

HOTĂRÂREA NR. ____

privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul situat în municipiul Craiova, bld. Oltenia, nr.55, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 31T/01.09.2002 încheiat între Municipiul Craiova și NIELA COM S.R.L

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 29.05.2025;

Având în vedere referatul de aprobare nr.156989/2025, raportul nr.159685/2025 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.162772/2025 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul situat în municipiul Craiova, bld. Oltenia, nr.55, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 31T/01.09.2002 încheiat între Municipiul Craiova și NIELA COM S.R.L;

În conformitate cu prevederile art.1763-1765 din Codul Civil;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.65/2025 referitoare la prelungirea duratei contractului de concesiune nr.31 T/01.09.2002 încheiat cu Niela Com S.R.L.

În temeiul art.108, art.129 alin.2 lit.c, coroborat cu alin.6 lit.b, art.139 alin.3 lit.g, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se aprobă însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață de 209 mp, situat în municipiul Craiova, bld. Oltenia, nr.55, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 31T/01.09.2002 încheiat între Municipiul Craiova și NIELA COM S.R.L, la suma de 207,05 lei/mp/an (echivalent a 41,10 euro/mp/an), respectiv 17,25 lei/mp/lună (echivalent a 3,42 euro/mp/lună), conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Valorile prevăzute la alin.(1), nu includ TVA.

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

**INIȚIATOR,
PRIMAR,**

Lia-Olguța VASILESCU

**AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,**

Nicoleta MIULESCU

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Direcția Patrimoniu
Serviciul Urmărire Contracte, Agenți Economici
Nr. 156989/19.05.2025

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 209 mp, situat în Craiova, Bd. Oltenia, nr.55

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 65/27.02.2025 s-a aprobat prelungirea duratei contractului de concesiune nr. 31T/2002, încheiat cu Niela Com S.R.L., ce are ca obiect terenul aparținând domeniului public al municipiului Craiova, în suprafață de 209 mp, situat în Craiova, bd. Oltenia, nr.55, pentru o perioadă de 4 ani, respectiv până la 01.03.2029.

Pentru ducerea la îndeplinire a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 65/2025, 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. 96, art. 108 lit. b, art. 129 alin. 2 lit. c coroborat cu alin. 6 lit. a, art. 154 alin. 1, art. 196 alin.1 lit. a, art. 297 alin. 1 lit. b, art. 303 alin.5 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 65/27.02.2025, propunem promovarea proiectului de hotărâre privind:

- însușirea Raportului de Evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață 209 mp, situat în Craiova, bd. Oltenia, nr.55, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 31T/2002 încheiat cu Niela Com S.R.L.

Primar,
Lia-Olguța Vasilescu

Întocmit,
Director Executiv,
Ionuț-Cristian Gâlea

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

Semnătura: _____

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Urmărire Contracte, Agenți Economici
Nr. 159685/21.05.2025

Avizat,
Administrator public
Răzvan-Cristian Diaconu

Raport

privind însușirea Raportului de Evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață de 209 mp, situat în Craiova, bld. Oltenia, nr.55

Prin Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Craiova nr. 156989/2025 se propune adoptarea unei hotărâri de consiliu local privind însușirea Raportului de Evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață 209 mp, situat în Craiova, bld. Oltenia, nr.55, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 31T/01.09.2002, încheiat între Municipiul Craiova și NIELA COM S.R.L.

Între Municipiul Craiova și NIELA COM S.R.L. este în derulare contractul de concesiune nr. 31T/01.09.2002, ce are ca obiect terenul aparținând domeniului public al municipiului, în suprafață de 209 mp, situat în Craiova, bld. Oltenia, nr.55.

Întrucât perioada de valabilitate a contractului de concesiune, mai sus amintit, a expirat, la solicitarea concesionarului NIELA COM S.R.L. și, în conformitate cu Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 65/2025 s-a aprobat prelungirea duratei contractului de concesiune nr. 31T/01.09.2002, pentru o perioadă de 4 ani, respectiv până la 01.03.2029.

Conform art. 2 al hotărârii nr. 65/27.02.2025, mai sus menționată, redevența pentru terenul ce face obiectul contractului de concesiune nr. 31T/01.09.2002 va fi renegociată, având ca preț de pornire Raportul de evaluare, care va fi însușit prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Astfel, pentru ducerea la îndeplinire a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 65/2025, având în vedere Acordul cadru nr. 84471/2022, privind prestarea de servicii de evaluare bunuri mobile și imobile, în conformitate cu obligațiile asumate în contract, autoritatea locală a solicitat evaluarea pentru stabilirea cuantumului redevenței pentru terenul sus menționat.

În urma solicitării/comandă, înregistrată sub nr. 80452/2025, făcută de autoritatea locală către Blănariu Mihail-Dumitru PFA, membru corporativ al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR, a fost întocmit raportul de evaluare, ce estimează valoarea de piață și valoarea estimată a prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață de 209 mp, situat în Craiova, bld. Oltenia, nr.55, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 31T/01.09.2002, care se regăsește în

Anexa la prezentul raport.

În cadrul raportului de evaluare a fost stabilită valoarea estimată a redevenței în cuantum de 207,05 lei/mp/an - echivalent a 41,10 euro/mp/an, respectiv 17,25 lei/mp/lună - echivalent a 3,42 euro/mp/lună. Valorile nu includ TVA.

Conversia lei/euro a fost făcută la 5,0378 lei pentru un euro, curs valutar la data de 07.05.2025, 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. 96, art. 108 lit. b, art. 129 alin. 2 lit. c coroborat cu alin. 6 lit. a, art. 154 alin. 1, art. 196 alin.1 lit. a, art. 297 alin. 1 lit. b, art. 303 alin.5 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 65/27.02.2025, 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 209 mp, situat în Craiova, bld. Oltenia, nr.55, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 31T/01.09.2002 încheiat între Municipiul Craiova și NIELA COM S.R.L, la suma de 207,05 lei/mp/an - echivalent a 41,10 euro/mp/an (valorile nu conțin TVA), respectiv 17,25 lei/mp/lună - echivalent a 3,42 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: _____

EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. F16/693/2008: CUI 24317899 Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul Dolj. Tel: 0728977411; 0766448270 e-mail: pfablanariu@gmail.com		EVALUARI BUNURI MOBILE
EVALUARI DE INTREPRINDERI			
Nr. raport	2025050708	din	07.05.2025
Nota de comandă	80452	din	11.03.2025

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARĂ -

Terenul intravilan în suprafață de 209 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 31T/2002, (cu modificările și completările ulterioare) ce aparține domeniului public al municipiului Craiova, situat în Craiova, bd. Oltenia, nr. 55, județul Dolj



CLIENT: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, judetul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214

UTILIZATORI DESEMNAȚI: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, judetul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214, și NIELA COM S.R.L..

PROPRIETAR: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, judetul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214

Evaluator membru corporatist ANEVAR
 Autorizatie ANEVAR nr. 10737

-2025-

SCRISOARE DE ÎNĂINTARE

Catre:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de comandă nr. 80452 din 11.03.2025, 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 07.05.2025.

Etapile parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la *terenul intravilan în suprafață de 209 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 31T/2002, (cu modificările și completările ulterioare) ce aparține domeniului public al municipiului Craiova, situat în Craiova, Bd. Oltenia, nr. 55, 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 4 ani, respectiv până la data de 01.03.2029 a duratei contractului de concesiune nr. 31T/2002 (cu modificările și completările ulterioare), încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și NIELA COM S.R.L., estimându-se valoarea de piață a imobilului în vederea estimării valorii de piață a redevenței în vederea renegocierii acesteia, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

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

Inspecția s-a efectuat în prezenta reprezentantului proprietarului.

