

PROIECT

HOTĂRÂREA NR. ____

privind aprobarea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul situat în municipiul Craiova, str. dr. Ioan Cantacuzino, nr. 8C

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 24.09.2026;

Având în vedere referatul de aprobare nr.301245/2026, raportul nr.306273/2026 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.306934/2026 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune aprobarea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul situat în municipiul Craiova, str. dr. Ioan Cantacuzino, nr. 8C;

În conformitate cu prevederile art.96, art.108 lit.b și art.303 alin.5 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.334/2026 privind prelungirea duratei contractului de concesiune nr.44T/01.01.2004 încheiat cu Souvenir Trading S.R.L.;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1.(1) Se aprobă raportul de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață de 60,3 mp, situat în municipiul Craiova, str. dr. Ioan Cantacuzino, nr. 8C, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 44T/01.01.2004, încheiat între Municipiul Craiova și Souvenir Trading S.R.L., la suma de 198,65 lei/mp/an - echivalent a 37,78 euro/mp/an, respectiv 16,55 lei/mp/lună - echivalent a 3,15 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: Compartimentul Administrație Publică Locală și Relații cu Consiliul Local, Direcția Patrimoniu și Souvenir Trading S.R.L. vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Lia-Olguța VASILESCU

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Direcția Patrimoniu
Serviciul Urmărire Contracte, Agenți Economici
Nr. 301245/2026

Referat de aprobare

la Proiectul de hotărâre privind aprobarea Raportului de Evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață de 60,3 mp, situat în Craiova, str. Dr. Ioan Cantacuzino, nr. 8C

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 334/2026 s-a aprobat prelungirea duratei contractului de concesiune nr. 44T/01.01.2004 încheiat între Municipiul Craiova și Souvenir Trading S.R.L., ce are ca obiect terenul aparținând domeniului public al municipiului Craiova, în suprafață 60,3 mp, situat în Craiova, str. dr. Ioan Cantacuzino, până la 30.06.2027.

Pentru ducerea la îndeplinire a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 334/2026, în conformitate cu art. 2 al acesteia, în vederea renegocierii redevenței pentru terenul menționat mai sus, este necesară însușirea unui raport de evaluare în Consiliul Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere cele menționate, în conformitate cu prevederile art. 108 lit. b, art. 129 alin. 2 lit. c coroborat cu alin. 6 lit. a, art. 196 alin.1 lit. a, art. 303 alin.5 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 334/2026, propunem promovarea proiectului de hotărâre privind:

- aprobarea Raportului de Evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață 60,3 mp, situat în Craiova, str. dr. Ioan Cantacuzino, nr.8C, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 44T/01.01.2004 încheiat între Municipiul Craiova și Souvenir Trading S.R.L.

Primar,
Lia-Olguța Vasilescu

Întocmit,
Director Executiv,
Ionuț-Cristian Gâlea

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

Data: _____

Semnătura: _____

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Urmărire Contracte, Agenți Economici
Nr. 306273/16.09.2026

Avizat
Administrator public
Răzvan-Cristian Diaconu

Raport

privind aprobarea Raportului de Evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață de 60,3 mp, situat în Craiova, str. dr. Ioan Cantacuzino, nr. 8C

Prin Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Craiova nr. 301245/2026 se propune adoptarea unei hotărâri de consiliu local privind aprobarea Raportului de Evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață 60,3 mp, situat în Craiova, str. dr. Ioan Cantacuzino, nr.8C, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 44T/01.01.2004, încheiat între Municipiul Craiova și Souvenir Trading S.R.L.

Între Municipiul Craiova și Souvenir Trading S.R.L. este în derulare contractul de concesiune nr. 44T/01.01.2004, ce are ca obiect terenul aparținând domeniului public al municipiului, în suprafață de 60,3 mp, situat în Craiova, str. dr. Ioan Cantacuzino, nr.8C.

Întrucât perioada de valabilitate a contractului de concesiune, mai sus amintit, a expirat, la solicitarea concesionarului și, în conformitate cu Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 334/2026 s-a aprobat prelungirea duratei contractului de concesiune nr. 44T/01.01.2004, până la 30.06.2027.

Conform art. 2 al hotărârii nr. 334/25.06.2026, redevența pentru terenul ce face obiectul contractului de concesiune nr. 44T/01.01.2004 va fi renegociată, având ca preț de pornire Raportul de evaluare, care va fi aprobat prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Astfel, pentru ducerea la îndeplinire a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 334/2026, având în vedere Acordul cadru nr.286615/2026, privind prestarea de servicii de evaluare bunuri mobile și imobile, în conformitate cu obligațiile asumate în contract, autoritatea locală a solicitat evaluarea pentru stabilirea cuantumului redevenței pentru terenul sus menționat.

În urma solicitării/comandă, înregistrată sub nr. 294014/2026, făcută de autoritatea locală către Blănariu Mihail-Dumitru PFA, membru corporativ al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR, a fost întocmit raportul de evaluare, ce estimează valoarea de piață și valoarea estimată a prețului de pornire al

renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață de 60,3 mp, situat în Craiova, str. dr. Ioan Cantacuzino, nr.8C, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 44T/01.01.2004, care se regăsește în Anexa la prezentul raport.

În cadrul raportului de evaluare a fost stabilită valoarea estimată a redevenței în cuantum de 198,65 lei/mp/an - echivalent a 37,78 euro/mp/an, respectiv 16,55 lei/mp/lună - echivalent a 3,15 euro/mp/lună. Valorile nu includ TVA.

Conversia lei/euro a fost făcută la 5,2586 lei pentru un euro, curs valutar la data de 01.09.2026, data elaborării raportului de evaluare.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR ediția 2025, care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, astfel: SEV 100 - Cadrul general al evaluării, SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării, SEV 102 – Tipuri ale evaluării, SEV 103 – Abordări în evaluare, SEV 104 – Informații și date de intrare, SEV 105 – Modele de evaluare, SEV 106 Documente și raportare, SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile și întrunește toate condițiile de formă și fond.

Față de cele prezentate, în conformitate cu prevederile art. 108 lit. b, art. 129 alin. 2 lit. c coroborat cu alin. 6 lit. a, art. 196 alin.1 lit. a, art. 303 alin.5 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 334/25.06.2026, propunem spre analiză și aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova :

- aprobarea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață de 60,3 mp, situat în Craiova, str. dr. Ioan Cantacuzino, nr. 8C, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 44T/01.01.2004, încheiat între Municipiul Craiova și Souvenir Trading S.R.L., la suma de 198,65 lei/mp/an - echivalent a 37,78 euro/mp/an (valorile nu conțin TVA), respectiv 16,55 lei/mp/lună - echivalent a 3,15 euro/mp/lună (valorile nu conțin TVA), conform Anexei la prezentul raport.

**Director Executiv,
Ionuț-Cristian Gâlea**

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

Data: _____

Semnătura:

**Șef Serviciu,
Victor Costache**

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

Data: _____

Semnătura:

**Întocmit,
insp. Stroe Mihaela**

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

Data: _____

Semnătura:

RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referat de aprobare nr.301245/2026
- Raportul nr. 306273/2026 al Directiei Patrimoniu,
- În conformitate cu prevederile art. 108 lit. b, art. 129 alin. 2 lit. c coroborat cu alin. 6 lit. a, art. 196 alin.1 lit. a, art. 303 alin.5 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 334/25.06.2026
- Potrivit Legii nr.514/2003 privind organizarea si exercitarea profesiei de consilier juridic,

AVIZAM FAVORABIL

propunerea privind supunerea spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- aprobarea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață de 60,3 mp, situat în Craiova, str. dr. Ioan Cantacuzino, nr. 8C, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 44T/01.01.2004, încheiat între Municipiul Craiova și Souvenir Trading S.R.L., la suma de 198,65 lei/mp/an - echivalent a 37,78 euro/mp/an (valorile nu conțin TVA), respectiv 16,55 lei/mp/lună - echivalent a 3,15 euro/mp/lună (valorile nu conțin TVA), conform Anexei la prezentul raport.

Director Executiv,
Ovidiu Mischianu

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

Intocmit,
Cons.jur.Nicoleta Bedelici

Imi asum responsabilitatea privind legalitatea actului
administrativ
Semnatura:

EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.. F16/693/2008: CUI 24317899 Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, județul Dolj. Tel: 0728977411; 0766444770 e-mail: pfablanariu@gmail.com			EVALUARI BUNURI MOBILE
EVALUARI DE INTREPRINDERI				
Nr. raport	2026090103	din	01.09.2026	
Nota de comandă	294014	din	26.08.2026	

RAPORT DE EVALUARE

- ACTIVE/PROPRIETATE IMOBILIARĂ -

Terenul intravilan în suprafață de 60,3 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 44T/01.01.2004, (cu modificările și completările ulterioare) ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Craiova, Str. Dr. Ioan Cantacuzino, nr. 8 C, județul Dolj



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

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

SOUVENIR TRADING S.R.L.

PROPRRIETAR: 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. 294014 din 26.08.2026, 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 01.09.2026.

Etapale 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 *activul tip teren intravilan în suprafață de 60,3 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 44T/01.01.2004, (cu modificările și completările ulterioare) ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Craiova, Str. Dr. Ioan Cantacuzino, nr. 8 C, 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.

Utilizarea desemnată a evaluării este asistarea proprietarului pentru prelungirea până la data de 30.06.2027, a duratei contractului de concesiune nr. 44T/01.01.2004 (cu modificările și completările ulterioare), încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și SOUVENIR TRADING S.R.L., estimându-se valoarea de piață a imobilului în vederea estimării valorii de piață a redevenței (chiriei de piață), în vederea renegocierii acesteia, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025.

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.

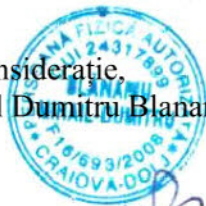
Valoarea de piață teren concesionat în baza contractului nr. 44T/01.01.2004, raportată (metoda comparației vânzărilor), este:

Suprafață teren	Valoare de piață teren			
60,30 mp	69.914 lei echivalent a	13.295 euro	(	1.159,44 lei/mp echivalent a 220,48 euro/mp)

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

Suprafață teren	Valoare de piață a redevenței anuale			
60,30 mp	11.978 lei echivalent a	2.278 euro	(198,65 lei/mp/an echivalent a	37,78 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare			
	998 lei echivalent a	190 euro	(16,55 lei/mp/lună echivalent a	3,15 euro/mp/lună)

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blanariu



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	5
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	8
1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	10
1.1. EVALUATOR	10
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI	10
1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI	10
1.4. PROPRIETARI	10
1.5. BENEFICIAR	10
1.6. COMANDĂ/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII	10
1.7. IDENTIFICAREA ACTIVELOR/BUNURILOR SUPUSE EVALUĂRII	11
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	15
1.15. FACTORI DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG)	15
1.16. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	15
1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	16
2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE	17
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE	17
3 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	19
3.1. DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE	19
3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIEȚEI LOCALE	19
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	20
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	21
3.5. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIEȚEI LOCALE	21
4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ	22
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	22
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	23
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	27
ANEXE	29

SINTEZA EVALUĂRII

Evaluator	BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru
Client	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214
Utilizatori desemnați	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214, și SOUVENIR TRADING S.R.L.
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. 294014 din 26.08.2026
Data raportului	01.09.2026
Data inspecției	Inspecția s-a realizat în data de 01.09.2026, în prezența utilizatorului desemnat
Data evaluării	01.09.2026
Curs BNR valabil la data evaluării, 01.09.2026	1 Euro = 5,2586 lei
Identificarea activelor/ bunurilor supuse evaluării	Terenul intravilan în suprafață de 60,3 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 44T/01.01.2004, (cu modificările și completările ulterioare) ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova
Amplasare	Municipiul Craiova, str. Dr. Ioan Cantacuzino, nr. 8 C, jud. Dolj
Utilizare existentă	Imobilul este un teren intravilan curți construcții ocupat de o construcție aflată în proprietatea SOUVENIR TRADING S.R.L.
Utilizarea desemnată	Asistarea proprietarului pentru prelungirea până la data de 30.06.2027, a duratei contractului de concesiune nr. 44T/01.01.2004 (cu modificările și completările ulterioare), încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și SOUVENIR TRADING S.R.L., estimându-se valoarea de piață a imobilului în vederea estimării valorii de piață a redevenței (chiriei de piață), în vederea renegocierii acesteia, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025
Tipul valorii estimate	Valoarea estimată este valoarea de piață a imobilului utilizată pentru stabilirea prețului- redevenței în vederea concesiionării 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.

Redevența de piață 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 locatorului, precum și *obligățiile* locatarului.” (SEV102, A20.4).

Pentru determinarea prețului- redevenței în vederea concesiunii s-a utilizat metoda actualizării- analiza fluxului de numerar actualizat (DCF), conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor 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

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

„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 cunoștința de cauză, prudent și

fără constrângere ”.

Observatii speciale

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

Prin H.C.L. nr. 334 din 25.06.2026, s-a aprobat prelungirea, până la data de 30.06.2027, a contractului de concesiune nr. 44T/01.01.2004.

Terenul ce face obiectul contractului de concesiune nr. 44T/01.01.2004 este acoperit cu o construcție

Abordari/Metode de evaluare utilizate

Valoarea de piață teren concesionat în baza contractului nr. 44T/01.01.2004, raportată (metoda comparației vânzărilor), este:

Suprafață teren	Valoare de piață teren			
60,30 mp	69.914 lei echivalent a	13.295 euro	(1.159,44 lei/mp echivalent a	220,48 euro/mp)

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

Suprafață teren	Valoare de piață a redevenței anuale			
60,30 mp	11.978 lei echivalent a	2.278 euro	(198,65 lei/mp/an echivalent a	37,78 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare			
	998 lei echivalent a	190 euro	(16,55 lei/mp/lună echivalent a	3,15 euro/mp/lună)

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Evaluator autorizat



Administrator,
Blănarîu Mihail-Dumitru



Blănarîu 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 semnatare. Menționăm ca în cazul prezentei evaluări, evaluatorul proprietății este BLĂNARIU MIHAIL - DUMITRU, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, identificat cu nr. leg. 10737, administrator al entității BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A., care a realizat evaluarea și inspecția proprietății subiect al evaluării.

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

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

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

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

Prin semnarea prezentei declarații subscrise 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 de evaluare;
- Afirmațiile, analizele, opiniile și concluziile prezentate în cadrul raportului de evaluare sunt adevărate și corecte, și reprezintă opiniile și concluziile personale ale semnatarilor,

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. UTILIZATORI DESEMNAȚI

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214, și
SOUVENIR TRADING 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. 294014 din 26.08.2026

Data raportului: 01.09.2026

Data inspecției: Inspecția s-a realizat în data de 01.09.2026, în prezența utilizatorului desemnat

Data evaluării: 01.09.2026

Curs BNR valabil la data de: 01.09.2026: 1 Euro = 5,2586 lei.

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

1.7. IDENTIFICAREA ACTIVELOR/BUNURILOR SUPUSE EVALUĂRII

Activul supus evaluării este de natura teren intravilan în suprafață de 60,3 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 44T/01.01.2004, (cu modificările și completările ulterioare) ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova

Amplasare: Municipiul Craiova, str. Dr. Ioan Cantacuzino, nr. 8 C, jud. Dolj

1.8. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ

Utilizarea desemnată a evaluării este asistarea proprietarului pentru prelungirea până la data de 30.06.2027, a duratei contractului de concesiune nr. 44T/01.01.2004 (cu modificările și completările ulterioare), încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și SOUVENIR TRADING S.R.L., estimându-se valoarea de piață a imobilului în vederea estimării valorii de piață a redevenței (chiriei de piață), în vederea renegocierii acesteia, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025.

1.9. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII

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

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

Redevența de piață 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 locatorului, precum și obligațiile locatarului.” (SEV102, A20.4).

Pentru determinarea prețului- redevenței în vederea concesiunii s-a utilizat metoda actualizării- analiza fluxului de numerar actualizat (DCF), conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor 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 piețelor 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. 294014 din 26.08.2026;
- Hotărîrea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 334 din 25.06.2026;
- Contract de concesiune nr. 44T din 01.01.2004

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;**
- 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;
- H.C.L. nr. 334 din 25.06.2026 privind prelungirea duratei contractului de concesiune nr. 44T din 01.01.2004.

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/siguranța-post-seism-a-clădirilor/program-de-prevenire-a-riscului-seismic/-8247/-9738>;

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

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 niciu fel de investigație referitoare la utilizările trecute sau prezente, ale proprietă 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 ocupat de spațiu comercial. în scopul declarat al prezentei evaluări, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin..

1.11.2. Ipoteze speciale

Evaluarea imobilului s-a făcut în ipoteza prelungirii contractului de concesiune existent

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 proprietarul 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, acestea 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,
Blăniaru Mihail-Dumitru

Evaluator autorizat



Blăniaru Mihail-Dumitru

MIHAIL DUMITRU
Legitimă Nr. 10737
Valabil 2026
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

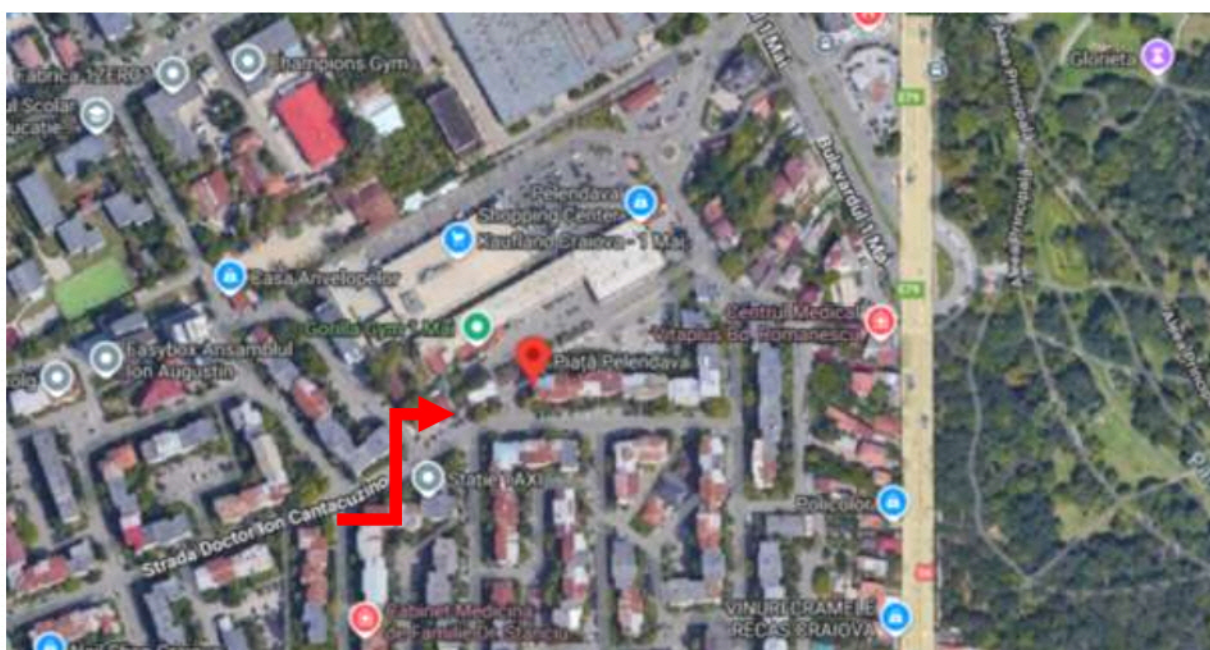
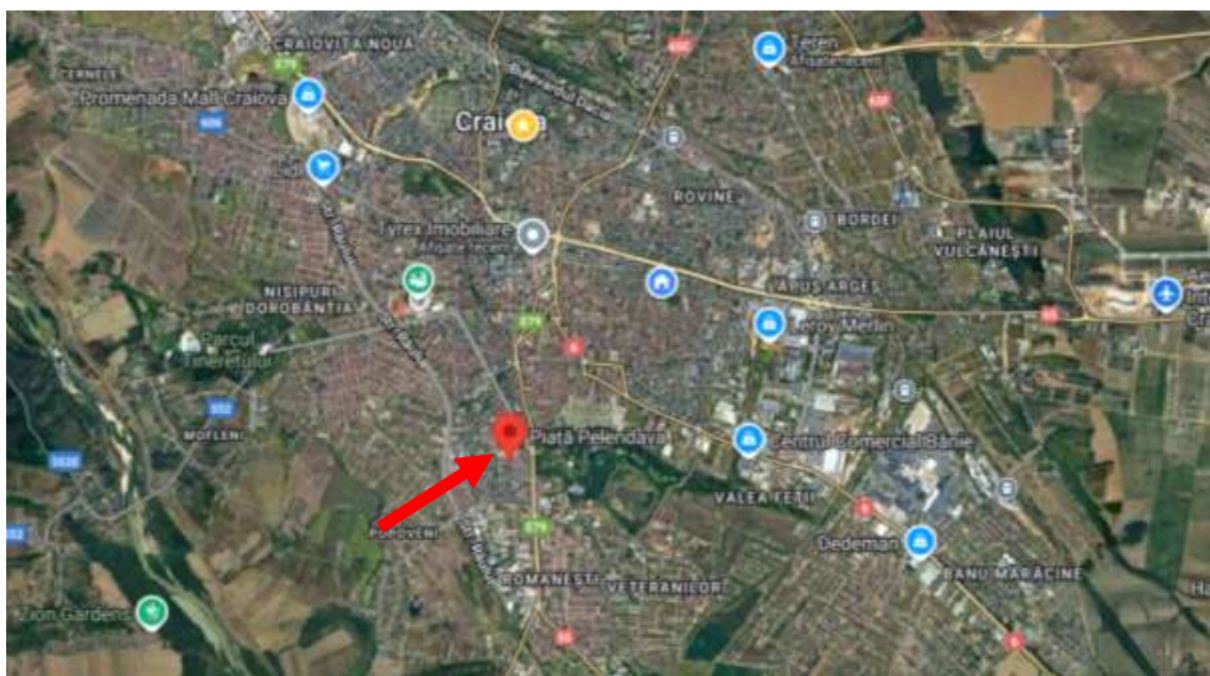
2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE

2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII EVALUATE

2.1.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluată

Prezentul raport de evaluare se refera la terenul intravilan în suprafață de 60,3 mp, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 44T/01.01.2004, (cu modificările și completările ulterioare) ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova

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



2.1.2. Descrierea juridică

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

În prezent, terenul este acoperit de o construcție spațiu comercial.

2.1.3. Sarcini

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

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

<i>Zona de amplasare</i>	Municipiul Craiova, Cartier 1 Mai-Pelendava
<i>Artere importante de circulație prin apropiere</i>	Pietonal: str. Dr. Ioan Cantacuzino Auto: str. Dr. Ioan Cantacuzino Calitatea rețelelor de transport: str. Dr. Ioan Cantacuzino
<i>Caracterul edilitar al zonei</i>	Tipul zonei: mixta
<i>Utilitati edilitare</i>	Rețea urbană de energie electrică: existentă Rețea urbană de apă: existentă Rețea urbană de termoficare: existentă Rețea urbană de gaze: existentă Rețea urbană de canalizare: existentă Rețea urbană de telefonie: existentă Rețea urbană de transmisii de date: existentă
<i>Gradul de poluare al zonei</i>	Corepunzător traficului auto
<i>Ambient</i>	Liniștit

Descrierea terenului

Terenul intravilan în suprafață de 60,3 mp, face obiectul contractului de concesiune nr. 44T/01.01.2004, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova

<i>Categorie teren</i>	Intravilan curți construcții
<i>Utilizare existenta</i>	Terenul este concesionat
<i>Deschideri</i>	La strada Doctor Ioan Cantacuzino
<i>Concluzii în urma inspecției</i>	Terenul ce face obiectul contractului de concesiune nr. 44T/2004, are suprafața de 60,3 mp. Terenul este acoperit de o construcție spațiu comercial

3 ANALIZA PIETEI 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 PIETEI SPECIFICE

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

Astfel, ținând cont de specificul zonei (preponderent 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 PIETEI LOCALE

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

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 podișul 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- concesionare la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

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

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

În urma analizei ofertei competitive am identificat o serie de terenuri comparabile cu proprietatea subiect, a caror oferte de vanzare sunt cuprinse în intervalul 350 euro/mp - 550 euro/mp, în timp ce pentru închiriere-concesionare sunt cuprinse între 2,5-3,5 euro/mp/luna

3.4. CEREREA SOLVABILĂ

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

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

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

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

3.5. ECHILIBRU PIETEI. PREVIZIUNI

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

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

4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

Analiza se efectuează într-una din următoarele situații:

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

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

Utilizările probabile în mod rezonabil

În cadrul analizei de piață, au fost observate terenuri intravilane categoria curți construcții.

Proprietatea pe care obiectul evaluării are destinație de teren curți construcții. Utilizarea actuală – teren intravilan, 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 imobilului.

Având în vedere locația proprietăților, utilizarea probabilă în mod rezonabil este cea de terenuri intravilane curți construcții libere utilizate în limitele P.U.G și P.U.Z valabil la data evaluării.

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 subpieța specifică analizată, se observă că alternativă care îndeplinește toate testele este cea de terenuri intravilane curți construcții utilizat în limitele P.U.G și P.U.Z valabil la data evaluării. Acestea sunt:

- **permisă legal:** Conform documentelor puse la dispoziție, destinația actuală este de teren intravilan curți construcții. Din analiza documentelor, reiese că nu există restricții legale pentru o utilizare alternativă.
- **fizic posibilă:** caracteristicile fizice ale imobilului permite atât folosirea acestuia ca teren intravilan curți construcții. Nu am avut informații cu privire la expertiza tehnică încadrată la o clasă de risc seismic
- **fezabilitatea financiară și maxima productivitate:** în zona există și alte proprietăți cu o atractivitate egală, utilizate ca proprietăți similare cu proprietatea de evaluat. Având în vedere locația proprietății, faptul că amplasamentele similare, indică existența cererii pentru astfel de imobile, precum și vecinătățile sale, utilizările probabile în mod rezonabil sunt cele de teren intravilan curți construcții.

Analiza urbanistică reflectă fezabilitatea financiară a utilizării proprietății ca teren intravilan curți construcții. 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:

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

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

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

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

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

Ajustările procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație. Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru 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, estimăm ca **valoarea de piață a terenului este 13.295 euro, echivalent a 220,48 euro/mp.**

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

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

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

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

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

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

Unde :

V_p = Valoare de piață teren

r = Redevența anuală anuală

a = Rata de actualizare

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

Pentru determinarea redevenței minime se utilizează formula :

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

Pentru estimarea redevenței minime s-au parcurs următoarele etape :

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

Valoarea de piață teren concesionat în baza contractului nr. 44T/01.01.2004, raportată (abordarea prin comparație directă), este:

Suprafață teren	Valoare de piață a redevenței anuale			
60,30 mp	11.978 lei echivalent a	2.278 euro	(198,65 lei/mp/an echivalent a	37,78 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare			
	998 lei echivalent a	190 euro	(16,55 lei/mp/lună echivalent a	3,15 euro/mp/lună)

2. Stabilirea perioadei de recuperare a investiției

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

Ținând cont de existența pe teren a unei construcții provizorii tip spațiu comercial, cu o durată medie de viață similară cu cea a construcției, vârsta efectivă și uzura acestora se consideră ca perioadă luată în calcul pentru închiriere să fie de 49 ani. Având în vedere faptul că valoarea banilor suferă modificări în timp, fiind influențată de inflație, deflație, riscuri economice, sociale și politice, în estimarea chiriei minime se ia în calcul un factor de actualizare care înglobează toți acești factori ce nu ar fi incluși în cazul în care s-ar raporta în mod matematic valoarea proprietății la cei 49 ani.

3. Estimarea ratei de actualizare (a)

Rata de actualizare s-a calculat pe baza formulei:

$K = R_b + R_i$; unde:

K - rata de actualizare

R_b - rata de bază fără risc

R_i - riscul investiției

4. Determinarea factorului de actualizare a fost calculat la 6,7304 după formula:

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

5. Determinarea chiriei minime

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

Valoarea de piață teren concesionat în baza contractului nr. 44T/01.01.2004, raportată (metoda comparației vânzărilor), este:

Suprafață teren	Valoare de piață teren			
60,30 mp	69.914 lei echivalent a	13.295 euro	(1.159,44 lei/mp echivalent a	220,48 euro/mp)

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

Suprafață teren	Valoare de piață a redevenței anuale			
60,30 mp	11.978 lei echivalent a	2.278 euro	(198,65 lei/mp/an echivalent a	37,78 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare			
	998 lei echivalent a	190 euro	(16,55 lei/mp/lună echivalent a	3,15 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.

Valoarea de piață teren concesionat în baza contractului nr. 44T/01.01.2004, raportată (metoda comparației vânzărilor), este:

Suprafață teren	Valoare de piață teren	
60,30 mp	69.914 lei echivalent a 13.295 euro	(1.159,44 lei/mp echivalent a 220,48 euro/mp)

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

Suprafață teren	Valoare de piață a redevenței anuale	
60,30 mp	11.978 lei echivalent a 2.278 euro	(198,65 lei/mp/an echivalent a 37,78 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare	
	998 lei echivalent a 190 euro	(16,55 lei/mp/lună echivalent a 3,15 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 pregatit pe baza standardelor, recomandarilor și metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania) și în conformitate cu legislatia în vigoare.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..



Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru

Evaluator autorizat



Blănariu Mihail-Dumitru

ANEXE

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

ANEXA 1 Calcule.

Valoarea de piață teren concesionat în baza contractului nr. 44T/01.01.2004,, raportată (abordarea prin comparație directă)				
Suprafață teren	Valoare de piață teren			
60,30 mp	69.914 lei echivalent a	13.295 euro	(1.159,44 lei/mp echivalent a	220,48 euro/mp)
Suprafață teren	Valoare de piață a redevenței anuale			
60,30 mp	11.978 lei echivalent a	2.278 euro	(198,65 lei/mp/an echivalent a	37,78 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare			
	998 lei echivalent a	190 euro	(16,55 lei/mp/lună echivalent a	3,15 euro/mp/lună)

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Terenul analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	60,30 mp	160 mp	227 mp	277 mp
Preț (Euro)	?	63.000 euro	96.000 euro	150.000 euro
Preț (Euro/mp)		393,75 euro/mp	422,91 euro/mp	541,52 euro/mp
Localizare	Craiova, str. Dr. Ioan Cantacuzino, nr. 8 D, jud. Dolj	Craiova, Brazda lui Novac, jud. Dolj	Craiova, str. Caracal, jud. Dolj	Craiova, Sp. Judetean, 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	sept.26	sept.26	sept.26	sept.26
Acces	La drum principal	La drum principal	La drum principal	La drum principal
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	Nu	Nu	Nu	Nu

ANEXA 1.1.				
EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
		Comp.1	Comp.2	Comp.3
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI				
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	393,8	422,9	541,5
Tipul tranzactiei		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-20%	-20%	-20%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-78,8	-84,6	-108,3
Preț ajustat (EUR/mp)		315,0	338,3	433,2
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		315,0	338,3	433,2
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		315,0	338,3	433,2
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		315,0	338,3	433,2
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		315,0	338,3	433,2
Condiții de piata	sept.26	sept.26	sept.26	sept.26
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		315,0	338,3	433,2
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Craiova, str. Dr. Ioan Cantacuzino, nr. 8 D, jud. Dolj	Craiova, Brazda lui Novac, jud. Dolj	Craiova, str. Caracal, jud. Dolj	Craiova, Sp. Județean, jud. Dolj
Ajustare (%)		-7%	-7%	-14%
Ajustare (EUR/mp)		-22,1	-23,3	-60,6
Preț ajustat (EUR/mp)		293,0	315,0	372,6
Acces	La drum principal	La drum principal	La drum principal	La str principala
Ajustare (%)		-7%	-7%	-7%
Ajustare (EUR/mp)		-20,5	-22,1	-26,1
Preț ajustat (EUR/mp)		272,4	293,0	346,5
Suprafata (mp)	60,30	160,00	227,00	277,00
Ajustare (%)		-19,07%	-22,48%	-23,94%
Ajustare (EUR)		-52,0	-65,8	-83,0
Preț ajustat (EURO)		220,5	227,1	263,5
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		220,5	227,1	263,5
Forma / raportul laturilor	Neregulata	Neregulata	Regulata	Regulata
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		220,5	227,1	263,5
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
Preț ajustat (EUR/mp)		220,5	227,1	263,5
Altele/Constructii demolabile etc	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		220,48	227,11	263,52
ajustare totală netă (EUR/mp)		-94,5	-111,2	-169,7
ajustare totală netă (%)		-24%	-26%	-31%
ajustare totală brută (EUR/mp)		94,52	111,22	169,69
ajustare totală brută (%)		24%	26%	31%
Proprietatea comparabila 1 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	220,48	EUR/mp		5,2586
	1.159,44	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	13.295	EUR		
	69.914	LEI		

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.			
Tipul tranzactiei			
In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranzactionare variaza pe piata locala in intervalul -10-20%, in functie de amplasament, suprafata, localizare, cale acces, topografie, vecinatati si utilizari permise			
Ajustari	Comp 1 -20%	Comp 2 -20%	Comp 3 -20%
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 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 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 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%
Condiții de finanțare			
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de finantare fiind aceleasi - nu sunt necesare ajustari.			
Ajustari	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%
Condiții de vanzare			
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de vanzare pentru comparabile sunt aceleasi ca si pentru subiectul evaluat - nu			
Ajustari	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%
Condiții de piata			
Condițiile de piata indica diferentele intre preturile afisate la anumite date in anunturile de vanzare si data evaluarii, ajustările au fost estimate procentual in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in timp dintre ofertele prezentate.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similar	Comp 2 similar	Comp 3 similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.			
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 aceluasi cartier sau mai mari , pentru comparabilele amplasate in zone mai indepartate			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 mai buna	Comp 2 mai buna	Comp 3 mai buna
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	-7%	-7%	-14%
S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ in functie de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare			
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 1 mai bun	Comp 2 mai bun	Comp 3 mai bun
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	-7%	-7%	-7%
Nu au fost necesare ajustari			
Suprafata (mp)			
In cazul suprafetelor foarte mici de cca 150 mp de teren numarul cumparatorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafata este mai greu de utilizat, influentand valoarea terenului, pretul scade direct proportional cu suprafata, loturile foarte mici de teren sunt mai greu vandabile.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 mai mica	Comp 2 mai mica	Comp 3 mai mica
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	-19%	-22%	-24%
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 proprietati cu o topografie plana deoarece nu necesita lucrari suplimentare pentru a realiza o suprafata dreapta,			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de topografia diferita dintre comparabile si subiectul analizat.			
Forma / raportul laturilor			
Diferentele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu forma regulata sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un imobil cu o deschidere			
Deschidere			
Diferentele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu deschidere mai mare sau la mai multe strazi sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata privind influenta asupra pretului proprietatii, tinind cont de echiparea cu utilitati diferite fata de proprietatea subiect. S-a ajustat pozitiv comparabila 2 cu -4% pentru ca are deschidere la 2 strazi			
Utilizare			
Piata recunoaste ca exista un surplus de valoare pentru loturile de teren intravilan curti constructii amplasate intr-o zona cu potential comercial/servicii fata de cele ce au o categorie de folosinta diferita (Altere/arabil etc), conform CMBU.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferentele in pretul platit dintre cea mai buna utilizarea a			
Altele/Constructii demolabile etc			
In functie de alte aspecte, vecinatati, starea terenului diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care sunt situate in zone defavorabile, vecinatati inferioare unor zone rezidentiale/comerciale, cumparatorii platesc mai putin. De asemenea, in functie de existenta unor constructii aflate in diferite stadii de executie, diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care necesita chelniei suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumparatorii platesc			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similar	Comp 2 similar	Comp 3 similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%

ANEXA 1.2.2.

Metoda actualizarii - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)

Curs BNR valabil la data de 01.09.2026

5,2586 lei/euro

1

Date initiale

Teren intravilan

Suprafata

60,3 mp

Perioada de recuperare in cazul concesiunii huta in calcul

49 ani

Legenda

V

Valoare drept de folosinta cedat

R

Redeventa annala

k

Rata de actualizare

n

Numar de ani luati in calcul

f

Factor de capitalizare

Calcul

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

1

Teren intravilan

Suprafata

60,3 mp

Val unitara teren estimata

220,48 euro/mp

1159,44 lei/mp

Val teren

13295,2 euro

Perioada de recuperare in cazul concesiunii huta in calcul

49 ani

k=Rb+Ri

Unde: Rb rata de baza fara risc, Ri -riscul investitiei

Rbi

=

3,21%

Ri

=

10,40%

k

=

13,61%

f1

=

0,8802

f

=

5,8366

10

Rata inflatiei

10,40%

ANUL

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
	0,8802	0,7748	0,6819	0,6003	0,5283	0,4651	0,4093	0,1802	0,1586	0,1396	0,1229	0,1081	0,0952	0,0838	0,0737	0,0649	0,0571	0,0503	0,0443	0,0390	0,0343	0,0302	0,0266	0,0234	0,0206
2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074		
0,01812	0,0159	0,0140	0,0124	0,0109	0,0096	0,0084	0,0074	0,0065	0,0057	0,0051	0,0045	0,0039	0,0034	0,0030	0,0027	0,0024	0,0021	0,0018	0,0016	0,0014	0,0012	0,0011	0,0010		

R

=

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

Redeventa annala

R

=

2277,88 euro/an

=

11978,45 lei/an

=

37,78 euro/mp/an

=

198,65 lei/mp/an

Redeventa lunara

R lunar

=

189,82 euro/luna

R lunar

=

998,20 lei/luna

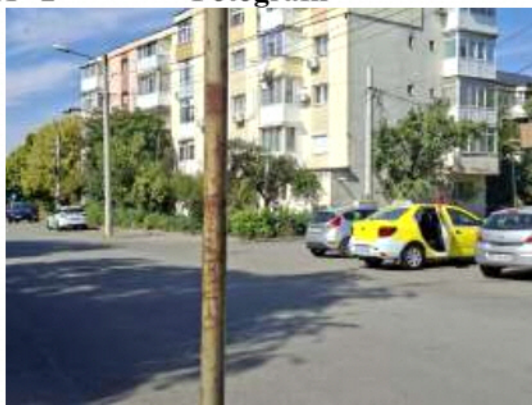
Chirie unitara lunara

=

3,15 euro/mp/luna

16,55 lei/mp/luna

ANEXA 2 Fotografii



ANEXA 3 Comparabile/oferte

COMPARABILA 1

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-brazda-lui-novac-IDHL4p?session_long_olx=19f42e36eacb7d135c6&session_olx=19fef8f4f52x6c998797

inapoi Distribuie Salveaza





Toate imaginile (3)

Teren intravilan Brazda lui Novac

63 000 € 393,75 €/m²

Brazda Lui Novac, Craiova, Dolj

Nicu Radut
Unic Imobiliare
0730 462 259

Nume*

COMPARABILA 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-craiova-accept-variante-imobiliare-auto-IDiaasz.html>



Postat 26 septembrie 2025

Teren intravilan Craiova - Accept variante imobiliare/auto

96 000 € Preț e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafața utilă: 227 m² Extensibil / Intravilan intravilan

DESCRIERE

Oportunitate de investiție! Vând teren intravilan în Craiova (Strada Căraia) cu suprafața de 227 m². Prețabil pentru orice tip de activitate. Accept și variante imobiliare sau auto. Pentru mai multe detalii și vizionari, sună la numărul alăturat.

PRIVAT

GG
Nu DAJ (în documentele 2025)
Autru pe: 21 iunie 2025

Trimite mesaj

076 855 4319

Ma multe anușor din acoperă «trubor»

LOCALITATE

Craiova
Dolj

Vezi locația pe hartă

Avești anușor a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca întărit, segele păsărilor desptuile consumatorilor nu

Arată mai multe

Publicitate

PROLATERIA
Allege abonamentul Digital SkyShowtime 38" lei/lună
DIGI | skySHOWTIME

COMPARABILA 3

https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-craiova-1-mai-277mp-275797501?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=cpc&utm_campaign=%5BSRC%5D+%5BBB%5D




Partener: Imobiliare.ro Finance

Madalina Baciu
PRIME IMOBILIARE ADS

0784380259
0726588917

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Copiază

Raportează anunț

Descriere teren

Prime Imobiliare ADS va propune spre vanzare 277 mp, conform cadastru, 300 mp reali, teren intravilan situat in apropierea Spitalului Judetean Craiova, la 2 minute de B-dul 1 Mai.

Terenul are o deschidere de 8 m, pe el se afla amplasata o cladire demolabila si este racordat la toate utilitatile.

Pentru acest teren exista Certificat de Urbanism pentru Locuinta individuala P+2, proiect pentru desfiintare locuinta existenta si construire locuinta unifamiliala P+1 si este depusa documentatia in vederea eliberarii Autorizatiei de constructie.

Pozitionarea excelentă imbină liniștea unei zone rezidențiale cu accesul rapid către principalele puncte de interes ale orașului: unități medicale, instituții de învățământ, centre comerciale, mijloace de transport și zone de recreere.

Achiziția acestui teren înseamnă mai mult decât cumpărarea unei proprietăți – înseamnă oportunitatea de a construi.

[Citește mai mult](#)

Electricitate Apă Gaz Canalizare

chrome-

extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://insse.ro/cms/sites/default/files/com_presa/com_pdf/ipc08r25.pdf



ANEXA 4 Documente

- Nota de Comandă nr. 294014 din 26.08.2026;
- Hotărîrea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 334 din 25.06.2026;
- Contract de concesiune nr. 44T din 01.01.2004



DIRECȚIA PATRIMONIU

Serviciul Urmărire Contracte, Agenți Economici

Nr. 294014/ 26.08. 2026

Notă comandă

Către,

Blănariu Mihail-Dumitru PFA

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 334/2026 s-a aprobat prelungirea, până la 30.06.2027, a duratei contractului de concesiune nr. 44T/2004 dintre Municipiul Craiova și Souvenir Trading S.R.L., ce are ca obiect terenul în suprafață de 60,3 mp, situat în str. dr. Ioan Cantacuzino, nr.8C.

Potrivit art.2 din Hotărârea Consiliului Local nr. 334/2026, în vederea renegocierii redevenței aferente contractului de concesiune mai sus amintit, este necesară întocmirea unui raport de evaluare a terenului, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere Acordul Cadru nr. 286615/2026, 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, propunerea tehnică, obligațiile asumate în contract, este necesară **evaluarea imobilului – teren pentru stabilirea prețului – redevenței terenului în suprafață de 60,3 mp, situat în str. dr. Ioan Cantacuzino, nr. 8C.**

Atașăm în copie următoarele:

- H.C.L. nr. 334//2026;
- contractul de concesiune nr. 44T/2004.

Director Executiv
Ionuț-Cristian Gălea



Nume și prenume	Funcție	Data	Semnătura
Verificat: Victor Costache	Șef Serviciu	25.08.2026	
Întocmit: Stroe Mihaela	Inspector	25.08.2026	

Lista de difuzare a documentului

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

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 334

**privind prelungirea duratei contractului de concesiune nr.44T/01.01.2004
încheiat între Municipiul Craiova și Souvenir Trading S.R.L.**

Consiliul Local al Municipiului Craiova întrunit în ședința ordinară din data de 25.06.2026;

Având în vedere referatul de aprobare nr.209776/2026, raportul nr.217581/2026 întocmit de Direcția Patrimoniu și raportul de avizare nr.218285/2026 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune aprobarea prelungirii duratei contractului de concesiune nr.44T/01.01.2004 încheiat între Municipiul Craiova și Souvenir Trading S.R.L. și avizele nr.23/2026 al Comisiei I - Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea Domeniului, nr.19/2026 al Comisiei III - Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.27/2026 al Comisiei V - Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art. 871-873 Cod Civil,

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă prelungirea duratei contractului de concesiune nr. 44T/01.01.2004, încheiat între Municipiul Craiova și Souvenir Trading S.R.L., ce are ca obiect terenul aparținând domeniului public al Municipiului Craiova, în suprafață de 60,3 mp, situat în str. Dr. Ioan Cantacuzino, nr.8C, până la data de 30.06.2027.
- Art.2.** Se aprobă renegocierea redevenței pentru terenul ce face obiectul contractului de concesiune prevăzut la art.1, având ca preț de pornire valoarea rezultată din raportul de evaluare, care va fi însoțit prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.3.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să semneze actul adițional la contractul de concesiune prevăzut la art.1 din prezenta hotărâre.
- Art.4.** Se aprobă modificarea în mod corespunzător a Hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 247/2003 și nr.477/2018.

Art.5. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Compartimentul Administrație Publică Locală și Relații cu Consiliul Local, Direcția Patrimoniu și S.C. Souvenir Trading S.R.L. vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Marian Daniel PĂLOIU

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. 447 / 01.01.2004.

CAP. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între Consiliul Local al Municipiului Craiova, cu sediul în str. Alexandru Ioan Cuza nr. 7, reprezentat prin d-l primar ing. Vasile Bulucea, în calitate de concedent pe de o parte și

S.C. "SOUVENIR TRADING" S.R.L. Craiova, posesoare a Certificatului de Înregistrare nr. J16/139/01.03.2002, emis de Camera de Comerț și Industrie Dolj, având sediul social în Craiova, B-dul Mareșal Ion Antonescu, bl.D8, sc.1, ap.5, reprezentată prin domnul PĂTRĂU ION, posesor al în calitate

de concesionar, pe de altă parte, în temeiul Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor și a Hotărârilor Consiliului Local nr. 247/2003 și nr.361/2003, s-a încheiat la sediul Primăriei Municipiului Craiova prezentul contract de concesiune.

CAP. II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art.1. - (1) Obiectul contractului îl constituie concesionarea terenului, aparținând domeniului public de interes local, în suprafață de 54,0 mp, situat în Craiova, B-dul 1Mai nr.102, în vederea amenajării unei terase, adiacentă spațiului comercial, aflat în proprietatea S.C. "SOUVENIR TRADING" S.R.L.

(2) Obiectivele concedentului sunt: exploatarea eficace, în regim de continuitate și permanență a terenului concesionat.

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

- a) bunuri de retur – terenul în suprafață de 54,0 mp., situat în Craiova, B-dul 1Mai nr.102 .

CAP. III. TERMENUL

Art.2. - (1) Durata concesiunii este de 15 ani, începând cu data de 01.01.2004 până la 01.01.2019.

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

CAP. IV. REDEVENȚA. GARANȚIA

Art.3. - (1) Redevența totală, aferentă obiectului concesiunii este de lei, fără TVA, conform raportului de evaluare.

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

(3) Redevența semestrială, pentru anul 2004, este de lei, fără TVA și se va achita până cel mai târziu în ultima zi lucrătoare din fiecare semestru al anului de plată. Termenele de plată sunt aceleași, pe toată perioada contractului de concesiune.

Pentru anii următori, redevențele semestriale se vor determina în funcție de valorile anuale, stabilite conform alin.2.

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

(5) Garanția, în sumă de lei, fără TVA, datorată de concesionar, la nivelul primului an de plată, se poate folosi de concedent, în condițiile art.34 din Legea nr.219/1998 privind regimul concesiunilor.

CAP.V. PLATA REDEVENȚEI ȘI A GARANȚIEI

Art.4. - (1) Plata redevențelor semestriale și a garanției, prevăzute la art.3 (3) și art.3 (5) se face în contul concedentului nr. 21220207, deschis la Trezoreria Municipiului Craiova, sau prin casieria unității, din contul concesionarului S.C. "SOUVENIR TRADING" S.R.L. Craiova nr. 1710122013001 deschis la Banca Comercială în Tinac - Suc. CRAIOVA.

(2) Plata garanției, prevăzute la art.3 (5), din contractul de concesiune, se face, în termen de maxim 90 zile de la data perfectării contractului de concesiune.

CAP. VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

- DREPTURILE CONCESIONARULUI

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

- DREPTURILE CONCEDENTULUI

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

(2) Să recupereze, de la S.C. "SOUVENIR TRADING" S.R.L. Craiova, suma de 2.500.000 lei, reprezentând contravaloarea plății efectuate, de Primăria Municipiului Craiova, pentru expertizarea terenului, ce face obiectul prezentului contract de concesiune, în maxim 30 zile de la data semnării acestuia.

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

CAP. VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

- OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI

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

(2) Concesionarul are obligația să exploateze, în mod direct, bunul concesionat.

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

(4) Concesionarul se obligă să plătească redevențele, la termenele prevăzute în contract și în cuantumul transmis de concedent.

(5) Concesionarul se obligă să depună la Primăria Craiova, compartimentul Contracte Economice, xerocopia documentelor de plată, imediat după efectuarea plăților.

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

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

(8) La încetarea contractului de concesiune, prin atingerea termenului, concesionarul se obligă să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

(9) Să vireze, în contul nostru nr.24510220, deschis la Trezoreria Craiova, sau prin casieria Primăriei Municipiului Craiova, suma de 2.500.000 lei, sumă ce reprezintă contravaloarea plății efectuate de Primăria Craiova, pentru expertizarea terenului din B-dul 1Mai nr.102. Plata se va efectua în maxim 30 zile, de la semnarea contractului de concesiune.

- OBLIGAȚIILE CONCEDENTULUI

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

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

CAP. VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

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

a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

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

c) în cazul dispariției dintr-o cauză de forță majoră a bunului concesionat, sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de al exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

CAP. IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

CAP. X. LITIGII

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

CAP. XI. ALTE CLAUZE

- prezentul contract de concesiune poate fi prelungit, prin acordul părților, cu o perioadă cel mult egală cu 1/2 din durata inițială a acestuia;
- cedarea concesiunii se face cu acordul concedentului, după solicitarea prealabilă a concesionarului;
- în cazul retragerii (anulării) concesiunii, concesionarul nu are dreptul la restituirea redevenței achitate;
- în caz de neplată a 2 (două) rate semestriale, consecutive, de către concesionar, contractul se consideră desființat de drept, fără somație, punere în întârziere și cerere de chemare în judecată (pact comisoriu grad IV).

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

Încheiat azi _____.

CONCEDENT

CONCESIONAR

**Act Adicional nr. 1/2010
la contractul de concesiune nr. 44T/2004**

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

În baza Hotărârii Consiliului Local nr. 521/2009 **s-a încheiat prezentul act adițional** la contractul de concesiune nr.44T/2004

Între

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

S.C. "SOUVENIR TRADING" S.R.L., posesoare a Certificatului de Înregistrare J16/139/2002 emis de Camera de Comerț și Industrie Dolj, cu sediul social în Craiova, bld. Mareșal Ion Antonescu, bl. D8, sc. 1 an 5 reprezentată **nr**

în calitate de **concesionar pe de altă parte**

Art.1

Se modifică obiectul contractului de concesiune prevăzut la art.1 alin.(1) și alin.(4) lit a), în sensul majorării suprafeței de teren care aparține domeniului public al municipiului Craiova cu 6,3 mp, respectiv de la 54,0 mp la 60,3 mp, teren ocupat de terasa aferentă spațiului comercial aflat în proprietatea S.C. SOUVENIR TRADING S.R.L. situat în bld. 1 Mai, nr. 102 (poziția 14 din ANEXA la H.C.L. 521/2009).

Art. 2

Se reformulează art. 3 alin. (4) din contract, astfel:

Art. 3 (4). Pentru depășirea termenelor de plată menționate la art. 3 din prezentul act adițional concesionarul va plăti majorări de întârziere în conformitate cu legislația în vigoare la data plății.

Art. 3

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

Art. 3(6). „Începând cu anul 2010 redevența anuală se va calcula în funcție de suprafața totală de 60,3 mp și se va achita în 2 rate semestriale egale, cel mai târziu până în următoarele date:

- rata I (redevența pentru sem. I) până la data de 31 martie a fiecărui an
- rata II (redevența pentru sem.II) până la data de 30 septembrie a fiecărui an
în contul RO23TREZ29121300205XXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Craiova,
CUI 4417214 sau în numerar prin casieria Primăriei Craiova”

Art.4

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

„Art.7(10)

În termen de 90 de zile de la încheierea prezentului act adițional, concesionarul SC
SOUVENIR TRADING S.R.L. are obligația :

- a) să obțină certificatul de urbanism și autorizația de construire pentru construcția
edificată fără titlu;
- b) să plătească contravaloarea folosinței terenului în suprafață de 6,3 mp la nivelul
redevenței calculată conform legislației în vigoare, pentru perioada 01.01.2007- 31.12.2009
în sumă de 169,0 lei la care se vor adăuga majorări de întârziere calculate conform actelor
normative în vigoare și aplicabile la data plății efective.”

Art.5

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

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

„Art. 9

(1) Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

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

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

1. prin acordul de voință al părților consemnat în scris prin act adițional;
2. în situația în care terenul ce face obiectul contractului de concesiune este
solicitat conform prevederilor Legii nr.10/2001R și 247/2005, contractul de
concesiune încetează de drept, concesionarul fiind notificat în prealabil cu 30 de zile;
3. la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în
cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără
plata unei despăgubiri către concedent.
4. în cazul nerespectării clauzelor prevăzute la *art.4* din prezentul act adițional
contractul de concesiune încetează de drept, concesionarul S.C. SOUVENIR
TRADING S.R.L. având obligația să desființeze construcția și să aducă terenul în
starea inițială, pe cheltuiala proprie.

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

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

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

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

Art.6

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

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

Art.7

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

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

a) bunuri de retur – terenul în suprafață de 60,3 mp prevăzut la art.1 din prezentul act adițional, revine de plin drept, gratuit și liber de orice sarcini concedentului;

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

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

Art. 8

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

„CAP. XII. FORȚA MAJORĂ

Art. 12

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

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

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

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

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

„CAP XIII. LEGEA APLICABILĂ

Art.13

(1)Contractul de concesiune nr. 44T/2004 este guvernat de legea română.

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

Art. 9

Articolul 12 din contractul de concesiune, urmare renumerotării devine art. 14.

Art.10

Prezentul act adițional, devine parte integrantă a contractului de concesiune nr.44T/2004 și se încheie în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

CONCEDENT
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CRAIOVA

CONCESIONAR
S.C. SOUVENIR TRADING S.R.L.

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Direcția Patrimoniu
Serviciul Urmărire Contracte, Agenți Economici
Nr.133744/ 05.08 2019

ACT ADIȚIONAL Nr. 2/2019
la contractul de concesiune nr. 44T/2004

Între,

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

S.C. SOUVENIR TRADING S.R.L., cu sediul social în Craiova, b-dul. Nicolae Romanescu, nr.120, jud. Dolj, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Dolj sub nr. J16/139/2002, CUI 14488700, reprezentată prin administrator

calitate de concesionar, *pe de altă parte*

În baza Hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.477/2018 și respectiv nr. 329/2019 s-a încheiat prezentul act adițional la contractul de concesiune nr.44T/2004 așa cum a fost modificat prin actul adițional nr.1/2010, astfel:

Art.1 Se modifică art. 2 din contract, în sensul prelungirii duratei contractului de concesiune nr. 44T/2004 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și S.C. Souvenir Trading S.R.L., ce are ca obiect terenul, în suprafață de 60,3 mp, situat în municipiul Craiova, b-dul. 1 Mai, nr.102, pe o perioadă de 7 ani și 6 luni, respectiv până la 30.06.2026.

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

„ (2) Redevența anuală, începând cu data prelungirii contractului de concesiune, este în sumă de 6.373,00lei, conform raportului de evaluare-Anexă la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 329/2019 și se va actualiza anual, prin aplicarea indicelui prețurilor de consum comunicat de Institutul Național de Statistică la prețul din anul precedent.”

Art.3 Celelalte articole ale contractului de concesiune nr. 44T/2004 rămân neschimbate.

Art.4 Prezentul act adițional, devine parte integrantă a contractului de concesiune nr.44T/2004 și se încheie în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

CONCEDENT
MUNICIPIUL CRAIOVA

CONCESIONAR
S. C. SOUVENIR TRADING S.R.L.