.2009.

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

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

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

## **1.11. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE**

### **1.11.1. Ipoteze**

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

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

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

### **1.11.2. Ipoteze speciale**

- Evaluatorul a solicitat, dar nu a avut la dispoziție documentație cadastrală și nici extras de carte funciara. Evaluarea s-a realizat în ipoteza specială ca dreptul de proprietate al Municipiului Craiova este deplin, liber de sarcini, fără a exista restricții ale acestuia;
- Evaluatorul a solicitat certificate de urbanism, dar nu a fost pus la dispoziție. Evaluarea s-a făcut ținând cont de P.U.G. și P.UZ.

## **1.12. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE**

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

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

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

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

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

## **1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE**

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

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

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**



Evaluator  
Evaluato  
Blănariu Mi

## 2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE

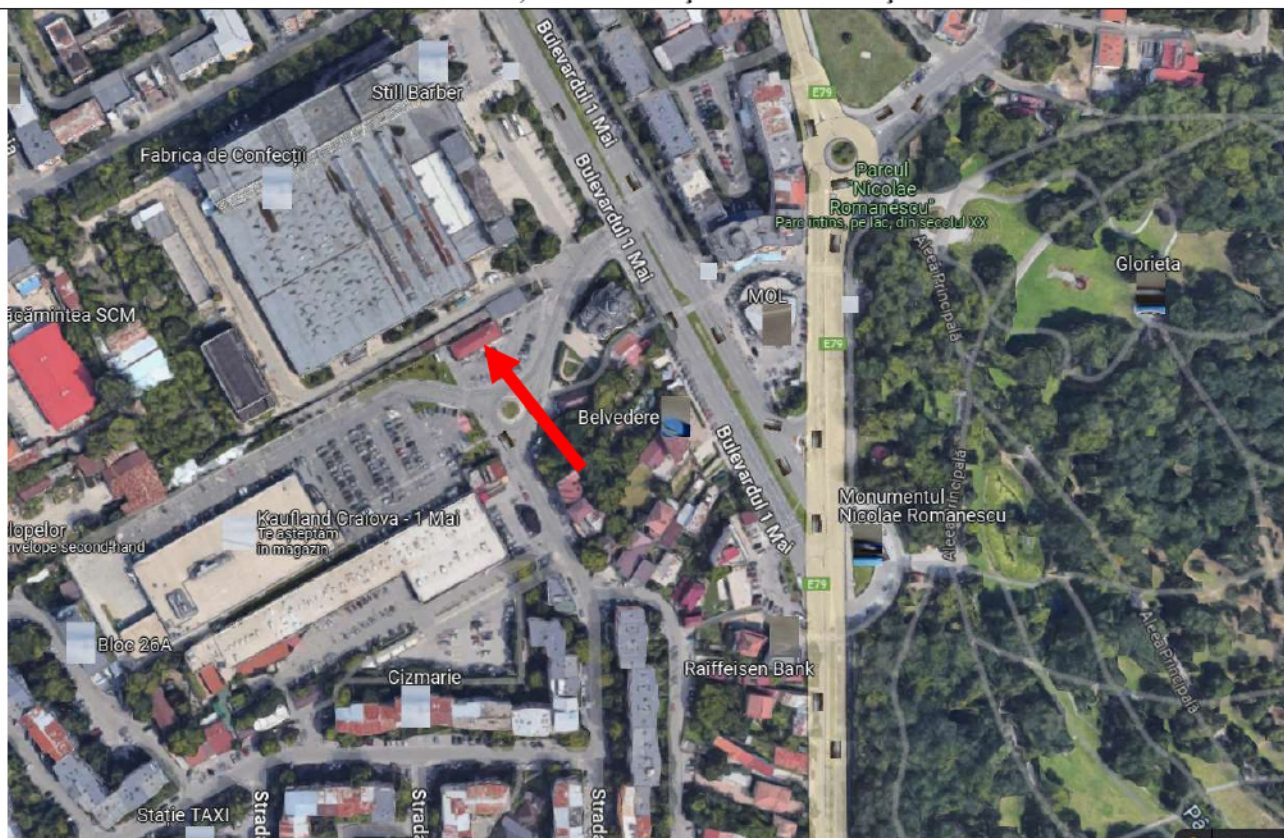
### 2.1. DESCRIEREA proprietății IMOBILIARE EVALUATE

#### 2.1.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluata

Prezentul raport de evaluare se referă la terenul intravilan în suprafață de 80 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 303/02.02.2009.

Localizarea terenului este prezentată mai jos, fiind realizată scriptic pe baza documentației primite.





### **2.1.2. Descrierea juridica**

Conform documentelor puse la dispoziție, imobilul aparține domeniului privat al Municipiului Craiova și este liber de sarcini,

In prezent, terenul este acoperit de o construcție provisorie realizata din isopan

### **2.1.3. Sarcini**

Proprietarul nu a pus la dispoziție extrase de carte funciară actualizate din care sa reiese situația la zi a sarcinilor. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care imobilul este liber de sarcini.

### **2.1.4. Descrierea proprietății**

#### **Descrierea zonei de amplasare**

##### *Zona de amplasare*

Municipiul Craiova, bld. 1 Mai – zona Poligrafie – Fabrica de confecții, judetul Dolj

##### *Artere importante de circulație prin apropiere*

Pietonal: str. Nicolae Ionescu Sisești, judetul Dolj  
Auto: str. Nicolae Ionescu Sisești, judetul Dolj  
Calitatea rețelelor de transport: afsaltate

##### *Caracterul edilitar al zonei Utilitati edilitare*

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

##### *Gradul de poluare al zonei*

Corespunzător traficului auto

*Ambient*

Liniștit

**Descrierea terenului**

Terenul intravilan în suprafață de 80 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 303/02.02.2009, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova

*Categorie teren*

Intravilan curți construcții

*Utilizare existentă*

Terenul este concesionat

*Deschideri*

La strada principală

*Concluzii în urma inspecției*

Terenul este acoperit de o construcție provizorie realizată din isopan.

### **3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE**

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

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

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

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

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

#### **3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE**

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

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

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

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

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

#### **3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE**

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

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

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

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

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

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

### **3.3. OFERTA COMPETITIVĂ**

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

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

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

În urma analizei ofertei competitive am identificat o serie de terenuri comparabile cu proprietatea subiect, a caror oferte de vânzare sunt cuprinse în intervalul 500 euro/mp - 700 euro/mp, în timp ce pentru închiriere-concesiune sunt cuprinse între 7-10 euro/mp/luna.



