

**HOTĂRÂREA NR. \_\_\_\_**

**privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței, pentru terenul situat în municipiul Craiova, str. dr.Victor Papillian, bl. A3, sc.1**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 28.11.2023;

Având în vedere referatul de aprobare nr.391180/2023, raportul nr.395427/2023 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.400494/2023 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței, pentru terenul situat în municipiul Craiova, str. dr.Victor Papillian, bl. A3, sc.1;

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

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.546/2023 referitoare la prelungirea duratei contractului de concesiune nr.22T/01.04.2001 încheiat cu FARMIMPEX 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 având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață de 34 mp., situat în municipiul Craiova, str. dr.Victor Papillian, bl. A3, sc.1, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 22T/2001 încheiat cu FARMIMPEX S.R.L., la suma de 217,30 lei/mp/an - echivalent a 43,73 euro/mp/an, respectiv 18,11 lei/mp/lună - echivalent a 3,64 euro/mp/lună, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

**Art.2.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu, precum și FARMIMPEX 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. 391180/\_\_\_\_\_2023**

**Referat de aprobare**

la Proiectul de Hotărâre privind însușirea Raportului de Evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață de 34 mp, situat în Craiova, str. dr. Victor Papillian, bl. A3, sc.1

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 546/2023 s-a aprobat prelungirea duratei contractului de concesiune nr. 22T/2001, încheiat cu FARMIMPEX S.R.L., ce are ca obiect terenul aparținând domeniului public al municipiului Craiova, în suprafață de 34 mp, situat în str. dr. Victor Papillian, bl. A3, sc.1, în conformitate cu Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru ducerea la îndeplinire a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 546/2023, în conformitate cu art. 2 al acesteia, în vederea renegocierii redevenței pentru terenul menționat mai sus, este necesară însușirea unui raport de evaluare în 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. a, 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. 546/2023, propunem promovarea proiectului de hotărâre privind:

- însușirea Raportului de Evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață 34 mp, situat în Craiova, str. dr. Victor Papillian, bl. A3, sc.1, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 22T/2001 încheiat cu FARMIMPEX S.R.L.

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

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

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

**MUNICIPIUL CRAIOVA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA**  
**DIRECȚIA PATRIMONIU**  
**Serviciul Urmărire Contracte, Agenți Economici**  
**Nr. 395427/ \_\_\_\_ .11.2023**

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

### **Raport**

privind însușirea Raportului de Evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață de 34 mp, situat în Craiova, str. dr. Victor Papillian, bl. A3, sc.1

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.45/2001 s-a aprobat concesionarea către FARMIMPEX S.R.L. a terenului ce aparține domeniului public de interes local al municipiului, în suprafață de 34 mp, situat în str. dr. Victor Papillian, bl. A3, sc.1. Astfel, în baza acestei hotărâri, este în derulare contractul de concesiune nr. 22T/2001, încheiat cu FARMIMPEX S.R.L.

Întrucât perioada de valabilitate a contractului de concesiune mai sus amintit a expirat, la solicitarea concesionarului FARMIMPEX 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. 546/2023 s-a aprobat prelungirea duratei contractului de concesiune nr. 22T/2001, pentru o perioadă de 7 ani și 6 luni, respectiv până la 30.04.2031.

Conform art. 2 al hotărârii nr. 546/2023, mai sus menționată, redevența pentru terenul ce face obiectul contractului de concesiune nr. 22T/2001 va fi renegociată având ca preț de pornire un Raport de evaluare, însușit prin hotărâre a Consiliul Local al Municipiului Craiova.

Astfel, pentru ducerea la îndeplinire a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 546/2023, având în vedere Contractul subsecvent de achiziție publică nr. 233166/2023, privind prestarea de servicii de evaluare bunuri mobile și imobile, în conformitate cu obligațiile asumate în contract, autoritatea locală a solicitat evaluarea pentru stabilirea cuantumului redevenței pentru terenul sus menționat.

În urma solicitării/comandă, înregistrată sub nr. 375856/2023, făcută de autoritatea locală către Blănariu Mihail-Dumitru PFA, membru corporativ al Asociației Naționale a Evaluatoșilor 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 34 mp, situat în Craiova, str. dr. Victor Papillian, bl. A3, sc.1, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 22T/2001, care se regăsește în Anexa la prezentul raport.

În cadrul raportului de evaluare a fost stabilită valoarea estimată a redevenței în cuantum de 217,30 lei/mp/an - echivalent a 43,73 euro/mp/an, respectiv 18,11 lei/mp/lună - echivalent a 3,64 euro/mp/lună. Valorile nu includ TVA.

Conversia lei/euro a fost făcută la 4,9692 lei pentru un euro, curs valutar la data de 13.11.2023, data elaborării raportului de evaluare.

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

Față de cele prezentate, în conformitate cu prevederile art. 108 lit. b, art.129 alin. 2 lit. c coroborat cu alin. 6 lit. a, 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.546/2023, propunem spre analiză și aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață de 34 mp, situat în municipiul Craiova, str. dr.Victor Papillian, bl. A3, sc.1, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 22T/2001 încheiat cu FARMIMPEX S.R.L., la suma de 217,30 lei/mp/an - echivalent a 43,73 euro/mp/an (valorile nu conțin TVA), respectiv 18,11 lei/mp/lună - echivalent a 3,64 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:



**RAPORT DE AVIZARE**

Având în vedere:

Referatul de aprobare nr.391180/2023 al Directiei Patrimoniu;

Raportul nr.395427/2023 al Directiei Patrimoniu privind însușirea Raportului de Evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață de 34 mp, situat în Craiova, str. dr.Victor Papillian, bl. A3, sc.1;

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 34 mp, situat în municipiul Craiova, str. dr.Victor Papillian, bl. A3, sc.1, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 22T/2001 încheiat cu FARMIMPEX S.R.L., la suma de 217,30 lei/mp/an - echivalent a 43,73 euro/mp/an (valorile nu conțin TVA), respectiv 18,11 lei/mp/lună - echivalent a 3,64 euro/mp/lună (valorile nu conțin TVA), conform Anexei la prezentul raport.

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

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

DATA : 20.11.2023

**Semnatura:**

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

Imi asum responsabilitatea privind legalitatea  
actului administrativ

DATA : 20.11.2023

**Semnatura:**

<b>EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE</b>	<b>BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.</b>		<b>EVALUARI BUNURI MOBILE</b>
	<i>F16/693/2008: CUI 24317899 Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, județul Dolj. Tel: 0728977411; 0766444770 e-mail: pfablanariu@gmail.com</i>		
<b>EVALUARI DE INTREPRINDERI</b>			
<b>Nr. raport</b>	<b>2023111303</b>	<b>din</b>	<b>13.11.2023</b>
<b>Nota de comandă</b>	<b>375856</b>	<b>din</b>	<b>02.11.2023</b>

## RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

**Terenul intravilan în suprafață de 34 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 22T/01.04.2001 , ce aparține domeniului public al municipiului Craiova, situat în municipiul Craiova, str. Dr. Victor Papilian, bl. A3, sc. 1, județul Dolj**



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

**UTILIZATORI DESEMNAȚI:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și FARMIMPEX S.R.L..

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

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

## **SCRISOARE DE INAINTARE**

**Catre:**

**- MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de comandă nr. 375856 din 02.11.2023, societatea pe care o reprezint 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 13.11.2023.