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

Valoarea de piață teren concesiionat în baza contractului nr. 31T/2002, raportată (abordarea prin comparație directă), este:

Suprafață teren	Valoare de piață teren
209,00 mp	334.192 lei echivalent a 66.337 euro (1.599,00 lei/mp echivalent a 317,40 euro/mp)

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

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

Suprafață teren	Valoare de piață a redevenței anuale			
209,00 mp	43.274 lei echivalent a	8.590 euro	(207,05 lei/mp/an echivalent a	41,10 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare			
	3.606 lei echivalent a	716 euro	(17,25 lei/mp/lună echivalent a	3,42 euro/mp/lună)

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blanariu



CUPRINS

SINTEZA EVALUARII	5
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	8
1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	10
1.1. EVALUATOR	10
1.2. CLIENT	10
1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI	10
1.4. PROPRIETAR	10
1.5. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECTIEI ȘI EVALUARII	10
1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUARII	10
1.7. SCOPUL EVALUARII	11
1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUARII	11
1.9. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUARII	11
1.9.1. Etapele parcurse în procesul de documentare	11
1.9.2. Documente de proprietate analizate	12
1.9.3. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare	12
1.9.4. Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat	12
1.9.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare	13
1.10. SURSELE DE INFORMARE	13
1.10.1. Informații preluate din literatura de specialitate	13
1.10.2. Informații din piața imobiliară	13
1.10.3. Alte surse de informații verificate	13
1.11. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	14
1.11.1. Ipoteze	14
1.11.2. Ipoteze speciale	15
1.12. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	15
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	16
2 PREZENTAREA DATELOR DE ÎNTRARE ÎN EVALUARE	17
2.1. DESCRIEREA proprietății IMOBILIARE EVALUATE	17
2.1.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluate	17
2.1.2. Descrierea juridică	18
2.1.3. Sarcini	18
2.1.4. Descrierea proprietății	18
3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	20
3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE	20
3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	20
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	21
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	22
3.5. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	22
4 EVALUAREA PROPRIETĂȚII	23
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	23
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	24
4.2.1. Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului	24
4.2.2. Metoda actualizării- analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)	25
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	28
ANEXE	30

SINTEZA EVALUĂRII

Evaluator	BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru
Client	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214
Utilizatori desemnati	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214, și NIELA COM S.R.L.
Proprietar	Imobilul aparține domeniului public al MUNICIPIULUI CRAIOVA
Comandă/contract	Nota de comandă nr. 80452 din 11.03.2025
Data raportului	07.05.2025
Data inspecției	Inspecția s-a realizat în data de 07.05.2025, în prezenta utilizatorului desemnat
Data evaluării	07.05.2025
Curs BNR valabil la data evaluării, 07.05.2025	1 Euro = 5,0378 lei
Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării	Terenul intravilan în suprafață de 209 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 31T/2002, (cu modificările și completările ulterioare) ce aparține domeniului public al municipiului Craiova.
Suprafețe, nr. cadastral, carte funciară	Terenul ce face obiectul contractului de concesiune nr. 31T/2002, are suprafața de 209 mp
Adresa proprietății	Municipiul Craiova, Bd. Oltenia, nr. 55, județul Dolj.
Utilizare existentă	Terenul este intravilan curți construcții
Scopul evaluării	<i>Asistarea proprietarului pentru prelungirea cu 4 ani, respectiv până la data de 01.03.2029 a duratei contractului de concesiune nr. 31T/2002 (cu modificările și completările ulterioare), încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și NIELA COM S.R.L., estimându-se valoarea de piață a imobilului în vederea estimării valorii de piață a redevenței în vederea renegocierii acesteia, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022</i>
Tipul valorii estimate	Valoarea estimată este valoarea de piață a terenului utilizat 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**

	<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> 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 <i>“Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.</i>(SEV 230, C9) “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 concesionării acestuia s-a utilizat metoda actualizării- analiza fluxului de numerar actualizat (DCF), conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022
Observatii speciale	Conform documentelor puse la dispoziție, imobilul aparține domeniului public al Municipiului Craiova și este liber de sarcini, Prin H.C.L. nr. 65 din 27.02.2025, s-a aprobat prelungirea, pe o perioada de 4 ani, a contractului de concesiune nr. 31T/2002. Terenul ce face obiectul contractului de concesiune nr. 31T/2002 este acoperit cu o construcție

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

Abordări / Metode de evaluare, Valori rezultate

Valoarea de piață teren concesionat în baza contractului nr. 31T/2002, raportată (abordarea prin comparație directă), este:

Suprafață teren	Valoare de piață teren
209,00 mp	334.192 lei echivalent a 66.337 euro (1.599,00 lei/mp echivalent a 317,40 euro/mp)

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

Suprafață teren	Valoare de piață a redevenței anuale
209,00 mp	43.274 lei echivalent a 8.590 euro (207,05 lei/mp/an echivalent a 41,10 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare
	3.606 lei echivalent a 716 euro (17,25 lei/mp/lună echivalent a 3,42 euro/mp/lună)

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

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

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

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

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

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

Prin semnarea prezentei declarații 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 cauză că la elaborarea prezentului raport de evaluare au participat persoane calificate și competente să ofere consultanță conform scopului declarat al prezentei lucrări.

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

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

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

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

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

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. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214, și

NIELA COM S.R.L.

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETAR

Imobilul aparține domeniului public al MUNICIPIULUI CRAIOVA

1.5. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII

Comandă/contract : Nota de comandă nr. 80452 din 11.03.2025

Data raportului: 07.05.2025 ;

Data inspecției: Inspecția s-a realizat în data de 07.05.2025, în prezența utilizatorului desemnat;

Data evaluării: 07.05.2025

Curs BNR valabil la data de: 07.05.2025: 1 Euro = 5,0378 lei.

1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare se referă la intravilan în suprafață de 209 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 31T/2002, (cu modificările și completările ulterioare) ce aparține domeniului public al municipiului Craiova.

Adresa: Municipiul Craiova, Bd. Oltenia, nr. 55, județul Dolj

Utilizarea actuală: Terenul este intravilan curți construcții

1.7. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul evaluării este asistarea proprietarului pentru prelungirea cu 4 ani, respectiv până la data de 01.03.2029a duratei contractului de concesiune nr. 31T/2002 (cu modificările și completările ulterioare), încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și NIELA COM 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 EVALUĂRII

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 EVALUĂRII

1.9.1. Etapele parcurse în procesul de documentare

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

- Analiza documentelor și informațiilor primite de la solicitant/proprietar/destinar la momentul solicitării ferme sau cu ocazia inspecției, pentru evaluare proprietății imobiliare subiect;
- Prelucrarea 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. 80452 din 11.03.2025;
- H.C.L. nr. 65 din 27.02.2025, privind prelungirea contractului de concesiune nr. 31T/2002 încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și NIELA COM S.R.L.;
- Contract de concesiune nr. 31T din 01.09.2002

1.9.3. Declarația 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, ediția 2022, au fost extrase următoarele standarde în conformitate cu scopul și tipul valorii estimate:

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

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

– Nu este cazul.

1.9.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare

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

1.10. SURSELE DE INFORMARE

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

1.10.1. Informații preluate din literatura de specialitate

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

1.10.2. Informații din piața imobiliară

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

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

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

1.10.3. Alte surse de informații verificate

Informații postate în mediul online de diferite instituții publice:

- Lista monumentelor istorice din România actualizată, anexă la Ordinul Ministrului Culturii, nr. 2361/2010, publicat în Monitorul Oficial al României, anul 178 (XXII), Nr. 670 bis, vineri 1 octombrie 2010, având un caracter oficial și legal;² - **nu este cazul;**
- Listele imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic;³ - *Lista imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic încadrate în categorii de urgență* – **nu este cazul;**
- Harta riscurilor de inundații realizată conform prevederilor directivei 2007/60/CE⁴ - **nu este cazul;**
- 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. 65 din 27.02.2025 privind prelungirea duratei contractului de concesiune nr. 31T/2002.

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;

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

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

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

- 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 (având în vedere tipologia proprietății imobiliare);
- Prezentul raport de evaluare s-a realizat cu inspecție la exteriorul și interiorul imobilului;
- Evaluatorul nu a realizat măsurători ale spațiilor sau ale compartimentărilor deoarece nu are calificarea prevăzută de lege;
- Toate documentele analizate în cadrul raportului de evaluare sunt menționate în cuprinsul acestuia;
- La data inspecției imobilul era acoperit de scări acces bloc edificate în conformitate cu legislația în vigoare.
- Cu ocazia inspecției am identificat pe teren scări acces bloc.