### **3.4. CEREREA SOLVABILA**

---

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

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

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

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

### **3.5. ECHILIBRU PIETEI. PREVIZIUNI**

---

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

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

## **4 EVALUAREA PROPRIUZISA**

### **4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE**

Cea mai 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 buna utilizare a unei proprietăți este utilizarea actuală.

Analiza se efectuează într-una din următoarele situații:

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

Având în vedere că imobilul este amplasat în zona mediană a municipiului Craiova, Cartier 1 Mai-Pelendava, cea mai buna utilizare a terenului construit s-a bazat pe observații privind proprietăți din zona amplasament evaluat și proximitatea acestuia, precum și în zone cu atractivitate similară.

#### **Utilizarile probabile în mod rezonabil**

În cadrul analizei de piață, au fost observate terenurile construite și terenurile libere din municipiul Craiova. Zona beneficiază de toate utilitățile edilitare și de acces facil la linii de transport local. Zona este mixtă, formată din proprietăți comerciale și rezidențiale.

Proprietatea are destinație comercială. Utilizarea actuală – comercială se presupune a fi utilizarea probabilă în mod rezonabil, deoarece nu există indicații din piață care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea terenului construit.

Având în vedere locația proprietății, utilizarea probabilă în mod rezonabil este cea comercială.

Observarea vecinătăților nu releva alte aspecte care ar putea afecta legal aceste utilizări. Data fiind situația actuală a proprietății, localizarea și vecinătățile, dezvoltarea urbanistică a zonei și subpiața specifică analizată, se observă că alternativa care îndeplinește toate testele este cea comercială. Aceasta este:

**permisa legal:** conform Planului General de Urbanism, proprietatea este localizată în zona mixtă a municipiului Craiova, care admite activități comerciale. Astfel, utilizarea comercială se presupune a fi permisă legal.

**fizic posibilă:** caracteristicile fizice ale terenului permit atât utilizare comercială, fără a exista restricții speciale de urbanism (s-au analizat configurația loturilor, topografia acestora, dimensiunile, deschiderile și poziționarea față de trama stradală). Nu am avut informații cu privire la studiul geotehnic al solului și nu cunoaștem condiții adverse care ar putea afecta utilizarea.

**fezabilitatea financiară și maxima productivitate:** în zona există și alte proprietăți cu o atractivitate egală, utilizate ca proprietăți comerciale. Având în vedere locația proprietății, faptul că amplasamentele în curs de dezvoltare indică existența cererii pentru astfel de dezvoltări, precum și vecinătățile sale, utilizările probabile în mod rezonabil sunt cele comerciale (spații comerciale / birouri).

Analiza urbanistică reflectă fezabilitatea financiară a utilizării comerciale descrise mai sus. Pentru proprietatea imobiliară analizată nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea

## **4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE**

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

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

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

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

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

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

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

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

Ajustările 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 ajustărilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparație și alta pentru corecție.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări 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 ajustări vor avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

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



Proprietatea subiect este marcată în culoare albastră, ofertele analizate sunt prezentate în culoare roșie. Comparabilele sunt prezentate în anexa 1.1. Grila de piață și explicarea ajustărilor sunt prezentate în Anexa 1.2. Din analiza efectuată a rezultat ca cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabilă 2 (are cea mai mică ajustare totală brută). Având în vedere aceste ajustări și detaliile de calcul din Anexa 1.2. din aceasta secțiune, estimăm ca **valoarea de piață a terenului este 23.487 euro, echivalent a 293,59 euro/mp.**

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

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

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

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

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

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

Unde :

V<sub>p</sub> = Valoare de piață teren

r = Redevența anuală anuală

a = Rata de actualizare

k = Perioada de recuperare în cazul închirierii luată în calcul, 15 ani

Pentru determinarea redevenței minime se utilizează formula :

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

Pentru estimarea redevenței minime s-au parcurs următoarele etape :

**1. Estimarea valorii de piață a terenului**, prin metoda comparațiilor de piață a terenului. Valoarea proprietății a fost estimată la paragraful 4.2.1., obținându-se următoarele valori :

**Valoarea de piață teren concesionat în baza contractului nr. 303/02.02.2009, raportată (abordarea prin comparație directă), este:**

Suprafață teren	Valoare de piață teren	
80,00 mp	116.873 lei echivalent a	23.487 euro ( 1.460,91 lei/mp echivalent a 293,59 euro/mp )

**2. Stabilirea perioadei de recuperare a investiției**

În conformitate cu Codul civil, art. 1783, „locatiunile nu se pot încheia pentru o perioadă mai mare de 49 de ani. Dacă părțile stipulează un termen mai lung, acesta se reduce de drept la 49 de ani”

Ținând cont de existența pe teren a unei construcții provizorii, cu o durată medie de viață de 25 ani, vârsta efectivă și uzura acesteia se consideră ca perioada luată în calcul pentru închiriere să fie de 15 ani. Având în vedere faptul că valoarea banilor suferă modificări în timp, fiind influențată de inflație, deflație, riscuri economice, sociale și politice, în estimarea chiriei minime se ia în calcul un factor de actualizare care înglobează toți acești factori ce nu ar fi incluși în cazul în care s-ar raporta în mod matematic valoarea proprietății la cei 15 ani.

**3. Estimarea ratei de actualizare (a)**

Rata de actualizare s-a calculat pe baza formulei:

K=R<sub>b</sub>+R<sub>i</sub>; unde:

K - rata de actualizare

R<sub>b</sub> - rata de bază fără risc

R<sub>i</sub> - riscul investiției

**4. Determinarea factorului de actualizare** a fost calculat la 4,6990 după formula:

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

**5. Determinarea chiriei minime**

În urma calculelor efectuate și prezentate în anexele prezentului raport s-au obținut următoarele valori:

**Valoarea de piață teren concesionat în baza contractului nr. 303/02.02.2009, raportată (abordarea prin comparație directă), este:**

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

<b>Suprafață teren</b>	<b>Valoare de piață teren</b>
80,00 mp	116.873 lei echivalent a 23.487 euro ( 1.460,91 lei/mp echivalent a 293,59 euro/mp )

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

<b>Suprafață teren</b>	<b>Valoare de piață a redevenței anuale</b>
80,00 mp	24.872 lei echivalent a 4.998 euro ( 310,89 lei/mp/an echivalent a 62,48 euro/mp/an )
	<b>Valoare de piață a redevenței lunare</b>
	2.073 lei echivalent a 417 euro ( 25,91 lei/mp/lună echivalent a 5,21 euro/mp/lună )

## **CAPITOLUL 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**

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 chiriei 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 chiriei.