Etapetele 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 34 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 22T/01.04.2001, ce aparține domeniului public al municipiului Craiova, situat în municipiul Craiova, str. Dr. Victor Papilian, bl. A3, sc. 1, 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. 22T/01.04.2001, încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și FARMIMPEX 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 concesionat în baza contractului nr. 22T/01.04.2001, raportată (abordarea prin comparație directă), este:**

<b>Suprafata teren</b>	<b>Valoare de piata teren</b>			
34,00 mp	72.590 lei echivalent a	14.608 euro	(	2.135,00 lei/mp echivalent a 429,65 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>Suprafata teren</b>	<b>Valoare de piata a redeventei anuale</b>	
34,00 mp	7.388 lei echivalent a	1.487 euro ( 217,30 lei/mp/an echivalent a 43,73 euro/mp/an )
	<b>Valoare de piata a redeventei lunare</b>	
	615,68 lei echivalent a	123,90 euro ( 18,11 lei/mp/luna echivalent a 3,64 euro/mp/luna )

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	10
1.2. CLIENT	10	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 EVALUĂRII		10
1.7. SCOPUL EVALUĂRII		11
1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII		11
1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII		11
1.9.1. <i>Etapele parcurse în procesul de documentare</i>		11
1.9.2. <i>Documente de proprietate analizate</i>		12
1.9.3. <i>Declararea conformitatii cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>		12
1.9.4. <i>Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat</i>		12
1.9.5. <i>Restricții/limitări ale procesului de documentare</i>		12
1.10. SURSELE DE INFORMARE		13
1.10.1. <i>Informații preluate din literatura de specialitate</i>		13
1.10.2. <i>Informații din piața imobiliară</i>		13
1.10.3. <i>Alte surse de informații verificate</i>		13
1.11. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE		14
1.11.1. <i>Ipoteze</i>	14	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	17
2.1.4. <i>Descrierea proprietății</i>		17
<b>3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE</b>		<b>18</b>
3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE		18
3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE		18
3.3. OFERTA COMPETITIVA		19
3.4. CEREREA SOLVABILA		20
3.5. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE		20
<b>4 EVALUAREA PROPRIUZISA</b>		<b>21</b>
4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE		21
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE		22
4.2.1. <i>Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piața a terenului</i>		22
4.2.2. <i>Metoda actualizării- analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)</i>		23
<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. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214
<b>Utilizatori desemnati</b>	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și FARMIMPEX S.R.L.
<b>Proprietar</b>	Imobilul aparține domeniului public al MUNICIPIULUI CRAIOVA
<b>Comandă/contract</b>	Nota de comandă nr. 375856 din 02.11.2023
<b>Data raportului</b>	13.11.2023
<b>Data inspecției</b>	Inspekția s-a realizat în data de 13.11.2023, în prezenta utilizatorului desemnat
<b>Data evaluării</b>	13.11.2023
<b>Curs BNR valabil la data evaluării, 13.11.2023</b>	1 Euro = 4,9692 lei
<b>Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării</b>	Terenul intravilan în suprafață de 34 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 22T/01.04.2001, ce aparține domeniului public al municipiului Craiova.
<b>Suprafețe, nr. cadastral, carte funciara</b>	Terenul ce face obiectul contractului de concesiune nr. 22T/01.04.2001, are suprafața de 34 mp.
<b>Adresa proprietății</b>	Municipiul Craiova, str. Dr. Victor Papilian, bl. A3, sc. 1, județul Dolj.
<b>Utilizare existentă</b>	Terenul este acoperit de construcție provizorie din isopan
<b>Scopul evaluării</b>	Asistarea proprietarului pentru prelungirea cu 7 ani și 6 luni a duratei contractului de concesiune nr. 22T/26.10.2001, încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și FARMIMPEX 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.
<b>Tipul valorii estimate</b>	Valoarea estimată este valoarea de piață a terenului utilizată pentru stabilirea prețului- redevenței în vederea concesiunea acestuia. Definiția valorii de piață, dată de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022, este: <i>„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o</i>

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

	<p><i>datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.</i></p> <p>Pentru determinarea valorii de piață a terenului s-a utilizat metoda comparației directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 – ed. Iroval – București</p> <p>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 concesionării 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, imobile aparțin domeniului public al Municipiului Craiova și este liber de sarcini,</p> <p>Prin HCL nr. 546 din 26.10.2023, s-a aprobat prelungirea, pe o perioada de 7 ani și 6 luni, a contractului de concesiune nr. 22T/01.04.2001.</p> <p>Terenul ce face obiectul contractului de concesiune nr. 22T/01.04.2001 este acoperit de construcție provizorie din isopan.</p> <p>Construcția va avea caracter provizoriu, amplasarea constructiei va fi pe durata contractului de concesiune nr. 22T din 01.04.2001.</p> <p>Estimarea valorii redevenței aferente terenului ce face obiectul evaluării s-a realizat luând în considerare informațiile de pe piață, deoarece redevențele contractuale și clauzele aferente contractui de concesiune nu sunt actualizate, conform Standardelor de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022.</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. 22T/01.04.2001, raportată (abordarea prin comparație directă), este:**

Suprafata teren	Valoare de piata teren	
34,00 mp	72.590 lei echivalent a	14.608 euro ( 2.135,00 lei/mp echivalent a 429,65 euro/mp )

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

Suprafata teren	Valoare de piata a redeventei anuale	
34,00 mp	7.388 lei echivalent a	1.487 euro ( 217,30 lei/mp/an echivalent a 43,73 euro/mp/an )
	Valoare de piata a redeventei lunare	
	615,68 lei echivalent a	123,90 euro ( 18,11 lei/mp/luna echivalent a 3,64 euro/mp/luna )

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**



Administrator,

**Evaluatorul proprietății**



Evaluator autorizat



## **CERTIFICAREA EVALUATORULUI**

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

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

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

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

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



Administrator,  
Blănariu Mihail-Dumitru

**Evaluatorul proprietății**



Evaluat&oslash;r 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. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

### **1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI**

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

FARMIMPEX S.R.L.

**Alți utilizatori:** Nu este cazul

### **1.4. PROPRIETAR**

Imobilul aparține domeniului public al MUNICIPIULUI CRAIOVA

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

**Comandă/contract :** Nota de comandă nr. 375856 din 02.11.2023

**Data raportului:** 13.11.2023 ;

**Data inspecției:** Inspecția s-a realizat în data de 13.11.2023, în prezența utilizatorului desemnat;

**Data evaluării:** 13.11.2023;

**Curs BNR valabil la data de:** 13.11.2023: 1 Euro = 4,9692 lei.

### **1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUARII**

Prezentul raport de evaluare se referă la terenul intravilan în suprafață de 34 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 22T/01.04.2001, ce aparține domeniului public al municipiului Craiova.

