

HOTĂRÂREA NR. ____
privind aprobarea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de
vanzare, prin licitație publică, a construcției, precum și cuantumul prestației
titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului aferent acesteia,
situate în municipiul Craiova, str.Olteț, nr.23

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 26.02.2026;

Având în vedere referatul de aprobare nr.45549/2026, raportul nr.47447/2026 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr. 57276/2026 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune aprobarea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de vanzare, prin licitație publică, a construcției, precum și cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului aferent acesteia, situate în municipiul Craiova, str.Olteț, nr.23;

În conformitate cu prevederile art.1650 și art.1660 din Codul Civil;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.41/2026 referitoare la vânzarea, prin licitație publică și constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, în favoarea câștigătorului licitației, a bunului care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Olteț, nr.23;

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 raportul de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii vânzării, de către municipiul Craiova, a imobilului-construcție, cu suprafața construită desfășurată de 245 mp., situat în municipiul Craiova, str. Olteț nr.23, în cuantum de 155.197 lei, echivalent a 30.465 euro, precum și stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului în suprafață de 492 mp. din acte și 412 mp. din măsurători, în cuantum de 10,86 lei/mp/lună, echivalent 2,13 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 și Direcția Patrimoniu 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 Patrimoniu
Nr.45549/2026

Referat de aprobare

La Proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare ce stabilește prețul de vânzare prin licitație publică a construcției, precum și cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros, asupra terenului aferent acesteia, situate în Craiova, str. Olteț nr.23

Având în vedere:

Hotărârea Consiliului Local nr.41/29.01.2026, prin care Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat la art.1 vânzarea, prin licitație publică, a bunului imobil-construcție, cu suprafața construită desfășurată de 245 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Olteț nr.23., identificat în anexa care face parte din această hotărâre, iar conform art.5, cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață asupra terenului aferent construcției, cu suprafața de 492 mp din acte și 412 mp din măsurători, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, se stabilește pe 25 de ani, prin raport de evaluare.

Acordul cadru nr. 84471/04.05.2022, ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, s-a procedat la întocmirea raportului de evaluare, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor HCL nr.41/2026.

Urmare a celor menționate mai sus și potrivit Hotărârii Consiliului Local nr 41/2026, în temeiul art.108, art.129 alin.2, lit c) și alin.6 lit. b), din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, considerăm necesară și oportună inițierea, dezbateră, analizarea și aprobarea unui proiect de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare ce stabilește prețul de vânzare, prin licitație publică a construcției precum și cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros, asupra terenului aferent acesteia, situate în Craiova, str. Olteț nr.23.

PRIMAR,
Lia-Olguța Vasilescu

ÎNTOCMIT,
DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian Ionuț Gâlea

*Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea,
realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial*
Data: 02.2026
Semnătura:

Municipiul Craiova
Primăria Municipiului Craiova
Direcția Patrimoniu
Serviciul Patrimoniu
Nr.47447/2026

Avizat,
Administrator public,
Răzvan Cristian Diaconu

RAPORT

La Proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare ce stabilește prețul de vânzare prin licitație publică a construcției , precum și cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros, asupra terenului aferent acesteia, situate în Craiova, str. Olteț nr.23

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.41/2026, se aprobă vânzarea prin licitație publică a imobilului-construcție, cu suprafața construită desăfășurată de 245 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova , situat în str. Olteț nr.23.

Conform art. 3 al aceleiași hotărâri, se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, în favoarea câștigătorului licitației publice, prevăzute la art.1, asupra terenului în suprafață de 492 mp din acte și 412 mp din măsurători, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Olteț nr.23. Dreptul de suprafață prevăzut la art. 3, se constituie pe o durată de 25 ani, iar cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață asupra terenului, se stabilește pe baza unui raport de evaluare care urmează să fie supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Potrivit art.108 din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, Consiliile locale și județene hotărăsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod , ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean , după caz, să fie : a) date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ teritoriale care le are în proprietate; b) concesionate, c)închiriate, d) date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică ; e) valorificate prin alte modalități prevăzute de lege.

Având în vedere Acordul cadru nr.84471/04.05.2022 ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, în vigoare, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, autoritatea locală a solicitat prin nota de comandă nr.285087/2026, stabilirea prețului de pornire în vederea vânzării a construcției și cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață asupra terenului prin raportul de evaluare care este identificat în anexă la prezentul raport.

Valoarea estimată a imobilului evaluat va fi exprimată atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea acesteia, având în vedere tipul proprietății de evaluat, se aplică, conform metodologiei ANEVAR, metodele de evaluare, în funcție de situația specifică a fiecărui bun de evaluare. Se aplică Standardele de Evaluare ANEVAR 2026.

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2026.

În cadrul raportului de evaluare, în urma analizelor și calculelor efectuate, s-a obținut pentru prețul de vânzare prin licitație a imobilului construcție cu suprafața construită desăfășurată de 245 mp, valoarea totală de 155.197 lei, echivalent a 30.465 euro.

În ceea ce privește stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului , în urma calculelor efectuate , este prezentată mai jos astfel:

Valoare de piata a dreptului de superfcie cu titlu oneros	
53.698,86 lei/an	10.540,97 euro/an
Valoare de piata a dreptului de superfcie cu titlu oneros	
10,86 lei/mp/lună	2,13 euro/mp/luna

Valorile nu includ TVA.

Conversia lei/euro a fost făcută la cursul de referință BNR 5,0943 lei/euro, curs valutar din 12.02.2026 data efectivă la care a fost inspectat imobilul și făcută evaluarea.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor din Romania, ANEVAR ediția 2025, conform SEV 100- Cadru general, SEV 101-Termenii de referință ai evaluării, SEV 102-Implementare, SEV 103-Raportare, SEV 104-Tipuri ale valorii, SEV 230- Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 232, SEV 233, SEV 300, Ghidul metodologic de evaluare GME 500, GME 530, GME 630- Evaluarea bunurilor imobile și întrunește toate condițiile de formă și fond.

În conformitate cu referatul de aprobare nr. 45549/2026 cu prevederile art.154 alin.1 din Ordonanța de urgență nr.57/2019, cu art.1650 și art. 1660 din Codul Civil, în temeiul art.129 alin.2, lit (c) și alin.6 lit. (b) din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- aprobarea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii vânzării de către municipiul Craiova a imobilului-construcție cu suprafața construită desfășurată de 245 mp, situat în str. Olteț nr.23, în cuantum de 155.197 lei, echivalent a 30.465 euro, precum și stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de superfcie cu titlu oneros asura terenului în suprafață de 492 mp din acte și 412 mp din măsurători, în cuantum de 10,86 lei/mp/lună, echivalent 2,13 euro/mp/lună, conform anexei la prezentul raport. (valorile nu includ TVA).

Director Executiv,
Cristian Ionuț Gâlea

Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului
Data: 19.02.2026
Semnătura:

Şef Serviciu,
Lucian Cosmin Mitucă

Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului
Data: 19.02.2026
Semnătura:

Întocmit,
Insp.Florentina Gavrilesco

Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea, realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial
Data: 19. 02.2026
Semnătura:

EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. F16/693/2008: CUI 24317899 Anexe Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, județul Dolj. Tel: 0728977411; 0766444770 e-mail: pfablanariu@gmail.com		EVALUARI BUNURI MOBILE
	EVALUARI DE INTREPRINDERI		
Nr. raport	2026021201	din	12.02.2026
Nota de comandă	285087	din	12.02.2026

RAPORT DE EVALUARE - ACTIVE/PROPRIETĂȚI IMOBILIARE -

1. Vânzarea prin licitație publică a activului-imobil tip construcție, cu suprafață construită desfășurată de 245 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Craiova, str. Olteț, nr. 23, județul Dolj, identificat în anexa nr. 1, care face parte integrantă din H.C.L. nr. 41 din 29.01.2026
2. Stabilirea cuantumului dreptului de suprafață cu titlu oneros, pe o durată de 25 ani, în favoarea câștigătorului licitației publice prevăzută la art. 1, asupra terenului în suprafața de 492 mp, din acte și 412 mp din măsurători, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Olteț, nr. 23, identificat în anexa nr. 1, care face parte integrantă din H.C.L. nr. 41 din 29.01.2026



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

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

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

Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
 NR. LEGITIMAȚIE 10737.

-2026-

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere comanda nr. 285087 din 12.02.2026, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în contract ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 12.02.2026.

Etapile parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

- Colectarea documentelor și deschiderea dosarului de lucru;
- Inspecția imobilului;
- Stabilirea, agrearea de ambele părți ai termenilor de referință, ipotezelor și ipotezelor speciale ai evaluării;
- 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:

1. *Activul-imobil tip construcție, cu suprafață construită desfășurată de 245 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Craiova, str. Olteț, nr. 23, județul Dolj;*
2. *Terenul în suprafața de 492 mp, din acte și 412 mp din măsurători, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Craiova, str. Olteț, nr. 23, 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.

Utilizările desemnate ale evaluărilor sunt:

1. *Estimarea valorii de piață a activului-imobil tip construcție, cu suprafață construită desfășurată de 245 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Craiova, str. Olteț, nr. 23, județul Dolj, identificat în anexa nr. 1, care face parte integrantă din H.C.L. nr. 41 din 29.01.2026, în vederea vânzării prin licitație publică de către municipiul Craiova*
2. *Stabilirea cuantumului dreptului de suprafață cu titlu oneros, pe o durată de 25 ani, în favoarea câștigătorului licitației publice prevăzută la art. 1, asupra terenului în suprafața de 492 mp, din acte și 412 mp din măsurători, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Olteț, nr. 23, identificat în anexa nr. 1, care face parte integrantă din H.C.L. nr. 41 din 29.01.2026*

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2025, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare.

Inspecția s-a efectuat în prezența reprezentantului beneficiarului.

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

În urma analizelor și calculelor efectuate, s-au obținut următoarele valori:

1. Valoarea de piață a construcției este:

Nr. crt.	Denumire	Data PIF	Suprafața construită	Suprafața desfasurată	Valoare estimata	
	Construcție, din care:		245 mp	390 mp	155.197 lei	30.465 euro
1	Construcție C1 - ruina	Inainte de 1900	145 mp	290 mp	40.159 lei	7.883 euro
2	Construcție C2 - ruina	Inainte de 1900	100 mp	100 mp	115.037 lei	22.582 euro

2. Stabilirea cuantumului prestației dreptului de suprafață cu titlu oneros:

2.1. Valoarea de piață a terenului, ce stă la baza estimării dreptului de suprafață cu titlu oneros, este:

671.236 lei, echivalent a 131.762 euro

2.2. Valoarea prețului-prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros este:

Valoare anuală a dreptului de suprafață este:

53.698,86 lei/an, echivalent a 10.540,97 euro/an

Sau valoarea lunară

4.474,91 lei/lună (10,86 lei/mp/lună) echivalent cu 878,41 euro/lună (2,13 euro/mp/lună)

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blanariu



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	5
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	9
1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	11
1.1. EVALUATOR	11
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI	11
1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI	11
1.4. PROPRIETARI	11
1.5. BENEFICIAR	11
1.6. COMANDĂ/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII	11
1.7. IDENTIFICAREA ACTIVELOR/BUNURILOR SUPUSE EVALUĂRII	12
1.8. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ	11
1.9. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII	11
1.10. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII	12
1.11. SURSELE DE INFORMARE	14
1.12. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	14
1.13. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	15
1.14. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII	16
1.15. FACTORI DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG)	16
1.16. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	16
1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	17
2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE	18
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE	18
3 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	21
3.1. DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE	21
3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIEȚEI LOCALE	21
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	22
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	23
3.5. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIEȚEI LOCALE	23
4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ	24
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	24
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	25
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	30
ANEXE	32

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
Utilizator desemnat	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214
Proprietar	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214
Comanda/contract	Comanda nr. 285087 din 12.02.2026
Data raportului	12.02.2026
Data inspectiei	Inspekția s-a realizat în data de 12.02.2026, în prezența utilizatorului desemnat
Data evaluării	12.02.2026
Curs BNR valabil la data evaluării, 12.02.2026	1 Euro = 5,0943 lei
Identificarea activelor/ bunurilor supuse evaluării	1. Activul-imobil tip construcție, cu suprafață construită desfășurată de 245 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Craiova, str. Olteț, nr. 23, județul Dolj; 2. Terenul în suprafața de 492 mp, din acte și 412 mp din măsurători, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Craiova, str. Olteț, nr. 23, județul Dolj
Amplasare	Municipiul Craiova, str. Olteț, nr. 23, județul Dolj
Utilizare existentă	Activil-tip construcție, și activul tip teren se află în continuare
Utilizările desemnate	1. Estimarea valorii de piață a activului-imobil tip construcție, cu suprafață construită desfășurată de 245 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Craiova, str. Olteț, nr. 23, județul Dolj, identificat în anexa nr. 1, care face parte integrantă din H.C.L. nr. 41 din 29.01.2026, în vederea vânzării prin licitație publică de către municipiul Craiova 2. Stabilirea quantumului dreptului de suprafață cu titlu oneros, pe o durată de 25 ani, în favoarea câștigătorului licitației publice prevăzută la art. 1, asupra terenului în suprafața de 492 mp, din acte și 412 mp din măsurători, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Olteț, nr. 23,

	identificat în anexa nr. 1, care face parte integrantă din H.C.L. nr. 41 din 29.01.2026
Tipul valorii estimate	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 2025, este: „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”. Pentru determinarea valorii de piață a terenului s-a utilizat metoda comparației directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025. Prețul - quantumul prestației titularului dreptului de suprafață este asimilată chiriei de piață în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2025. Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare1 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 102, A20.1. “Chiria de piață poate fi utilizată ca <i>tip al valorii</i> la evaluarea unei închirieri sau a unui drept creat prin închiriere. În cazurile în care există contracte de închiriere, este necesar să se ia în considerare chiria contractuală iar în alte cazuri chiria de piață .” (SEV102, A20.2) “Chiria contractuală este chiria plătită conform clauzelor unui contract efectiv de închiriere. Chiria contractuală 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 <i>trebuie</i> să fie identificate și înțelese pentru a se putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și <i>obligățiile</i> locatarului.” (SEV102, A20.4). Pentru determinarea prețului- quantumului dreptului de suprafață cu titlul oneros s-a utilizat metoda capitalizării rentei funciare, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025. Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, au fost extrase următoarele standarde în conformitate cu scopul și tipul valorii estimate: - <i>Standarde generale:</i> - SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100); - SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101); - SEV 102 Tipuri ale evaluării (IVS 102) - SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103); - SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104); - SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105); - SEV 106 Documente și raportare (IVS 106) - <i>Standarde pentru active:</i> - SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400);

	- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile Definiția valorii de piață, dată de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, este: <i>„Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/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 care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere ”.</i>
Observatii speciale	Conform documentelor puse la dispozitie si atasate prezentului raport de evaluare, imobilul apartine domeniului privat al Municipiului Craiova Proprietarul nu a pus la dispozitie un extras de carte funciara. Evaluarea s-a facut in ipoteza ca proprietatea este libera de sarcini si tranzactionabila. In urma inspectiei s-a constatat ca terenul este acoperit de o constructie aflata in stadiul avansat de degradare ce necesita operatii de consolidare si/sau reconstrucție necesitând cheltuieli foarte mari.