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 – chiriei în vederea închirierii.

**Valoarea de piață teren concesionat în baza contractului nr. 303/02.02.2009, raportată (abordarea prin comparație directă), este:**

<b>Suprafață teren</b>	<b>Valoare de piață teren</b>	
80,00 mp	116.873 lei echivalent a	23.487 euro ( 1.460,91 lei/mp echivalent a 293,59 euro/mp )

**Valoarea estimată a prețului – redevenței, în vederea concesionării, obținută prin metoda actualizării, este:**

<b>Suprafață teren</b>	<b>Valoare de piață a redevenței anuale</b>	
80,00 mp	24.872 lei echivalent a	4.998 euro ( 310,89 lei/mp/an echivalent a 62,48 euro/mp/an )
	<b>Valoare de piață a redevenței lunare</b>	
	2.073 lei echivalent a	417 euro ( 25,91 lei/mp/lună echivalent a 5,21 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

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

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

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor și metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania) și în conformitate cu legislatia în vigoare.

**BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA**



**Evaluator autorizat  
Blanariu Mihail-Dumitru**



## **ANEXE**

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

**Anexa 1** Calcule

**Anexa 1.1.1. Descrierea comparabilelor**

<b>DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE</b>				
<b>Elemente de comparație</b>	<b>Terenul analizat</b>	<b>C1</b>	<b>C2</b>	<b>C3</b>
<b>Suprafață (mp)</b>	<b>80,00 mp</b>	236 mp	227 mp	486 mp
<b>Preț (Euro)</b>	<b>?</b>	59.000 euro	55.000 euro	90.000 euro
<b>Preț (Euro/mp)</b>		250,00 euro/mp	242,29 euro/mp	185,19 euro/mp
<b>Localizare</b>	<b>Craiova, B.dul 1 Mai, zona Poligrafie - Fabrica de confectii, vis a vis de</b>	Craiova, cartier 1 Mai, Pelendava-Autogara, jud. Dolj	Craiova, Cartier Brestei str. Fulger, jud. Dolj	Craiova, Romanesti, cartier Veteranilor, jud. Dolj
<b>Drept de proprietate transmis</b>	<b>Integral</b>	Integral	Integral	Integral
<b>Restricții de utilizare</b>	<b>Fara</b>	Fara	Fara	Fara
<b>Condiții de finanțare</b>	<b>La piata</b>	La piata	La piata	La piata
<b>Condiții de vânzare</b>	<b>Nepartinitoare</b>	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
<b>Condiții de piata</b>	<b>feb.24</b>	feb.24	feb.24	feb.24
<b>Acces</b>	<b>La drum principal</b>	La drum principal	La drum principal	La drum principal
<b>Topografie</b>	<b>Plan</b>	Plan	Plan	Plan
<b>Utilități</b>	<b>Toate la limita de proprietate</b>	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate
<b>Utilizare</b>	<b>Intravilan curți construcții</b>	Intravilan curți construcții	Intravilan curți construcții	Intravilan curți construcții
<b>Alte/Construcții demolabile etc</b>	<b>Nu</b>	Nu	Nu	Nu

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

**Anexa 1.1.2. Grila de calcul și explicarea ajustărilor**

EVALUAREA TERENULUI - COMPARAȚIA DIRECTĂ				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	250,0	242,3	185,2
Tipul tranzactiei		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-25,0	-24,2	-18,5
Preț ajustat (EUR/mp)		225,0	218,1	166,7
<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)		225,0	218,1	166,7
<b>Restricții de utilizare</b>	<b>Fara</b>	<b>Fara</b>	<b>Fara</b>	<b>Fara</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		225,0	218,1	166,7
<b>Condiții de finanțare</b>	<b>La piata</b>	<b>La piata</b>	<b>La piata</b>	<b>La piata</b>
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		225,0	218,1	166,7
<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)		225,0	218,1	166,7
<b>Condiții de piata</b>	<b>nov.23</b>	<b>nov.23</b>	<b>nov.23</b>	<b>nov.23</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>225,0</b>	<b>218,1</b>	<b>166,7</b>
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
<b>Localizare</b>	<b>Craiova, B.dul 1 Mai, zona Poligrafie - Fabrica de</b>	<b>Craiova, cartier 1 Mai, Pelendava- Autogara, jud. Dolj</b>	<b>Craiova, Cartier Brestei str. Fulger, jud. Dolj</b>	<b>Craiova, Romanesti, cartier Veteranilor, jud. Dolj</b>
Ajustare (%)		5%	5%	15%
Ajustare (EUR/mp)		11,3	10,9	25,0
Preț ajustat (EUR/mp)		236,3	229,0	191,7
<b>Suprafata (mp)</b>	<b>80,00</b>	<b>236,00</b>	<b>227,00</b>	<b>486,00</b>
Ajustare (%)		30%	28%	78%
Ajustare (EUR)		70,8	64,6	149,4
Preț ajustat (EURO)		307,0	293,6	341,1
<b>Topografie</b>	<b>Plan</b>	<b>Plan</b>	<b>Plan</b>	<b>Plan</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		307,0	293,6	341,1
<b>Forma / raportul laturilor</b>	<b>Neregulata</b>	<b>Neregulata</b>	<b>Regulata</b>	<b>Regulata</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		307,0	293,6	341,1
<b>Deschidere</b>	<b>La o strada</b>	<b>La o strada</b>	<b>La doua strazi</b>	<b>La o strada</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		307,0	293,6	341,1

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

<i>Utilizare</i>	<i>Intravilan curti constructii</i>	<i>Intravilan curti constructii</i>	<i>Intravilan curti constructii</i>	<i>Intravilan curti constructii</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		307,0	293,6	341,1
<b><i>Altele/Constructii demolabile etc</i></b>	<b><i>Nu</i></b>	<b><i>Nu</i></b>	<b><i>Nu</i></b>	<b><i>Nu</i></b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
<b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>		<b>307,02</b>	<b>293,59</b>	<b>341,08</b>
ajustare totală netă (EUR/mp)		82,0	75,5	174,4
ajustare totală netă (%)		33%	31%	94%
ajustare totală brută (EUR/mp)		82,02	75,53	174,42
ajustare totală brută (%)		33%	31%	94%
<b>Proprietatea comparabila 2 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)</b>				
<b>VALOARE DE PIATA UNITARA</b>	<b>293,59</b>	<b>EUR/mp</b>		4,9760
	<b>1.460,91</b>	<b>LEI/mp</b>		
<b>VALOARE DE PIATA TOTALA</b>	<b>23.487</b>	<b>EUR</b>		
	<b>116.873</b>	<b>LEI</b>		

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

**EXPLICATII AJUSTARI**

Studiul pietei și al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumparatori și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumparatorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date. Ajustările

**Tipul tranzacției**

În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranzacționare variază pe piața locală în intervalul -10-20%, în funcție de amplasament, suprafața, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise

Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-10%	-10%	-10%

Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

**Drepturi de proprietate transmise**

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

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

**Restricții de utilizare**

Se considera că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.