1.11.2. Ipoteze speciale

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

1.12. RESTRICȚII 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,
Blănișu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănișu Mihail-Dumitru



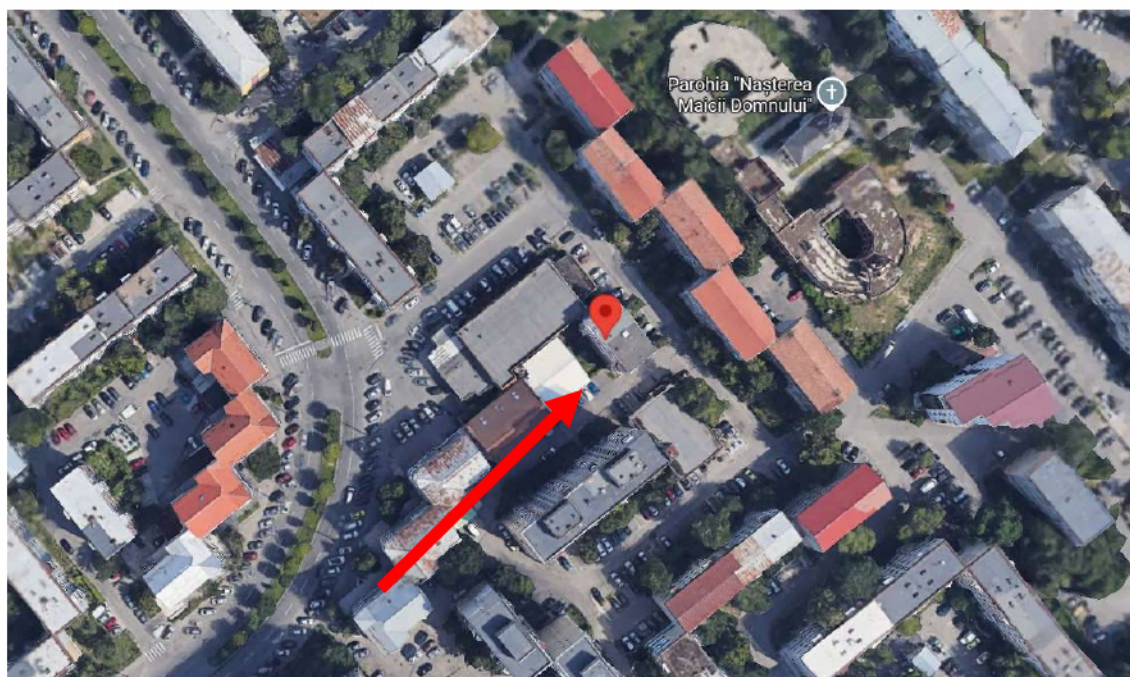
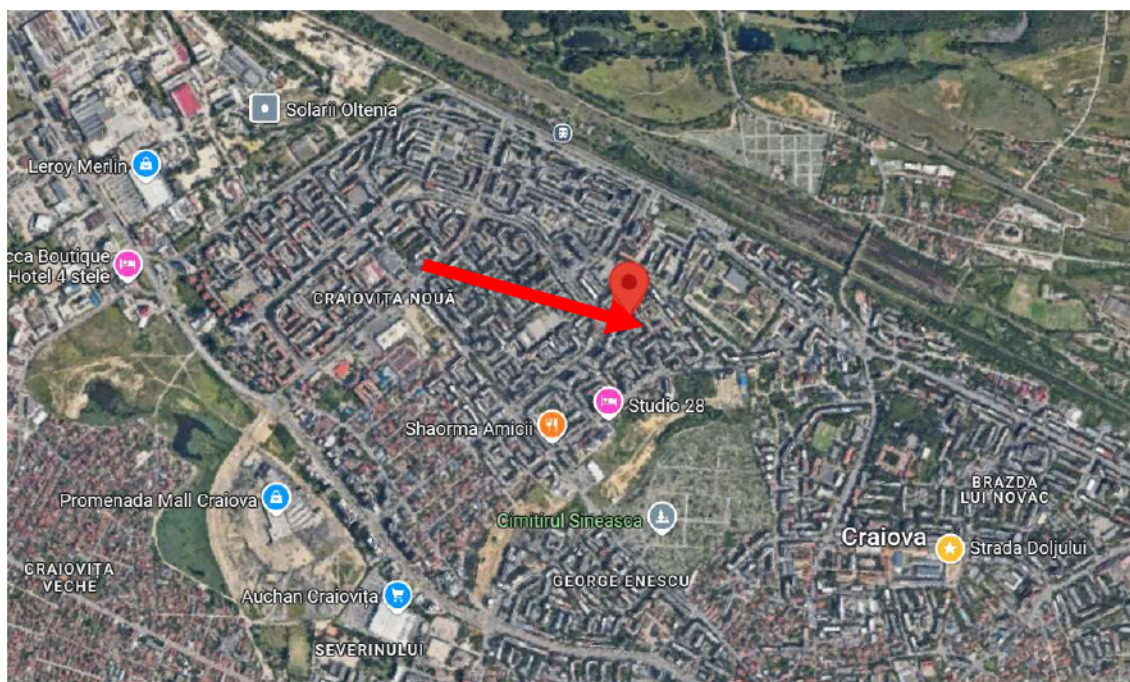
2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE în EVALUARE

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 209 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 31T/2002.

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 cu o construcție.

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, Craiova Noua
<i>Artere importante de circulație prin apropiere</i>	Pietonal: bd. Oltenia Auto: bd. Oltenia, județul Dolj Calitatea rețelelor de transport: asfaltate, pavate
<i>Caracterul edilitar al zonei</i>	Tipul zonei: mixta
<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 209 mp, face obiectul contractului de concesiune nr. 31T/2002, ce aparține domeniului public al municipiului Craiova

<i>Categorie teren</i>	Intravilan curți construcții
<i>Utilizare existentă</i>	Terenul este concesionat
<i>Deschideri</i>	La strada principală
<i>Concluzii în urma inspecției</i>	Terenul este acoperit de construcție

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 comercială) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenului intravilane cu diferite categorii de folosință, situat în, zona centrală a mun. Craiova, zona Str. Rovinari și zonele similare. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona centrală

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 județului Dolj, Oltenia, România, format din localitățile componente Craiova (reședința), Făcăi, Mofleni, Popoveni și Șimnicu de Jos, și din satele Cernele, Cernelele de Sus, Izvorul Rece și Rovine. 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 podîșul Getic, fiind străbătută prin mijloc de Valea Jiului. Orașul este așezat aproximativ în centrul Olteniei, la o distanță de 227 km de București și 68 km de Dunăre. Forma orașului este foarte neregulată, în special spre partea vestică și nordică, iar interiorul orașului, spre deosebire de marginea acestuia, este foarte compact.

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

Dupa datele INSSE, populatia cu domiciliul stabil 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 300 euro/mp - 500 euro/mp, în timp ce pentru închiriere-concesiune sunt cuprinse între 3-5 euro/mp/lună.

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 BUNĂ 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 bună utilizare a unei proprietăți este utilizarea actuală.

Analiza se efectuează într-una din următoarele situații:

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

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

Utilizările probabile în mod rezonabil

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE

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

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

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

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

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

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

Premisa majoră a metodei prin comparația vânzărilor este aceea ca 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.