Abordari/Metode de evaluare utilizate

Abordarea prin cost pentru activul-imobil construcție

1. Valoarea de piață a construcției este:

Nr. crt.	Denumire	Data PIF	Suprafața construită	Suprafața desfășurată	Valoare estimata	
	Construcție, din care:		245 mp	390 mp	155.197 lei	30.465 euro
1	Construcție C1 - ruina	Inainte de 1900	145 mp	290 mp	40.159 lei	7.883 euro
2	Construcție C2 - ruina	Inainte de 1900	100 mp	100 mp	115.037 lei	22.582 euro

Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului**Metoda capitalizării rentei funciare pentru stabilirea prețului-cuquantului prestației dreptului de suprafață****1. Stabilirea cuquantului prestației dreptului de suprafață cu titlu oneros:**

1.1. *Valoarea de piață a terenului, ce stă la baza estimării dreptului de suprafață cu titlu oneros, este:*

671.236 lei, echivalent a 131.762 euro

1.2. *Valoarea prețului-prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros este:*

Valoare anuală a dreptului de suprafață este:

53.698,86 lei/an, echivalent a 10.540,97 euro/an

Sau valoarea lunară

4.474,91 lei/lună (10,86 lei/mp/lună) echivalent cu 878,41 euro/lună (2,13 euro/mp/lună)

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Evaluator autorizat



Administrator,
Blăniaru Mihail-Dumitru



Blăniaru Mihail-Dumitru

CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

Evaluarea a fost efectuată de persoana care semnează ca evaluator al proprietății iar conformitatea față de respectarea procedurilor interne este verificată de celelalte persoane semnate. 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 cunostintele, informațiile necesare și experiența relevantă în practică specifică evaluării proprietății în cauza pentru a îndeplini misiunea în mod competent.

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

- Raportul de evaluare corespunde cerințelor prevăzute în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025;
- Cu excepția persoanelor care au semnat mai jos prezența declarației 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 prezența misiunii emisiunii de evaluare;

- Afirmățiile, analizele, opiniile și concluziile prezentate în cadrul raportului de evaluare sunt adevărate și corecte, și reprezintă opiniile și concluziile personale ale semnatarilor, 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,
Blănaru Mihail-Dumitru

Evaluator autorizat



Blănaru Mihail-Dumitru

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

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

Valoarea reflectă punctul de vedere al pieței referitor la beneficiile viitoare așteptate de proprietar din utilizarea activului respectiv.

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. IDENTIFICAREA CLIENTULUI

Prezentul raport a fost efectuat în urma solicitării clientului MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214

1.3. UTILIZATOR DESEMNAT

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

PAN MED S.R.L.

1.4. PROPRIETAR

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

1.5. BENEFICIAR

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

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

Comanda/contract: Comanda nr. 285087 din 12.02.2026

Data raportului: 12.02.2026

Data inspecției: Inspecția s-a realizat în data de 12.02.2026, în prezența utilizatorului desemnat

Data evaluării: 12.02.2026

Curs BNR valabil la data de: 12.02.2026: 1 Euro = 5,0943 lei.

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

1.7. IDENTIFICAREA ACTIVELOR/BUNURILOR SUPUSE EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare se referă la:

1. Activul-imobil tip construcție, cu suprafață construită desfășurată de 245 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Craiova, str. Olteț, nr. 23, județul Dolj;
2. Terenul în suprafața de 492 mp, din acte și 412 mp din măsurători, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Craiova, str. Olteț, nr. 23, județul Dolj

1.8. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ

Utilizările desemnate ale evaluărilor sunt:

1. Estimarea valorii de piață a activului-imobil tip construcție, cu suprafață construită desfășurată de 245 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Craiova, str. Olteț, nr. 23, județul Dolj, identificat în anexa nr. 1, care face parte integrantă din H.C.L. nr. 41 din 29.01.2026, în vederea vânzării prin licitație publică de către municipiul Craiova
2. Stabilirea cuantumului dreptului de suprafață cu titlu oneros, pe o durată de 25 ani, în favoarea câștigătorului licitației publice prevăzută la art. 1, asupra terenului în suprafața de 492 mp, din acte și 412 mp din măsurători, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Olteț, nr. 23, identificat în anexa nr. 1, care face parte integrantă din H.C.L. nr. 41 din 29.01.2026.

1.9. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII

Valoarea estimată este valoarea de piață a imobilului utilizată pentru stabilirea prețului-prestaței titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros.

Definiția valorii de piață, dată de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2025, este:

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

Pentru determinarea valorii de piață a terenului s-a utilizat metoda comparației directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025.

Prețul - cuantumul prestaței titularului dreptului de suprafață este asimilată chiriei de piață în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2025.

Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare1 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 102, A20.1.

“Chiria de piață poate fi utilizată ca *tip al valorii* la evaluarea unei închirieri sau a unui drept creat prin închiriere. În cazurile în care există contracte de închiriere, este necesar să se ia în considerare chiria contractuală iar în alte cazuri chiria de piață .” (SEV102, A20.2)

“Chiria contractuală este chiria plătită conform clauzelor unui contract efectiv de închiriere. Chiria contractuală 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 se putea stabili beneficiile totale ce revin locatarului, precum și *obligățiile* locatarului.” (SEV102, A20.4).

Pentru determinarea prețului- quantumului dreptului de suprafață cu titlul oneros s-a utilizat metoda capitalizării rentei funciare, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025.

1.10. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

1.10.1. Etapele parcurse în procesul de documentare

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

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

1.10.2. 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. 285087 din 12.02.2026;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 41 din 29.01.2026;
- Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 41 din 29.01.2026;
- Anexa nr. 2 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 41 din 29.01.2026.

1.10.3. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025.

Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, au fost extrase următoarele standarde în conformitate cu scopul și tipul valorii estimate:

- *Standarde generale:*
 - SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100);
 - SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
 - SEV 102 Tipuri ale evaluării (IVS 102)
 - SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103);
 - SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104);
 - SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105);
 - SEV 106 Documente și raportare (IVS 106)
- *Standarde pentru active:*
 - SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400);
 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

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

– Nu este cazul.

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

1.11.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.

1.11.1. Informații preluate din literatura de specialitate

În conținutul evaluării au fost folosite informații preluate din, Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025 diverse publicații. Titlurile și autorii acestora sunt prezentați în capitolul bibliografie.

1.11.2. Informații din piață

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

- mediul online accesând site-urile www.storia.ro, www.imobiliare.ro, www.olx.ro, însă fără a se limita la acestea;
- discuții purtate cu firme de intermediere, pe care evaluatorul i-a considerat drept sursă credibilă;
- concluziile rezultate pe teren cu ocazia inspecției;

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

1.11.3 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
- 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;**

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

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

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

- 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.

1.12. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Conform documentelor puse la dispoziție, dreptul de proprietate asupra imobilului este deplin. Asupra acestuia nu grevează sarcini sau gaj care să limiteze dreptul de proprietate. Toate aceste informații au fost considerate credibile și corecte, neverificându-se autenticitatea actelor deținute.

Valoarea estimată în cadrul acestui raport de evaluare este opinia evaluatorului asupra valorii drepturilor de proprietate identificate.

1.13. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

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

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

- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță referitor la acest raport sau la proprietatea evaluată, excepție fiind cazul în care în prealabil s-a stabilit altfel;
- Evaluatorul nu are cunoștința cu privire la efectuarea unei inspecții sau unui raport de mediu care să indice prezența unor factor de contaminare sau material periculoase. Evaluatorul nu a făcut niciun fel de investigație referitoare la utilizările trecute sau prezente, ale proprietății sau proprietăților învecinate, pentru a stabili dacă există vreo contaminare. Valoarea este estimată în ipoteza că nu există surse de contaminare
- Pentru determinarea valorii de piață s-a utilizat metoda comparațiilor directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025 (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 construcție ruină și vegetație

1.11.2. Ipoteze speciale

Nu sunt

1.14. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare, nu a fost necesar apelarea unui specialist sau furnizor extern de servicii

1.15. FACTORI DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG)

Factorii *ESG* și mediul de reglementare a acestora *ar trebui* să fie luați în considerare în măsura în care aceste elemente sunt măsurabile și dacă ar fi considerate rezonabile de către un *evaluator* care ar aplica *raționamentul profesional*

Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentantul proprietarului bunului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea bunului evaluat.

Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat documentări speciale în acest sens.

Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate

1.16. 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 1.6. "UTILIZATORI DESEMNAȚI") și a utilizării desemnate precizat la punctul 1.3. ale 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

1.17.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 2025. Nu au fost aduse modificări de formă și conținut.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănaru Mihail-Dumitru



Evaluator autorizat

Blănaru Mihail-Dumitru



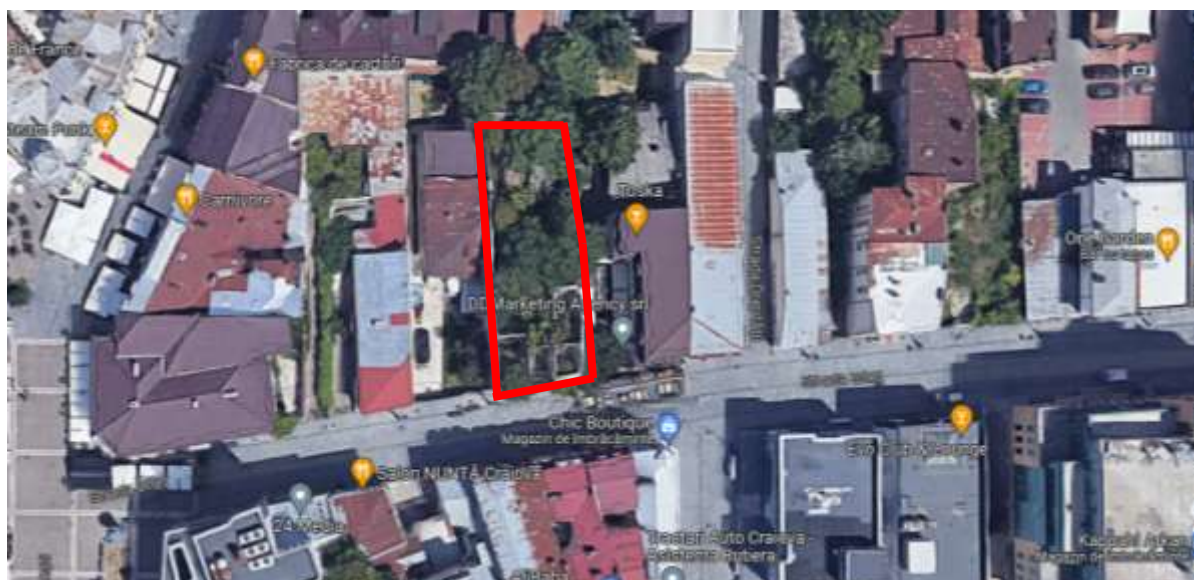
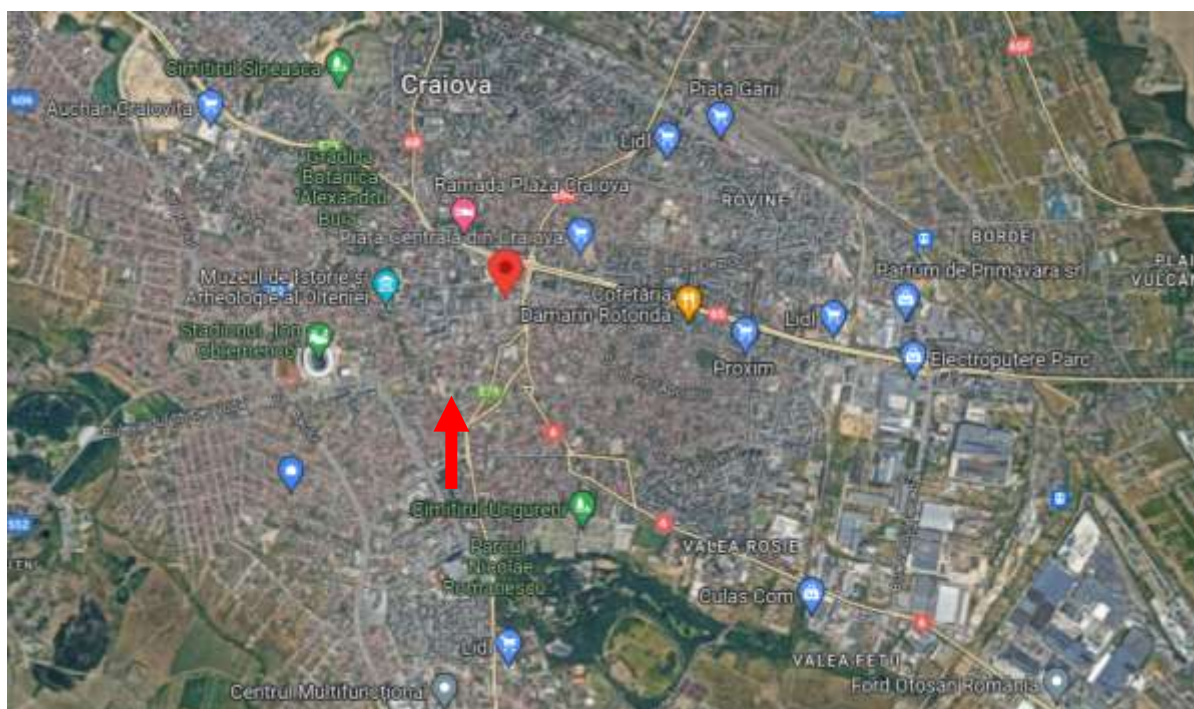
2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE

2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

2.1.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluata

Prezentul raport de evaluare se referă la imobilul care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, compus din construcție cu suprafața construit desfasurată de 245 mp și teren aferent, în suprafață de 492 mp din acte și 412 mp din măsurători, situat în Municipiul Craiova, str. Oltet, nr. 23, județul Dolj

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



2.1.2. Descrierea juridică

Imobilul ce face obiectul evaluării aparține domeniului privat al MUNICIPIULUI CRAIOVA

Lista documentelor analizate sunt enumerate la punctul 9, capitolul 1.