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

**Condiții de finanțare**

Se considera că la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleași - nu sunt necesare ajustări.

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

**Condiții de vânzare**

Se considera că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleași ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt

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

**Condiții de piață**

Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.

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

Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.

**AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII**

**Localizare**

În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
<b>Comparabila vs Subiect</b>	mai slaba	mai slaba	mai slaba
<b>Tip de ajustare aplicat</b>	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva
<b>Procent ajustare aplicat</b>	5%	5%	15%

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

**Acces**

Drumul de acces spre proprietăți sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu acces auto ușor și drumuri asfaltate, cumpărătorii plătesc mai mult.

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

Nu au fost necesare ajustări

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

**Suprafata (mp)**

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

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
<b>Comparabila vs Subiect</b>	<b>mai mare</b>	<b>mai mare</b>	<b>mai mare</b>
<b>Tip de ajustare aplicat</b>	<b>ajustare pozitiva</b>	<b>ajustare pozitiva</b>	<b>ajustare pozitiva</b>
<b>Procent ajustare aplicat</b>	<b>30%</b>	<b>28%</b>	<b>78%</b>

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

**Topografie**

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

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

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

**Forma / raportul laturilor**

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

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

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

**Deschidere**

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

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

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

**Utilizare**

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

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

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

**Altele/Constructii demolabile etc**

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

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

**Anexa 1.1.3. Grila de calcul chiriei**

ANEXA 1.2.2.															
Metoda actualizării - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)															
Curs BNR valabil la data de 07.02.2024		4,9760 lei/euro													
Date initiale															
1 #####															
Suprafata	80 mp														
Perioada de recuperare in cazul concesiunii luata in calcul	25 ani														
Legenda															
V	Valoare drept de folosinta cedat														
R	Redeventa anuala														
k	Rata de actualizare														
n	Numar de ani luati in calcul														
f	Factor de capitalizare														
Calcul															
$V = \frac{R}{1+k} + \frac{R}{(1+k)^2} + \dots + \frac{R}{(1+k)^n} = R \times \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i} = R \times f$ $f = \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i}$															
1 #####														10	
Suprafata	80 mp														
Val unitara teren estimata	293,59 euro/mp														
	1460,91 lei/mp														
Val teren	23487,3 euro														
Perioada de recuperare in cazul concesiunii luata in calcul	25 ani														
k=Rb+Ri															
Unde: Rb rata de baza fara risc, Ri -riscul investitiei															
Rb	= 6,43%														
Ri	= 10,15%														
k	= 16,58%														
f1	= 0,8578														
f	= 4,6990														
ANUL															
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	0,8578	0,7358	0,6312	0,5414	0,4644	0,3984	0,3417	0,1466	0,1257	0,1078	0,0925	0,0793	0,0681	0,0584	0,0501
R	= V (valoarea teren) / f (factor de capitalizare)														
<b>Redeventa anuala</b>															
R	= 4998,31 euro/an														
	= 24871,60 lei/an														
	= 62,48 euro/mp/an														
	= 310,89 lei/mp/an														
<b>Redeventa lunara</b>															
R lunar	= 416,53 euro/luna														
R lunar	= 2072,63 lei/luna														
Chirie unitara lunara	= 5,21 euro/mp/luna														
	= 25,91 lei/mp/luna														

Anexa 2 Fotografii





Anexa 3 Oferte  
COMPARABILA 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-1-mai-zona-pelendava-autogara-IDhVreQ.html>

The screenshot shows an OLX advertisement for a plot of land. The main image is a photograph of a large, open, unpaved area with some parked cars and buildings in the background. The price is listed as 250 €. The seller's name is Robert, and the contact number is 074 219 7097. The location is Craiova, Dolj. The advertisement includes a 'Trmite mesaj' button and a 'Calculaaza rata' button. The description mentions a plot area of 236 mp and a price of 250€/mp.

**PRIVAT**

**Robert**  
Pe OLX din septembrie 2023  
Activ pe 26 ianuarie 2024

Trmite mesaj

074 219 7097

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

**LOCALITATE**

Craiova, Dolj

Publicitate

**OLX**

PUBLICITATE

**MIRJAN 24**

Teren în suprafață de 236mp  
Deschidere 11m și 13m  
Toate utilitățile  
Preț FIX 250€/mp  
Varianțe auto la alt preț!  
Mai multe detalii la tel

COMPARABILA 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-in-cartier-brestei-str-fulger-suprafata-227-mp2-IDgOUcL.html>



Teren de vanzare in cartier Brestei, Str : Fulger ,  
Suprafata 227 mp2!

**55 000 €**

RATA DE LA: 1337 LEI

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 227 m<sup>2</sup>

Extravilan / intravilan: Intravilan

(P) Calculeaza rata

**DESCRIERE**

Teren de vanzare in cartier Brestei, Str : Fulger , Nr 44!  
Suprafata teren 227 mp2 , latime de 7m.  
Canal nou de apa si canal,curentul electric in curte!  
Gard montat  
Proiect Parter + Etaj cu o suprafata de 162 mp2.  
Autorizatie de construire ,cu o valabilitate de 2 ani + dreptul de a prelungi!  
In ultima poza se poate vedea,cum arata casa in proiect!

PRIVAT

Madalin  
Pe OLX din decembrie 2012  
Activ pe 13 ianuarie 2024

Trmite mesaj

074 251 0734

Mai multe anunuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Craiova,  
Dolj

Publicitate

CLX

PUBLICITATE

vidas

Inspiră-te  
Livrare gratuită

COMPARABILA 3

[https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/romanesti/teren-constructii-de-vanzare-X3SH133HT?utm\\_source=imoradar24.ro&utm\\_medium=redirect&utm\\_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-craiova&utm\\_term=90000-0-486](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/romanesti/teren-constructii-de-vanzare-X3SH133HT?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-craiova&utm_term=90000-0-486)

Teren intravilan 486 mp, toate utilitățile și front dublu,...