**Adresa:** Municipiul Craiova, str. Dr. Victor Papilian, bl. A3, sc. 1, județul Dolj.

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

## **1.7. SCOPUL EVALUARII**

Scopul evaluării este asistarea proprietarului pentru prelungirea cu 7 ani și 6 luni a duratei contractului de concesiune nr. 22T/26.10.2001, încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și FARMIMPEX 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. 375856 din 02.11.2023;
- Hotărâre nr. 546 din 26.10.2023, privind prelungirea duratei contractului de concesiune nr. 22T/01.04.2001 încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și FARMIMPEX S.R.L.;
- Contract de concesiune nr. 22T din 01.04.2001 încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și FARMIMPEX S.R.L.;
- Act adițional nr. 1/2016 la contractul de concesiune nr. 22T/2001.

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

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

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

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

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

– Nu este cazul.

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

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



- Nu se cunosc alte vicii ascunse cu excepția celor menționate în mod expres în conținutul raportului de evaluare.

## **1.10. SURSELE DE INFORMARE**

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

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

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

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

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

- mediul online accesând site-urile [www.olx.ro](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. 546/01.04.2023 privind prelungirea duratei contractului de concesiune nr. 22T/01.04.2001 încheiat cu FARMIMPEX S.R.L..

<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/isiguranța-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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**

Administrator,  
Blănaru Mihail-Dumitru

**Evaluatorul proprietății**  
Evaluator autorizat  
Blănaru Mihail-Dumitru



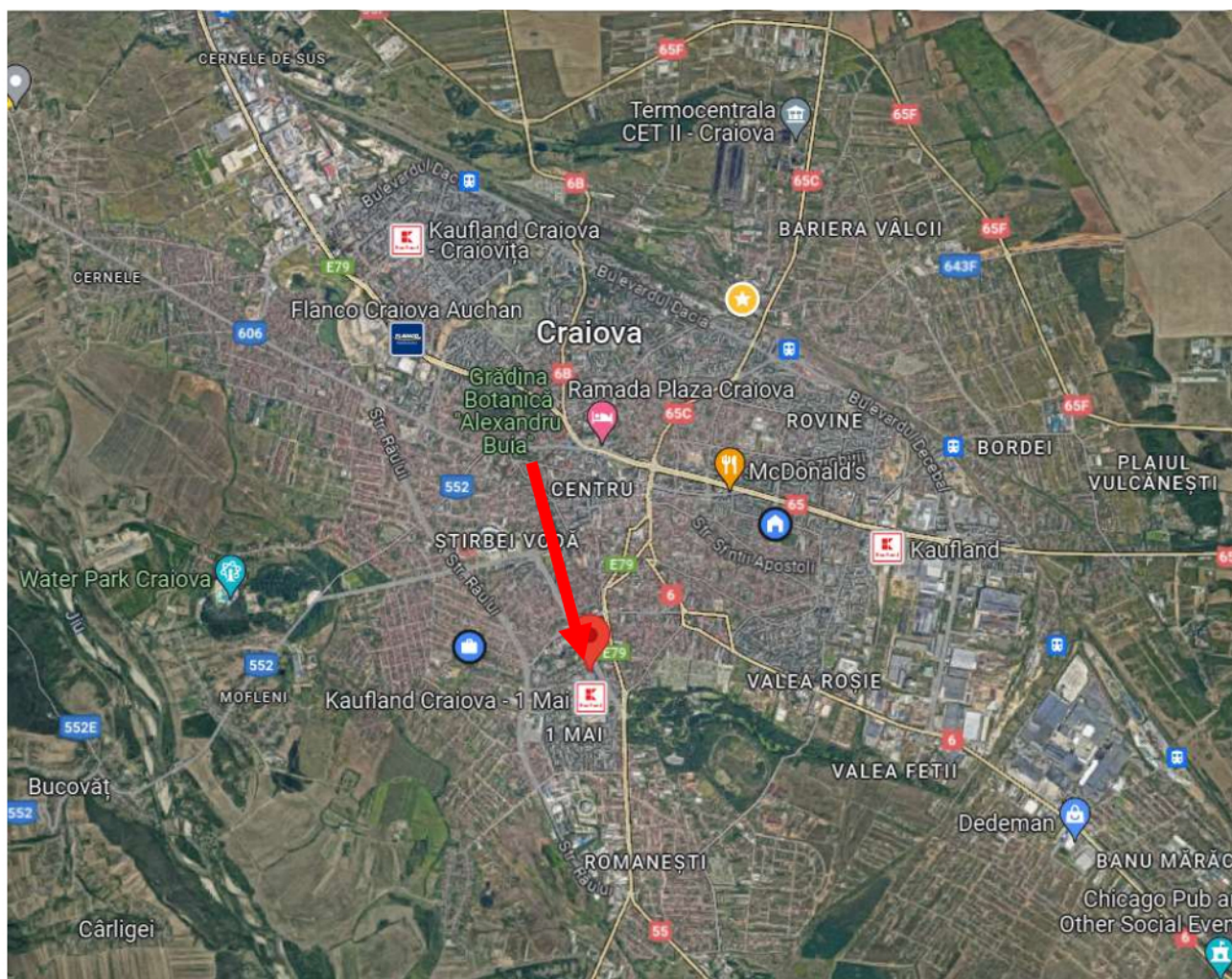
## 2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE

### 2.1. DESCRIEREA proprietății IMOBILIARE EVALUATE

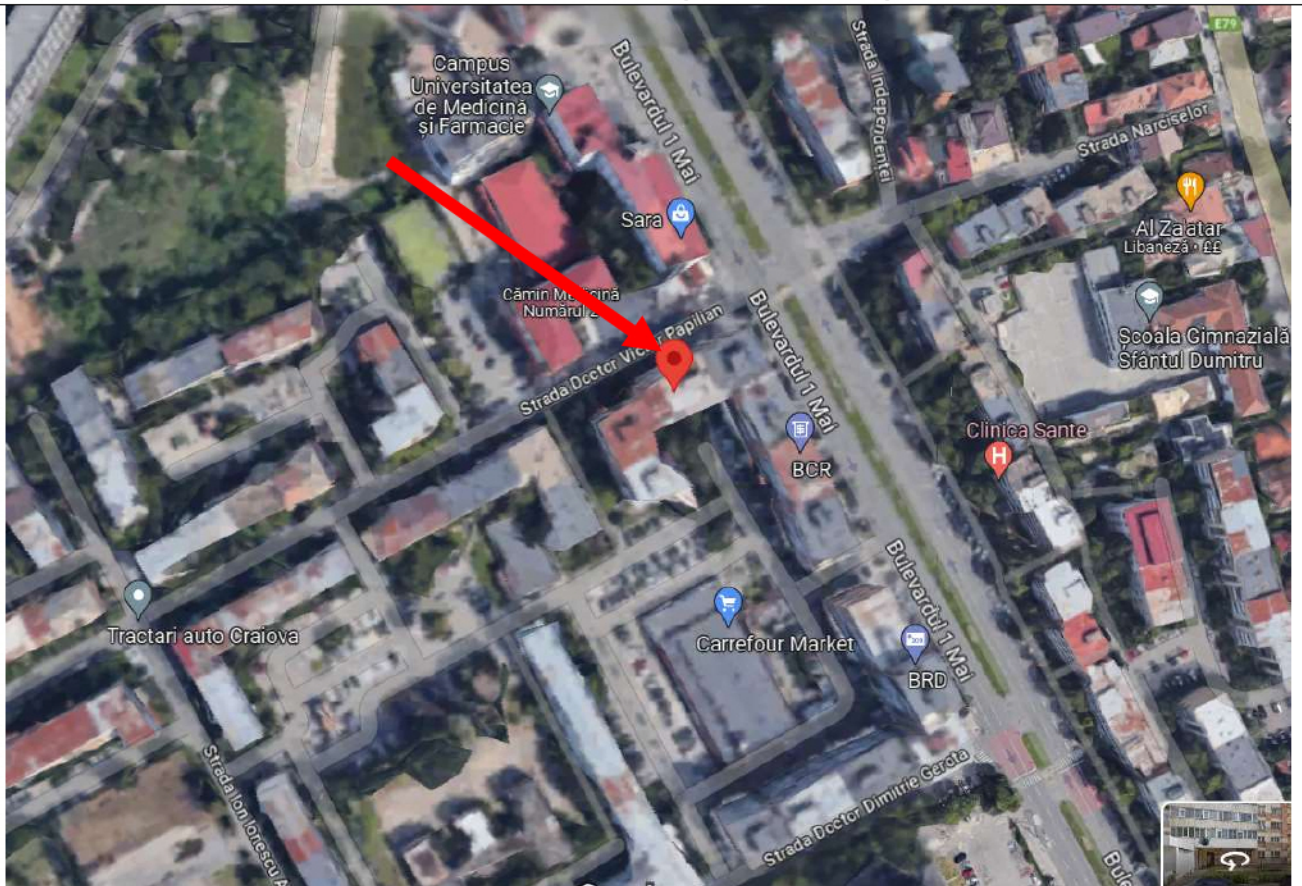
#### 2.1.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluata

Prezentul raport de evaluare se referă la terenul intravilan în suprafață de 34 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 22T/01.04.2001

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 public al Municipiului Craiova și este liber de sarcini,

În prezent, terenul este acoperit de construcție provizorie tip terasă pentru spațiu comercial alimentație publică

### **2.1.3. Sarcini**

Proprietarul nu a pus la dispoziție extrase de carte funciară actualizate din care să reieșe 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**

<i>Zona de amplasare</i>	Municipiul Craiova, str. Dr. Victor Papilian, bl. A3, sc. 1, județul Dolj
<i>Artere importante de circulație prin apropiere</i>	Pietonal: str. Dr. Victor Papilian, bl. A3, județul Dolj Auto: str. Dr. Victor Papilian, bl. A3, județul Dolj Calitatea rețelelor de transport: asfaltate
<i>Caracterul edilitar al zonei</i>	Tipul zonei: rezidențială-comercială
<i>Utilități edilitare</i>	Rețea urbană de energie electrică: existentă Rețea urbană de apă: existentă Rețea urbană de termoficare: existentă Rețea urbană de gaze: existentă Rețea urbană de canalizare: existentă Rețea urbană de telefonie: existentă Rețea urbană de transmisii de date: existentă

<i>Gradul de poluare al zonei</i>	Corespunzător traficului auto
<i>Ambient</i>	Liniștit

**Descrierea terenului**

Terenul intravilan în suprafață de 34 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 22T/01.04.2001 aparține domeniului public al municipiului Craiova

<i>Categorie terenuri</i>	Intravilan curți construcții
<i>Utilizare existenta</i>	Terenul este concesionat
<i>Deschideri</i>	La strada principală
<i>Concluzii în urma inspecției</i>	Terenul este acoperit de construcție provizorie din isopan

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dupa datele INSSE, 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 400 euro/mp - 600 euro/mp, în timp ce pentru închiriere-concesiune sunt cuprinse între 3-5 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 să-și activeze activități comerciale. Deoarece achiziționarea unei proprietăți de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani relativ mare, cererea pentru proprietăți similare este scăzută. Mai mult, o bună parte a potențialilor cumpărători solvabili preferă achiziționarea unui teren liber și edificarea unei construcții după preferințele și nevoile proprii.

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

---

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

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



## **4 EVALUAREA PROPRIUZISA**

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

Cea mai 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 actuala.

Analiza se efectueaza intr- una din urmatoarele situatii:

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

Având în vedere ca imobilul este amplasat în zona mediana a municipiului Craiova, Cartier Calea București zona pieței centrale, 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 similara.

#### **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 mixta, formată din proprietati comerciale și rezidentiale.

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

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

Observarea vecinatatilor nu releva alte aspecte care ar putea afecta legal aceste utilizari. Data fiind situația actuală a proprietăți, localizarea și vecinătățile, dezvoltarea urbanistică a zonei și subpiața specifică analizată, se observă ca alternativa care indeplineste 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 atat utilizare comercială, fără a exista restricții speciale de urbanism (s-au analizat configurația loturilor, topografia acestora, dimensiunile, deschiderile și poziționarea fata de trama stradala). Nu am avut informații cu privire la studiul geotehnic al solului și nu cunoastem conditii adverse care ar putea afecta utilizarea.

**fezabilitatea financiară și maxima productivitate:** în zona exista și alte proprietăți cu o atractivitate egală, utilizate ca proprietăți comerciale. Având în vedere locatia proprietății, faptul ca amplasamentele în curs de dezvoltare indica existenta cererii pentru astfel de dezvoltare, precum și vecinătățile sale, utilizarile probabile în mod rezonabil sunt cele comerciale (spații comerciale / birouri).

Analiza urbanistică reflecta fezabilitatea financiară a utilizării comerciale descrise mai sus. Pentru proprietatea imobiliară analizată nu există indicații din piață sau alti factori care sa conducă la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea

## **4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE**

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

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

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

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

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

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

Premisa majoră a metodei prin comparația 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 1 (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 14.608 euro, echivalent a 429,65 euro/mp.**

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

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

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

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

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

Ținând cont de existența pe teren a unei construcții, cu o durată medie de viață de 25 ani, vartă efectivă și uzura acesteia se considera ca perioada luată în calcul pentru închiriere să fie de 25 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 25 ani

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

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

Unde :

V = Valoare de piață teren

R = Redevența anuală

k = Rata de actualizare

n = Perioada de recuperare în cazul concesiunii luată în calcul (50 ani)

f = Factor de actualizare

Redevența anuală = Valoarea de piață teren / f

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

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

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

k = R<sub>b</sub> + R<sub>i</sub> unde:

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

R<sub>i</sub> = riscul investiției

Rata de bază fără risc (R<sub>b</sub>) s-a determinat ca fiind media ratelor dobânzilor fără risc ale BNR, pe ultimul an:

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

Riscul investiției (R<sub>i</sub>) s-a determinat ca fiind o sumă a riscurilor externe reprezentată reatingul de țară al României, care este: 3,33%.