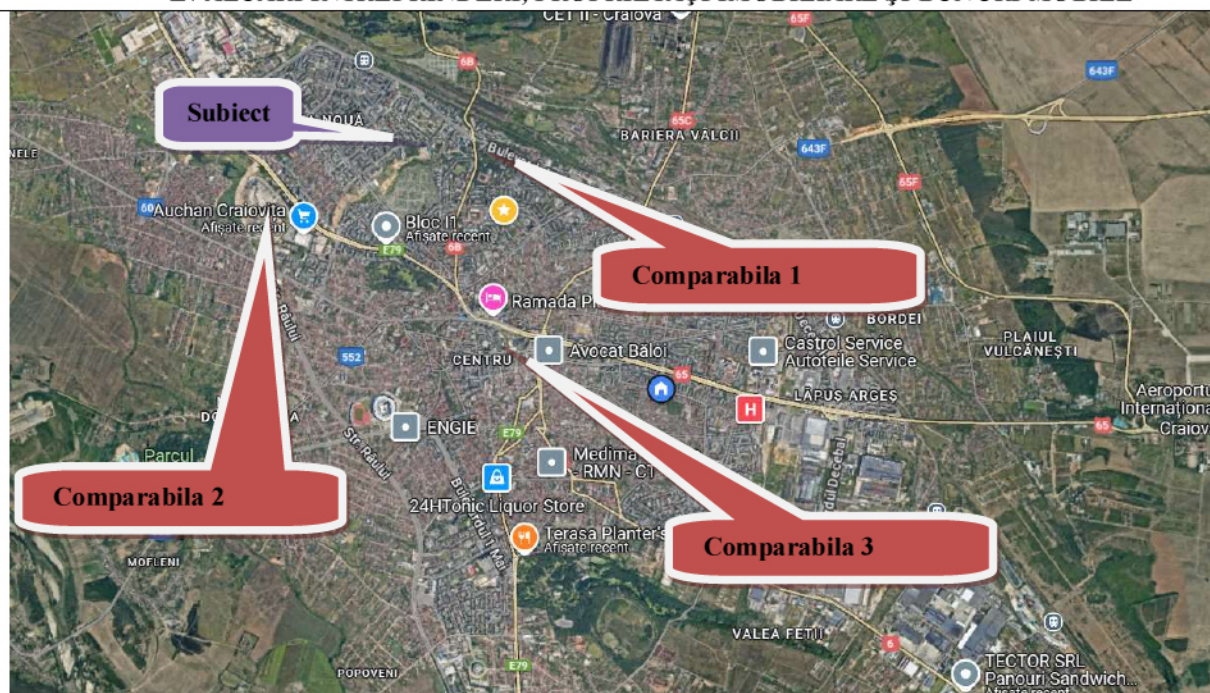
Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile de terenuri similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri. În cazul de față ca tehnica de comparare, se va utiliza comparația directă, tehnica procentuală. Aceasta reprezintă un proces prin care se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

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 comparare 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 66.337 euro, echivalent a 317,40 euro/mp.**

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

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

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

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

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

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

Unde :

V_p = Valoare de piață teren

r = Redevența anuală anuală

a = Rata de actualizare

k = Perioada de recuperare în cazul închirierii luată în calcul, 49 ani

Pentru determinarea redevenței minime se utilizează formula :

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

Pentru estimarea redevenței minime s-au parcurs următoarele etape :

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

Valoarea de piață teren concesionat în baza contractului nr. 31T/2002, raportată (abordarea prin comparație directă), este:

Suprafață teren	Valoare de piață teren
209,00 mp	334.192 lei echivalent a 66.337 euro (1.599,00 lei/mp echivalent a 317,40 euro/mp)

2. Stabilirea perioadei de recuperare a investiției

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

Ținând cont de existența pe teren a unor scări de acces bloc, cu o durată medie de viață similară cu cea a construcției, vârsta efectivă și uzura acestora se consideră 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.

3. Estimarea ratei de actualizare (a)

Rata de actualizare s-a calculat pe baza formulei:

$K=R_b+R_i$; unde:

K - rata de actualizare

R_b - rata de bază fără risc

R_i - riscul investiției

4. Determinarea factorului de actualizare a fost calculat la 7,8810 după formula:

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

5. Determinarea chiriei minime

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

Valoarea de piață teren concesionat în baza contractului nr. 31T/2002, raportată (abordarea prin comparație directă), este:

Suprafață teren	Valoare de piață teren
209,00 mp	334.192 lei echivalent a 66.337 euro (1.599,00 lei/mp echivalent a 317,40 euro/mp)

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

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

Suprafață teren	Valoare de piață a redevenței anuale			
209,00 mp	43.274 lei echivalent a	8.590 euro	(207,05 lei/mp/an echivalent a	41,10 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare			
	3.606 lei echivalent a	716 euro	(17,25 lei/mp/lună echivalent a	3,42 euro/mp/lună)

CAPITOLUL 5

ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

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

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

- Metoda comparațiilor directe pentru determinarea valorii de piață a terenului ;
- Metoda actualizării- analiza fluxului de numerar actualizat (DCF) pentru stabilirea prețului – chiriei în vederea închirierii.

Valoarea de piață teren concesionat în baza contractului nr. 31T/2002, raportată (abordarea prin comparație directă), este:

Suprafață teren	Valoare de piață teren
209,00 mp	334.192 lei echivalent a 66.337 euro (1.599,00 lei/mp echivalent a 317,40 euro/mp)

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

Suprafață teren	Valoare de piață a redevenței anuale
209,00 mp	43.274 lei echivalent a 8.590 euro (207,05 lei/mp/an echivalent a 41,10 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare
	3.606 lei echivalent a 716 euro (17,25 lei/mp/lună echivalent a 3,42 euro/mp/lună)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Valoare 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 ÎNTEPRINDERI, 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



**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

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Terenul analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	209,00 mp	250 mp	370 mp	275 mp
Preț (Euro)	?	100.000 euro	190.000 euro	165.000 euro
Preț (Euro/mp)		400,00 euro/mp	513,51 euro/mp	600,00 euro/mp
Localizare	Craiova, bd. Oltenia, nr. 55, jud. Dolj	Craiova, Consul, jud. Dolj	Craiova, Promenada, SIF, jud. Dolj	Craiova, judecatorie, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata
Condiții de vânzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Condiții de piata	mar.25	mar.25	mar.25	mar.25
Acces	La drum principal	La drum principal	La drum principal	La drum principal
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
Utilități	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate
Utilizare	Intravilan curți construcții	Intravilan curți construcții	Intravilan curți construcții	Intravilan curți construcții
Altele/Construcții demolabile etc	Nu	Nu	Nu	Nu

Anexa 1.1.2. Grila de calcul și explicarea ajustarilor

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

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
		Comp.1	Comp.2	Comp.3
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIEI				
Pret de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	400,0	513,5	600,0
Tipul tranzacției		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare
Ajustare pentru tip tranzacție (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare pentru tip tranzacție (EUR/mp)		-40,0	-51,4	-60,0
Pret ajustat (EUR/mp)		360,0	462,2	540,0
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		360,0	462,2	540,0
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		360,0	462,2	540,0
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		360,0	462,2	540,0
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		360,0	462,2	540,0
Condiții de piata	mar.25	mar.25	mar.25	mar.25
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		360,0	462,2	540,0
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Craiova, bd. Oltenia, nr. 55, jud. Dolj	Craiova, Consul, jud. Dolj	Craiova, Promenada, SIF, jud. Dolj	Craiova, judecatorie, jud. Dolj
Ajustare (%)		0%	-6%	-12%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	-27,7	-64,8
Pret ajustat (EUR/mp)		360,0	434,4	475,2
Acces	La drum principal	La drum principal	La drum principal	La str principala
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		360,0	434,4	475,2
Suprafata (mp)	209,00	250,00	370,00	275,00
Ajustare (%)		-7%	-18,67%	-10,30%
Ajustare (EUR)		-25,3	-81,1	-48,9
Pret ajustat (EURO)		334,7	353,3	426,3
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		334,7	353,3	426,3
Forma / raportul laturilor	Neregulata	Neregulata	Regulata	Regulata
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		334,7	353,3	426,3
Deschidere	La o strada	La o strada	La o strada	La o strada
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		334,7	353,3	426,3
Utilizare	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		334,7	353,3	426,3
Altele/Constructii demolabile etc	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		334,66	353,31	426,26
ajustare totală netă (EUR/mp)		-25,3	-108,9	-113,7
ajustare totală netă (%)		-6%	-21%	-19%
ajustare totală brută (EUR/mp)		25,34	108,85	113,74
ajustare totală brută (%)		6%	21%	19%
Proprietatea comparabila 1 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	334,66	EUR/mp		5,0378
	1.685,97	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	69,945	EUR		
	352,368	LEI		