Craiova, zona Romanesti - Vezi hartă



BLITZ propune spre vânzare o parcelă de teren intravilan de 486 mp plasată pe colțul unei străzi, cu deschidere dublă de 13, respectiv 35 m, în cartierul Veteranilor.  
Imobilul beneficiază de toate utilitățile - gaze, curent, apă și canalizare, cablu tv și internet -, se accesează foarte ușor aflându-se la stradă asfaltată și are toate actele pregătite pentru vânzare, inclusiv certificat de urbanism, indicatorii urbanistici: POT de la 34% până la 51%, CUT 0,85 și regim de înălțime P + 2 sunt motive în plus pentru a lua în calcul această parcelă ideală pentru construcția unei case într-un cartier în plină dezvoltare și foarte aproape de Parcul Nicolae Romanescu.

BLITZ 128545TV

### Specificații

ID Anunț: X3SH133HT

Actualizat în 11.01.2024

Suprafață teren:	486 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan

185,19 € / mp **90.000 €**

Rate de la 2.220 Ron/Lună [Simulează credit](#)

BLITZ BLITZ CRAIOVA (PRO)

**0351 455 333**  
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



**Anexa 4 Documente de proprietate.**

- Nota de comandă nr. 40534 din 01.02.2024;
- Hotărare nr. 35 din 25.01.2024, privind prelungirea contractului de concesiune nr. 303/02.02.2009 încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și NIVER IMPEX S.R.L.;
- Contract de concesiune nr. 303 din 02.02.2009 încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și NIVER IMPEX S.R.L.;
- Autorizație de construire nr. 486 din 24.04.2009;
- Autorizație de construire nr. 557 din 29.05.2014;
- Proces-Verbal de receptivitate la terminarea lucrărilor nr. 117189 din 26.08.2014



**DIRECȚIA PATRIMONIU**  
**SERVICIUL URMĂRIRE CONTRACTE, AGENȚI ECONOMIC**  
Nr. 40534 /01.02.2024

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

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 35/25.01.2024 s-a aprobat prelungirea, pe o perioadă de 7 ani și 6 luni, a duratei contractului de concesiune nr. 303/02.02.2009 încheiat cu NIVER IMPEX S.R.L., ce are ca obiect terenul aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în suprafață de 80,0 mp, situat în bld. 1 Mai – zona Poligrafie – Fabrica de confecții.

Potrivit art.2 din Hotărârea Consiliului Local nr. 35/25.01.2024, în vederea renegocierii redevenței aferentă contractului de concesiune mai sus amintite, este necesară întocmirea unui raport de evaluare al terenului, ce va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere Acordul cadru nr. 84471/04.05.2022, 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 80,0 mp, situat în bld. 1 Mai – zona Poligrafie – Fabrica de confecții.**

- Vă atașăm în copie următoarele:
- H.C.L. nr. 35/25.01.2024;
  - contractul de concesiune nr.303/2009.

**Director executiv,**  
**Ionuț-Cristian Gâlea**



Nume și prenume	Funcție	Data	Semnătura
Verificat: Victor Costache	Șef Serviciu	01.02.2024	
Întocmit: Stroe Mihaela	Inspector	01.02.2024	

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. 35**

privind prelungirea duratei contractului de concesiune nr.303/02.02.2009 încheiat  
cu NIVER IMPEX S.R.L.

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de  
25.01.2024;

Având în vedere referatul de aprobare nr.12867/2024, raportul nr.14658/2024  
întocmit de Direcția Patrimoniu și raportul de avizare nr.15717/2024 al Direcției  
Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune  
prelungirea duratei contractului de concesiune nr.303/02.02.2009 încheiat cu NIVER  
IMPEX S.R.L. și avizele nr.1/2024 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și  
Adminstrarea domeniului, nr.1/2024 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă  
și Relații Internaționale și nr.1/2024 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și  
Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.108 lit.b 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 data de  
02.08.2031, a duratei contractului de concesiune nr.303/02.02.2009 încheiat cu  
NIVER IMPEX S.R.L., având ca obiect terenul aparținând domeniului privat al  
municipiului Craiova, în suprafață de 80,0 mp, situat în Bd.1 Mai – zona  
Poligrafie – Fabrica de confecții.
- Art.2.** Se aprobă renegocierea redevenței pentru terenul ce face obiectul contractului de  
concesiune nr.303/02.02.2009, având ca preț de pornire raportul de evaluare  
care va fi însușit prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.3.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să semneze actul adițional de  
prelungire a contractului de concesiune nr.303/02.02.2009.
- Art.4.** Pe data prezentei hotărâri, se modifică în mod corespunzător Hotărârile  
Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.288/2006 și nr.573/2007.
- Art.5.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul  
Administrație Publică Locală și Relații cu Consiliului Local, Direcția  
Patrimoniu și NIVER IMPEX S.R.L. vor aduce la îndeplinire prevederile  
prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Lucian Costin DINDIRICĂ

CONTRASE  
SECRETAR  
Nicoleta MI



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

## CONTRACT DE CONCESIUNE Nr. 303/02.02.2009

### 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*

**S.C. „NIVER IMPEX” S.R.L.** cu sediul social în Craiova, str. Rosnov, nr.9, jud. Dolj, cod unic de înregistrare: 6439529 reprezentată de doamna Popa Vergica posesoare

În temeiul Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aprobată cu modificări prin Legea nr.22/2007, al H.G. nr.168/2007 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a O.U.G. nr.54/2006, a Legii nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, modificată și completată de Legea nr.376/2006 și a Hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.364/2005, 288/2006 și 573/2007 prin care s-a aprobat concesionarea prin licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al municipiului Craiova situat în b-dul. 1 Mai – zona Poligrafie

În conformitate cu dispozițiile art. 36 alin.2, lit.c coroborat cu alin.5 lit.b, art.45, alin.3, art.62 alin.1, art. 120-123 din legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, precum și art.136, alin. 1, art.141 din O.G. 92/2003 privind Codul de Procedură Fiscală, republicată și modificată prin OUG 19/2008 coroborat cu Legea nr.273/29.06.2006 cu modificările și completările ulterioare, **s-a încheiat prezentul contract de concesiune.**

### Cap.II. OBIECTUL CONTRACTULUI

**Art.1 - (1)** Obiectul contractului îl constituie concesionarea prin licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în suprafață de 80 mp, (modulul 3), situat în b-dul. 1 Mai – zona Poligrafie – Fabrica de confecții, pentru amplasarea unei construcții provizorii cu destinația de spațiu comercial.