În concluzie, k = R<sub>b</sub> + R<sub>i</sub> = 5,67% + 3,33% = 9%

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

În corelație cu elementele prezentate mai sus și detaliile de calcul din anexa de calcul 1.3.1., apreciem valoarea prețului -redevenței în vederea concesiunii este:

<b>Suprafata teren</b>	<b>Valoare de piata a redeventei anuale</b>	
34,00 mp	7.388 lei echivalent a	1.487 euro ( 217,30 lei/mp/an echivalent a 43,73 euro/mp/an )
	<b>Valoare de piata a redeventei lunare</b>	
	615,68 lei echivalent a	123,90 euro ( 18,11 lei/mp/luna echivalent a 3,64 euro/mp/luna )



## **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 – redevenței în vederea concesionării.

**Valoarea de piață teren concesionat în baza contractului nr. 22T/01.04.2001, raportată (abordarea prin comparație directă), este:**

<b>Suprafata teren</b>	<b>Valoare de piata teren</b>	
34,00 mp	72.590 lei echivalent a	14.608 euro ( 2.135,00 lei/mp echivalent a 429,65 euro/mp )

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

<b>Suprafata teren</b>	<b>Valoare de piata a redevenței anuale</b>	
34,00 mp	7.388 lei echivalent a	1.487 euro ( 217,30 lei/mp/an echivalent a 43,73 euro/mp/an )
	<b>Valoare de piata a redevenței lunare</b>	
	615,68 lei echivalent a	123,90 euro ( 18,11 lei/mp/luna echivalent a 3,64 euro/mp/luna )

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- 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 defnita 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**



*(Handwritten signature)*

**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>34,00 mp</b>	288 mp	186 mp	149 mp
<b>Preț (Euro)</b>	<b>?</b>	156.000 euro	93.000 euro	93.000 euro
<b>Preț (Euro/mp)</b>		541,67 euro/mp	500,00 euro/mp	624,16 euro/mp
<b>Localizare</b>	<b>Craiova, B.dul 1 Mai, zona Poligrafie - Fabrica de confectii, vis a vis de</b>	Craiova, cartier Brazda lui Novac, jud. Dolj	Craiova, Valea Rosie in fata bl. petrolistilor, jud. Dolj	Craiova, str. Romania Muncitoare, jud. Dolj
<b>Drept de proprietate transmis</b>	<b>Integral</b>	Integral	Integral	Integral
<b>Restrictii de utilizare</b>	<b>Fara</b>	Fara	Fara	Fara
<b>Conditii de finantare</b>	<b>La piata</b>	La piata	La piata	La piata
<b>Conditii de vanzare</b>	<b>Nepartinitoare</b>	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
<b>Conditii de piata</b>	<b>aug.23</b>	aug.23	aug.23	aug.23
<b>Acces</b>	<b>La Amaradia</b>	La str. I.Gh. Duca	La Alee acces	Deschidere la str. Romania Muncitoare
<b>Topografie</b>	<b>Plan</b>	Plan	Plan	Plan
<b>Utilitati</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 curti constructii</b>	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
<b>Altele/Constructii de molabile 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 TRANZACȚIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	541,7	500,0	624,2
<i>Tipul tranzacției</i>		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzacție (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare pentru tip tranzacție (EUR/mp)		-27,1	-25,0	-31,2
Preț ajustat (EUR/mp)		514,6	475,0	593,0
<b>Drepturi de proprietate transmise</b>	<b>Integral</b>	<b>Integral</b>	<b>Integral</b>	<b>Integral</b>
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		514,6	475,0	593,0
<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)		514,6	475,0	593,0
<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)		514,6	475,0	593,0
<b>Condiții de vanzare</b>	<b>Nepartinitoare</b>	<b>Nepartinitoare</b>	<b>Nepartinitoare</b>	<b>Nepartinitoare</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		514,6	475,0	593,0
<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>514,6</b>	<b>475,0</b>	<b>593,0</b>
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
<b>Localizare</b>	<b>Craiova, str. Dr. Victor Papilian, bl. A3, sc. 1, judetul Dolj</b>	<b>Craiova, cartier Brazda lui Novac, jud. Dolj</b>	<b>Craiova, Valea Rosie in fata bl. petrolistilor, jud. Dolj</b>	<b>Craiova, str. Romania Muncitoare, jud. Dolj</b>
Ajustare (%)		-6%	6%	-16%
Ajustare (EUR/mp)		-30,9	28,5	-94,9
Preț ajustat (EUR/mp)		483,7	503,5	498,1
<b>Acces</b>	<b>La str. Principala</b>	<b>La str. Principala</b>	<b>La str. Principala</b>	<b>La str. Principala</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		483,7	503,5	498,1
<b>Suprafata (mp)</b>	<b>34,00</b>	<b>169</b>	<b>288</b>	<b>160</b>
Ajustare (%)		-13%	-15%	-13%
Ajustare (EUR)		-64,3	-73,9	-65,2
Preț ajustat (EURO)		419,4	429,6	432,8
<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)		419,4	429,6	432,8
<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)		419,4	429,6	432,8
<b>Deschidere</b>	<b>La o strada</b>	<b>La o strada</b>	<b>La o strada</b>	<b>La o strada</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		419,4	429,6	432,8



**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)		419,4	429,6	432,8
<i>Altele/Constructii demolabile etc</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
<b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>		<b>419,44</b>	<b>429,65</b>	<b>432,84</b>
ajustare totală netă (EUR/mp)		-95,1	-45,4	-160,1
ajustare totală netă (%)		-18%	-9%	-26%
ajustare totală brută (EUR/mp)		95,14	92,35	160,11
ajustare totală brută (%)		18%	18%	26%
<b>Proprietatea comparabila 2 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)</b>				
<b>VALOARE DE PIATA UNITARA</b>	<b>429,65</b>	<b>EUR/mp</b>		4,9692
	<b>2.135,00</b>	<b>LEI/mp</b>		
<b>VALOARE DE PIATA TOTALA</b>	<b>14.608</b>	<b>EUR</b>		
	<b>72.590</b>	<b>LEI</b>		