La data inspecției terenul evaluat era acoperit de o construcție demolabilă și vegetație.

Suprafețele sunt luate din H.C.L nr. 41 din 29.01.2026 și anexele aferente, atașate prezentului raport.

2.1.3. Sarcini

Proprietarul nu a pus la dispoziție un extras de carte funciară. Evaluarea s-a făcut în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini și tranzactionabilă

2.1.4. Descrierea proprietății**Descrierea zonei de amplasare**

Zona de amplasare Municipiul Craiova, Centrul Istoric al municipiului Craiova, str. Olteț, nr. 23, județul Dolj

Acces Prin str.Olteț

Caracterul edilitar al zonei Tipul zonei: rezidențială-comercială
Utilitati edilitare Rețea urbană de energie electrică: existentă
 Rețea urbană de apă: existentă
 Rețea urbană de termoficare: existentă
 Rețea urbană de gaze: existentă
 Rețea urbană de canalizare: existentă
 Rețea urbană de telefonie: existentă
 Rețea urbană de transmisii de date: existentă

Gradul de poluare al zonei Corespunzător traficului auto

Ambient Liniștit

Descrierea construcției

Nr. cad. Neidentificată cadastral

Carte funciara Neidentificată

Amplasament Pe str. Olteț nr. 23

Data P.I.F/ Înainte de anul 1900

Suprafețe Construcția este compusă din:
 Construcția C1 (P+E), Sc=145 mp, Scd=290 mp
 Construcția C2 (Parter), Sc=100 mp, Scd = 100mp
 Suprafețele construite sunt luate din schita topografică (Anexa 1 la H.C.L. 41 din 29.01.2026)
 Suprafețele construite desfășurate au fost obținute prin înmulțirea Suprafeței construite cu nr. de nivele ale corpurilor de construcție

Caracteristici Structura de rezistență: caramida, parțial demolată
 Închideri perimetrice: caramida, parțial demolată
 Planșee: demolate aproape în totalitate
 Acoperiș: Demolat
 Tâmplărie: fara

Pardoseli: deteriorate, patruse de vegetație
 Finisaje exterioare: aflate în stadiu avansat de degradare
 Finisaje interioare: aflate în stadiu avansat de degradare
 Utilitati: fără

Starea tehnica

Con structura este demolabilă. Starea tehnica a constructiei este nesatisfăcătoare aflată în stadiu de ruină

Descrierea terenului

Nr. cad.

Neidentificat cadastral

Carte funciara

Neidentificat

Suprafata

492 mp din acte, 412 mp din măsurători

Categorie teren

Intravilan curți construcții

Utilizare existenta

Construcția și terenul se află în conservare

Deschidere

Cca 12 ml la str. Oltet

Vecinatati

La nord: proprietate privată
 La est: Proprietate privată
 La sud: str. Olteț
 La vest: Proprietate privată

Concluzii in urma inspectiei

Terenul este acoperit de o o constructie ruina și vegetație

3 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE. 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 PIEȚEI 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 rezidențială) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor intravilane, din zona mediană a mun. Craiova. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona mediana al mun. Craiova

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. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIEȚEI LOCALE

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

Craiova este cel mai important centru cultural, istoric și economic al Olteniei. Conform recensământului din anul 2021 orașul avea o populație de 234.140 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 podişul Getic, fiind străbătută prin mijloc de Valea Jiului. Orașul este așezat aproximativ în centrul Olteniei, la o distanță de 227 km de București și 68 km de Dunăre. Forma orașului este foarte neregulată, în special spre partea vestică și nordică, iar interiorul orașului, spre deosebire de marginea acestuia, este foarte compact.

Conform recensământului efectuat în 2021, populația municipiului Craiova se ridică la 234.140 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 269.506 locuitori.

Majoritatea locuitorilor sunt români (81,42%), cu o minoritate de romi (1,13%), iar pentru 17,06% nu se cunoaște apartenența etnică. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (79,14%), iar pentru 18,55% nu se cunoaște apartenența confesională.

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 sunt cuprinse în intervalul 360 euro/mp - 700 euro/mp, în timp ce piața construcțiilor ruină și teren aferent este foarte limitată.

3.4. CEREREA SOLVABILĂ

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

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

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

Cererea pentru proprietatea imobiliară subiect vine în principal de la proprietarul persoane fizice și/sau juridice care doresc să își desfășoare activității comerciale în centrul istoric. 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 unei construcții și a terenului aferent.

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 PROPRIUZISĂ

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

4.1. Cea mai bună utilizare a construcției

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 construcției în ipoteza reconstruirii
- cea mai bună utilizare a construcției în ipoteza consolidării.

Având în vedere că imobilul este amplasat în zona centrală, centrul istoric al municipiului Craiova, cea mai bună utilizare a construcției 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 construcții vechi, cu destinații diferite amplasate în zone istorice din municipiul Craiova. Zona beneficiază de toate utilitățile edilitare și de acces facil la linii de transport local. Zona este mixta, formată din proprietăți comerciale și rezidențiale.

Construcția este o ruină. Utilizarea sa presupune reconstrucția sau consolidare așa pentru o utilizare probabilă.

Având în vedere starea actuală, utilizarea probabilă în mod rezonabil este cea a clădirii reconstruite. Aceasta este:

permisă legal: conform Planului General de Urbanism, proprietatea este localizată în centrului istoric al municipiului Craiova, care admite activități comerciale. Astfel, reconstrucția și utilizarea comercială se presupune a fi permisă legal.

fizic posibilă: reconstrucția se va face respectând normele legale. 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: din datele existente pe piață, costurile cu reconstrucția clădirii sunt inferioare costurilor necesare consolidării

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

4.1.2. Cea mai bună utilizare a terenului

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 ca imobilul este amplasat în zona centrală, centrul istoric al municipiului Craiova, cea mai bună utilizare a construcției 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 mixta, formată din proprietăți comerciale și rezidențiale.

Terenul este intravilan construcției. Utilizarea actuală 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 actuală.

Observarea vecinătăților nu relevă 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 ca alternativă care îndeplinește toate testele este cea comercială. Aceasta este:

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

fizic posibilă: caracteristicile fizice ale terenului permit atât utilizare comercială, fără a exista restricții speciale de urbanism (s-au analizat configurația loturilor, topografia acestora, dimensiunile, deschiderile și poziționarea față de trama stradala). Nu am avut informații cu privire la studiul geotehnic al solului și nu cunoaștem condiții adverse care ar putea afecta utilizarea. Ținând cont de situația, actuală, terenul este acoperit de construcție ruină și de vegetație, sunt necesare cheluieli necesare pentru eliberarea terenului și reintroducerea în circuitul urbanistic/economic al zonei

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 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 2025.

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:

- Abordarea prin cost pentru estimarea de piață a construcției;
- Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului;

- Metoda capitalizării rentei funciare pentru stabilirea prețului-cuantumului prestației dreptului de suprafață.

4.2.1. Abordarea prin cost, pentru estimarea de piață a construcției

Această abordare este în general aplicată pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietății imobiliare*, prin metoda costului de înlocuire net. Ea se utilizează când nu există nicio dovadă a prețurilor de tranzacționare pentru proprietăți similare.

Prima etapă solicită calcularea unui cost de înlocuire. În mod normal, acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății cu un echivalent modern, la *data evaluării*. O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate echivalentă să fie o replică a proprietății subiect pentru a furniza aceeași utilitate unui participant pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern.

În cadrul acestei abordări, evaluatorul a folosit metoda costului de reconstrucție-costului de înlocuire, utilizând fișe tehnice din catalogul “Costuri de înlocuire ,costuri de reconstrucție”, Corneliu Schiopu, editura IROVAL, actualizate cu indici specifici de actualizare.

Ținând cont de caracteristicile specializate și unice ale fiecărei clădiri ce face obiectul evaluării, necesitatea adaptării informațiilor din sursele de informare, evaluatorul a folosit în procesul final de evaluare valorile obținute cu ajutorul metodei costului de reconstrucție-costului de înlocuire.

Costul echivalentului modern se corectează apoi pentru depreciere. Scopul corecției pentru depreciere este acela de a estima cu cât ar fi mai puțin valoroasă proprietatea subiect pentru un potențial cumpărător față de echivalentul său modern.

Deprecierea ia în considerare starea fizică, utilitatea funcțională și economică a proprietății subiect, în comparație cu echivalentul său modern. Deprecierea reprezintă o pierdere de valoare față de costul de nou al unei construcții ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire sunt:

Uzura fizică : uzura fizică recuperabilă, uzura fizică nerecuperabilă

Neadekvare funcțională: neadekvare funcțională recuperabilă, neadekvare funcțională nerecuperabilă

Depreciere economică (din cauze externe)

Deprecierea = fizică + funcțională + economică

Valoarea de piață = Costul de înlocuire – Depreciere.

Evaluatorul a folosit abordarea prin costuri metoda costului de înlocuire utilizând catalogul “Costuri de înlocuire ,costuri de reconstrucție”, Corneliu Schiopu, editura IROVAL, actualizat cu indici specifici de actualizare, estimând astfel costul de înlocuire brut.

În continuare, având în vedere concluziile inspecției, evaluatorul a estimat deprecierea fizică, deprecierea funcțională și economică și scăzând din costul de înlocuire brut deprecierea estimată a obținut o estimare a valorii de piață așa cum este prezentat în anexa 1.1:

Nr. crt.	Denumire	Data PIF	Suprafața construită	Suprafața desfasurată	Valoare estimată	
	Construcție, din care:		245 mp	390 mp	155.197 lei	30.465 euro
1	Construcție C1 - ruina	Inainte de 1900	145 mp	290 mp	40.159 lei	7.883 euro
2	Construcție C2 - ruina	Inainte de 1900	100 mp	100 mp	115.037 lei	22.582 euro

4.2.2. 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 corectie.

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 comparabila 1 (are cea mai mică ajustare totală brută). Având în vedere aceste ajustări și detaliile de calcul din Anexa 1.2. din aceasta secțiune, estimam ca valoarea de piață a terenului este 671.236 lei echivalent a 131.762 euro

4.2.3. Metoda capitalizării rentei funciare pentru stabilirea prețului-cuquantumului prestației dreptului de suprafață

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.

În aplicarea metodelor/tehnicilor de capitalizare, creșterea anuală așteptată a beneficiilor economice este luată în considerare în rata de capitalizare. Pentru determinarea ratei de capitalizare, din rata de actualizare se scade rata anuală de creștere așteptată pe termen lung a beneficiilor economice

Pentru estimarea prețului-cuquantumului prestației dreptului de suprafață:

$$V_c = V_p \times c$$

Unde :

V_c = Valoarea chiriei anuale

V_p = Valoare de piață teren

c = Rata de capitalizare

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 :

1. Stabilirea cuquantumului prestației dreptului de suprafață cu titlu oneros:

1.1. Valoarea de piață a terenului, ce stă la baza estimării dreptului de suprafață cu titlu oneros, este:

671.236 lei, echivalent a 131.762 euro

1.2. Valoarea prețului-prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros este:

Valoare anuală a dreptului de suprafață este:

53.698,86 lei/an, echivalent a 10.540,97 euro/an

Sau valoarea lunară

4.474,91 lei/lună (10,86 lei/mp/lună) echivalent cu 878,41 euro/lună (2,13 euro/mp/lună)

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 2025:

- 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.

În urma analizelor și calculelor efectuate, s-au obținut următoarele valori:

1. Valoarea de piață a construcției este:

Nr. crt.	Denumire	Data PIF	Suprafața construită	Suprafața desfasurată	Valoare estimată	
	Construcție, din care:		245 mp	390 mp	155.197 lei	30.465 euro
1	Construcție C1 - ruina	Înainte de 1900	145 mp	290 mp	40.159 lei	7.883 euro
2	Construcție C2 - ruina	Înainte de 1900	100 mp	100 mp	115.037 lei	22.582 euro

2. Stabilirea cuantumului prestației dreptului de suprafață cu titlu oneros:

2.1. *Valoarea de piață a terenului, ce stă la baza estimării dreptului de suprafață cu titlu oneros, este:*

671.236 lei, echivalent a 131.762 euro

2.2. *Valoarea prețului-prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros este:*

Valoare anuală a dreptului de suprafață este:

53.698,86 lei/an, echivalent a 10.540,97 euro/an

Sau valoarea lunară

4.474,91 lei/lună (10,86 lei/mp/lună) echivalent cu 878,41 euro/lună (2,13 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

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 pregătit 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.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..



Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru

Evaluator autorizat



Blănariu Mihail-Dumitru

ANEXE

ANEXA 1	Calcule
ANEXA 2	Fotografii
ANEXA 3	Oferte
ANEXA 4	Documente

ANEXA 1 Calcule.
Anexa 1.1 Abordarea prin cost

Nr. crt.	Denumire	Data PIF	Suprafața construită	Suprafața desfasurată	Valoare estimata	
	Constructie, din care:		245 mp	390 mp	155.197 lei	30.465 euro
1	Constructie C1 - ruina	Inainte de 1900	145 mp	290 mp	40.159 lei	7.883 euro
2	Constructie C2 - ruina	Inainte de 1900	100 mp	100 mp	115.037 lei	22.582 euro

											ANEXA 1.2.2.1.		
ABORDAREA PRIN COSTURI-metoda costului de reconstrucție-costului de înlocuire													
Proprietar:		MUNICIPIUL CRAIOVA						Coef. corectie distanta transport		Coef. corectie manopera			
Descriere obiectiv		Construcție C2 - ruina											
Data evaluării		12.02.2026											
Curs BNR valabil la data de 12.02.2026		5,0943 lei/euro				Coef. zona reper		1,006		1,036			
Suprafata construita		100,00 mp				Coef. standard		1,003		1,036			
Suprafata desfasurata construita		100,00 mp				Coef. utilizati		1,003		1,000			
Nr. crt.	Denumire / Simbol	UM	Cantitate	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corectie distanta transport	Coef. manopera	Cost total (lei)	Coeficient actualizare	Cost total actualizat (lei)			
											E	F	G=D*E*F
		A	B	C	D=B*C	1,003	1,000						
Fundatie													
1	Beton simplu	FCBS	mp	100,00	359,3	35930,00	1,003	1,000	36037,79	1,7617	63487,77	PAG 13 VOL 1, CAP 1-6	
Total									36037,79		63487,7746		
Zidarie caramida													
1	Zidarie caramida parter	6ZIDCAR37PS	mp	100,00	818,60	81860,00	1,003	1,000	82105,58	2,5354	208170,49	PAG 15 VOL 1, CAP 1-6	
2	Zidarie caramida etaj	6ZIDCAR37EFS	mp	0,00	638,20	0,00	1,003	1,000	0,00	2,7089	0,00		
3						0,00	1,003	1,000	0,00		0,00		
Total									82105,58		208170,49		
Finisaj interior													
1	Finisaj obisnuit	FOBFS	mp	100,00	918,10	91810,00	1,003	1,000	92085,43	2,9351	270279,95	PAG 35 VOL 1, CAP 1-6	
	Finisaj fatada												
3						0,00	1,003	1,000	0,00		0,00		
Total									92085,43		270279,95		
Finisaj exterior													
1	Finisaj exterior	FVINAR	mp	60,00	149,40	8964,00	1,003	1,000	8990,89	2,2778	20479,45	PAG 36 VOL 1, CAP 1-6	
2						0,00	1,003	1	0,00		0,00		
3						0,00	1,003	1	0,00		0,00		
Total									8990,89		20479,45		
Invelitoare													
1	Tabla zincata	INVTZ	MP	100,00	226,4	22640,00	1,003	1,000	22707,92	2,1524	48876,53	PAG 35 VOL 1, CAP 1-6	
2	Usi duble acces		mp	0	497,5	0,00	1,003	1,000	0,00	1,1778	0,00		
3						0,00	1,003	1,000	0,00		0,00		
Total									22707,92		48876,53		
Instalatii electrice													
1	Instalatii electrice	ELINGR	MP	100,00	82,40	8240,00	1,003	1,000	8264,72	4,1141	34001,88	PAG 37 VOL 1, CAP 1-6	
2						0,00	1,003	1	0,00		0,00		
3						0,00	1,003	1	0,00		0,00		
Total									8264,72		34001,88		
Instalatii sanitare													
1	Instalatii sanitare	ISAMAGP	MP	100,00	63,7	6370,00	1,003	1,000	6389,11	1,8713	11955,94	PAG 99 VOL 2, CAP 2	
2	Usi duble acces		mp	0	497,5	0,00	1,003	1,000	0,00	1,1778	0,00		
3						0,00	1,003	1,000	0,00		0,00		
Total									6389,11		11955,94		
Instalatii de ventilatie													
1	Instalatii de ventilatie	INCELFS		100,00	172,50	17250,00	1,003	1,000	17301,75	2,1641	37442,72	PAG 37 VOL 1, CAP 1-6	
2						0,00	1,003	1,000	0,00		0,00		
3						0,00	1,003	1,000	0,00		0,00		
Total									17301,75		37442,72		
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI)									273883,19		694694,73		
TOTAL COST (CIB) FARA TVA LEI/MP)											6946,95		
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO)											136367,06		
TOTAL COST (CIB) FARA TVA EURO/MP)											1363,67		

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.-EVALUARI INTREPRINDRI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE

											ANEXA 1.2.2.1.	
ABORDAREA PRIN COSTURI-metoda costului de reconstrucție-costului de înlocuire												
	Proprietar:	MUNICIPIUL CRAIOVA					Coef. corectie distanta transport	Coef corectie manopera				
	Descriere obiectiv	Construcție C1 - ruina										
	Data evaluării	12.02.2026										
	Curs BNR valabil la data de 12.02.2026	5,0943	lei/euro			Coef. zona reper	1,006	1,036				
	Suprafata construita	145,00	mp			Coef. standard	1,003	1,036				
	Suprafata desfasurata construita	290,00	mp			Coef. utilizati	1,003	1,000				
Nr. crt.	Denumire / Simbol	UM	Cantitate	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corectie distanta transport	Coef. manopera	Cost total (lei)	Coeficient actualizare	Cost total actualizat (lei)		
						E 1,003	F 1,000					G=D*E*F
Fundatie												
	1 Beton simplu	FCBS	mp	145,00	359,3	52098,50	1,003	1,000	52254,80	1,7617	92057,27	PAG 13 VOL 1, CAP 1-6
Total								52254,7955		92057,2732		
Zidarie caramida												
	1 Zidarie caramida parter	6ZIDCAR37PS	mp	145,00	818,60	118697,00	1,003	1,000	119053,09	2,5354	301847,21	PAG 15 VOL 1, CAP 1-6
	2 Zidarie caramida etaj	6ZIDCAR37EFS	mp	145,00	638,20	92539,00	1,003	1,000	92816,62	2,7089	251430,93	
	3					0,00	1,003	1,000	0,00		0,00	
Total								211869,71		553278,14		
Finisaj interior												
	1 Finisaj obisnuit	FOBFS	mp	290,00	918,10	266249,00	1,003	1,000	267047,75	2,9351	783811,84	PAG 35 VOL 1, CAP 1-6
	Finisaj fatada											
	3					0,00	1,003	1,000	0,00		0,00	
Total								267047,75		783811,84		
Finisaj exterior												
	1 Finisaj exterior	FVINAR	mp	174,00	149,40	25995,60	1,003	1,000	26073,59	2,2778	59390,42	PAG 36 VOL 1, CAP 1-6
	2					0,00	1,003	1	0,00		0,00	
	3					0,00	1,003	1	0,00		0,00	
Total								26073,59		59390,42		
Invelitoare												
	1 Tabla zincata	INVTZ	MP	145,00	226,4	32828,00	1,003	1,000	32926,48	2,1524	70870,96	PAG 35 VOL 1, CAP 1-6
	2 Usi duble acces		mp	0	497,5	0,00	1,003	1,000	0,00	1,1778	0,00	
	3					0,00	1,003	1,000	0,00		0,00	
Total								32926,48		70870,96		
Instalatii electrice												
	1 Instalatii electrice	ELINGR	MP	290,00	82,40	23896,00	1,003	1,000	23967,69	4,1141	98605,47	PAG 37 VOL 1, CAP 1-6
	2					0,00	1,003	1	0,00		0,00	
	3					0,00	1,003	1	0,00		0,00	
Total								23967,69		98605,47		
Instalatii sanitare												
	1 Instalatii sanitare	ISAMAGP	MP	290,00	63,7	18473,00	1,003	1,000	18528,42	1,8713	34672,23	PAG 99 VOL 2, CAP 2
	2 Usi duble acces		mp	0	497,5	0,00	1,003	1,000	0,00	1,1778	0,00	
	3					0,00	1,003	1,000	0,00		0,00	
Total								18528,42		34672,23		
Instalatii de ventilatie												
	1 Instalatii de ventilatie	INCELFS		290,00	172,50	50025,00	1,003	1,000	50175,08	2,1641	108583,88	PAG 37 VOL 1, CAP 1-6
	2					0,00	1,003	1,000	0,00		0,00	
	3					0,00	1,003	1,000	0,00		0,00	
Total								50175,08		108583,88		
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI)								682843,50		1801270,21		
TOTAL COST (CIB) FARA TVA LEI/MP)										6211,28		
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO)										353585,42		
TOTAL COST (CIB) FARA TVA EURO/MP)										1219,26		
Tabel centralizator pentru analiza depreciierii fizice												
Nr. crt.	Denumire suprastructura	Cost de inlocuire brut CIB (euro)	Uzura fizica (%)	Valoare depreciere (euro)								
1	Fundatie	92057,27	99%	91136,70								
2	Zidarie caramida	553278,14	99%	547745,36								
	Finisaj interior	783811,84	100%	783811,84								
3	Finisaj exterior	59390,42	100%	59390,42								
	Invelitoare	70870,96	100%	70870,96								
	Instalatii electrice	98605,47	100%	98605,47								
	Instalatii sanitare	34672,23	100%	34672,23								
	Instalatii de ventilatie	108583,88										
Depreciere fizica		1801270,21		1686232,98								
Valoare actualizata in urma aplicarii depreciierii fizice (Lei fara TVA)				115037,23								
Neadeccare functionala			0%	0,00								
Valoare actualizata in urma aplicarii neadeccarii functionale (Lei fara				115037,23								
Dereciere externa (Lei cu TVA)												
Valoare actualizata in urma aplicarii depreciierii externe (Lei fara TVA)												

Anexa 1.2.

ANEXA NR. 1.2.1.				
DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Terenul analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	412 mp	377 mp	365 mp	447 mp
Preț (Euro)	?	250.000 euro	219.000 euro	260.000 euro
Preț (Euro/mp)		663,13 euro/mp	600,00 euro/mp	581,66 euro/mp
Localizare	Craiova, Central, str. Oltet, nr. 23, jud. Dolj	Craiova, central, str. Sf. Apostoli, cca 3 min pana la Centrul Istoric	Craiova, 1 Mai, str. Gh. Donici vis a vis de sp. Nr. 1, jud. Dolj	Craiova, Valea Rosie, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Condiții de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Condiții de piata	feb.26	feb.26	feb.26	feb.26
Acces	La str. Oltet cca 12 ml, strada pietonala	Deschidere la o strada	Deschidere la o strada	Deschidere la o strada
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
Utilitati	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate
Utilizare	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Altele/Constructii demolabile etc	Constructie demolabila	Nu	Nu	Nu

ANEXA 1.2.2.				
EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.2	Comp.3	Comp.4
Pret de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	663,1	600,0	581,7
Tipul tranzactiei		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-15%	-15%	-15%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-99,5	-90,0	-87,2
Pret ajustat (EUR/mp)		563,7	510,0	494,4
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		563,7	510,0	494,4
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		563,7	510,0	494,4
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		563,7	510,0	494,4
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		563,7	510,0	494,4
Condiții de piata	feb.26	feb.26	feb.26	feb.26
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		563,7	510,0	494,4
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Craiova, Central, str. Oltet, nr. 23, jud. Dolj	Craiova, central, str. Sf. Apostoli, cca 3 min pana la Centrul Istoric	Craiova, I Mai, str. Gh. Donici vis a vis de sp. Nr. 1, jud. Dolj	Craiova, Valea Rosie, jud. Dolj
Ajustare (%)		0%	5%	10%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	25,5	49,4
Pret ajustat (EUR/mp)		563,7	535,5	543,8
Acces	La str. Oltet cca 12 ml, strada pietonala	Deschidere la o strada	Deschidere la o strada	Deschidere la o strada
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare (EUR/mp)		-56,4	-53,6	-54,4
Pret ajustat (EUR/mp)		507,3	482,0	489,5
Suprafata (mp)	412	377	365	447
Ajustare (%)		-3,01%	-4,18%	2,54%
Ajustare (EUR)		-15,3	-20,1	12,4
Pret ajustat (EURO)		492,0	461,8	501,9
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		492,0	461,8	501,9
Utilitati	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		492,0	461,8	501,9
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)		492,0	461,8	501,9
Altele/Constructii demolabile etc	Constructie demolabila. Teren acoperit de vegetatie	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		-35%	-35%	-35%
Ajustare (EUR/mp)		-172,2	-161,6	-175,7
Pret ajustat (EUR/mp)		319,81	300,18	326,23
ajustare totală netă (EUR/mp)		-243,8	-209,8	-168,2
ajustare totală netă (%)		-37%	-35%	-29%
ajustare totală brută (EUR/mp)		243,85	260,82	291,92
ajustare totală brută (%)		37%	43%	50%
Proprietatea comparabila 3 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	319,81		5,0943	
	1.629,21			
VALOARE DE PIATA TOTALA	131.762			
	671.236			

EXPLICATII AJUSTARI			
Studiul pietei si al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferente intre preturile proprietatilor pe piata imobiliara locala. Anumite caracteristici ale proprietatilor sunt recunoscute de cumparatori si de participantii la piata in general si reflectate in pretul final de tranzactionare. Evaluatorul apreciaza urmatoarele tipuri de ajustari ca reprezentand reactiile participantilor la piata si disponibilitatea cumparatorilor de a plati mai mult sau mai putin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustarilor a fost analiza pe grupe de date. Ajustarile aplicate ofertelor de vanzare / tranzactiilor se prezinta astfel:			
Tipul tranzactiei			
In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranctionare variaza pe piata locala in intervalul -15-25%, in functie de amplasament, suprafata, localizare, cale acces, topografie, vecinatati si utilizari permise conform PUG, PUZ sau PUD, si			
Ajustari	Comp 2	Comp 3	Comp 2
	-15%	-15%	-15%
S-au ajustat toate comparabilele cu -10%. Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.			
Drepturi de proprietate transmise			
La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este deplin			
Ajustari	Comp 2	Comp 3	Comp 2
	0%	0%	0%
Restricții de utilizare			
Se considera ca la data evaluarii, conform ipotezelor de lucru, nu exista restrictii de utilizare - nu sunt necesare ajustari.			
Ajustari	Comp 2	Comp 3	Comp 2
	0%	0%	0%
Condiții de finanțare			
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de finantare fiind aceleasi - nu sunt necesare ajustari.			
Ajustari	Comp 2	Comp 3	Comp 2
	0%	0%	0%
Condiții de vanzare			
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de vanzare pentru comparabile sunt aceleasi ca si pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare			
Ajustari	Comp 2	Comp 3	Comp 2
	0%	0%	0%
Conditii de piata			
Conditii de piata indica diferentele intre preturile afisate la anumite date in anunturile de vanzare si data evaluarii, ajustarile au fost estimate procentual in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in timp dintre ofertele prezentate.			
Comparabila vs Subiect	Comp 2	Comp 3	Comp 2
Tip de ajustare aplicat	similar	similar	similar
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
	0%	0%	0%
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor			
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII			
Localizare			
In functie de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, diferentele de pret pot ajunge pana la 10% in cadrul aceluiasi cartier sau mai mari , pentru comparabilele amplasate in zone mai indepartate fata de subiect.			
Comparabila vs Subiect	Comp 2	Comp 3	Comp 2
Tip de ajustare aplicat	similar	mai slaba	mai slaba
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva
	0%	5%	10%
In urma analizei realizata pe baza perechilor de date, s-a ajustat comparabila 5 cu 10%, fiind situata intr-o zona mai favorabila fata de subiect, si comparabila 3 cu 10%, aceasta din urma fiind situata intr-o zona mai nefavorabila fata de subiect			
Acces			
Drumul de acces spre proprietati sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu acces auto usor si drumuri asfaltate, cumparatorii platesc mai mult.			
Comparabila vs Subiect	Comp 2	Comp 3	Comp 2
Tip de ajustare aplicat	mai bun	mai bun	mai bun
Procent ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
	-10%	-10%	-10%
Nu au fost necesare ajustari			
Suprafata (mp)			
In cazul suprafetelor mari de teren numarul cumparatorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafata trebuie parcelata pentru o valorificare mai usoara iar finalizarea tranzactiei dureaza mai mult, influentand valoarea terenului, pretul scade invers proportional cu suprafata, loturile mici de teren sunt mai usor vandabile.			
Comparabila vs Subiect	Comp 2	Comp 3	Comp 2
Tip de ajustare aplicat	mai mica	mai mica	mai mare
Procent ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare pozitiva
	-3%	-4%	3%
In urma analizei realizata pe baza perechilor de date, s-a ajustat comparabile 1 si 2 cu -1%. Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in pretul platit fata de terenuri cu suprafete semnificativ diferite fata de subiect (conform analiza ofertei competitive).			
Topografie			
In functie de topografia imobilului, cumparatorii recunosc un plus de valoare si exista disponibilitatea acestora de a plati mai mult pentru proprietatii cu o topografie plana deoarece nu necesita lucrari suplimentare pentru a realiza o suprafata dreapta, neteda si a egaliza diferentele			
Comparabila vs Subiect	Comp 2	Comp 3	Comp 2
Tip de ajustare aplicat	similara	similara	similara
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
	0%	0%	0%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de topografia diferita dintre comparabile si subiectul			
Forma - deschidere la strada / raportul laturilor			
Diferentele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu deschidere mai mare sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.			
Comparabila vs Subiect	Comp 2	Comp 3	Comp 2
Tip de ajustare aplicat	similara	similara	similara
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
	0%	0%	0%
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un imobil cu o deschidere diferita fata de			
Utilitati			
Diferentele de echipare cu utilitati a proprietatii sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu utilitati complete, cumparatorii platesc mai mult.			
Comparabila vs Subiect	Comp 2	Comp 3	Comp 2
Tip de ajustare aplicat	similare	similare	similare
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
	0%	0%	0%
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata privind influenta asupra pretului proprietatii, tinand cont de echiparea cu utilitati diferite fata de proprietatea subiect. Nu s-au realizat ajustari.			
Utilizare			
Piata recunoaste ca exista un surplus de valoare pentru loturile de teren intravilan curti constructii amplasate intr-o zona cu potential comercial/servicii fata de cele ce au o categorie de folosinta diferita (Altere/arabil etc), conform CMBU.			
Comparabila vs Subiect	Comp 2	Comp 3	Comp 2
Tip de ajustare aplicat	similara	similara	similara
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
	0%	0%	0%
Nu au fost necesare ajustari			
Altele/Constructii demolabile etc			
In functie de alte aspecte, vecinatati, starea terenului diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care sunt situate in zone defavorabile, vecinatati inferioare unor zone rezidentiale/comerciale, cumparatorii platesc mai putin. De asemenea, in functie de existenta unor constructii aflate in diferite stadii de executie, diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care necesita cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea			
Comparabila vs Subiect	Comp 2	Comp 3	Comp 2
Tip de ajustare aplicat	existenta	existenta	existenta
Procent ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
	-35%	-35%	-35%
Nu au fost necesare ajustari			

		ANEXA 1.3.
Abordarea prin venit-metoda capitalizarii directe		
Curs BNR valabil la data de 05.02.2026		5,0943
Descriere	Indicatori	
Date initiale		
Suprafata teren propusa pentru inchiriere/arendare	412,00	mp
Valoare de piata unitara teren	319,81	euro/mp
Perioada inchiriere	25,00	ani
Valoare de piata estimata	671235,80	lei
	131762,13	euro
Rata de capitalizare	8%	
Valoare chirie anuala	53698,86	lei/an
	10540,97	euro/an
Valoare chirie lunara	4474,91	lei/luna
	878,41	euro/luna
Valoare unitare chirie lunara	10,86	lei/mp/luna
	2,13	euro/mp/luna

ANEXA 2 Fotografii



ANEXA 3 Comparabile/oferte

COMPARABILA 1

<https://www.storia.ro/oferta/teren-377-mp-central-IDvf0K>

The screenshot displays the ActiV Imob website interface. At the top, there's a navigation bar with the company logo and name. Below this, a search bar and a login form are visible. The main content area features a large image of the property, a price tag of 250,000 €, and a brief description. A sidebar on the right contains a search filter and a list of related properties. The bottom section provides a detailed description of the property, including its location and features.

ActiV Imob
CASA te bucuri

Teren, 377 mp - central
Strada Sfântii Apostoli nr.1, 3400, Oradea

250 000 €

Prezentare generală

Suprafață	377 mp	Tip teren	Cere informații
Locație	Cere informații	Dimensiune	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

BENEFICI PENTRU CLIENTII ACESTEI OFERTE:

1. Beneficii oferte de zonă:

- zona liniștită
- 2 minute Urmul Tronș
- 3 minute Centrul Vechi
- 4 minute Piața Centrală

Agente imobiliare
ACTIV IMOB - CASA te bucuri

732 oferte în numărul

Strada Maximilian Popper nr. 30, Sector 3, Piața Romană, Sectorul 1, București (Dorob) [Vei toate ofertele](#)

COMPARABILA 2

<https://www.storia.ro/oferta/teren-1-mai-vis-a-vis-spitalul-nr-1-IDveKn>

Imagini de satelit în Craiova

Storia.ro/Oferta/teren-1-mai-vis-a-vis-spitalul-nr-1-IDveKn

Imprimare de 6 | Buletin | Sezon nou de Securitate | 07400 Lumea - pt... | DMO | Imobiliare online - R...

storia Anunturi • Ansambluri rezidențiale • Companii • Blog • Credite • Carticelă de bilet • Contul meu [Adauga anunt](#)

[Înapoi la listă](#) [Teren de Vanzare](#) > [Doj](#) > [Craiova \(comuna\)](#) > [Craiova](#) > [Teren 1 Mai, vis-a-vis spitalul Nr.1](#)



Marius
Agenție
0763 323 106

Nume*

Email*

+40 - Număr de telefon

Sunt interesat de aceasta proprietate și aș dori să obțin mai multe informații înainte de a efectua o vizită. Mulțumesc!

128 / 338

Administrația areștării Județului Craiova
Online Services (ALL-Storia) [mai multe](#)

[Trimite mesajul](#)

Teren 1 Mai, vis-a-vis spitalul Nr.1 **219 000 €**

[Craiova, Craiova, Doj \(judet\)](#)

365 m² **219 000 €** [Salveaza](#) [Compart](#)

Teren 1 Mai, vis-a-vis spitalul Nr.1 **219 000 €**

[Craiova, Craiova, Doj \(judet\)](#)

Rata estimata: 6.443 RON / luna

Avans: 162.608 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

[Foloseste calculatorul de credite](#)

[Salveaza anuntul](#)

[Reporteaza](#)

Prezentare generală

Suprafață	365 m²	Tip teren	Cere informații
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Teren 1 Mai, str. Ghorghe Doxod, vis-a-vis spitalul nr.1.

Pe teren se afla o casă cu 3 camere, demolabilă sau renovabilă.

365 m², 8,2m deschidere, 45m lungime.

COMPARABILA 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-in-craiova-cartier-valea-rosie-447-m2-IDFYhA>

Vand teren in Craiova, cartier Valea Rosie, 447 m2.

260 000 € 582 €/m²

Siloz, Craiova, Dolj

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	447 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	☒ electricitate ☒ apă curentă ☒ gaz ☒ canalizare
Tip vânzător:	privat

Publicitate

Allianz @ Tiriac Asigurare pentru casa ta

Descriere

Vand teren in Craiova, cartier Valea Rosie, str Rovinari nr 75, acesta are o suprafata de 447 m² in acte, o deschidere la strada principala de 10,20 m si in spate de 11,05 m. Pe el se afla o constructie formata din 2 camere, un hol si beci, aceasta necesita renovare completa sau demolare Sunt frase toate utilitatile, respectiv: gaze, apa, canalizare, curent Toate actele sunt la zi.

Mai puțin

Nedelcu Irinel
Anunt proprietar
 0765 064 471

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Autorul anunțului vă trimite datele tale pentru a permite comunicarea.
Administrația acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) **mai mult**

Trimite mesajul

Publicitate

Calculator de împrumut

Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea proprietatii 260000 EUR

Selectați valoarea împrumutului

ANEXA 4 Documente

- Nota de Comandă nr. 285087 din 12.02.2026;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 41 din 29.01.2026;
- Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 41 din 29.01.2026;
- Anexa nr. 2 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 41 din 29.01.2026..



Direcția Patrimoniu
Serviciul Patrimoniu
Nr.285087 /

02. 2026

Notă Comandă

Prin HCL nr. 411/2026

Se aprobă vânzarea, prin licitație publică, a bunului imobil construcție, cu suprafață construită desfășurată de 245 mp., care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Olteț nr.23, identificat în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, în favoarea câștigătorului licitației publice prevăzută la art.1, asupra terenului în suprafață de 492 mp. din acte și 412 mp. din măsurători, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Olteț nr. 23, identificat în anexa nr.4 care face parte integrantă din prezenta hotărâre. Art.4. Dreptul de suprafață prevăzut la art.3, se constituie pe o durată de 25 ani.

Cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață asupra terenului identificat la art.3, se stabilește pe baza unui raport de evaluare care urmează să fie supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere Acordul Cadru nr.84471/04.05.2022 având ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să stabiliți prețul de vânzare prin licitație publică a construcției în suprafață desfășurată de 245 mp , precum și prestației titularului dreptului de suprafață asupra terenului în suprafață de 492 mp. din acte și 412 mp. din măsurători, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Olteț nr. 23, dreptul de suprafață fiind stabilit pe o durată de 25 ani.

Mulțumim pentru colaborare!

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gâlea Ionuț Cristian	Director executiv	03.02 2026	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	03.02 2026	
Întocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	03.02 2026	

Lista de difuzare a documentului:

Nr.	Nr. exemplar / difuzat	Destinatar	Nr. file	Nr. file anexate	Observații
1	Exemplar 1	Serviciul Patrimoniu	1		Arhivat
2	Exemplar 2	PFA Blănariu Mihail-Dumitru	1		e-mail

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.41

privind vânzarea, prin licitație publică și constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros, în favoarea câștigătorului licitației, a bunului care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Olteț, nr.23

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 29.01.2026;

Având în vedere referatul de aprobare nr.16505/2026, raportul nr.17496/2026 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.19502/2026 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune vânzarea, prin licitație publică și constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros, în favoarea câștigătorului licitației, a bunului care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Olteț, nr.23 și avizele nr.1/2026 al Comisiei I - Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.1/2026 al Comisiei III -Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.1/2026 al Comisiei V- Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.108 lit.e, art.311, art.334-346, art.355 și art.363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art.555, art.693 alin.1, art.694, art.695 alin.1, art. 697, art.1650, art.1652 din Codul Civil și Legii nr.7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.129 alin.2 lit.c, coroborat cu alin.6 lit.b, art.139 alin.2, 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 vânzarea, prin licitație publică, a bunului imobil construcție, cu suprafață construită desfășurată de 245 mp., care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Olteț nr.23, identificat în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Se aprobă Studiul de oportunitate și Documentația de atribuire privind vânzarea, prin licitație publică, a bunului identificat la art.1, conform anexelor nr.2 și 3 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.3.** Se aprobă constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros, în favoarea câștigătorului licitației publice prevăzută la art.1, asupra terenului în suprafață de 492 mp. din acte și 412 mp. din măsurători, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Olteț nr.23, identificat în anexa nr.4 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.4.** Dreptul de superficie prevăzut la art.3, se constituie pe o durată de 25 ani.
- Art.5.** Quantumul prestației titularului dreptului de superficie asupra terenului identificat la art.3, se stabilește pe baza unui raport de evaluare care urmează să fie supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Art.6. Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să semneze contractul de vânzare – cumpărare, precum și contractul de suprafață cu ofertantul declarat câștigător.

Art.7. Pe data prezentei hotărâri, își încetează efectele art.2, art.3 și art.4 din Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 557/2022.

Art.8. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Relații cu Consiliul Local și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Octavian Sorin MARINESCU

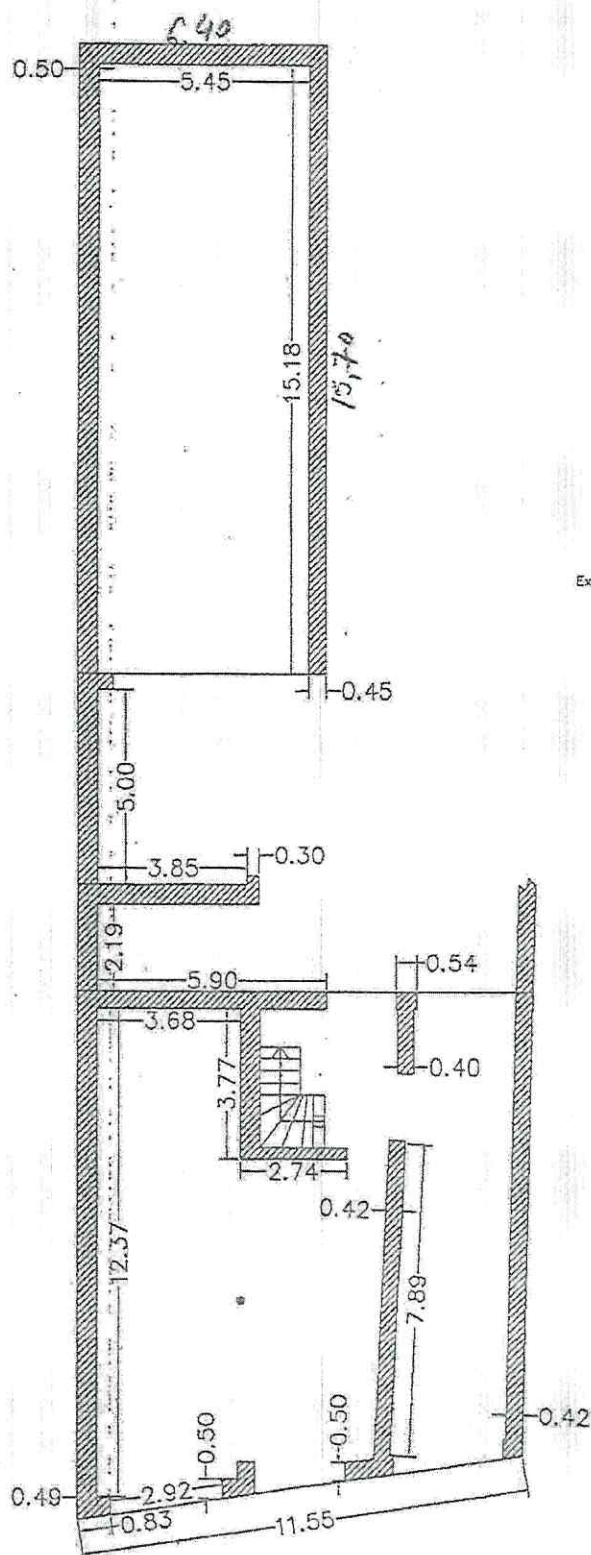


**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

A handwritten signature in black ink, which appears to be "Nicoleta Miulescu", written over the printed name of the General Secretary.

RELEVU RUINA

Sup. construita(mp)	Adresa imobilului
245	Str. Oțet nr.23
UAT	Craiova



Data
04.2012

Executant : IUESCU DUMITRU



STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vânzarea prin licitație publică, a bunului imobil construcție, situat în municipiul Craiova, str. Olteț nr. 23.

1. Prezentare generală

- 1.1 Bunul imobil construcție, situat în municipiul Craiova, str. Olteț nr. 23, ce urmează să fie vândut, este proprietatea Municipiului Craiova.
- 1.2 Construcția ce urmează să fie vândută este proprietatea privată a Municipiului Craiova, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 557/2022, situată în Craiova, str. Olteț nr. 23, fiind identificată conform anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea vânzării

- 2.1 Bunul imobil se află în stare avansată de degradare, fapt ce ar conduce la cheltuieli importante din bugetul local al Municipiului Craiova.
- 2.2 Atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunităților locale.
- 2.3 Sumele obținute din vânzare pot fi direcționate către proiecte prioritare, cu randament social și economic mai ridicat.
- 2.4 Crearea unor noi locuri de muncă prin dezvoltarea sectorului privat.
- 2.5 Atragerea de venituri suplimentare la bugetul local al municipiului Craiova.
- 2.6 Aspectul neîngrijit contribuie la degradarea imaginii zonei, afectând calitatea vieții și percepția comunității.

3. Elemente de preț

- 3.1 Prețul de pornire al licitației publice va fi stabilit prin raport de evaluare, care va fi însoțit de către Consiliul Local al municipiului Craiova.

4. Procedura utilizată pentru vânzarea bunului imobil

- 4.1 Procedura de vânzare propusă conform art. 363 din OUG nr. 57/2019 este vânzarea prin licitație publică organizată în condițiile prevăzute la art. 334-336, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, pornind de la prețul care a fost stabilit prin raport de evaluare.

5. Termen previzibil pentru realizarea procedurii de vânzare

- 5.1 Realizarea procedurii de vânzare prin licitație publică este previzibil a se realiza în termen de 90 de zile de la data însușirii raportului de evaluare de către Consiliul Local al municipiului Craiova.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Octavian Sorin MARINESCU



RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referat de aprobare nr. 45549/2026
- Raportul nr. 47447/2026 al Direcției Patrimoniu,
- În conformitate cu prevederile art.154 alin.1 din Ordonanța de urgență nr.57/2019, cu art.1650 din Codul Civil, în temeiul art.129 alin.2, lit (c) și alin.6 lit. (b) din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ
- 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:

- - aprobarea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii vânzării de către municipiul Craiova a imobilului-construcție cu suprafața construită desfășurată de 245 mp, situat în str. Olteț nr.23, în cuantum de 155.197 lei, echivalent a 30.465 euro, precum și stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 492 mp din acte și 412 mp din măsurători, în cuantum de 10,86 lei/mp/lună, echivalent 2,13 euro/mp/lună, conform anexei la prezentul raport. (valorile nu includ TVA).

Director Executiv,
Ovidiu Mischianu

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

Intocmit,
Cons.jur.Nicoleta Bedelici

Îmi asum responsabilitatea privind legalitatea actului
administrativ
Semnatura:

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.41

privind vânzarea, prin licitație publică și constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, în favoarea câștigătorului licitației, a bunului care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Olteț, nr.23

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 29.01.2026;

Având în vedere referatul de aprobare nr.16505/2026, raportul nr.17496/2026 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.19502/2026 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune vânzarea, prin licitație publică și constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, în favoarea câștigătorului licitației, a bunului care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Olteț, nr.23 și avizele nr.1/2026 al Comisiei I - Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.1/2026 al Comisiei III -Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.1/2026 al Comisiei V- Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.108 lit.e, art.311, art.334-346, art.355 și art.363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art.555, art.693 alin.1, art.694, art.695 alin.1, art. 697, art.1650, art.1652 din Codul Civil și Legii nr.7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.129 alin.2 lit.c, coroborat cu alin.6 lit.b, art.139 alin.2, 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 vânzarea, prin licitație publică, a bunului imobil construcție, cu suprafață construită desfășurată de 245 mp., care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Olteț nr.23, identificat în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Se aprobă Studiul de oportunitate și Documentația de atribuire privind vânzarea, prin licitație publică, a bunului identificat la art.1, conform anexelor nr.2 și 3 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.3.** Se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, în favoarea câștigătorului licitației publice prevăzută la art.1, asupra terenului în suprafață de 492 mp. din acte și 412 mp. din măsurători, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Olteț nr.23, identificat în anexa nr.4 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.4.** Dreptul de suprafață prevăzut la art.3, se constituie pe o durată de 25 ani.
- Art.5.** Quantumul prestației titularului dreptului de suprafață asupra terenului identificat la art.3, se stabilește pe baza unui raport de evaluare care urmează să fie supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

- Art.6.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să semneze contractul de vânzare – cumpărare, precum și contractul de suprafață cu ofertantul declarat câștigător.
- Art.7.** Pe data prezentei hotărâri, își încetează efectele art.2, art.3 și art.4 din Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 557/2022.
- Art.8.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Relații cu Consiliul Local și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Octavian Sorin MARINESCU

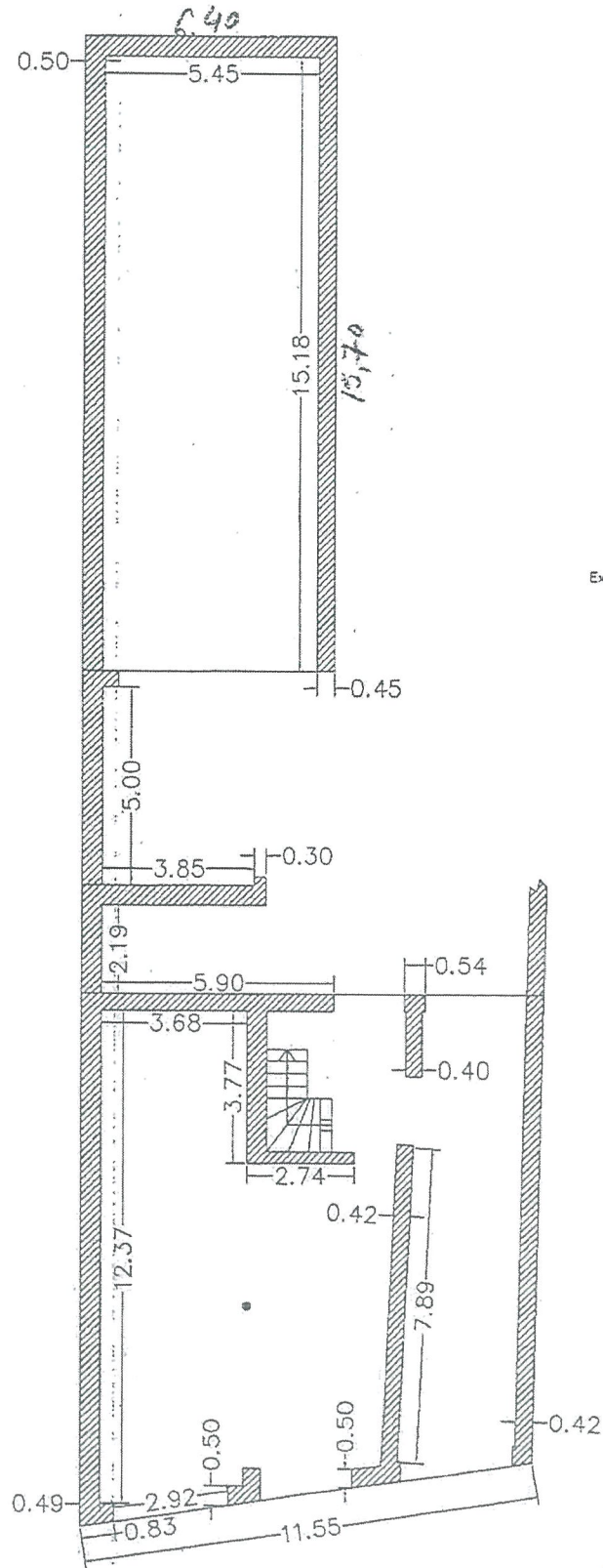


**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Nicoleta Miulescu, is written over the text of the General Secretary's position.

RELEVU RUINA

Sup. construita(mp)	Adresa imobilului
245	Str. Oiet nr.23
UAT	Craiova



Data
04.2012

Executant : ILIESCU DUMITRU

PRESEDINTE DE SEDINTA,
OCTAVIAN SORIN MARI NESCU



STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vânzarea prin licitație publică, a bunului imobil construcție, situat în municipiul Craiova, str. Olteț nr. 23.

1. Prezentare generală

- 1.1 Bunul imobil construcție, situat în municipiul Craiova, str. Olteț nr. 23, ce urmează să fie vândut, este proprietatea Municipiului Craiova.
- 1.2 Construcția ce urmează să fie vândută este proprietatea privată a Municipiului Craiova, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 557/2022, situată în Craiova, str. Olteț nr. 23, fiind identificată conform anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea vânzării

- 2.1 Bunul imobil se află în stare avansată de degradare, fapt ce ar conduce la cheltuieli importante din bugetul local al Municipiului Craiova.
- 2.2 Atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunităților locale.
- 2.3 Sumele obținute din vânzare pot fi direcționate către proiecte prioritare, cu randament social și economic mai ridicat.
- 2.4 Crearea unor noi locuri de muncă prin dezvoltarea sectorului privat.
- 2.5 Atragerea de venituri suplimentare la bugetul local al municipiului Craiova.
- 2.6 Aspectul neîngrijit contribuie la degradarea imaginii zonei, afectând calitatea vieții și percepția comunității.

3. Elemente de preț

- 3.1 Prețul de pornire al licitației publice va fi stabilit prin raport de evaluare, care va fi însoțit de către Consiliul Local al municipiului Craiova.

4. Procedura utilizată pentru vânzarea bunului imobil

- 4.1 Procedura de vânzare propusă conform art. 363 din OUG nr. 57/2019 este vânzarea prin licitație publică organizată în condițiile prevăzute la art. 334-336, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, pornind de la prețul care a fost stabilit prin raport de evaluare.

5. Termen previzibil pentru realizarea procedurii de vânzare

- 5.1 Realizarea procedurii de vânzare prin licitație publică este previzibil a se realiza în termen de 90 de zile de la data însoțirii raportului de evaluare de către Consiliul Local al municipiului Craiova.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Octavian Sorin MARINESCU**



DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

Privind vânzarea prin licitație publică a imobilului construcție, proprietatea privată a Municipiului Craiova, situată în str. Olteț nr. 23, cu suprafață construită desfășurată de 245 mp.

A. Dispoziții generale:

1. Prezenta documentație reglementează modul unitar privind vânzarea bunului imobil construcție, proprietatea privată a Municipiului Craiova, situată în Municipiul Craiova, str. Olteț nr. 23, suprafață construită desfășurată de 245 mp.
2. La întocmirea documentației s-au avut în vedere următoarele acte normative :
 - prevederile art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare ;
 - prevederile art. 555 și art. 1650 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;
3. Principiile care stau la baza vânzării bunului aflat în proprietatea privată al Municipiului Craiova sunt :
 - transparența;
 - tratamentul egal;
 - proporționalitatea;
 - nediscriminarea;
 - libera concurență;
4. Vânzarea bunului imobil, proprietatea Municipiului Craiova se va realiza prin licitație publică, stabilirea oportunității vânzării și organizarea licitației publice se realizează de către autoritatea deliberativă a administrației publice locale și se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Craiova, cu respectarea prevederilor legale.
5. Prețul minim de vânzare se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Craiova și va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de către un evaluator autorizat cu care Primăria Municipiului Craiova are contract în derulare și valoarea de inventar a bunului imobil, conform art. 363 alin) 6 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.
6. Garanția se stabilește între 3 și 10 % din prețul contractului de vânzare fără TVA, conform art. 363 alin) 5 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.
7. Aplicarea procedurii de vânzare se realizează prin personalul din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Craiova, numiți prin Dispoziție de Primar și reprezentanți ai Consiliului Local al Municipiului Craiova și ai Direcției Generale Regionale a Finanțelor Publice Dolj, numiți în acest scop.

B. Fișa de date

1. Informații privind autoritatea contractantă :

Denumire : Municipiul Craiova – reprezentată de doamna Primar Lia – Olguța Vasilescu

Cod unic de înregistrare : 4417214

Adresa : Municipiul Craiova, str. A. I. Cuza nr. 7, cod poștal 200585, jud. Dolj

E-mail : consiliulocal@primariacraiova.ro

Telefon : 0251/416235, fax : 0251/411561

Site : www.primariacraiova.ro

2. Scopul aplicării procedurii :

Autoritatea contractantă organizează procedura de vânzare prin licitație publică în vederea atribuirii contractului de vânzare a imobilului construcție, proprietatea privată a Municipiului Craiova, situată în Craiova, str. Olteț nr. 23, suprafață construită desfășurată de 245 mp.

3. Procedura aplicată

Atribuirea contractului de vânzare prin licitație publică se realizează în conformitate cu prevederile art. 363 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

4. Valoarea contractului

Prețul minim de vânzare al imobilului construcție, proprietatea privată a municipiului Craiova va fi stabilit prin raport de evaluare de către un evaluator cu care Primăria Municipiului Craiova are contract. Prețul de vânzare rezultat în urma licitației se va achita în lei, conform ofertei financiare depuse de ofertantul declarat câștigător.

Ofertantul declarat câștigător este obligat să achite o garanție cuprinsă între 3 și 10 % din prețul contractului de vânzare fără TVA, conform art. 363 alin) 5 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, care se va depune în contul Municipiului Craiova, deschis la Trezoreria Municipiului Craiova, transmis de către autoritatea contractantă după terminarea procedurii de licitație publică.

5. Criteriul de atribuire a contractului : cel mai mare preț oferit, plecând de la prețul stabilit prin raport de evaluare ce va fi aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Craiova. În cazul în care oferta financiară depusă de către 2 ofertanți este egală, se aplică prevederile art. 318 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, astfel :

- a) cel mai mare preț oferit (40%)
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților (40%)
- c) protecția mediului înconjurător (10 %)
- d) condiții specifice impuse de natura bunului vândut (10%)

Condiții generale ale procedurii de vânzare prin licitație publică :

Data organizării licitației publice: va fi publicat într-un cotidian de circulație națională și locală precum și în Monitorul Oficial Partea VI-a.

Ofertele trebuie transmise la Registratura Primăriei Municipiului Craiova, cu sediul în Craiova, str. A. I. Cuza nr. 1, în termenele stabilite în anunțul licitației publice.

Locul de desfășurare al licitației : Primăria Municipiului Craiova, cu sediul în Craiova, str. A. I. Cuza nr. 1, la data stabilită în anunțul licitației publice.

6. Documentele procedurii de vânzare prin licitație publice :

În vederea demarării licitației publice, personalul din cadrul Direcției Patrimoniu va pune la dispoziția oricărei persoane interesate documentația de atribuire, care cuprinde: Caietul de sarcini și Documentația de atribuire, fișa de date a procedurii, Formulare.

7. Modul de prezentare a ofertelor :

- a) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile caietului de sarcini și a formularelor puse la dispoziție de către autoritatea contractantă.
- b) Ofertele se redactează în limba română.
- c) Ofertele se depun la Registratura Primăriei Municipiului Craiova, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul de Oferte, precizându-se data și ora.
- d) Oferta va fi depusă într-un singur exemplar, în plicul exterior, semnat de către ofertant, însoțită de o cerere de participare la licitație, formular pus la dispoziție de către autoritatea contractantă.
- e) Ofertele care nu conțin toate documentele solicitate conform caietului de sarcini nu vor fi acceptate și nu vor putea participa la procedură.
- f) Procedura de licitație se poate desfășura, numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile, în caz contrar procedura se va anula și se va organiza o nouă licitație.
- g) În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.
- h) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada derulării procedurii, până la încheierea contractului.

8. Alte informații

- a) Documentele pentru elaborarea și prezentarea ofertei pot fi obținute de către persoanele interesate pe suport de hârtie, în baza unei solicitări depuse la Registratura Primăriei Municipiului Craiova, cu condiția achitării sumei de 100 lei, reprezentând cheltuielile de multiplicare.
- b) Documentația de atribuire va fi pusă la dispoziția oricărei persoane interesate în termen de 3 zile lucrătoare de la data primirii solicitării de către autoritatea contractantă, dar nu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data limită de depunere a ofertelor.
- c) Orice potențial ofertant care a obținut un exemplar din documentația de atribuire are dreptul de a solicita clarificări cu privire la conținutul acesteia, iar autoritatea contractantă are obligația de a răspunde la orice solicitare de clarificări și de a transmite răspunsul cu cel puțin 5 zile înainte de data limită de depunere a ofertelor.
- d) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost depusă în timp util, punând autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul de la pct. c), acesta din urmă are obligația de a răspunde la solicitarea de clarificări în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă

primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.

CAIET DE SARCINI

Privind vânzarea prin licitație publică a imobilului construcție, proprietatea privată a Municipiului Craiova, situat în str. Olteț nr. 23, suprafață construită desfășurată de 245 mp.

A. Informații generale a bunului ce face obiectul vânzării:

Bunul imobil construcție, proprietatea privată a Municipiului Craiova conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 557/27.10.2022, este situată în intravilanul Municipiului Craiova, str. Olteț nr. 23, suprafață construită desfășurată de 245 mp.

B. Condiții generale ale vânzării :

- a) Legislația aplicată : OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată cu modificările și completările ulterioare
- b) Conform prevederilor art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, vânzarea bunurilor din domeniul privat se face prin licitație publică, organizată în condițiile legii.
- c) Are dreptul să se înscrie la licitație orice persoană fizică sau juridică, care îndeplinește următoarele condiții :
 - a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
 - a depus oferta și cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute;
 - are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) Nu are dreptul să participe la procedura de licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o perioadă de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.
- e) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.
- f) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile, în caz contrar procedura se va anula și se va organiza o nouă procedură.
- g) În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri nu se depune nici o ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.
- h) Personalul din cadrul Serviciului Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Craiova va elabora documentele și va pune la dispoziția persoanelor interesate documentația de atribuire, în baza căreia se vor elabora ofertele.

- i) Ofertantul are obligația de a respecta condițiile impuse de natura bunului ce urmează a fi vândut în ce privește mediul înconjurător și stabilite conform legislației în vigoare.
- j) Prețul minim de vânzare de la care începe licitația va fi stabilit prin raport de evaluare însoțit de către Consiliul Local al Municipiului Craiova și va fi achitat integral în lei. Ofertantul declarat câștigător are obligația să achite o garanție între 3 și 10 % din prețul contractului de vânzare, fără TVA.
- k) Criteriul de atribuire a contractului de vânzare : **prețul cel mai mare oferit.**
- l) Contractul de vânzare – cumpărare se va încheia în formă autentică la notarul public după finalizarea procedurii prin licitație publică.
- m) Orice construcție ce urmează a fi realizată pe amplasament va respecta în mod obligatoriu reglementările urbanistice aplicabile zonei centrale istorice, precum și toate avizele și autorizațiile impuse de legislația în vigoare.

C. Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele :

- Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile din documentația de atribuire.
- Ofertele se redactează în limba română, conform legislației române, de către toți ofertanții.
- Fiecare ofertant poate depune o singură ofertă, nefiind admise oferte alternative. Fiecare ofertant va declara prin oferta depusă că OFERTA SA ESTE FERMĂ (își menține oferta) până la finalizarea procedurii de vânzare.
- Riscurile transmiterii ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina ofertantului. Oferta depusă la o altă adresă decât cea a Municipiului Craiova, sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
- Ofertantul are obligația de a asigura integritate plicului ce conține oferta sa, iar organizatorul procedurii are obligația de a deschide plicurile ofertanților numai la data precizată în anunțul procedurii. Documentele care însoțesc oferta trebuie să fie redactate în limba română.
- Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe perioada DECLARATĂ CA ESTE OFERTĂ FERMĂ de către ofertant.
- Durata de OFERTĂ FERMĂ este până la data desemnării ofertantului câștigător.
- Sunt considerate oferte CONFORME (valabile) ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate.
- Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele, precum și modul de elaborare și prezentare, sunt precizate în documentația de atribuire.
- Ofertele NECONFORME sunt cele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate.
- Ofertele se depun la Registratura Primăriei Municipiului Craiova, în două plicuri închise și sigilate, netransparente, unul exterior și unul interior, care vor conține documentele prevăzute și care se înregistrează în ordinea primirii lor în registrul "Oferte" menționându-se data și ora.
- Pe plicul exterior se va indica obiectul VÂNZĂRII pentru care este depusă oferta, numele ofertantului, sediul, adresa de corespondență, telefonul de contact și numele persoanei de contact. Plicul exterior va trebui să conțină:
- fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului, conform documentației de atribuire;

- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini (chitanța doveditoare a ridicării caietului de sarcini, a documentație de atribuire).
- Pe plicul interior, care conține oferta financiară propriu-zisă, se înscriu numele ofertantului, adresa de corespondență, sediul social, telefonul persoanei de contact și numele acesteia.
- Pentru desfășurarea procedurii licitației este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți, iar oferta câștigătoare va putea fi stabilită numai dacă există cel puțin 2 oferte conforme.
- Plicurile, închise și sigilate, se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.
- După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute, ce vor fi declarate oferte neconforme.
- Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin 2 oferte să întrunească condițiile prevăzute. coroborată cu Documentația de Atribuire (adică există cel puțin 2 oferte conforme).
- După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va menționa rezultatul analizei comisiei de evaluare.
- Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
- Sunt considerate oferte conforme ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în Documentația de Atribuire.
- În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriului de atribuire (prețul cel mai mare), secretarul comisiei întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele conforme, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.
- Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții participanți prezenți la ședința de deschidere a ofertelor.
- Contractul de vânzare va fi încheiat în limba română. Conținutul contractului de vânzare trebuie să respecte prevederile legale. Contractul de vânzare va fi încheiat cu ofertantul a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de vânzare atrage pierderea garanției depusă pentru participare la licitație și duce la anularea procedurii de licitație publică.
- În situația în care nu a fost posibilă încheierea contractului de vânzare, procedura va fi anulată, iar autoritatea publică locală va relua procedura de licitație publică de la etapa publicării anunțului, în condițiile legii, caietul de sarcini și documentația de atribuire își vor păstra valabilitatea.

D. Documentele de valabilitate, care se depun de către ofertanți :

Ofertanții persoane juridice au obligația de a depune în original și/sau copie conformă cu originalul, după caz, în plicul exterior următoarele documente :

- a) Declarația de participare la licitație – formular tipizat;
- b) Fișa cu informații privind ofertantul – formular tipizat;
- c) Certificat constatator privind calitatea de agent economic autorizat, înregistrat, din care să reiasă obiectul principal de activitate, eliberat de Oficiul Registrul Comerțului;

- d) Certificat constatator privind îndeplinirea obligațiilor de plată către stat eliberat de Administrația Finanțelor Publice din localitatea în care își are sediul participantul la licitație, prin care se face dovada că nu există datorii față de bugetul de stat;
- e) Certificat constatator privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor și taxelor locale (eliberat de Direcția Impozite și Taxe din cadrul Primăriei Municipiului Craiova) indiferent de localitatea în care își are sediul participantul la licitație, prin care se face dovada că nu există datorii față de bugetul local;
- f) Ultimul bilanț contabil ;
- g) Balanța de verificare aferenta lunii anterioare depunerii ofertei;
- h) Declarație pe proprie răspundere din care să reiasă faptul că persoana juridică participantă la licitație nu s-a aflat în situația de a participa și de a fi desemnată câștigătoare în ultimii 3 ani, la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ teritoriale, dar nu a încheiat contractul sau nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o perioadă de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.
- i) Delegație/procură de reprezentare, după caz și copie a actului de identitate al reprezentantului;
- j) Dovada achitării garanției de participare și a achitării contravalorii documentației de atribuire;
- k) Alte documente dacă este cazul;

Ofertanții persoane juridice (persoane fizice autorizate, întreprinderi individuale și întreprinderi familiale, etc.) au obligația de a depune în original și/sau copie conformă cu originalul, după caz, în plicul exterior următoarele documente :

- a) Declarația de participare la licitație – formular tipizat;
- b) Fișa cu informații privind ofertantul – formular tipizat;
- c) Certificat constatator privind calitatea de agent economic autorizat, înregistrat, din care să reiasă obiectul principal de activitate, eliberat de Oficiul Registrul Comerțului;
- d) Certificat constatator privind îndeplinirea obligațiilor de plată către stat eliberat de Administrația Finanțelor Publice din localitatea în care își are sediul participantul la licitație, prin care se face dovada că nu există datorii față de bugetul de stat;
- e) Certificat constatator privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor și taxelor locale (eliberat de Direcția Impozite și Taxe din cadrul Primăriei Municipiului Craiova) indiferent de localitatea în care își are sediul participantul la licitație, prin care se face dovada că nu există datorii față de bugetul local;
- f) Ultimul bilanț contabil ;
- g) Balanța de verificare aferenta lunii anterioare depunerii ofertei;
- h) Declarație pe proprie răspundere din care să reiasă faptul că persoana juridică participantă la licitație nu s-a aflat în situația de a participa și de a fi desemnată câștigătoare în ultimii 3 ani, la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ teritoriale, dar nu a încheiat contractul sau nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o perioadă de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.
- i) Delegație/procură de reprezentare, după caz și copie a actului de identitate al reprezentantului;
- j) Dovada achitării garanției de participare și a achitării contravalorii documentației de atribuire;

k) registrul jurnal de încasări și plăți la zi, pentru persoanele fizice autorizate/întreprinderi individuale/întreprinderi familiale etc. care nu practică norma de venit;

k) Alte documente dacă este cazul;

Ofertanții persoane juridice (asociații și fundații) au obligația de a depune în original și/sau copie conformă cu originalul, după caz, în plicul exterior următoarele documente :

a) Declarația de participare la licitație – formular tipizat;

b) Fișa cu informații privind ofertantul – formular tipizat;

c) Certificat constatator privind calitatea de agent economic autorizat, înregistrat, din care să reiasă obiectul principal de activitate, eliberat de Oficiul Registrul Comerțului;

d) Certificat constatator privind îndeplinirea obligațiilor de plată către stat eliberat de Administrația Finanțelor Publice din localitatea în care își are sediul participantul la licitație, prin care se face dovada că nu există datorii față de bugetul de stat;

e) Certificat constatator privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor și taxelor locale (eliberat de Direcția Impozite și Taxe din cadrul Primăriei Municipiului Craiova) indiferent de localitatea în care își are sediul participantul la licitație, prin care se face dovada că nu există datorii față de bugetul local;

f) Ultimul bilanț contabil ;

g) Balanța de verificare aferenta lunii anterioare depunerii ofertei;

h) Declarație pe proprie răspundere din care să reiasă faptul că persoana juridică participantă la licitație nu s-a aflat în situația de a participa și de a fi desemnată câștigătoare în ultimii 3 ani, la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ teritoriale, dar nu a încheiat contractul sau nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o perioadă de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

i) Delegație/procură de reprezentare, după caz și copie a actului de identitate al reprezentantului;

j) Dovada achitării garanției de participare și a achitării contravalorii documentației de atribuire;

k) statutul asociației, încheiat în baza prevederilor OG nr. 26/2000, în copie certificată pentru conformitate cu originalul, de către reprezentantul legal;

l) actul constitutiv al asociației, încheiat în baza prevederilor OG nr. 26/2000, în copie certificată pentru conformitate cu originalul, de către reprezentantul legal;

m) încheierea eliberată de către Judecătoria din localitatea în care își are sediul participantul, prin care se dispune înscrierea asociației în Registrul asociațiilor și fundațiilor, conform OG nr. 26/2000;

n) Alte documente dacă este cazul;

Ofertanții persoane fizice au obligația de a depune în original și/sau copie conformă cu originalul, după caz, în plicul exterior următoarele documente :

a) Declarația de participare la licitație – formular tipizat

b) Fișa cu informații privind ofertantul – formular tipizat

c) copia actului de identitate al ofertantului;

d) Certificat de atestare fiscală eliberat de Administrația Finanțelor Publice din localitatea în care își are sediul participantul la licitație, prin care se face dovada că nu există datorii față de bugetul de stat;

e) Certificat fiscal privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor și taxelor locale (eliberat de Direcția Impozite și Taxe din cadrul Primăriei Municipiului Craiova) indiferent de localitatea în care își are sediul participantul la licitație, prin care se face dovada că nu există datorii față de bugetul local;

f) certificat de cazier judiciar eliberat de Inspectoratul de Poliție Județean din localitatea în care își are reședința ofertantul, care atestă situația judiciară a participantului la licitație ;

g) adeverință privind veniturile salariale sau alte venituri realizate în ultimele 12 luni, eliberată de Agenția Națională de Administrare Fiscală unde are reședința ofertantul;

h) Declarație pe proprie răspundere din care să reiasă faptul că persoana fizică participantă la licitație nu s-a aflat în situația de a participa și de a fi desemnată câștigătoare în ultimii 3 ani, la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ teritoriale, dar nu a încheiat contractul sau nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o perioadă de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

i) Delegație/procură de reprezentare, după caz și copie a actului de identitate al reprezentantului;

j) Dovada achitării garanției de participare și a achitării contravalorii documentației de atribuire;

k) Alte documente dacă este cazul;

E. Documentele depuse de ofertanți

A) Toți participanții la licitație au obligația de a depune în plicul interior:

Oferta financiară propriu – zisă (formularul model al ofertei de preț se va pune la dispoziție de către organizatorul licitației publice – formular tipizat)

Plicul exterior, sigilat, se va depune însoțit de o cerere de participare la licitație, pusă la dispoziție de organizatorul licitației (formular tipizat).

Nu vor putea fi declarați admiși la procedura de licitație, persoanele juridice, persoanele fizice autorizate, asociații și fundații, întreprinderi individuale, persoane fizice, care nu au depus toate documentele solicitate la pct D. Documentele de valabilitate, care se depun de către ofertanți, fără a avea posibilitatea de a depune documente în completare ulterior, precum și ce care figurează cu obligații de plată restante la bugetul de stat și local.

F. Garanția de participare la licitație :

- a) Garanția de participare la procedura de vânzare este în sumă de 5.000 lei
- b) Garanția de participare se depune la casieria Primăriei Municipiului Craiova, sau prin ordin de plată în contul Municipiului Craiova. Ofertantul are obligația de a face dovada efectuării acestei plăți.
- c) Garanția de participare se restituie fiecărui ofertant declarat necâștigător după depunerea unei cereri, ce se depune la Registratura Primăriei Municipiului Craiova. Cererea va fi depusă numai după desemnarea ofertantului câștigător.
- d) Garanția de participare la licitație nu se restituie participantului desemnat câștigător, în cazul în care acesta revocă oferta sau refuză încheierea contractului. Garanția de participare la licitație nu se restituie în condițiile în care câștigătorul licitației nu se prezintă pentru achitarea prețului și nu încheie

contractul de vânzare – cumpărare, într-un termen de 30 de zile calendaristice de la data comunicării deciziei ofertantului declarat câștigător.

- e) Participanților la licitație declarați necâștigători, li se restituie garanția de participare la licitație, la solicitarea scrisă a acestora, în termen de 15 zile de la data comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului;

G. Modul de desfășurare a procedurii și determinarea ofertei câștigătoare

- a) Plicurile sigilate se predau de către secretar, comisiei de evaluare în ziua și la ora fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.
- b) După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile Capitolului C - Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele
- c) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la Capitolul C - Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele, în caz contrar, autoritatea contractantă, are obligația de a anula procedura și de a organiza o nouă licitație.
- d) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul verbal în care se va preciza existența documentelor depuse de ofertanți.
- e) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului verbal prevăzut la lit. d), de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
- f) Nu vor fi declarate valabile ofertele care nu conțin toate documentele prevăzute la Capitolul D. și E. după caz, fără a avea posibilitatea de a depune completări ulterioare.
- g) Oferta propriu – zisă, prevăzută în plicul interior al fiecărui ofertant calificat, se va consemna într-un proces verbal, întocmit de către secretarul comisiei și semnat de către toți membrii comisiei și de către ofertanții admiși.
- h) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.
- i) Solicitarea de clarificări se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
- j) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea prevăzută la pct. i), în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
- k) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza condițiilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces – verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc condițiile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
- l) În baza procesului verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la pct. k), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
- m) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, iar oferta câștigătoare se va stabili pe baza criteriului/criteriilor de atribuire stabilit prin hotărâre și prevăzut în fișa de data a procedurii.

- n) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea aplică prevederile art. 318 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.
- o) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.
- p) În cazul în care nu a fost desemnată nici o ofertă câștigătoare, se procedează la organizarea celei de-a doua procedură de licitație publică.
- q) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație, fiind organizată în aceleași condiții ca și prima licitație.
- r) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua procedura de licitație publică, nu se depune nici o ofertă valabilă autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.
- s) Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul de vânzare-cumpărare cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită câștigătoare.
- t) Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.
- u) Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.
- v) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul de vânzare cumpărare, în formă autentică, sub sancțiunea nulității, numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la pct. u).

H. Anularea procedurii prin licitație publică

- a) Prin excepție de la prevederile Capitolului G lit. s), autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.
- b) În sensul prevederilor înscrise la lit. a), procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții :
 - în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
 - autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.
- c) Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii , potrivit dispozițiilor legale în vigoare.
- d) Autoritatea contractantă are obligația de a comunica în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

I. Încheierea contractului de vânzare – cumpărare

- a) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul de vânzare – cumpărare, cu ofertantul declarat câștigător, numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la Capitolul G lit. u).

- b) Contractul de vânzare – cumpărare se încheie în formă autentică la notarul public, sub sancțiunea nulității, la solicitarea oricărei părți.
- c) Predarea – primirea bunului se face prin proces verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului de vânzare și încheierea contractului de vânzare cumpărare.

J. Neîncheierea contractului de vânzare – cumpărare

- a) Neîncheierea contractului după termenul de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la Capitolul I, lit. a), poate atrage plata daunelor – interese de către partea în culpă;
- b) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor interese.
- c) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, documentația de atribuire păstrându-și valabilitatea.
- d) Daunele – interese prevăzute la lit. a) și lit. b) din prezentul capitol, constau în valoarea garanției dar nu mai puțin decât valoarea cheltuielilor ocazionate cu organizarea licitației, la cererea părții interesate.
- e) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să anuleze procedura de vânzare prin licitație publică;

K. Obligațiile câștigătorului licitației

a) Ofertantul declarat câștigător este obligat ca după împlinirea termenului de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la Capitolul I lit. a), să achite la casieria sau în contul autorității contractante prețul de vânzare pentru imobilul care face obiectul procedurii prin licitație publică.

b) Dacă ofertantul declarat câștigător nu se prezintă pentru achitarea prețului, acesta pierde garanția de participare la licitație și posibilitatea de a încheia contractul de vânzare – cumpărare, urmând a se organiza o nouă licitație pentru vânzarea imobilului în aceleași condiții.

c) Contractul de vânzare – cumpărare se va încheia în formă autentică la un cabinet notarial în baza procesului verbal /raportului de desemnare a câștigătorului, semnat de către comisia de evaluare și aprobat de reprezentantul legal al autorității contractante. Cheltuielile notariale vor fi suportate de către adjudecătorul licitației publice.

d) Adjudecătorul are obligația să prezinte la Direcția de Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei Municipiului Craiova o copie a contractului de vânzare – cumpărare în termen de 15 zile calendaristice de la data semnării acestuia în vederea stabilirii impozitului.

L. Clauze de rezoluțiune a contractului

- a) Atunci când, una dintre părțile contractului nu își execută obligațiile născute din contract, cealaltă parte are dreptul de a solicita rezoluțiunea contractului de vânzare – cumpărare, cu plata de daune interese, dacă este cazul, potrivit legii.

M. Soluționarea litigiilor

a) Litigiile de orice fel care apar pe parcursul derulării contractului și care nu se pot soluționa pe cale amiabilă, vor fi supuse spre soluționare instanțelor judecătorești competente potrivit Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

b) Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărei jurisdicție se află sediul proprietarului (Municipiul Craiova). Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a Curții de Apel, conform prevederilor legale.

N. Sancțiuni

a) Încălcarea dispozițiilor prezentei documentații de atribuire, constituie contravenții ce pot fi sancționate, dacă nu sunt săvârșite în astfel de condiții încât să fie considerate, potrivit legii penale, infracțiuni, conform prevederilor art. 345 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

O. Dispoziții finale

a) Nu vor fi acceptați la licitație ofertanții care nu au depus ofertele conform documentației de atribuire și care au debite restante față de bugetul local și cel de stat consolidat.

b) Prezenta documentație de atribuire se completează de drept cu dispozițiile legale aplicate în materie, în vigoare sau apărute ulterior, și intră în aplicare începând cu data aprobării acesteia prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Craiova.

FORMULARE

- SCRISOARE DE ÎNAINȚARE - Formularul 0
- FORMULAR OFERTĂ FINANCIARĂ - Formularul 1
- INFORMAȚII GENERALE - Formularul 2
- DECLARAȚIE DE PARTICIPARE LA PROCEDURĂ - Formularul 3
- DECLARAȚIE privind evitarea conflictului de interese - Formularul 4

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Octavian Sorin MARINESCU



Nr. _____ / _____

OFERTANTUL

(denumirea/numele, adresa, telefon, persoana de contact)

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către,
Primăria Municipiului Craiova

Ca urmare a anunțului public de aplicare a procedurii privind atribuirea contractului pentru vânzarea _____ (se va completa cu obiectul vânzării)

Noi _____ vă transmitem alăturat coletul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând un exemplar original.

Data completării _____

OFERTANTUL

(semnătura)

Nr. _____ / _____

OFERTANTUL

(denumirea/numele, adresa, telefon, persoana de contact)

Formular de ofertă financiară

Către,
Primăria Municipiului Craiova

1. Examinând Documentația de Atribuire și Caietul de Sarcini, subsemnatul/subsemnata, reprezentant/reprezentanții ai ofertantului _____ ne oferim ca în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în acestea, să cumpărăm _____ (se va completa cu obiectul vânzării)
Oferta noastră fiind de _____ lei fără TVA.
2. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pe perioada de timp necesară desfășurării procedurii de vânzare prin licitație publică.
3. Până la încheierea și semnarea contractului de vânzare, această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este acceptată ca fiind câștigătoare, vor constitui un contract angajat între noi.

Nume, prenume, semnătură _____
În calitate de _____ legal autorizat să semnez oferta pentru
și în numele _____ (denumirea/numele operatorului
economic)

Data completării _____

Nr. _____ / _____

OFERTANTUL

(denumirea/numele, adresa, telefon, persoana de contact)

INFORMAȚII GENERALE

1. Denumirea/numele: _____
2. Codul fiscal: _____
3. Cont bancar: _____
4. Adresa sediului: _____
5. Telefon/fax: _____
6. Certificat înregistrare(dacă este cazul): _____
7. Obiect activitate (dacă este cazul): _____

OFERTANT,
semnătură

Data completării _____

Nr. _____ / _____

OFERTANTUL

(denumirea/numele, adresa, telefon, persoana de contact)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE LA PROCEDURĂ

1. Subsemnatul _____, reprezentant _____ împuternicit al _____, declar pe proprie răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că la procedura pentru atribuirea contractului de vânzare a bunului _____ organizată de Primăria Municipiului Craiova la data de _____ (zi/lună/an) particip și depun oferta :
- () în nume propriu;
() ca asociat în cadrul asociației
(Se bifează opțiunea corespunzătoare)
2. Subsemnatul _____, declar că voi informa imediat autoritatea publică locală, dacă vor interveni modificări în prezenta declarație la orice punct pe parcursul derulării procedurii de atribuire a contractului de vânzare sau, în cazul în care vom fi desemnați câștigători, pe parcursul derulării contractului de vânzare.
3. De asemenea, declar că informațiile furnizate, conform documentelor depuse la procedură, sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea locală are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare în scopul verificării datelor din prezenta declarație.
4. Subsemnatul _____, autorizez prin prezenta orice instituție, societate comercială, bancă, alte persoane juridice să furnizeze informații reprezentanților autorizați ai autorității contractante, cu privire la orice aspect tehnic și financiar în legătură cu activitatea noastră.

OFERTANT,
semnătură

Data completării _____

OFERTANTUL

(denumirea/numele, adresa, telefon, persoana de contact)

Declarație

Privind evitarea conflictului de interese

Subsemnatul _____ (denumirea/numele și sediul/adresa operatorului economic), în calitate de ofertant / ofertant asociat/ la procedura pentru atribuirea contractului prin licitație publică privind vânzarea bunului _____ organizată de Primăria Municipiului Craiova, declar pe propria răspundere, cunoscând sancțiunile privind falsul în declarații că nu ne aflăm în situația de conflict de interese privind regimul contractelor de vânzare de bunuri proprietate publică sau privată.

De asemenea, în situația în care, pe parcursul derulării procedurii de atribuire, apare o situație de conflict de interese, mă oblig să notific în scris, de îndată, autoritatea contractantă.

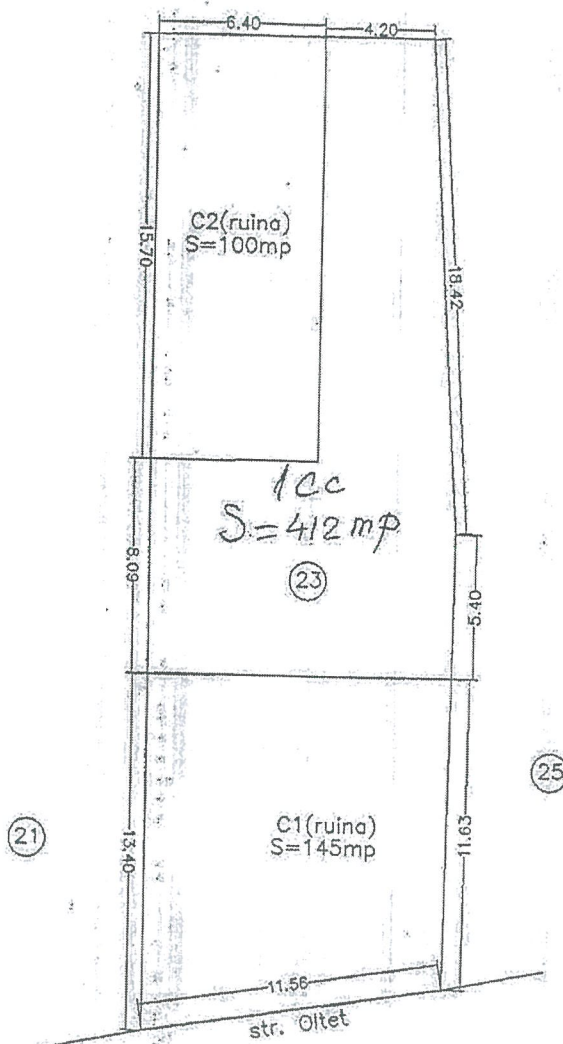
OFERTANT,

(semnătura)

Data completării _____ / _____ / _____

Schița topografică

Sup. mo surata (mp)	Adresa imobilului
412	Str. Oltet nr.23



Data

04.2012 Executant : ILIESCU
DUMITRU

PREȘEDINTE DE ȘEAȘĂ,
OCTAVIAN ROSARIU MARINESCU