**(2)** Punerea la dispoziția concesionarului a suprafeței terenului ce constituie obiectul prezentului contract de concesiune se face prin procesul-verbal de predare-primire, întocmit de Direcția Patrimoniu, în care se va consemna adresa amplasamentului, suprafața efectivă, vecinătățile precum și situația juridică la data încheierii contractului. Procesul verbal va fi însoțit de schița amplasamentului cu delimitarea și cotarea suprafeței concesionate, vizată de Serviciului Banca de Date și Avizare Documentații Cadastrale din cadrul Direcției de Urbanism din Primăria Municipiului Craiova. Procesul verbal de

predare-primire și schița amplasamentului sunt anexe ale contractului de concesiune și se vor întocmi în maxim 5 zile calendaristice de la data semnării acestuia.

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

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

a) bunuri de retur – terenul în suprafață de 80 mp identificat conform art. 1(1) din contractul de concesiune.

b) bunuri proprii - bunurile care aparțin proprietarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

### **Cap.III. DURATA CONTRACTULUI**

**Art.2 - (1)** Durata concesiunii este de **15 ani**, începând cu data de **02.02.2009** până la **02.02.2024**.

(2) Prezentul contract de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților, conform art.6(3) din O.U.G. 54/2006, privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

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

**Art.3 - (1)** Prețul unitar al terenului concesionat este cel prevăzut în procesul verbal nr.172508/02.12.2008 respectiv **13,55lei/mp/lună**.

(2) Redevența anuală este de **13.008 lei**, iar redevența pentru perioada 02.02.2009 - 31.12.2009 este **11,924 lei**.

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

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

(4) Pentru anii următori, începând cu 2010, prețul unitar al concesiunii prevăzut la pct.3(1) și în mod corespunzător redevența anuală, prevăzută la art.3(2), se vor actualiza în funcție de indicele prețurilor de consum comunicat de Institutul Național de Statistică și de Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Craiova, ce vor fi adoptate în acest sens.

(5) Pentru depășirea termenelor de plată a redevențelor semestriale, S.C. „NIVER IMPEX” S.R.L. va plăti majorări de întârziere calculate conform actelor normative în vigoare la data plății.

(6) **Garanția** în sumă de **6.504 lei** constituită conform art.56(1) din O.U.G.nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică se poate folosi de concedent în condițiile art. 56(2) din această ordonanță pentru plata majorărilor de întârziere sau a sumelor datorate de concesionar, în baza prezentului contract de concesiune.



## **Cap.V.**

### **PLATA REDEVENȚEI ȘI A GARANȚIEI**

**Art.4 - (1)** Plata redevenței se face prin virament în contul Consiliului Local numărul RO23TREZ29121300205XXXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Craiova.Cod fiscal 4417214, sau prin casieria Primăriei Craiova.

**(2)**Plata garanției prevăzute la art. 3 (6) se va efectua în termen de maxim 90 zile de la data perfectării contractului de concesiune, respectiv până cel mai târziu la **02.05.2009**, în contul concedentului RO04TREZ2915006XXX000180 deschis la Trezoreria Municipiului Craiova, sau prin casieria Primăriei Craiova.

## **Cap.VI**

### **DREPTURILE PĂRȚILOR**

#### *-DREPTURILE CONCESIONARULUI*

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

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

#### *-DREPTURILE CONCEDENTULUI*

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

**(2)** Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale în condițiile în care interesul național sau local o impune.

## **Cap.VII**

### **OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

#### *- OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI*

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

**(2)** Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

**(3)** Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct terenul concesionat și să păstreze destinația sa, așa cum este prevăzut în documentația tehnică și în Hotărârile Consiliului Local nr.364/2005, 288/2006 și 573/2007.

**(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 respecte condițiile impuse de natura bunului concesionat privind siguranța în exploatare și protecția mediului.

**(6)** Concesionarul este obligat să înregistreze, pe cheltuială proprie, în numele Consiliului Local Craiova terenul ce constituie obiectul contractului de concesiune în

registrele de publicitate imobiliară sau în Cartea Funciară. După înregistrare un exemplar din documentație va fi transmis la Consiliul Local Craiova – Biroul Contracte Economice.

(7) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, terenul prevăzut la art.1(1), în mod gratuit și liber de orice sarcini.

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

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

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

#### - *OBLIGAȚIILE CONCEDENTULUI*

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

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

### Cap.VIII

## ÎNCETAREA, REZILIEREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

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

(a) de drept, la expirarea duratei prevăzută în contractul de concesiune;

(b) înainte de expirarea duratei prevăzute în contract în următoarele situații:

1. prin acordul de voință al părților consemnat în scris prin act adițional.

2. în situația în care terenul ce face obiectul contractului de concesiune este solicitat conform prevederilor Legii nr.10/2001R și 247/2005, contractul de concesiune încetează de drept, concesionarul fiind notificat în prealabil cu 30 de zile.

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

(2) Contractul de concesiune **se reziliază** în următoarele situații:

a) dacă pentru nevoi de interes național sau local, terenul concesionat va fi destinat realizării unor construcții și amenajări edilitare, contractul de concesiune poate fi reziliat unilateral de către concedent, după înștiințarea concesionarului cu 30 de zile înainte, acesta fiind obligat să desființeze construcția pe cheltuiala proprie;

b) concesionarul este în lichidare voluntară sau faliment;

c) poate constitui o cauză pentru rezilierea contractului din inițiativa concedentului neplata de către concesionar a două rate consecutive. Rezilierea va opera de plin drept, fără somație, îndeplinirea altor formalități judiciare sau extrajudiciare și fără intervenția instanțelor judecătorești, cu un preaviz de 30 zile calendaristice transmise concesionarului;

d)când se constată că nu au fost respectate obligațiile contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

e)când se constată că nu au fost respectate obligațiile contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;

f)nerespectarea clauzei prevăzută la art.7, alin.(2) conduce la rezilierea de către concedent a contractului de concesiune.