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

EXPLICAȚII AJUSTĂRI			
Studiul pieței și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanți la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date. Ajustările			
Tipul tranzacției			
În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranzacționare variază pe piața locală în intervalul -10-20%, în funcție de amplasament, suprafață, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise			
Ajustări	Comp 1 -10%	Comp 2 -10%	Comp 3 -10%
Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.			
Drepturi de proprietate transmise			
La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este deplin			
Ajustări	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%
Restricții de utilizare			
Se considera ca la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.			
Ajustări	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%
Condiții de finanțare			
Se considera ca la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleși - nu sunt necesare ajustări.			
Ajustări	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%
Condiții de vânzare			
Se considera ca la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleși ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt			
Ajustări	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%
Condiții de piață			
Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similar	Comp 2 similar	Comp 3 similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.			
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII			
Localizare			
În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similar	Comp 2 mai bună	Comp 3 mai bună
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	ajustare negativă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	0%	-6%	-12%
S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ în funcție de avantajele/dezavantajele ce reies din localizare			
Acces			
Drumul de acces spre proprietăți sunt percepute diferit de participanți la piață. În general pentru proprietăți cu acces auto ușor și drumuri asfaltate, cumpărătorii plătesc mai mult.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similar	Comp 2 similar	Comp 3 similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Nu au fost necesare ajustări			
Suprafața (mp)			
În cazul suprafețelor foarte mici de cea 150 mp de teren numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață este mai greu de utilizat, influențând valoarea terenului, prețul scade direct proporțional cu suprafața, loturile foarte mici de teren sunt mai greu vandabile.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 mai mică	Comp 2 mai mică	Comp 3 mai mică
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	-7%	-19%	-10%
Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analizei ofertei competitive).			
Topografie			
În funcție de topografia imobilului, cumpărătorii recunosc un plus de valoare și există disponibilitatea acestora de a plăti mai mult pentru proprietăți cu o topografie plană deoarece nu necesită lucrări suplimentare pentru a realiza o suprafață dreaptă,			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similară	Comp 2 similară	Comp 3 similară
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață ținând cont de topografia diferită dintre comparabile și subiectul analizat.			
Forma / raportul laturilor			
Diferențele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participanții la piață. În general, proprietățile cu forma regulată sunt cautate pe piață iar cumpărătorii plătesc mai mult.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similară	Comp 2 similară	Comp 3 similară
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	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 piață. În general, proprietățile cu deschidere mai mare sau la mai multe străzi sunt cautate pe piață iar cumpărătorii plătesc mai mult.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similare	Comp 2 similare	Comp 3 similare
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	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 întravilan curții construcții amplasate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele ce au o categorie de folosință diferită (Altere/arabil etc), conform CMBU.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similară	Comp 2 similară	Comp 3 similară
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	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			
Alte/Construcții demolabile etc			
În funcție de alte aspecte, vecinătăți, starea terenului diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. 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 piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumpărătorii plătesc			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similar	Comp 2 similar	Comp 3 similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%

Anexa 1.1.3. Grila de calcul chiriei

0

ANEXA 1.2.2.

Metoda actualizarii - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)

Curs BNR valabil la data de 07.05.2025		5,0378 lei/euro
Date initiale		
1 Teren cu destinatia scari acces		
Suprafata	209 mp	
Perioada de recuperare in cazul concesiunii luate in calcul	25 ani	
Legenda		
V	Valoare drept de folosinta cedat	
R	Redeventa anuala	
k	Rata de actualizare	
n	Numar de ani luti in calcul	
f	Factor de capitalizare	

Calcul

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

1 Teren cu destinatia scari acces	209 mp	10
Suprafata	209 mp	
Val unitara teren estimata	334,66 euro/mp	
	1685,97 lei/mp	
Val teren	69944,8 euro	
Perioada de recuperare in cazul concesiunii luate in calcul	25 ani	
k=Rb+Ri		
Unde: Rb rata de baza fara risc, Ri -riscul investitiei		
Rbi	=	3,21%
Ri	=	5,20%
k	=	8,41%
fi	=	0,9224
f	=	7,7227

Rata inflatiei 5,20%

ANUL

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
	0,9224	0,8509	0,7849	0,7240	0,6678	0,6160	0,5682	0,5221	0,4777	0,4348	0,3932	0,3528	0,3135	0,2752	0,2379	0,2015	0,1661	0,1316	0,1079	0,0849	0,0625	0,0406	0,0192	0,0082	0,0036

ANUL

26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49		
2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074		
0,06126	0,0565	0,0521	0,0481	0,0443	0,0409	0,0377	0,0348	0,0321	0,0296	0,0273	0,0252	0,0232	0,0214	0,0198	0,0182	0,0168	0,0155	0,0143	0,0132	0,0122	0,0112	0,0104	0,0096		

R = V (valoare teren) / f (factor de capitalizare)

Redeventa anuala	
R	= 9057,01 euro/an
	= 45627,42 lei/an
	= 43,33 euro/mp/an
	= 218,31 lei/mp/an

Redeventa lunara	
R lunar	= 754,75 euro/luna
R lunar	= 3802,29 lei/luna
Chirie unitara lunara	= 3,61 euro/mp/luna
	18,19 lei/mp/luna

Anexa 2 Fotografii



Anexa 3 Oferte COMPARABILA 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-craiova-zona-consul-IDjetQo.html>

The screenshot shows a web browser window with the OLX website. The main listing is for 'Teren Intravilan Craiova zona Consul' priced at 400 €. It includes buttons for 'PROMOVEAZĂ' and 'REACTUALIZEAZĂ', and filters for 'Persoana fizică', 'Suprafata utila: 250 m²', and 'Extravilan / Intravilan: Intravilan'. The description states: 'Vând teren în Craiova în zona giratorului de la Consul, în fața blocurilor U10 de pe Bulevardul Decembrie Nr 79. Suprafața 250 MP. Accept schimb cu apartament s-au casă în Craiova.' The ID is 284261700 and it has 339 views. On the right, there are sections for 'DREPTURILE CONSUMATORILOR' and two advertisements: one for BT Mic and another for cleaning services.

COMPARABILA 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-craiova-noua-zona-sif-promenada-IDjaxWY.html>

The screenshot shows a web browser window with the OLX website. The main listing is for 'Teren Craiova Noua Zona SIF Promenada' priced at 190 000 €. It includes buttons for 'PROMOVEAZĂ' and 'REACTUALIZEAZĂ', and filters for 'Persoana fizică', 'Suprafata utila: 370 m²', and 'Extravilan / Intravilan: Intravilan'. The description states: 'Teren Zona Sif Promenada suprafață 370mp Deschidere 15 Regim înălțime P+2 pot 35%'. The ID is 283264110 and it has 223 views. On the right, there is a 'PRIVAT' section with the user 'Edy' (active since July 2019), buttons for 'Trimite mesaj' and 'Suna vanzatorului', and a 'LOCALITATE' section showing 'Craiova, Dolj' with a map.

Anexa 4 Documente de proprietate.

- Nota de comandă nr. 80452 din 11.03.2025;
- H.C.L. nr. 65 din 27.02.2025, privind prelungirea contractului de concesiune nr. 31T/2002 încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și NIELA COM S.R.L.;
- Contract de concesiune nr. 31 T din 01.09.2002



MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Str. Targului, nr. 26 Tel.: 40251/416235
Craiova, 200632 Fax: 40251/411561
consiliulocal@primariacraiova.ro
www.primariacraiova.ro



DIRECȚIA PATRIMONIU

SERVICIUL URMĂRIRE CONTRACTE, AGENȚI ECONOMIC

Nr. 80452/11.03 2025

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. 65/2025 s-a aprobat prelungirea cu o perioadă de 4 ani, respectiv până la 01.03.2029, a duratei contractului de concesiune nr. 31T/2002 dintre Municipiul Craiova și Niela Com S.R.L., ce are ca obiect terenul în suprafață de 209 mp, situat în bd. Oltenia, nr.55.