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

EXPLICATII AJUSTARI			
Studiul pietei si al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferente intre preturile proprietatilor pe piata imobiliara locala. Anumite caracteristici ale proprietatilor sunt recunoscute de cumparatori si de participantii la piata in general si reflectate in pretul final de tranzactionare. Evaluatorul apreciaza urmatoarele tipuri de ajustari ca reprezentand reactiile participantilor la piata si disponibilitatea cumparatorilor de a plati mai mult sau mai putin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustarilor a fost analiza pe grupe de date. Ajustarile			
<b>Tipul tranzactiei</b>			
In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranzactionare variaza pe piata locala in intervalul -10-20%, in functie de amplasament, suprafata, localizare, cale acces, topografie, vecinatati si utilizari permise			
<b>Ajustari</b>	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>
	-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.			
<b>Drepturi de proprietate transmise</b>			
La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este deplin			
<b>Ajustari</b>	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>
	0%	0%	0%
<b>Restricții de utilizare</b>			
Se considera ca la data evaluarii, conform ipotezelor de lucru, nu exista restrictii de utilizare - nu sunt necesare ajustari.			
<b>Ajustari</b>	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>
	0%	0%	0%
<b>Condiții de finanțare</b>			
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de finantare fiind aceleasi - nu sunt necesare ajustari.			
<b>Ajustari</b>	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>
	0%	0%	0%
<b>Condiții de vanzare</b>			
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de vanzare pentru comparabile sunt aceleasi ca si pentru subiectul evaluat - nu sunt			
<b>Ajustari</b>	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>
	0%	0%	0%
<b>Condiții de piata</b>			
Condițiile de piata indica diferentele intre preturile afisate la anumite date in anunturile de vanzare si data evaluarii, ajustarile au fost estimate procentual in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in timp dintre ofertele prezentate.			
<b>Comparabila vs Subiect</b>	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</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 ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.			
<b>AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATI</b>			
<b>Localizare</b>			
In functie de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, diferentele de pret pot ajunge pana la 10% in cadrul aceluiasi cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate in zone mai indepartate fata de			
<b>Comparabila vs Subiect</b>	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>
	mai buna	mai slaba	mai buna
<b>Tip de ajustare aplicat</b>	ajustare negativa	ajustare pozitiva	ajustare negativa
<b>Procent ajustare aplicat</b>	-6%	6%	-16%
S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ in functie de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare			
<b>Acces</b>			
Drumul de acces spre proprietati sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu acces auto usor si drumuri asfaltate, cumparatorii platesc mai mult.			
<b>Comparabila vs Subiect</b>	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</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 ajustari			
<b>Suprafata (mp)</b>			
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.			
<b>Comparabila vs Subiect</b>	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>
	mai mica	mai mica	mai mica
<b>Tip de ajustare aplicat</b>	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
<b>Procent ajustare aplicat</b>	-13%	-15%	-13%
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).			
<b>Topografie</b>			
In functie de topografia imobilului, cumparatorii recunosc un plus de valoare si exista disponibilitatea acestora de a plati mai mult pentru proprietati cu o topografie plana deoarece nu necesita lucrari suplimentare pentru a realiza o suprafata dreapta,			
<b>Comparabila vs Subiect</b>	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>
	similara	similara	similara
<b>Tip de ajustare aplicat</b>	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
<b>Procent ajustare aplicat</b>	0%	0%	0%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de topografia diferita dintre comparabile si subiectul analizat.			

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

**Forma / raportul laturilor**

Diferențele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participanții la piața. În general, proprietățile cu forma regulată sunt cautate pe piața iar cumpărătorii plătesc mai mult.

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

Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață ținând cont de diferența în prețul plătit față de un imobil cu o deschidere

**Deschidere**

Diferențele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participanții la piața. În general, proprietățile cu deschidere mai mare sau la mai multe străzi sunt cautate pe piața iar cumpărătorii plătesc mai mult.

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

Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. S-a ajustat pozitiv comparabila 2 cu -4% pentru că are deschidere la 2 străzi

**Utilizare**

Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru loturile de teren intravilan curți construcții amplasate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele ce au o categorie de folosință diferită (Altere/arabil etc), conform CMBU.

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

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizarea a

**Altele/Construcții de molabile etc**

În funcție de alte aspecte, vecinătăți, starea terenului diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piața. În general pentru proprietățile care sunt situate în zone defavorabile, vecinătăți inferioare unor zone rezidențiale/comerciale, cumpărătorii plătesc mai puțin. De asemenea, în funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piața. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren construibil, cumpărătorii plătesc

	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%

**Anexa 1.1.3. Grila de calcul redevenței**

ANEXA 1.3.															
Metoda actualizării - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)															
Curs BNR valabil la data de:					4,9692 lei/euro										
<b>Date initiale</b>															
1	Teren intravilan														
	Suprafata	34 mp													
	Perioada de recuperare in cazul concesionarii luata in calcul	25 ani													
<b>Legenda</b>															
V	Valoare drept de folosinta cedat														
R	Redeventa anuala														
k	Rata de actualizare														
n	Numar de ani luati in calcul														
f	Factor de capitalizare														
<b>Calcul</b>															
$V = \frac{R}{1+k} + \frac{R}{(1+k)^2} + \dots + \frac{R}{(1+k)^n} = R \times \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i} = R \times f$ $f = \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i}$															
1	Teren intravilan														10
	Suprafata	34 mp													
	Val unitara teren estimata	429,65 euro/mp													
		2135,00 lei/mp													
	Val teren	14607,95193 euro													
	Perioada de recuperare in cazul concesionarii luata in calcul	25 ani													
	k=Rb+Ri														
	Unde: Rb rata de baza fara risc, Ri -riscul investitiei														
	Rbi	= 5,67%													
	Ri	= 3,33%													
	k	= 9,00%													
	f1	= 0,9175													
	f	= 9,8252													
<b>ANUL</b>															
<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>15</b>
2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
	0,9175	0,8417	0,7723	0,7085	0,6500	0,5964	0,5472	0,5020	0,4606	0,4225	0,3877	0,3557	0,3263	0,2994	0,2747
<b>ANUL</b>															
<b>16</b>	<b>17</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	<b>21</b>	<b>22</b>	<b>23</b>	<b>24</b>	<b>25</b>						
2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048						
0,251993	0,2312	0,2121	0,1946	0,1785	0,1638	0,1503	0,1379	0,1265	0,1161						
<b>Redeventa anuala</b>															
<b>R</b>	= 1486,78 euro/an														
	= 7388,10 lei/an														
	= 43,73 euro/mp/an														
	= 217,30 lei/mp/an														
<b>Redeventa lunara</b>															
<b>R lunar</b>	= 123,90 euro/luna														
<b>R lunar</b>	= 615,68 lei/luna														
<b>Chirie unitara lunara</b>	= 3,64 euro/mp/luna														
	= 18,11 lei/mp/luna														



**Anexa 2    Fotografii**



Anexa 3 Oferte  
COMPARABILA 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-in-brazda-IDgZqDI.html>

Teren de vânzare în Braza Crai

Postat 07 noiembrie 2023

### Teren de vânzare în Braza

**156 000 €** Prețuri e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 288 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

(P) **Obține credit cu rate fixe**

#### DESCRIERE

Teren de vânzare în Braza 288mp în acte, în realitate mai mult, deschidere 14m, toate utilitățile. Regim înălțime P+2 și POT 45%. Pretabil orice tip de activitate. Detin certificat urbanistic de construcție și am demarat pentru obținerea autorizației de construcție pe SG+P+2E.Terenul se află la 20m de rocadă (Bulevardul Dacia).Negociabil în limita bunului simț.Nu deranjați înutil. Merita văzut!

ID: 251061790 Vizualizări: 6709 [Raportează](#)

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL [Trimite mesaj](#)

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.  
Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu  
[Arată mai multe](#)

Publicitate

Publicitate

Publicitate

BLACK FRIDAY  
**+2000**  
DE PRODUSE  
CU PREȚ REDUS!

COMPARABILA 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-valea-rosie-IDhJ4bS.html>

Teren valea rosie Craiova • OLX

Postat 05 noiembrie 2023

### Teren valea rosie

**500 €** Prețuri e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 186 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

(P) **Asigurarea SIGURANTA 360 de la Colonnade**

#### DESCRIERE

Vand teren în valea rosie, 186 mp, situat în fata blocurilor petrolistilor  
Preț 500euro/mp. sau schimb cu apartament craiova  
Mai multe detalii la telefon.

ID: 261938584 Vizualizări: 154 [Raportează](#)

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.  
Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu  
[Arată mai multe](#)

Publicitate

Publicitate

Publicitate

DREPTURILE CONSUMATORILOR

OFERTE EXCELENTE  
DE CRĂCIUN  
**REDUCERI  
DE PÂNĂ LA  
60%**

COMPARABILA 3

[https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/ultracentral/teren-constructii-de-vanzare-XE451300J?utm\\_source=imoradar24&utm\\_medium=redirect&utm\\_campaign=imoradar24-vanzare-terenuri-craiova](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/ultracentral/teren-constructii-de-vanzare-XE451300J?utm_source=imoradar24&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24-vanzare-terenuri-craiova)

The screenshot shows a web browser displaying the website imobiliare.ro. The page title is "Teren 149 mp Craiova / Strada Romania Muncitoare". The main content area is titled "Specificații" and lists the following details:

ID Anunț:	XE451300J	Actualizat în 24.05.2023
Suprafață teren:	149 mp	
Tip teren:	constructii	
Clasificare teren:	intravilan	
Front stradal:	3 m	
Nr. fronturi:	2	

Below the specifications, there is a "Notițe" section with a text input field containing "Adaugă comentariu" and a button labeled "Adaugă".

The browser's address bar shows the URL: [https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/ultracentral/teren-constructii-de-vanzare-XE451300J?utm\\_source=imoradar24&utm\\_medium=redirect&utm\\_campaign=imoradar24-vanzare-terenuri-craiova](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/ultracentral/teren-constructii-de-vanzare-XE451300J?utm_source=imoradar24&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24-vanzare-terenuri-craiova)

The browser's taskbar at the bottom shows the date and time as 13:12 on 29.05.2023, and the temperature as 22°C.



**Anexa 4 Documente de proprietate.**

- Nota de comandă nr. 375856 din 02.11.2023;
- Hotărâre nr. 546 din 26.10.2023, privind prelungirea duratei contractului de concesiune nr. 22T/01.04.2001 încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și FARMIMPEX S.R.L.;
- Contract de concesiune nr. 22T din 01.04.2001 încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și FARMIMPEX S.R.L.;
- Act adițional nr. 1/2016 la contractul de concesiune nr. 22T/2001



**DIRECȚIA PATRIMONIU**  
**SERVICIUL URMĂRIRE CONTRACTE, AGENȚI ECONOMIC**  
Nr. 375856/02.11.2023

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

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 546/26.10.2023 s-a aprobat prelungirea, pe o perioadă de 7 ani și 6 luni, a duratei contractului de concesiune nr. 22T/2001 încheiat cu FARMIMPEX S.R.L., ce are ca obiect terenul aparținând domeniului public al municipiului Craiova, în suprafață de 34 mp, situat în str. dr. Victor Papillian, bl. A3, sc.1.

Potrivit art.2 din Hotărârea Consiliului Local nr.546/26.10.2023, în vederea renegocierii redevenței aferentă contractului de concesiune mai sus amintit, este necesară întocmirea unui raport de evaluare al terenului, ce va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere Contractul subsecvent de achiziție publică de servicii nr. 233166/07.07.2023, privind prestarea de servicii de evaluare bunuri mobile și imobile, aparținând domeniului public și/sau privat din Municipiul Craiova, în conformitate cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să procedați la **evaluarea pentru stabilirea prețului – redevenței terenului în suprafață de 34 mp, situat în str. dr. Victor Papillian, bl. A3, sc.1.**

Vă atașăm în copie următoarele:

- H.C.L. nr. 546/26.10.2023;
- contractul de concesiune nr. 22T/2001.



Nume și prenume	Funcție	Data	Semnătura
Verificat: Victor Costache	Șef Serviciu		
Întocmit: Stroe Mihaela	Inspector	02.11.2023	

Lista de difuzare a documentului

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

**HOTĂRÂREA NR. 546**

privind prelungirea duratei contractului de concesiune nr.22T/01.04.2001 încheiat  
cu FARMIMPEX S.R.L.

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de  
26.10.2023;

Având în vedere referatul de aprobare nr.352325/2023, raportul nr.357198/2023  
întocmit de Direcția Patrimoniu și raportul de avizare nr.357325/2023 al Direcției  
Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune  
prelungirea duratei contractului de concesiune nr.22T/01.04.2001 încheiat cu  
FARMIMPEX S.R.L. și avizele nr.47/2023 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii,  
Prognoze și Administrarea domeniului, nr.42/2023 al Comisiei III-Servicii Publice,  
Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.51/2023 al Comisiei V-Juridică,  
Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.96, art.108 și art.306 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. a, 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  
30.04.2031, a duratei contractului de concesiune nr.22T/01.04.2001 încheiat cu  
FARMIMPEX S.R.L., având ca obiect terenul aparținând domeniului public al  
municipiului Craiova, în suprafață de 34 mp, situat în str. dr.Victor Papillian,  
bl.A3, sc.1.
- Art.2.** Se aprobă renegocierea redevenței pentru terenul ce face obiectul contractului de  
concesiune nr.22T/01.04.2001, având ca preț de pornire raportul de evaluare  
care urmează să fie însușit prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului  
Craiova.
- Art.3.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să semneze actul adițional de  
prelungire a duratei contractului de concesiune nr.22T/01.04.2001.
- Art.4.** Pe data prezentei hotărâri, se modifică în mod corespunzător Hotărârile  
Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.45/2001 și nr.128/2016.
- Art.5.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul  
Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și FARMIMPEX S.R.L. vor  
aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

Lucian Costin **DINDIRICA**

**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,  
Nicoleta MIULESCU**



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

## CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. 22 T / 01.04.2001.

### I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între Consiliul local al Municipiului Craiova, cu sediul în str. Alexandru Ioan Cuza nr. 7, reprezentat prin d-l ing. Vasile Bulucea având funcția de primar, în calitate de concedent pe de o parte și ( persoană juridică) SC "FARM IMPEX" SRL - CRAIOVA înregistrată la Camera de Comerț și Industrie a Județului DOLJ sub numărul 716/1814/1994 având sediul CRAIOVA în cart. 1 Mai bloc A3, Sc 1, ap 1. reprezentată prin d-l ANDREI ALEXANDRU având funcția de Administrator, posesor al B.I.GR 277935 în calitate de concesionar, pe de altă parte, în temeiul Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor și a Hotărârilor Consiliului Local nr. 45/28.02.2001 s-a încheiat la sediul Primăriei Craiova prezentul contract de concesiune.

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art.1. - (1) Obiectul contractului îl constituie concesiunea directă a terenului în suprafață de 34,0 mp, situat în Craiova str. dr. VICTOR PAPILIAN Bl. A3, Sc 1. aferent terasă având următoarele vecinătăți:

- la est Vecinătățile terenului sunt rele
- la vest prevăzute în documentația tehnică
- la sud în baza căreia s-a eliberat
- la nord certificatul de urbanism 1896/2000.

(2) Obiectivele concedentului sunt: Amenajare terasa la  
panterul blocului A3, Sc 1 - str. dr. VICTOR PAPILIAN

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

a) bunuri de retur terenul în supraf. de 34,0 mp identificat  
conform certif. de urbanism

### III. TERMENUL

Art.2. - (1) Durata concesiunii este de 15 ani începând cu data de 01.04.2001 până la 01.04.2016.

(2) Prezentul contract de concesiune se prelungește cu acordul părților în condițiile legii, prin act adițional, anexă la prezentul.

### IV. REDEVENȚA. GARANȚIA

Art.3. - (1) Redevența totală aferenta obiectului concesiunii este de 65.664.000 lei.

(2) Redevența anuală inițială este în sumă de 4.377.600 lei și se majorează anual, pentru fiecare an de plată, cu rata inflației din anul anterior.

(3) Redevența semestrială în sumă de 2.188.800 lei se va achita până cel mai târziu în ultima zi lucrătoare din fiecare semestru.

(4) Pentru depășirea termenelor de plată se percep majorări de întârziere în conformitate cu legislația în vigoare la data efectuării plății.

(5) Garanția în sumă de 6.566.400 lei reprezintă 10% din valoarea totală a concesiunii, constituită de concesionar la dispoziția concedentului se poate folosi în condițiile art. 34 din Legea 219/1998 privind regimul concesiunilor.



## V. PLATA REDEVENȚEI ȘI A GARANȚIEI

Art.4. - (1) Plata redevenței se face prin conturile:

contul concedentului nr. 21220207 deschis la Banca TREZORERIA MUN. CRAIOVA și contul concesionarului nr. 250701 deschis la Banca B. Agricolă - Suc. Dolj

(2) Plata garanției de 10% calculată la valoarea totală inițială a concesiunii se face în contul concedentului nr. 5006, deschis la TREZORERIA MUN. CRAIOVA în termen de maxim 90 zile de la data perfectării contractului de concesiune.

## VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

### - DREPTURILE CONCESIONARULUI

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

### - DREPTURILE CONCEDENTULUI

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

(2) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concedentul are dreptul să își manifeste intenția de a dobândi bunurile de preluare și de a solicita concesionarului încheierea contractului de vânzare-cumpărare a acestora.

(3) Înainte cu 3 luni de încheierea perioadei pentru care a fost încheiat contractul, concedentul este obligat să își exercite dreptul de opțiune, sub sancțiunea decăderii din acest drept prin depășirea termenului de exprimare.

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

## VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR - CLAUZELE STABILITE ÎN CONDIȚIILE CAIETULUI DE SARCINI

### - OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI

Art.7. - (1) Concesionarul va asigura exploatarea obiectului concesiunii în regim de continuitate potrivit obiectivelor stabilite de concedent.

(2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul concesionat.

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona total sau parțial bunul ce face obiectul concesiunii unei alte societăți sau terțe persoane.

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevența la termenele prevăzute în contract și în cuantumul transmis de concedent.

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

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

(7) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

(8) La încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să încheie cu concedentul un contract de vânzare-cumpărare având ca obiect bunurile de preluare prevăzute în caietul de sarcini și stabilite prin prezentul contract de concesiune pentru care concedentul și-a manifestat intenția de a le dobândi.

### - OBLIGAȚIILE CONCEDENTULUI

Art.8. - (1) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune în afară de cazurile prevăzute expres de lege.

(2) Concedentul va notifica concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.



## VIII. ÎNCETAREA DREPTURILOR DE CONCESIUNE

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

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului;

c) în cazul dispariției 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.

## IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.10. Nerespectarea de către părți a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

## X. LITIGII

Art.11 - (1) Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

## XI. ALTE CLAUCZE

- prezentul contract poate fi prelungit prin acordul părților cu o perioadă cel mult egală cu 1/2 din durata inițială a acestuia;

- refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de concesiune atrage după sine pierderea garanției depuse pentru participare și, dacă este cazul plata de daune interese;

- prezentul contract de concesiune a terenului se înregistrează prin grija concesionarului în registrul de publicitate imobiliară, în termen de 30 zile calendaristice de la data încheierii acestuia;

- la expirarea termenului de concesiune, concesionarul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat, inclusiv investițiile realizate;

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

- în cazul retragerii (anulării) concesiunii, concesionarul nu are dreptul la restituirea redevenței achitate;

- concedentul va putea rezilia contractul și în cazul neplății a 3 (trei) rate consecutive de către concesionar; rezilierea va opera pe deplin drept, la expirarea unei perioade de 30 zile de la notificare, dacă concesionarul nu își îndeplinește obligațiile în acest interval.

Art.12. Prezentul contract se încheie în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

**CONCEDENT**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA**  
  
**SECRETAR,**  
ing. Vasile Bul  
  
**DIRE**  
Ec. Nicc

**CONCESIONAR**  
SC "FARM IMPEX" SR  
CRAIOVA

Vizat pentru legalitate,  
Serviciu juridic



**MUNICIPIUL CRAIOVA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA**  
Direcția Patrimoniu  
Serviciul Urmărire Contracte, Agenți Economici  
Nr. 400/11.26.04. 2016

**ACT ADIȚIONAL Nr. 1/ 2016**  
**la contractul de concesiune nr. 22T/01.04.2001**

Între,

**Consiliul Local al Municipiului Craiova**, cu sediul în str. A.I.Cuza, nr.7, reprezentat prin Primar, în calitate de concedent, *pe de o parte, și*

**S.C. FARMIMPEX S.R.L.**, cu sediul social în Municipiul Craiova, Cart. 1 Mai, bl. A3, sc.1, ap.1, jud. Dolj, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Dolj sub nr. J16/1814/21.06.1994, CUI 5863592, reprezentată de administrator Mitrache Ioana, în calitate de concesionar, *de pe altă parte,*

Având în vedere prevederile OUG 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, în temeiul art. 36 alin 2 lit. c, coroborat cu alin. 5 lit. b, art. 45 alin. 3 și art. 61 alin.2, art. 123 alin 1 art. 115 alin.1 lit b din Legea nr. 215/2001, republicată, privind administrația publică locală,

În baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 128/31.03.2016 s-a încheiat prezentul act adițional.

Art. 1 Se prelungește durata contractului de concesiune nr. 22T/2001 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și S.C. FARMIMPEX S.R.L., ce are ca obiect terenul în suprafață de 34,0 mp, situat în municipiul Craiova, str. dr. Victor Papilian, bl. A 3, sc.1, pe o perioadă de 7 ani și 6 luni, respectiv până la 31.10.2023.

Art. 2 Celelalte articole ale contractului de concesiune nr. 22T/2001 rămân neschimbate.

Art.3 Prezentul act adițional s-a încheiat în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

**CONCEDENT**  
**CONSILIUL LOCAL AL**  
**MUNICIPIULUI CRAIOVA**

**PRIMAR**  
**LIA OLGUȚA V.**

**CONCESIONAR**  
**S.C. FARMIMPEX S.R.L.**

**Administrator**  
**MITRACHE IOANA**



**Director Executiv**  
**Direcția Patrimoniu**

**cons.jur. Isabela Cruceru**

**Vizat**  
**Control Financ. Preventiv**  
**Dir.Econ.-Financiară**  
**Director Executiv,**  
**Nicolae Pascu**