## **Cap.IX ALTE CLAUZE**

**Art.10** (1) Cedarea obiectului concesiunii, către terți, se face numai cu aprobarea prealabilă a concedentului în condițiile legii, la solicitarea motivată a concesionarului.

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

a) bunuri de retur – terenul în suprafață de 80 mp prevăzut la art.1 (1) revine de plin drept, gratuit și liber de orice sarcini concedentului;

b) bunuri proprii care au aparținut concesionarului rămân în proprietatea acestuia.

## **Cap.X FORȚA MAJORĂ**

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

**Art.12.** Partea care invocă forța majoră va notifica celeilalte părți, atât apariția, cât și încetarea evenimentului, în termen de maxim 5 zile. Lipsa notificării evenimentului decade partea care invocă forța majoră din dreptul de a fi exonerată de răspundere.

## **Cap. XI LEGEA APLICABILĂ; CORESPONDENȚĂ ȘI NOTIFICĂRI**

**Art.13.** Prezentul contract de concesiune este guvernat de legea română iar notificările făcute de oricare dintre părțile contractante celeilalte părți vor fi considerate valabile îndeplinite dacă vor fi transmise prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire.

## **Cap. XII CLAUZE SPECIALE**

**Art.14.** (1) Redevența stabilită prin contractul de concesiune constituie creanță bugetară certă, lichidă și exigibilă provenită dintr-un raport juridic contractual, iar în cazul

neachitării acesteia la termenele stabilite la art.2, alin.(2) din prezentul act adițional, contractul de concesiune devine titlu executoriu care se transmite la Direcția de Impozite și Taxe în vederea executării silite a concesionarului în condițiile prevăzute de O.G. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Dispozițiile prezentului contract de concesiune se completează cu prevederile Codului Civil, cu reglementările legale în vigoare referitoare la concesiuni și cu reglementările fiscale în materiale.

### Cap.XIII LITIGII

**Art.14** Litigiile, controversile și pretențiile care se vor naște din prezentul contract de concesiune sau în legătură cu el vor fi soluționate pe cale amiabilă, în caz contrar competența aparținând Secției de Contencios Administrativ și Fiscal din cadrul Tribunalului Dolj, conform prevederilor Legii 554/2004 a contenciosului administrativ cu modificările ulterioare.

### Cap.XIV DISPOZIȚII FINALE

**Art.15** Prezentul contract de concesiune va putea fi amendat sau modificat numai prin acordul părților, consemnat într-un act adițional, care devine parte integrantă a acestuia

**Art.16** Contract de concesiune nr.303/02.02.2009 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.364/2005 prin care se aprobă concesiunea Planul Urbanistic de Detaliu;
- Hotărârea Consiliului Local nr.288/2006 prin care se aprobă studiul de oportunitate în vederea concesiunii prin licitație;
- Hotărârea Consiliului Local nr.573/2007 se aprobă caietul de sarcini;
- Procesul Verbal de negociere nr.172508/02.12.2008 privind procedura de concesiune prin licitație publică.
- Raport nr.172591/03.12.2008 de analizare a ofertei și atribuirea contractului de concesiune către ofertantul S.C. „NIVER IMPEX” S.R.L.

**CONCEDENT**  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
CRAIOVA

**CONCESIONAR**  
S.C. NIVER IMPEX S.R.L.

**PREMAR**  
ec. **Antonie Solomon**



Director Executiv

ec. **Nicolae Păscu**

MUNICIPIUL CRAIOVA  
VIZAT  
pt. control financa  
Nr. Sigiliu 01

598/02.02.2009

**Popa Vergica**

**Vizat pentru legalitate**  
Direcția Contencios Juridic  
c.j. **Zorilă Dan**

Șef Birou Contracte  
Economice  
ec. **Popescu Gheorghe**



# ROMÂNIA

JUDEȚUL DOLJ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Nr. din

## Nr. 486 din 24.04.2009

Ca urmare a cererii adresate de (1): **S.C.. NIVER IMPEX S.R.L. prin Popa Vergica** cu domiciliul (2) în județul , , satul sectorul , cod poștal , , nr. , bl. , sc., et. , ap. , telefon/fax , email înregistrată la nr. **46139** din **08.04.2009**.

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

### **SE AUTORIZEAZĂ :** **executarea lucrărilor de construire pentru:**

**Amplasare constructie metalica provizorie ( Sc = Sd = 80,00 mp ; Su = 72,00 mp sistem constructiv : funfatii tip placa b.a, structura metalica cu inchideri din ISOPAN si tamplarie PVC , sarpanta metalica ) . CONDITII : Constructia cu caracter provizoriu , va fi tratata unitar cu cele existente referitor la pastrarea inaltimii la cornisa si atic , aspectul exterior privind materialele din care se executa , cu durata de amplasare pe perioada mentionata in Contractul de concesiune nr. 303 / 02.02.2009 incheiat cu Primaria Municipiului Craiova . Constructia se va desfiinta prin grija si pe cheltuiala beneficiarului in termen de 30 de zile de la sesizarea in scris a Directiei de Urbanism din cadrul P.M.C, in functie de necesitatile urbanistice ale zonei . Stationarea mijloacelor de transport folosite la aprovizionare nu va afecta circulatia pietonala si rutiera din zona"" CONDITII: - se vor respecta distantele minime fata de LES 20 Kv din zona; - respectarea cu strictete a prevederilor Normelor Tehnice NT-DPE/DE-01/2004 si a distantelor minime legale fata de retelele gazelor naturale existente in zona; - respectarea legislatiei sanitare in vigoare""**

-pe imobilul - teren construcții - situat în județul Dolj, Craiova, satul , sectorul , cod poștal **1100**, Strada **DR. NICOLAE IONESCU SISESTI**, nr.23 C, bl. , sc. , et. , ap..

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

-lucrări în valoare (5) de

-în baza documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C. + D.T.O.E.), respectiv desființarea construcțiilor (D.T.A.D.) nr. **1640/2009** din , a fost elaborată de **DECARH PROIECT SRL - Arh. Fl. Prie OAR 081, Dolj, Craiova**, satul , sectorul , cod poștal **1100**

**Strada 1 MAI**, nr. **77**, bl. **26**, sc. , et , ap. **10**, respectiv de -arhitect/conducător arhitect cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. , în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei teritoriale a Ordinului Arhitecților din România.

**FP-40-03, ver 01**

### **CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:**

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

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

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

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (15)-(15<sup>1</sup>) din Legea nr. 50-1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.

**B. Titularul autorizației este obligat:**

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

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

**ÎNTOCMIT**  
Administrator

**FP-40-03, ver01**

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

PRIMAR,

SECRETAR,

**ARHITECT ȘEF,  
arh.**

Taxa de autorizare în valoare de **570** lei, a fost achitată conform Chitanței nr. din .

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

***se prelungește valabilitatea  
Autorizației de***

de la data de până la data de

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

**PRIMAR,**

**SECRETAR,**

**ARHITECT ȘEF,**

Data prelungirii valabilității **3**

Achitat taxa de: lei, conform Chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de .

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

**ȘEF SERVICIU**

**ÎNTOCMIT**  
Administrator

**FP-40-03, ver01**

# ROMÂNIA

JUDEȚUL DOLJ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Nr. 72659 din

## AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE

Nr. 557 din 29.05.2014

Ca urmare a cererii adresate de (1): **MUNICIPIUL CRAIOVA PRIN PRIMAR LIA OLGUȚA VASILESCU PENTRU SC NIVER IMPEX SRL PRIN POPA DUMITRU**

cu sediul (2) în județul , , satul sectorul , cod poștal , , nr. , bl. , sc., et. , ap. , telefon/fax , email înregistrată la nr. 72659 din 16.05.2014.

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

### SE AUTORIZEAZĂ :

executarea lucrărilor de construire pentru:

#### MODERNIZARE SPAȚIU COMERCIAL CU CARACTER PROVIZORIU

(Sc=Sd=80,00mp; Su=72,00mp; sistem constructiv:placă b.a., structura metal,acoperiș-sarpanta, invelitoare membrană solzi)

#### CONDIȚII:

Construcția va avea caracter provizoriu, amplasarea construcției va fi pe durata contractului de concesiune nr.303/2009 emis de Primăria Municipiului Craiova.

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

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

-pe imobilul - teren și construcții - situat în județul Dolj, Municipiul Craiova, satul -, sectorul -, cod poștal -, Strada Dr. Nicolae Ionescu Sisesti, nr.23C, bl. -, sc. -, et. -, ap.-.

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

-lucrări în valoare (5) de **37030 lei**

-în baza documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C. + D.T.O.E.), respectiv desființarea construcțiilor (D.T.A.D.) nr. **DS 169/2014** din , a fost elaborată de **SC DECARH STUDIO SRL, DOLJ, Municipiul CRAIOVA**, satul -, sectorul -, cod poștal -

**Bulevardul 1 Mai**, nr. 77, bl. 26, sc. 1, et 4, ap. 10, respectiv de **arh.Florin Prie** -arhitect/conducător arhitect cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. **00081**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei teritoriale **Oltenia** a Ordinului Arhitecților din România.

**FP-40-03, ver 01**



## CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

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

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

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (15)-(15<sup>1</sup>) din Legea nr. 50-1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.

### **B. Titularul autorizației este obligat:**

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

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

**ÎNTOCMIT**  
Mirel Cosmin Matei

**FP-40-03, ver01**

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

PRIMAR,  
**Lia Olguta Vasilescu**

SECRETAR,  
**Nicoleta Miulescu**

**ARHITECT ȘEF,**  
arh.Gabriela Miereanu

Taxa de autorizare în valoare de **640 lei**, a fost achitată conform Chitanței nr. din .

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

***se prelungește valabilitatea***  
***Autorizației de construire***

de la data de până la data de

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

**PRIMAR,**

**SECRETAR,**

**ARHITECT ȘEF,**

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de: lei, conform Chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de **DIRECT**.

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

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

**ÎNTOCMIT**  
Mirel Cosmin Matei

INVESTITOR:

MUNICIPIUL CRAIOVA PRIN PRIMAR LIA OLGUTA VASILESCU PENTRU  
SC NIVER IMPEX SRL PRIN ADPA JUMITRU

Anexa nr.1 la Regulamen

PROCES-VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR

Nr. 117/89 din 26.08.2014

privind, lucrarea modernizare spatiu comercial cu  
caracter provizoriu  
executata in cadrul contractului nr. .... din ..... incheiat intre .....  
regie proprie pentru lucrarile de construire

1. Lucrarile au fost executate in baza autorizatiei nr. 557, elibedata c  
PMC la 27.05.2014, cu valabilitate pana la 26.07.2015

2. Comisia de receptie si-a desfasurat activitatea in intervalul 26.08.2014  
fiind formata din:

Popa Amihai - Presedinte  
(nume si prenume)

Matei Mirela - Casmira - Reprezentant PMC

3. Au mai participat la receptie:

(nume si prenume)

(calitatea)

4. Constatările comisiei de receptie:

Lucrarile de construire au fost realizate  
in baza proiectului tehnice nr. 13163/2013 elaborat  
de SC SECART STUDIA SRL din Flamanzi si in  
baza A.C. nr. 557/2014

Si = Sd = 80,00 MPa ; Su = 72,00 MPa

4.1. Din documentatia scrisa si desenata necesara a fi prezentata au lipsit  
sau sunt incomplete piesele cuprinse in lista anexa nr. 1.

**RAPORT DE AVIZARE**

Având în vedere:

Referatul de aprobare nr.61587/2024 al Directiei Patrimoniu;

Raportul nr.62939/2024 al Directiei Patrimoniu privind însușirea Raportului de Evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață de 80 mp, situat în Craiova, bld. 1 Mai – zona Poligrafie – Fabrica de confecții.

În temeiul prevederilor art.154, alin.1 coroborat cu art.196, alin.1, lit.b din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ;

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

**AVIZAM FAVORABIL**

Propunerea privind:

- însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață de 80 mp, situat în municipiul Craiova, bld. 1 Mai – zona Poligrafie – Fabrica de confecții, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 303/02.02.2009 încheiat cu NIVER IMPEX S.R.L., la suma de 310,89 lei/mp/an - echivalent a 62,48 euro/mp/an (valorile nu conțin TVA), respectiv 25,91 lei/mp/lună - echivalent a 5,21 euro/mp/lună (valorile nu conțin TVA).

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

Îmi asum responsabilitatea privind realitatea  
si legalitatea in solidar cu intocmitorul inscrisului

DATA : 15.02.2024

**Semnatura:**

**Intocmit,**  
**Cons.jur. Camelia Mihaela Enache**

Îmi asum responsabilitatea privind legalitatea  
actului administrativ

DATA : 15.02.2024

**Semnatura:**