Potrivit art.2 din Hotărârea Consiliului Local nr. 65/2025, în vederea renegocierii redevenței aferente contractului de concesiune mai sus amintit, este necesară întocmirea unui raport de evaluare a terenului, ce va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere Acordul cadru nr. 84471/04.05.2022, privind prestarea de servicii de evaluare bunuri mobile și imobile, aparținând domeniului public și/sau privat din Municipiul Craiova, în conformitate cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să procedați la **evaluarea pentru stabilirea prețului – redevenței terenului în suprafață de 209 mp, situat în bd. Oltenia, nr.55.**

Vă atașăm în copie următoarele:

- H.C.L. nr. 65/2025;
- contractul de concesiune nr. 31T/2002.

Director executiv,
Ionut-Cristian Gălea



Nume și prenume	Funcție	Data	Semnătura
Verificat: Victor Costache	Șef Serviciu	11.03.2025	
Întocmit: Stroe Mihaela	Inspector	11.03.2025	

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. 65

privind prelungirea duratei contractului de concesiune nr.31 T/01.09.2002 încheiat cu Niela Com S.R.L.

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 27.02.2025;

Având în vedere referatul de aprobare nr.52841/2025, raportul nr.52859/2025 întocmit de Direcția Patrimoniu și raportul de avizare nr.55607/2025 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune prelungirea duratei contractului de concesiune nr.31 T/01.09.2002 încheiat cu Niela Com S.R.L. și avizele nr.5/2025 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.5/2025 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.5/2025 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.108 lit.b, art.303 alin.5 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 4 ani, respectiv până la data de 01.03.2029, a duratei contractului de concesiune nr.31 T/01.09.2002 încheiat cu Niela Com S.R.L., având ca obiect terenul aparținând domeniului public al municipiului Craiova, în suprafață de 209 mp, situat în Bd. Oltenia, nr.55.
- Art.2.** Se aprobă renegocierea redevenței pentru terenul prevăzut la art.1, având ca preț de pornire raportul de evaluare care urmează să fie însoțit prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Craiova
- Art.3.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să semneze actul adițional de prelungire a contractului de concesiune 31 T/01.09.2002.
- Art.4.** Pe data prezentei hotărâri, se modifică în mod corespunzător Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.323/2017.
- Art.5.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Relații cu Consiliului Local, Direcția Patrimoniu și Niela Com S.R.L. vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Marian Daniel PALOIU

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. 317 / 01.09.2002

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) și,

S.C. "NIELA COM" S.R.L., înregistrată la Camera de Comerț și Industrie a Județului Dolj sub numărul 716/11419/26.05.1993, având sediul în Craiova, cart. Craiovița Nouă, bl. 37, ap. 7, reprezentată prin d-ra Burada Daniela Doina având funcția de manager, posesor al B.I. seria _____, în calitate de concesionar, pe de altă parte, în temeiul Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor și a Hotărâri Consiliului Local nr. 131/27.06.2002 s-a încheiat la sediul Primăriei Craiova prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art.1. - (1) Obiectul contractului îl constituie concesionarea directă a terenului aparținând domeniului public de interes local în suprafață de 162,0 mp, situat în Craiova, cart. Craiovița Nouă, Bulevardul Olteniei nr. 55 având vecinătățile prevăzute în documentația tehnică ce a stat la baza eliberării certificatului de urbanism.

(2) Obiectivele concedentului sunt: amenajarea unei terase.

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

a) bunuri de retur : terenul în suprafață de 162,0 mp identificat conform certificatului de urbanism.

III. TERMENUL

Art.2. - (1) Durata concesiunii este de 15 ani începând cu data de 01.09.2002 până la 01.09.2017.

(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 165.566.000 lei, fără T.V.A..

(2) Redevența anuală inițială este în sumă de 11.037.733 lei, fără T.V.A. și se majorează anual, pentru fiecare an de plată, cu rata inflației din anul anterior.

(3) Redevența semestrială este în sumă de 5.518.866 lei, fără T.V.A. și se va achita până cel mai târziu în ultima zi lucrătoare din fiecare semestru.

(4) Pentru anul 2002 (perioada 01.09-31.12.2002) suma de plată este de 3.679.244 lei, fără T.V.A.

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

(6) La redevențele calculate conform punctelor (2) și (3) se va adăuga valoarea T.V.A., începând cu data de la care Consiliul Local va deveni plătitor de T.V.A.

(7) Garanția în sumă de 11.037.733 lei 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 Trezoreria Municipiului Craiova și contul concesionarului nr. 25110000000170500327 deschis la BANCA COMERCIALĂ CARPATICA CRAIOVA.

(2) Plata garanției prevăzută la art. 3(5) din contractul de concesiune se face în contul concedentului nr. 5006, deschis la Trezoreria Municipiului 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.

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 CLAUZE

- 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;

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

CONCEDENT

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA



PRIMAR

ing. Vasile Bulucea

SECRETAR,

Nicoleta Miulescu

DIRECTOR,

Ec. Nicolae Pascu

Vizat pentru legalitate,

Serviciul Contencios-Juridic

CONCESIONAR

S.C. "NIELA COM" S.R.L.

MANAGER,



MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Direcția Economico – Financiară

Serviciul Contracte, Autorizări Agenți Economici, Control Comercial

Nr. 462/16 10.03, 2011

Act Adițional nr. 1/2011
la contractul de concesiune nr. 31T/2002

Având în vedere dispozițiile art. 36 alin. 2 lit. c coroborat cu alin. 5 lit. a și b, art. 45 alin. 3, art. 62 alin. 1 și art. 120-123 din Legea 215/2001 privind administrația publică locală republicată, precum și art. 136 alin. 1 și art. 141 din O.G. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată și modificată prin O.U.G. 19/2008 coroborate cu Legea nr. 273/29.06.2006 privind finanțele publice locale cu modificările și completările ulterioare;

În baza Hotărârilor Consiliului Local nr. 490/2010 și nr. 521/2009 **s-a încheiat prezentul act adițional** la contractul de concesiune nr.31T/2002

Între

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA, cu sediul în str. A. I. Cuza nr.7, prin Primar, în calitate de **concedent pe de o parte** și

S.C. "NIELA COM" S.R.L., posesoare a Certificatului de Înregistrare J16/1419/1993 emis de Camera de Comerț și Industrie Dolj, CUI 4333318, cu sediul social în Craiova, bld. Oltenia, nr. 55, reprezentată prin manager Burada Daniela Doina, cu domiciliul în _____ cod numeric personal _____ în calitate de **concesionar pe de altă parte**

Art. 1

Se modifică obiectul contractului de concesiune prevăzut la art.1 alin.1 și alin.3 lit a, în sensul majorării suprafeței de teren cu 47 mp, respectiv de la 162,0 mp la 209,0 mp, situat în bld. Oltenia, nr. 55- bl. 37 (poziția 15 din ANEXA 2 la H.C.L. 490/2010).

Art. 2

Se completează art. 3 din contract cu un nou alineat în formularea:

Art. 3(8). „Începând cu anul 2011 redevența anuală se va calcula în funcție de suprafața totală de 209,0 mp și se va achita în 2 rate semestriale egale, cel mai târziu până în următoarele date:

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

în contul RO23TREZ29121300205XXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Craiova, CUI 4417214 sau în numerar prin casieria Primăriei Craiova”

Art.3

Se completează Cap. VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR – OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI la art.7 cu un nou alineat în următoarea formulare:

„Art.7(9)

În termen de 90 de zile de la încheierea prezentului act adițional, concesionarul S.C. Niela Com S.R.L. are obligația :

- a) să obțină certificatul de urbanism și autorizația de construire pentru construcția edificată fără titlu;
- b) să plătească contravaloarea folosinței terenului în suprafață de 47,0 mp la nivelul redevenței calculată conform legislației în vigoare, pentru perioada 01.01.2008- 31.12.2010 în sumă de 1817,0 lei.”

Art.4

Se redenumeste și se modifică cap. VIII – ÎNCETAREA DREPTURILOR DE CONCESIUNE – art. 9 din contractul de concesiune, astfel:

„Cap. VIII. ÎNCETAREA, REZILIEREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE:

„Art. 9

(1) Contractul de concesiune **încetează** în următoarele situații:

- (a) de drept, la expirarea duratei prevăzută în contractul de concesiune
- (b) înainte de expirarea duratei prevăzute în contract în următoarele situații:
 - 1. prin acordul de voință al părților consemnat în scris prin act adițional;
 - 2. în situația în care terenul ce face obiectul contractului de concesiune este restituit în natură conform prevederilor Legilor nr.10/2001, republicată și 247/2005, contractul de concesiune încetează de drept, concesionarul fiind notificat în prealabil cu 30 de zile;
 - 3. la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri către concedent.
 - 4. în cazul nerespectării clauzelor prevăzute la art.3 din prezentul act adițional contractul de concesiune încetează de drept, concesionarul având obligația să desființeze construcția și să aducă terenul în starea inițială, pe cheltuiala proprie.

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

- a) dacă pentru nevoi de interes național sau local, terenul concesionat va fi destinat realizării unor construcții sau amenajări edilitare, contractul de concesiune poate fi reziliat unilateral de către concedent, după înștiințarea concesionarului cu 30 de zile înainte, acesta fiind obligat să desființeze construcția pe cheltuiala proprie;
- b) în caz de neplată a redevenței de către concesionar a două rate consecutive ; rezilierea va opera de plin drept, fără somație, îndeplinirea altor formalități judiciare sau extrajudiciare și fără intervenția instanțelor judecătorești, cu un preaviz de 30 zile calendaristice transmis concesionarului;
- c) când se constată că nu au fost respectate obligațiile contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- d) când se constată că nu au fost respectate obligațiile contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina

concedentului;"

Art.5

Se modifică cap. X LITIGII din contractul de concesiune și va avea următoarea formulare:

„Litigiile, controversile și pretențiile care se vor naște din prezentul contract sau în legătură cu el vor fi soluționate pe cale amiabilă. Dacă părțile din prezentul contract administrativ nu vor ajunge la o înțelegere amiabilă, atunci litigiile vor fi înaintate spre soluționare instanței competente.”

Art.6

Se completează cap. XI – ALTE CLAUZE cu următoarele articole:

„Art. 13

(1) Se interzice subînchirierea, cesiunea sau asocierea cu alte persoane fizice sau juridice, fără acordul Consiliului Local al Municipiului Craiova, sub sancțiunea rezolvirii de drept a contractului, fără somație sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești (pact comisoriu grad IV), autoritatea locală având dreptul să dezafecteze terenul închiriat ocupat de investițiile realizate și să dispună aducerea acestuia în stare inițială pe cheltuiala exclusivă a locatarului.

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

a) bunuri de retur – terenul în suprafață de 209,0 mp prevăzut la art.1 din prezentul act adițional, revine de plin drept, gratuit și liber de orice sarcini concedentului;

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

(3) Redevența stabilită prin contractul de concesiune așa cum a fost modificat prin prezentul act adițional constituie creanță bugetară certă, lichidă și exigibilă provenită dintr-un raport juridic contractual, iar în cazul neachitării acesteia la termenele stabilite la art.2 din prezentul act adițional devine titlu executoriu care se transmite la Direcția de Impozite și Taxe în vederea executării silită a concesionarului în condițiile prevăzute de O.G. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.”

Art. 7

După cap. XI – ALTE CLAUZE se introduc două noi capitole astfel:

„CAP. XII. FORȚA MAJORĂ

Art. 14.

(1) Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

(2) Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

(3) Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

(4) Partea contractuală care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

(5) Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.”

„CAP XIII. LEGEA APLICABILĂ

Art.15. (1) Contractul de închiriere nr. 31T/2002 este guvernat de legea română.

(2) Notificările făcute de oricare dintre părțile contractante celeilalte părți vor fi considerate valabil îndeplinite dacă vor fi transmise prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire.”

Art. 8

Articolul 12 din contractul de concesiune, urmare renumerotării devine art. 16.

Art.9

Prezentul act adițional, devine parte integrantă a contractului de concesiune nr.31T/2002 și se încheie în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

CONCEDENT
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CRAIOVA

Pt. PRIMAR
Viceprimar Mărinică DINCĂ



CONCESIONAR
S.C. NIELA COM S.R.L.

Burada Danijela Doina



Director Executiv - Direcția
Economico - Financiară
Nicolae PASCU

Director Executiv -Direcția
Patrimoniu
Ovidiu VANGHELIE

4619/12.04.2011

Vizat pentru legalitate
Direcția Contencios Juridic
Rezeanu Marinela

Șef Serviciu Contracte
Popescu Gheorghe

HOTĂRÂREA NR.323

**privind prelungirea duratei contractelor de concesiune nr.30T/01.09.2002,
nr.31T/01.09.2002 și 32T/01.09.2002**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 31.08.2017.

Având în vedere raportul nr.111010/2017 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune prelungirea duratei contractelor de concesiune nr.30T/01.09.2002, nr.31T/01.09.2002 și 32T/01.09.2002;

În conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă prelungirea duratei contractului de concesiune nr.30T/01.09.2002, încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și S.C.GLOSERV S.R.L., având ca obiect terenul care aparține domeniului public al municipiului Craiova, în suprafață de 82 mp., situat în str.Rovinari, nr.34, pentru o perioadă de 7 ani și 6 luni, respectiv până la până la 01.03.2025.
- Art.2.** Se aprobă prelungirea duratei contractului de concesiune nr.31T/01.09.2002, încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și S.C.NIELA COM S.R.L., având ca obiect terenul care aparține domeniului public al municipiului Craiova, în suprafață de 209 mp., situat în bld.Oltenia, nr.55, pentru o perioadă de 7 ani și 6 luni, respectiv până la până la 01.03.2025.
- Art.3.** Se aprobă prelungirea duratei contractului de concesiune nr.32T/01.09.2002, încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și S.C. COREALIS S.R.L., având ca obiect terenul care aparține domeniului public al municipiului Craiova, în suprafață de 33 mp., situat în str.Vasile Conta, la parterul bl.U5, pentru o perioadă de 7 ani și 6 luni, respectiv până la până la 01.03.2025.
- Art.4.** Redevența pentru terenurile ce fac obiectul contractelor de concesiune nr.30T/2002, nr.31T și nr.32T va fi stabilită pe baza rapoartelor de evaluare, care vor fi supuse spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.5.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să semneze actele adiționale de modificare a contractelor de concesiune nr.30T/01.09.2002, nr.31T/01.09.2002 și nr.32T/01.09.2002.

Art.6. La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, se modifică în mod corespunzător Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.106/2002, nr.131/2002 și nr.87/2002.

Art.7. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu, S.C.GLOSERV S.R.L., S.C.NIELA COM S.R.L. și S.C. COREALIS S.R.L. vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Stelian BĂRGAN



CONTRASEMNEAZĂ,

PT.SECRETAR,

Ovidiu MISCHIANU

PUNCTUL DOLJ
MUNICIPIULUI CRAIOVA
REGISTRUL DE URBANISM
Nr. 08 din 20.08
2011

SC Craiova

Arh. Vasile

11.11.2015

Arh.

ELECTRICA OLTEANA
LEGENDA
CENTRUL DE EXPLICATIE
LIMITA AMPLASAMENTULUI
LIMITA ZONEI STUDIAIOVA
CIRCULATIE REGIONALE
CIRCULATII CAROSABILE
CONSTRUCTII EXISTENTE
CONSTRUCTIE PROPUSA
SPATII VERZI
REGIM DE INALTIME PROPUS
ALINIAMENT PROPUS
ACCES EXTINDERE PROPUSA
ACCES CAROSABILE

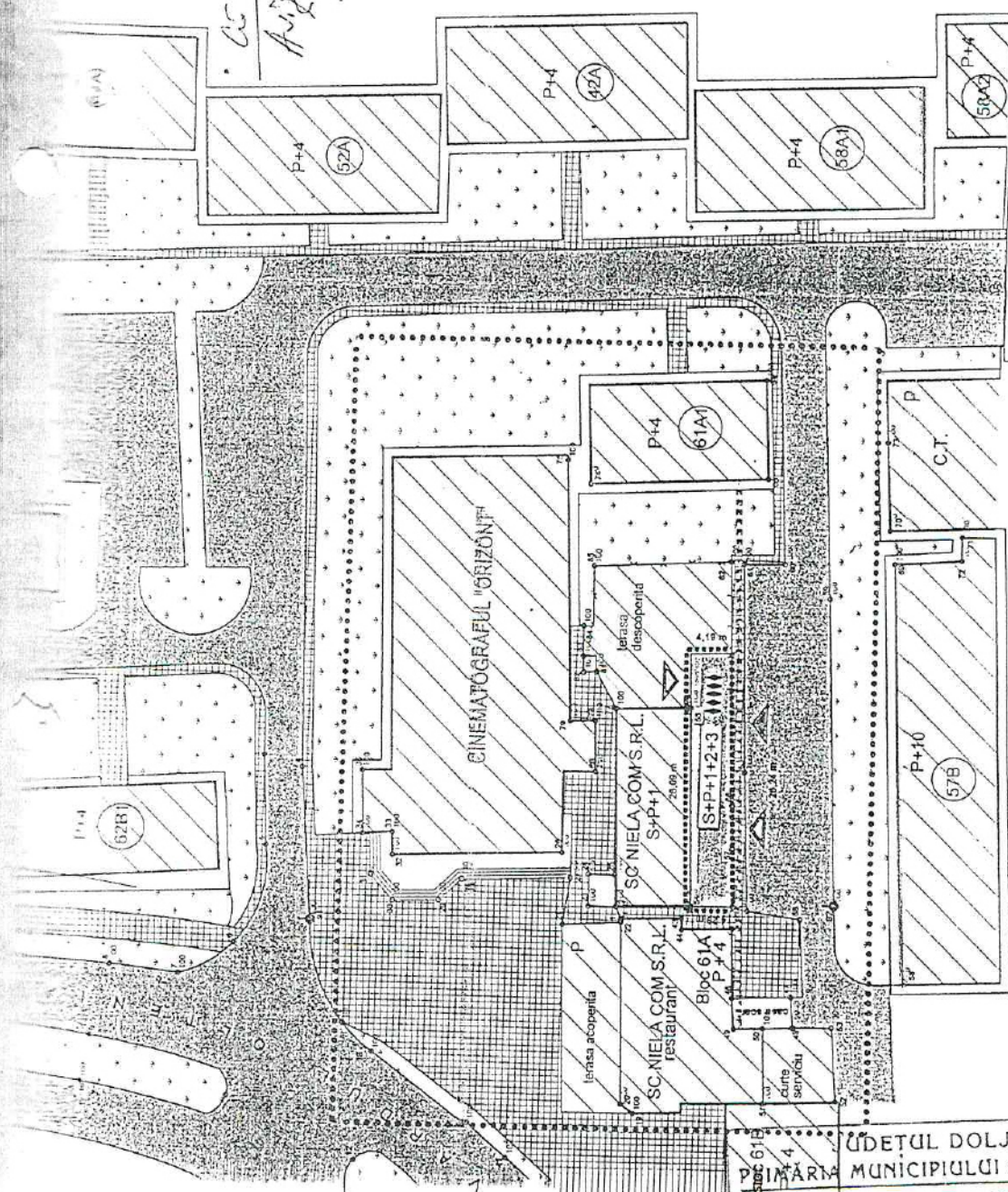


PROIECTAT DE
M. VITAN
11.11.2015

SEF PROIECT	arh. M. VITAN	SCARA	FAZA
PROIECTAT	arh. N. TRIF	1:500	PUD
		DATA	PLANSA

SC GETRIX SA CRAIOVA
CERTIFICAT ISO 9001

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
EXTINDERE CONSTRUCTIE EXISTENTA CII S.A.D. 1:500



UDETUL DOLJ
MUNICIPIULUI CRAIOVA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la autorizatia de construire
Nr. 152 din 2015
Arhitect sel.

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Direcția Patrimoniu
Serviciul Urmărire Contracte, Agenți Economici
Nr. 54/851 / 10.04 2018

ACT ADIȚIONAL Nr. 2/ 2018
la contractul de concesiune nr. 31T/2002

Între,

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în str. A.I.Cuza, nr.7, CUI 4417214, reprezentat prin Primar,
în calitate de concedent, *pe de o parte și*

S.C. NIELA COM S.R.L., cu sediul social în Craiova, bld. Oltenia, nr.55, jud. Dolj, înregistrată
la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Dolj sub nr. J16/1419/1993, CUI 4333318,
reprezentată prin administrator Burada Daniela Doina, cu domiciliul în _____ jud.
Dolj, identificat prin C.I. Seria _____ CNF _____, în calitate de concesionar, *pe de altă*
parte

În baza Hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 323/2017 și respectiv nr. 63/2018
s-a încheiat prezentul act adițional

Art.1 Se modifică art. 2 din contract, în sensul prelungirii duratei contractului de concesiune nr.
31T/2002 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și S.C. Niela Com S.R.L., ce are ca obiect
terenul, în suprafață de 209 mp, situat în municipiul Craiova, bld. Oltenia, nr.55, pe o perioadă de 7 ani și
6 luni, respectiv până la 01.03.2025.

1. **Art. 2** Se modifică art. 3 alineatul 2 din contract și va avea următorul conținut:

„ (2) Redevența anuală, începând cu data prelungirii contractului de concesiune, este în sumă de
6439 lei, conform raportului de evaluare-Anexă la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.
63/2018 și se va actualiza anual, prin aplicarea indicelui prețurilor de consum comunicat de Institutul
Național de Statistică la prețul din anul precedent.

Art.3 Celelalte articole ale contractului de concesiune nr. 31T/2002 și ale actului adițional nr.
1/2011 rămân neschimbate.

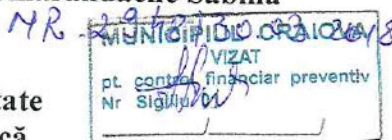
Art.4 Prezentul act adițional s-a încheiat în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte
contractantă.

CONCEDENT
MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMAR,
Mihail GENOIU



Direcția Patrimoniu
Director Executiv,
Cristian Ionuț Gâlea

Vizat
Control Financiar Preventiv
Dir. Economico-Financiară
Expert,
Smarandache Sabina



Vizat ptr. legalitate
Direcția juridică
cons. jur. Pirvu Mariana Denisa

CONCESIONAR
S. C. NIELA COM S.R.L.
Burada Daniela Doina



RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referat de aprobare nr. 156989/2025
- Raportul nr. 159685/2025 al Direcției Patrimoniu,
- În conformitate cu prevederile art. 96, art. 108 lit. b, art. 129 alin. 2 lit. c coroborat cu alin. 6 lit. a, art. 154 alin. 1, art. 196 alin.1 lit. a, art. 297 alin. 1 lit. b, art. 303 alin.5 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 65/27.02.2025
- Potrivit Legii nr.514/2003 privind organizarea și exercitarea profesiei de consilier juridic,

AVIZAM FAVORABIL

propunerea privind supunerea spre 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 209 mp, situat în Craiova, bld. Oltenia, nr.55, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 31T/01.09.2002 încheiat între Municipiul Craiova și NIELA COM S.R.L, la suma de 207,05 lei/mp/an - echivalent a 41,10 euro/mp/an (valorile nu conțin TVA), respectiv 17,25 lei/mp/lună - echivalent a 3,42 euro/mp/lună (valorile nu conțin TVA), conform Anexei la prezentul raport.

Director Executiv,
Ovidiu Mischianu

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

Semnatura:

Intocmit,
Cons.jur.Nicoleta Bedelici

Imi asum responsabilitatea privind legalitatea actului
administrativ

Semnatura: