

HOTĂRÂREA NR. ____

privind aprobarea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al negocierii, în vederea închirierii terenului situat în Craiova, str. George Enescu nr.79, lotul 1, înscris în Cartea Funciară nr. 224821 Craiova

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 29.10.2026;

Având în vedere referatul de aprobare nr.322743/2026, raportul nr.328900/2026 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.329928/2026 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 negocierii, în vederea închirierii terenului situat în Craiova, str. George Enescu nr.79, lotul 1, înscris în Cartea Funciară nr. 224821 Craiova;

În conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.390/2026 referitoare la prelungirea duratei contractelor de închiriere ;

În temeiul art.108, art.129 alin.2 lit.c, coroborat cu alin.6 lit.b, art.139 alin.3 lit.g, art.154 alin.1, art.196 alin.1 lit.a și art.297 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă raportul de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al negocierii chiriei de piață în cuantum de 27,37 lei/mp/lună echivalent a 5,13 euro/mp/lună, pentru terenul situat în Craiova, str. George Enescu nr.79, lotul 1, înscris în Cartea Funciară nr. 224821 Craiova, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Lia-Olguța VASILESCU

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

RAPORT

al proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare ce stabilește
prețul de pornire al negocierii pentru închiriere a terenului situat în
Craiova, str. George Enescu nr.79, lotul 1,
înscris în Cartea Funciară nr. 224821 UAT Craiova

Prin referatul de aprobare al Primarului Municipiului Craiova nr.322743/2026, se propune adoptarea unei hotărâri de consiliu local privind aprobarea Raportului de Evaluare ce stabilește prețul de pornire al negocierii chiriei de piață pentru agenții economici ce dețin construcții provizorii amplasate pe terenul situat în municipiul Craiova, str. George Enescu nr.79, teren înscris în cartea funciară nr.224821.

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.589/2024, art.3, se aprobă încetarea dreptului de folosință gratuită al Mitropoliei Olteniei-Archiepiscopia Craiovei, asupra lotului 1 de teren , în suprafață de 9767 mp și valoarea de inventar de 13.876.465,25 lei.

Imobilul-teren aparține domeniului privat al municipiului Craiova, fiind situat în str. George Enescu nr.79, înscris în cartea Funciară nr.224821, Craiova.

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.390/2026, art.3 se aprobă modificarea chiriei, prin recalcularea acestuia, conform unui raport de evaluare ce va fi aprobat de Consiliul Local al Municipiului Craiova.

Pentru acest teren, ca bun ce aparține municipiului Craiova și poate face obiectul contractelor de închiriere, în vederea unei bune administrări și asigurarea veniturilor corespunzătoare la bugetul local, este necesară actualizarea chiriilor aferente acestora.

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”, contractul subsecvent nr. 295314/2026 –în vigoare, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, s-a transmis nota de comandă nr.317484/14.10.2026, solicitându-se stabilirea prin raport de evaluare, a prețului de pornire al negocierii chiriei de piață în lei/mp/lună.

Agenții economici sunt identificați în anexele 1 și 2 la Hotărârea 390/2026.

Prin raportul de evaluare, înregistrat sub nr.328984/19.10.2026, a fost stabilit prețul de pornire al negocierii chiriei de piață în lei/mp/ lună pentru terenul aferent construcțiilor deținute de agenții economici ce se regăsesc în anexele 1 și 2 la HCL nr. 390/2026.

Centralizarea rezultatelor se regăsește în următorul tabel:

Nr. crt.	Denumire agent economic	Nr contract /Data	Document	Suprafața	Valoare chiriei de piață/redevenței unitară luna	Valoarea chiriei de piață/ redevenței pe luna	
1	ARHIEPISCOPIA CRAIOVEI	109457/2025	Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 390/2026	120,00 mp	5,13 euro/mp/lună	3.284,94 lei/luna	615,24 euro/lună
2	S.C. FORMIDAS S.R.L	241/31.01.2023	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	39,00 mp	5,13 euro/mp/lună	1.067,61 lei/luna	199,95 euro/lună
3	S.C. AMAROVIA S.R.L	2255/19.06.2009	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	25,00 mp	5,13 euro/mp/lună	684,36 lei/luna	128,17 euro/lună

4	S.C. ANDAMON IMPEX S.R.L.	836/26.02.2009	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	35,00 mp	5,13 euro/mp/lună	958,11 lei/luna	179,44 euro/lună
5	S.C. ANNE MIRELLE”92 S.R.L.	2675/01.10.2015	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	75,00 mp	5,13 euro/mp/lună	2.053,09 lei/luna	384,52 euro/lună
6	S.C. ARGENA IFN S.R.L	1580/27.04.2009	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	142,00 mp	5,13 euro/mp/lună	3.887,18 lei/luna	728,03 euro/lună
7	S.C. AURAMIA COM IMPEX S.R.L.	854/27.02.2009	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	31,00 mp	5,13 euro/mp/lună	848,61 lei/luna	158,94 euro/lună
8	BOGDAN ANA, BOGDAN ADRIAN MIHAI si BOGDAN AUREL	498/08.03.2022	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	45,00 mp	5,13 euro/mp/lună	1.231,85 lei/luna	230,71 euro/lună
9	CASA DIONIS	441/16.02.2015	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	15,00 mp	5,13 euro/mp/lună	410,62 lei/luna	76,90 euro/lună
10	S.C. CARLOS ADARA SRL	2090/20.09.2023	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	20,00 mp	5,13 euro/mp/lună	547,49 lei/luna	102,54 euro/lună
11	S.C. DINCORD S.R.L	1166/23.06.2010	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	71,00 mp	5,13 euro/mp/lună	1.943,59 lei/luna	364,02 euro/lună
12	S.C. DURBIS PROD S.R.L	1642/15.09.2010	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	12,00 mp	5,13 euro/mp/lună	328,49 lei/luna	61,52 euro/lună
13	S.C. EDYDAIA S.R.L	1207/29.05.2017	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	45,00 mp	5,13 euro/mp/lună	1.231,85 lei/luna	230,71 euro/lună
14	S.C. EURODINAMIC S.R.L	2312/30.12.2010	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	60,00 mp	5,13 euro/mp/lună	1.642,47 lei/luna	307,62 euro/lună
15	FARMACIA TREI F SRL	2198/15.11.2021	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	80,00 mp	5,13 euro/mp/lună	2.189,96 lei/luna	410,16 euro/lună
16	S.C. GEOMAR S.R.L	848/27.02.2009	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	51,00 mp	5,13 euro/mp/lună	1.396,10 lei/luna	261,48 euro/lună
17	S.C. IASMYN SHOES S.R.L	998/28.04.2017	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	81,50 mp	5,13 euro/mp/lună	2.231,02 lei/luna	417,85 euro/lună
18	S.C. INTERNATIONAL EXCHANGE S.R.L	1776/16.09.2011	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	62,00 mp	5,13 euro/mp/lună	1.697,22 lei/luna	317,87 euro/lună
19	S.C. INTEX S’R.L.	813/25.02.2009	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	34,00 mp	5,13 euro/mp/lună	930,73 lei/luna	174,32 euro/lună
20	S.C. HISPAN. WOSE S.R.L	79/18.01.2016	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	30,00 mp	5,13 euro/mp/lună	821,24 lei/luna	153,81 euro/lună
21	RADUESCU VIRGIL	315/14.02.2023	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	43,00 mp	5,13 euro/mp/lună	1.177,10 lei/luna	220,46 euro/lună
22	S.C. LEJER COM S.R.L	1407/13.05.2014	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	40,00 mp	5,13 euro/mp/lună	1.094,98 lei/luna	205,08 euro/lună
23	S.C. MADEEA S.R.L	2001/22.10.2012	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	43,00 mp	5,13 euro/mp/lună	1.177,10 lei/luna	220,46 euro/lună
24	MILOVÍ PATRICK S.R.L	1215/01.07.2021	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	105,00 mp	5,13 euro/mp/lună	2.874,32 lei/luna	538,33 euro/lună
25	S.C. MINADONA SERV S.R.L	799/25.02.2009	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	57,50 mp	5,13 euro/mp/lună	1.574,03 lei/luna	294,80 euro/lună
26	NORBERT ESTATE S.R.L.	2189/12.11.2021	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	30,00 mp	5,13 euro/mp/lună	821,24 lei/luna	153,81 euro/lună

27	S.C. NEWARCHITECTURE S.R.L.	4432/16.12.2010	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	105,00 mp	5,13 euro/mp/lună	2.874,32 lei/luna	538,33 euro/lună
28	S.C. PAVINELI S.R.L.	741/20.04.2010	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	45,00 mp	5,13 euro/mp/lună	1.231,85 lei/luna	230,71 euro/lună
29	PÎRVULESCU AURICA ÎNTREPRINDERE FAMILIALĂ	2224/23.10.2019	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	40,00 mp	5,13 euro/mp/lună	1.094,98 lei/luna	205,08 euro/lună
30	S.C. PÎRVULESCU NUȚA S.N.C	873/27.02.2009	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	68,00 mp	5,13 euro/mp/lună	1.861,47 lei/luna	348,64 euro/lună
31	S.C. PRESIROM COM S.R.L	2293/23.06.2009	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	25,00 mp	5,13 euro/mp/lună	684,36 lei/luna	128,17 euro/lună
32	S.C. ROBTYNFLOR S.R.L	3276/31.10.2014	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	25,00 mp	5,13 euro/mp/lună	684,36 lei/luna	128,17 euro/lună
33	S.C. SARRA-STL S.R.L.	950/22.04.2013	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	100,00 mp	5,13 euro/mp/lună	2.737,45 lei/luna	512,70 euro/lună
34	S.C. SIM&ALEX FASHION S.R.L.	1421/16.06.2016	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	32,00 mp	5,13 euro/mp/lună	875,98 lei/luna	164,06 euro/lună
35	S.C. SIMINAL S.R.L.	403/01.03.2010	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	81,00 mp	5,13 euro/mp/lună	2.217,34 lei/luna	415,29 euro/lună
36	SIROP ALEXANDRA SIMONA	2106/29.10.2021	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	49,50 mp	5,13 euro/mp/lună	1.355,04 lei/luna	253,79 euro/lună
37	S.C. TOMPI ȘI FIERARU S.N.C.	1793/23.07.2013	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	90,00 mp	5,13 euro/mp/lună	2.463,71 lei/luna	461,43 euro/lună
38	TONCA LUCICA LENUȚA	3512/29.12.2015	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	42,00 mp	5,13 euro/mp/lună	1.149,73 lei/luna	215,33 euro/lună
39	S.C. VIRSORMAR S.R.L.	390/24.02.2010	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	37,00 mp	5,13 euro/mp/lună	1.012,86 lei/luna	189,70 euro/lună
40	S.C. VIVIEN S.R.L	01.06.2009	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	180,00 mp	5,13 euro/mp/lună	4.927,41 lei/luna	922,86 euro/lună
41	WIN OPEN S.R.L.	1974/26.05.2009	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	75,00 mp	5,13 euro/mp/lună	2.053,09 lei/luna	384,52 euro/lună
42	S.C. WLC CONCEPT S.R.L	3350/19.12.2018	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	135,00 mp	5,13 euro/mp/lună	3.695,56 lei/luna	692,14 euro/lună
43	ZARADI CORINA	1808/22.09.2011	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	70,00 mp	5,13 euro/mp/lună	1.916,22 lei/luna	358,89 euro/lună
44	SERKAN GOLD	2419/14.12.2021	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	27,00 mp	5,13 euro/mp/lună	739,11 lei/luna	138,43 euro/lună
TOTAL				2.618,50 mp		71.680,16 lei/luna	13.425,01 euro/lună

Astfel, valoarea prețului de pornire al negocierii chiriei de piață este, conform raportului de evaluare de 27,37 lei/mp, echivalentul a 5,13 euro/mp/lună, la cursul euro de 5,3393 lei, din data de 15.10.2026.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor din Romania, ANEVAR ediția 2025, conform SEV 100- Cadru general, SEV 101-Termenii de referință ai evaluării, SEV 102-Implementare, SEV 103-Raportare, SEV 104 -Tipuri ale valorii, Ghidul metodologic de evaluare GME 630- Evaluarea bunurilor imobile SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400), SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica (EVIP), GEV630 Evaluarea bunurilor imobile; Standarde pentru utilizari specifice: SEV 400 -Verificarea evaluării și întrunește toate condițiile de formă și fond.

În conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.390/30.07.2026, cu prevederile art.108, art.129, alin.2, lit.c și alin 6 lit.b , art.154 alin.1, art.297 din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, propunem Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- aprobarea raportului de evaluare ce stabilește prețul de pornire al negocierii chiriei de piață în în cuantum de 27,37 lei/mp/lună echivalent a 5,13 euro/mp/lună, pentru terenul situat în Craiova, str. George Enescu nr.79, lotul 1, înscris în Cartea Funciară nr. 224821 UAT Craiova, conform anexei la prezentul raport.

Director Executiv,
Cristian Ionuț Gâlea

*Îmi asum responsabilitatea privind realitatea
și legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului*
Data: 10.2026
Semnătura:

Întocmit,
Insp.Florentina Gavrilescu

*Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea,
realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial*
Data: 10.2026
Semnătura

Referat de aprobare

al proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare ce stabilește prețul de pornire al negocierii pentru închiriere a terenului situat în Craiova, situat în str. George Enescu nr.79, lotul 1, înscris în Cartea Funciară nr. 224821 UAT Craiova

Având în vedere:

HCL nr.589/2024 prin care Consiliul Local al Municipiului Craiova aprobă încetarea dreptului de folosință gratuită al Mitropoliei Olteniei-Arhiiepiscopia Craiovei asupra imobilului-teren care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. George Enescu nr.79, lotul1.

Se aprobă dezmembrarea imobilului-teren, în suprafață totală de 17700 mp din acte și 17701 mp din măsurători, aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. George Enescu nr.79, în două loturi, lotul 1 de 9767 mp și lotul 2 de 7934 mp.

Faptul că pe lotul 1 sunt edificate construcții și există în derulare contracte de închiriere încheiate cu societățile comerciale posesoare ale acestor construcții, dar și faptul că valorile chiriilor se modifică periodic, în corelare cu variațiile indicatorilor rezultați în urma analizei informațiilor de piață despre chirii pentru construcții/spații comerciale, este necesar a se calcula prețul de pornire al negocierii pentru închirierea terenului aferent acestora.

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”, precum și Contractul subsecvent nr.295314/27.08.2026 – în vigoare, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract în vigoare, s-a solicitat, stabilirea prin raport de evaluare a prețului de pornire al negocierii pentru închiriere a terenului aferent acestor spații comerciale.

Art.108, art.129, alin.2, lit.c și alin 6 lit.b, art.154 alin.1 din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ,

Propunem promovarea proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare ce stabilește prețul de pornire al negocierii pentru închiriere a terenului situat în Craiova, situat în str. George Enescu nr.79, lotul 1, înscris în Cartea Funciară nr. 224821 UAT Craiova.

PRIMAR,
Lia-Olguța Vasilescu

ÎNTOCMIT,
DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian Ionuț Gâlea

*Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea,
realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial*
Data: 10.2026
Semnătura:

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ
Nr. 329928/20.10.2026

RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referat de aprobare nr.322743/2026
- Raportul nr. 328900/2026 al Directiei Patrimoniu
- În conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.390/30.07.2026, cu prevederile art.108, art.129, alin.2, lit.c și alin 6 lit.b , art.154 alin.1, art.297 din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ
- Potrivit Legii nr.514/2003 privind organizarea si exercitarea profesiei de consilier juridic,

AVIZAM FAVORABIL

propunerea privind supunerea spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- aprobarea raportului de evaluare ce stabilește prețul de pornire al negocierii chiriei de piață în în cuantum de 27,37 lei/mp/lună echivalent a 5,13 euro/mp/lună, pentru terenul situat în Craiova, str. George Enescu nr.79, lotul 1, înscris în Cartea Funciară nr. 224821 UAT Craiova, conform anexei la prezentul raport.

Director Executiv,
Ovidiu Mischianu

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

Intocmit,
Cons.jur.Nicoleta Bedelici

Imi asum responsabilitatea privind legalitatea actului
administrativ
Semnatura:

**MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA**

HOTĂRÂREA NR.390

privind prelungirea duratei contractelor de închiriere având ca obiect construcțiile provizorii amplasate pe terenul situat în municipiul Craiova, str.George Enescu, nr.79

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 30.07.2026;

Având în vedere referatul de aprobare nr.254977/2026, rapoartele nr.254982/2026 și nr.273361/2026 ale Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.265732/2026 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune prelungirea duratei contractelor de închiriere având ca obiect construcțiile provizorii amplasate pe terenul situat în municipiul Craiova, str.George Enescu, nr.79 și avizele nr.27/2026 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea Domeniului, nr.23/2026 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.31/2026 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.553, art.1167, art.1171, art.1179, art.1809 și art.1810 din Codul Civil;

În temeiul art.108, art.129 alin.2 lit.c, coroborat cu alin.6 lit.b, coroborat cu 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 prelungirea duratei contractelor de închiriere pentru agenții economici ce dețin construcții provizorii, amplasate pe terenul situat în municipiul Craiova, str. George Enescu, nr.79, înscris în Cartea Funciară nr.224821, până la data de 30.06.2027, pentru beneficiarul prevăzut în anexa nr.1, respectiv până la data de 30.06.2036, pentru beneficiarii prevăzuți în anexa 2.
- (2)** Anexele nr.1 și nr.2 fac parte integrală din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Se obligă beneficiarul prevăzut în anexa nr.1, să modernizeze spațiul comercial (construcție provizorie) până la data de 30.06.2027, în conformitate cu reglementările comunicate de Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului.
- Art.3.** Se aprobă modificarea chiriei, prin recalcularea acesteia, conform unui raport de evaluare ce va fi aprobat de Consiliul Local al Municipiului Craiova
- Art.4.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să încheie și să semneze contractele/actele adiționale la contractele de închiriere prevăzute la art.1.
- Art.5.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Compartimentul Administrație Publică Locală și Relații cu Consiliul Local, Direcția Patrimoniu și agenții economici prevăzuți la art.1 vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Marian Daniel PĂLOIU



**CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

CONTRACT ÎNCHEIERE, pentru beneficiarul ce nu a finalizat lucrările de modernizare

Nr crt	Denumire agent economic	Nr contract /Data	Suprafața (mp)
1	ARHIEPISCOPIA CRAIOVEI	109457/2025	120 mp



Anexa nr.2 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.390/2026

CONTRACTE
ÎNCHEIERE PENTRU BENEFICIARII CE AU FINALIZAT LUCRĂRILE DE MODERNIZARE

Nr crt	Denumire agent economic	Nr contract /Data	Suprafața
1	S.C. FORMIDAS S.R.L	241/31.01.2023	39 mp
2	S.C. AMAROVIA S.R.L	2255/19.06.2009	25 mp
3	S.C. ANDAMON IMPEX S.R.L.	836/26.02.2009	35 mp
4	S.C. ANNE MIRELLE**92 S.R.L.	2675/01.10.2015	75 mp
5	S.C. ARGENA IFN S.R.L	1580/27.04.2009	33mp+61mp+48mp=142 mp
6	S.C. AURAMIA COM IMPEX S.R.L.	854/27.02.2009	31 mp
7	BOGDAN ANA, BOGDAN ADRIAN MIHAI si BOGDAN AUREL	498/08.03.2022	45 mp
8	CASA DIONIS	441/16.02.2015	15 mp
9	S.C. CARLOS ADARA SRL	2090/20.09.2023	20 mp
10	S.C. DINCORD S.R.L	1166/23.06.2010	31mp+40mp=71 mp

11	S.C. DURBIS PROD S.R.L	1642/15.09.2010	12 mp
12	S.C. EDYDAIA S.R.L	1207/29.05.2017	45 mp
13	S.C. EURODINAMIC S.R.L	2312/30.12.2010	60 mp
14	FARMACIA TREI F SRL	2198/15.11.2021	80 mp
15	S.C. GEOMAR S.R.L	848/27.02.2009	51 mp
16	S.C. IASMYN SHOES S.R.L	998/28.04.2017	81,5 mp
17	S.C. INTERNATIONAL EXCHANGE S.R.L	1776/16.09.2011	62 mp
18	S.C. INTEX S.R.L.	813/25.02.2009	34 mp
19	S.C. HISPAN WOSE S.R.L	79/18.01.2016	30 mp
20	RADUESCU VIRGIL	315/14.02.2023	43 mp
21	S.C. LEJER COM S.R.L	1407/13.05.2014	40 mp
22	S.C. MADEEA S.R.L	2001/22.10.2012	43 mp
23	MILOVÍ PATRICK S.R.L	1215/01.07.2021	105 mp
24	S.C. MINADONA SERV S.R.L	799/25.02.2009	57,5 mp
25	NORBERT ESTATE S.R.L.	2189/12.11.2021	30 mp
26	S.C. NEWARCHITECTURE S.R.L	4432/16.12.2010	105 mp
27	S.C. PAVINELI S.R.L.	741/20.04.2010	45 mp

28	PÎRVULESCU AURICA ÎNTRPRENDERE FAMILIALĂ	2224/23.10.2019	40 mp	
29	S.C. PÎRVULESCU NUȚA S.N.C	873/27.02.2009	68 mp	
30	S.C. PRESIROM COM S.R.L	2293/23.06.2009	25 mp	
31	S.C. ROBTYNFLOR S.R.L	3276/31.10.2014	25 mp	
32	S.C. SARRA-STL S.R.L.	950/22.04.2013	100 mp	
33	S.C. SIM&ALEX FASHION S.R.L.	1421/16.06.2016	32 mp	
34	S.C. SIMINAL S.R.L.	403/01.03.2010	81 mp	
35	SIROP ALEXANDRA SIMONA	2106/29.10.2021	49,5 mp	
36	S.C. TOMPI ȘI FIERARU S.N.C.	1793/23.07.2013	90 mp	
37	TONCA LUCICA LENUȚA	3512/29.12.2015	42 mp	
38	S.C. VIRSORMAR S.R.L.	390/24.02.2010	37 mp	
39	S.C. VIVIEN S.R.L	01.06.2009	180 mp	
40	WIN OPEN S.R.L.	1974/26.05.2009	75 mp	
41	S.C. WLC CONCEPT S.R.L	3350/19.12.2018	135 mp	

42	ZARADI CORINA	1808/22.09.2011	70 mp
43	SERKAN GOLD	2419/14.12.2021	27 mp



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	2026101501	din	15.10.2026
Nota de comandă	317484	din	14.10.2026

RAPORT DE EVALUARE

ACTIVE/PROPRIETATE IMOBILIARĂ –

Stabilirea prețului de pornire al negocierii chiriei de piață în lei/mp/lună, pentru agenții economici ce dețin construcții provizorii, amplasate pe terenul situat în municipiul Craiova, str. George Enescu, nr.79, înscris în Cartea Funciară nr. 224821, până la data de 30.06.2027, pentru beneficiarul prevăzut în anexa nr.1, respectiv până la data de 30.06.2036, pentru beneficiarii prevăzuți în anexa 2 a H.C.L. nr. 390 din 30.07.2026



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

Societatea FLORMANG COM S.R.L.

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

Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
NR. LEGITIMAȚIE 10737.

-2026-

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere comanda nr. 317484 din 14.10.2026, 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 15.10.2026.

Etapile parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la *activul tip teren intravilan în suprafața totală de 2.618,50 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în municipiul Craiova, str. George Enescu, nr. 79, județul Dolj, identificat în anexa 1 și 2 a H.C.L. nr. 390 din 30.07.2026.*

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 stabilirea prețului de pornire a chiriei de piață în lei/mp/lună, pentru prelungirea duratei contractelor de închiriere pentru agenții economici ce dețin construcții provizorii, amplasate pe terenul situat în municipiul Craiova, str. George Enescu, nr.79, înscris în Cartea Funciară nr. 224821, până la data de 30.06.2027, pentru beneficiarul prevăzut în anexa nr.1, respectiv până la data de 30.06.2036, pentru beneficiarii prevăzuți în anexa 2, situate pe lotul 1 de teren în suprafață de 9.764 mp, rezultată în urma dezmebrării terenului în suprafață de 17.700 mp din acte și 17.001 mp din măsurători, cu nr. cad. 19692 și Cartea funciară de 224821 UAT Craiova, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în municipiul Craiova, str. George Enescu, nr. 79, județul Dolj, județul Dolj, identificat în anexa 1 și 2 a H.C.L. nr. 390 din 30.07.2026, estimându-se valoarea de piață a imobilului în vederea stabilirii prețului de pornire a chiriei de piață în lei/mp/lună, 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.

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

- 1. Valoarea de piață a terenului, ce stă la baza estimării chiriei de piață, este:
6,141.052 lei (2.345,26 lei/mp), echivalent a 1.150.160 euro (439,24 euro/mp)**
- 2. Valoarea prețului de pornire a chiriei de piață în lei/mp/lună :
27,37 lei/mp, echivalent a 5,13 euro/mp/luna**

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	13
1.12. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	14
1.13. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	14
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	26
ANEXE	28

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 Societatea FLORMANG COM 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. 317484 din 14.10.2026
Data raportului	15.10.2026
Data inspectiei	Inspekția s-a realizat în data de 15.10.2026, în prezența utilizatorului desemnat
Data evaluării	15.10.2026
Curs BNR valabil la data evaluării, 15.10.2026	1 Euro = 5,3393 lei
Identificarea activelor/ bunurilor supuse evaluării	Terenul intravilan în suprafața totală de 2.618,50 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în municipiul Craiova, str. George Enescu, nr. 79, județul Dolj, identificat în anexa 1 și 2 a H.C.L. nr. 390 din 30.07.2026
Amplasare	Municipiul Craiova, str. George Enescu, nr. 79, județul Dolj
Utilizare existentă	Imobilul este un teren intravilan curți construcții utilizat de diferite spații comerciale
Utilizarea desemnată	Asistarea proprietarului pentru stabilirea prețului de pornire a chiriei de piață în lei/mp/lună, pentru prelungirea duratei contractelor de închiriere pentru agenții economici ce dețin construcții provizorii, amplasate pe terenul situat în municipiul Craiova, str. George Enescu, nr.79, înscris în Cartea Funciară nr. 224821, până la data de 30.06.2027, pentru beneficiarul prevăzut în anexa nr.1, respectiv până la data de 30.06.2036, pentru beneficiarii prevăzuți în anexa 2, situate pe lotul 1 de teren în suprafață de 9.764 mp, rezultată în urma dezmebrării terenului în suprafață de 17.700 mp din acte și 17.001 mp din măsurători, cu nr. cad. 19692 și Cartea funciară de 224821 UAT Craiova, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în municipiul Craiova, str. George Enescu, nr. 79, județul Dolj, județul Dolj, identificat în anexa 1 și 2 a H.C.L. nr. 390 din 30.07.2026, estimându-se valoarea de piață a imobilului în vederea stabilirii prețului de pornire a chiriei de piață în

	lei/mp/lună, în vederea renegocierii acesteia, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025
Tipul valorii estimate	<p>Valoarea estimată este valoarea de piață a imobilului utilizată pentru stabilirea prețului- chiriei pentru prelungirea contractelor de închiriere.</p> <p>Definiția valorii de piață, dată de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2025, este:</p> <p><i>„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”.</i></p> <p>Pentru determinarea valorii de piață a terenului s-a utilizat metoda comparației directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025.</p> <p><i>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 cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. (SEV 102, A20.1.</i></p> <p>“Chiria de piață poate fi utilizată ca <i>tip al valorii</i> la evaluarea unei închirieri sau a unui drept creat prin închiriere. În cazurile în care există contracte de închiriere, este necesar să se ia în considerare chiria contractuală iar în alte cazuri chiria de piață .” (SEV102, A20.2)</p> <p>“Chiria contractuală este chiria plătită conform clauzelor unui contract efectiv de închiriere. Chiria contractuală poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și <i>trebuie</i> să fie identificate și înțelese pentru a se putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și <i>obligatiile</i> locatarului.” (SEV102, A20.4).</p> <p>Pentru determinarea prețului- chiriei s-a utilizat metoda actualizării- analiza fluxului de numerar actualizat (DCF), conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025.</p> <p>Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, au fost extrase următoarele standarde în conformitate cu scopul și tipul valorii estimate:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Standarde generale:</i> <ul style="list-style-type: none"> - SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100); - SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101); - SEV 102 Tipuri ale evaluării (IVS 102) - SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103); - SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104); - SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105); - SEV 106 Documente și raportare (IVS 106) - <i>Standarde pentru active:</i> <ul style="list-style-type: none"> - SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400); - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile <p>Definiția valorii de piață, dată de Standardele de Evaluare a Bunurilor</p>

	<p>ANVAR 2025, este:</p> <p><i>„Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere ”.</i></p>
Observatii speciale	<p>Conform documentelor puse la dispoziție, imobilul aparține domeniului privat al Municipiului Craiova și este liber de sarcini,</p> <p>Prin H.C.L. nr. 390 din 30.07.2026, s-a aprobat prelungirea duratei contractelor de închiriere pentru agenții economici ce dețin construcții provizorii, amplasate pe terenul situat în municipiul Craiova, str. George Enescu, nr.79, înscris în Cartea Funciară nr. 224821, până la data de 30.06.2027, pentru beneficiarul prevăzut în anexa nr.1, respectiv până la data de 30.06.2036, pentru beneficiarii prevăzuți în anexa 2.</p>

Nr. crt.	Denumire agent economic	Nr contract /Data	Document	Suprafața
1	ARHIEPISCOPIA CRAIOVEI	109457/2025	Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 390/2026	120,00 mp
2	S.C. FORMIDAS S.R.L.	241/31.01.2023	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	39,00 mp
3	S.C. AMAROVIA S.R.L.	2255/19.06.2009	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	25,00 mp
4	S.C. ANDAMON IMPEX S.R.L.	836/26.02.2009	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	35,00 mp
5	S.C. ANNE MIRELLE™92 S.R.L.	2675/01.10.2015	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	75,00 mp
6	S.C. ARGENA IFN S.R.L.	1580/27.04.2009	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	142,00 mp
7	S.C. AURAMIA COM IMPEX S.R.L.	854/27.02.2009	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	31,00 mp
8	BOGDAN ANA, BOGDAN ADRIAN MIHAI și BOGDAN AUREL	498/08.03.2022	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	45,00 mp
9	CASA DIONIS	441/16.02.2015	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	15,00 mp
10	S.C. CARLOS ADARA SRL	2090/20.09.2023	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	20,00 mp
11	S.C. DINCORD S.R.L.	1166/23.06.2010	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	71,00 mp
12	S.C. DURBIS PROD S.R.L.	1642/15.09.2010	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	12,00 mp
13	S.C. EDYDAIA S.R.L.	1207/29.05.2017	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	45,00 mp
14	S.C. EURODINAMIC S.R.L.	2312/30.12.2010	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	60,00 mp
15	FARMACIA TREI F SRL	2198/15.11.2021	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	80,00 mp
16	S.C. GEOMAR S.R.L.	848/27.02.2009	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	51,00 mp
17	S.C. IASMYN SHOES S.R.L.	998/28.04.2017	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	81,50 mp
18	S.C. INTERNATIONAL EXCHANGE S.R.L.	1776/16.09.2011	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	62,00 mp
19	S.C. INTEX S'R.L.	813/25.02.2009	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	34,00 mp
20	S.C. HISPAN. WOSE S.R.L.	79/18.01.2016	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	30,00 mp
21	RADUESCU VIRGIL	315/14.02.2023	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	43,00 mp
22	S.C. LEJER COM S.R.L.	1407/13.05.2014	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	40,00 mp
23	S.C. MADEEA S.R.L.	2001/22.10.2012	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	43,00 mp
24	MILOVI PATRICK S.R.L.	1215/01.07.2021	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	105,00 mp
25	S.C. MINADONA SERV S.R.L.	799/25.02.2009	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	57,50 mp
26	NORBERT ESTATE S.R.L.	2189/12.11.2021	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	30,00 mp
27	S.C. NEWARCHITECTURE S.R.L.	4432/16.12.2010	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	105,00 mp
28	S.C. PAVINELI S.R.L.	741/20.04.2010	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	45,00 mp
29	PÎRVULESCU AURICA ÎNTREPRINDERE FAMILIALĂ	2224/23.10.2019	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	40,00 mp
30	S.C. PÎRVULESCU NUȚA S.N.C	873/27.02.2009	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	68,00 mp
31	S.C. PRESIROM COM S.R.L.	2293/23.06.2009	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	25,00 mp
32	S.C. ROBTYNFLOR S.R.L.	3276/31.10.2014	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	25,00 mp
33	S.C. SARRA-STL S.R.L.	950/22.04.2013	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	100,00 mp
34	S.C. SIM&ALEX FASHION S.R.L.	1421/16.06.2016	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	32,00 mp
35	S.C. SIMINAL S.R.L.	403/01.03.2010	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	81,00 mp
36	SIROP ALEXANDRA SIMONA	2106/29.10.2021	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	49,50 mp
37	S.C. TOMPI ȘI FIERARU S.N.C.	1793/23.07.2013	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	90,00 mp
38	TONCA LUCICA LENUȚA	3512/29.12.2015	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	42,00 mp
39	S.C. VIRSORMAR S.R.L.	390/24.02.2010	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	37,00 mp
40	S.C. VIVIEN S.R.L.	01.06.2009	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	180,00 mp
41	WIN OPEN S.R.L.	1974/26.05.2009	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	75,00 mp
42	S.C. WLC CONCEPT S.R.L.	3350/19.12.2018	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	135,00 mp
43	ZARADI CORINA	1808/22.09.2011	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	70,00 mp
44	SERKAN GOLD	2419/14.12.2021	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	27,00 mp
TOTAL				2.618,50 mp

Abordari/Metode de evaluare utilizate

1. Valoarea de piață a terenului, ce stă la baza estimării chiriei de piață, obținută prin metoda comparațiilor directe este:
6,141.052 lei (2.345,26 lei/mp), echivalent a 1.150.160 euro (439,24 euro/mp)
2. Valoarea prețului de pornire a chiriei de piață în lei/mp/lună, obținută prin metoda actualizării- analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)
27,37 lei/mp, echivalent a 5,13 euro/mp/luna

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru

**Evaluator autorizat**

Blănariu 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,
Blănar Mihail-Dumitru

Evaluator autorizat



Blănar 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

Societatea FLORMANG COM 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. 317484 din 14.10.2026

Data raportului: 15.10.2026

Data inspecției: Inspecția s-a realizat în data de 15.10.2026, în prezența utilizatorului desemnat

Data evaluării: 15.10.2026

Curs BNR valabil la data de: 15.10.2026: 1 Euro = 5,3393 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 suprafața totală de 2.618,50 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în municipiul Craiova, str. George Enescu, nr. 79, județul Dolj, identificat în anexa 1 și 2 a H.C.L. nr. 390 din 30.07.2026.

Amplasare: Municipiul Craiova, str. George Enescu, nr. 79, județul Dolj

1.8. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ

Utilizarea desemnată a evaluării este asistarea proprietarului pentru stabilirea prețului de pornire a chiriei de piață în lei/mp/lună, pentru prelungirea duratei contractelor de închiriere pentru agenții economice ce dețin construcții provizorii, amplasate pe terenul situat în municipiul Craiova, str. George Enescu, nr.79, înscris în Cartea Funciară nr. 224821, până la data de 30.06.2027, pentru beneficiarul prevăzut în anexa nr.1, respectiv până la data de 30.06.2036, pentru beneficiarii prevăzuți în anexa 2, situate pe lotul 1 de teren în suprafață de 9.764 mp, rezultată în urma dezmebrării terenului în suprafață de 17.700 mp din acte și 17.001 mp din măsurători, cu nr. cad. 19692 și Cartea funciară de 224821 UAT Craiova, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în municipiul Craiova, str. George Enescu, nr. 79, județul Dolj, județul Dolj, identificat în anexa 1 și 2 a H.C.L. nr. 390 din 30.07.2026, estimându-se valoarea de piață a imobilului în vederea stabilirii prețului de pornire a chiriei de piață în lei/mp/lună, 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 de pornire a chiriei de piață în lei/mp/lună.

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.

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- chiriei s-a folosit metoda actualizării- analiza fluxului de numerar actualizat (DCF), conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025.

1.10. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

1.10.1. Etapele parcurse în procesul de documentare

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

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

1.10.2. Documente de proprietate analizate

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

- Nota de Comandă nr. 317484 din 14.10.2026;
- Certificat de urbanism nr. 1608 din 21.07.2025;
- Hotărîrea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 589 din 23.12.2024;
- Anexa la raport nr. 434864;
- Hotărîrea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 390 din 30.07.2026.

1.10.3. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în

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

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

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

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

– Nu este cazul.

1.10.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare

- Nu au fost analizate alte documente cu excepția celor menționate în conținutul raportului de evaluare. Evaluatorul nu este responsabil de o interpretare defectuasă a dreptului de

proprietate în situația în care se constată că anumite documente nu au fost prezentate în mod voluntar sau involuntar;

- Documentele de proprietate analizate au fost puse la dispoziția evaluatorului în copie. Evaluatorul nu este responsabil de autenticitatea acestora. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că documentele prezentate sunt adevărate;
- Nu s-au inspectat părțile ascunse ale bunului;
- Evaluatorul nu este responsabil de evenimente ce au survenit ulterior datei inspecției;
- Nu se cunosc alte vicii ascunse cu excepția celor menționate în mod express în conținutul raportului de evaluare.

1.11.SURSELE DE INFORMARE

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

1.11.1. Informații preluate din literatura de specialitate

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

1.11.2. Informații din piață

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

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

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

1.11.3 Alte surse de informații verificate

Informații postate în mediul online de diferite instituții publice:

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

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/programa-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 proprietății sau proprietăților învecinate, pentru a stabili dacă există vreo contaminare. Valoarea este estimată în ipoteza că nu există surse de contaminare

- Pentru determinarea valorii de piață s-a utilizat metoda comparațiilor directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025 (având în vedere tipologia proprietății imobiliare);
- Prezentul raport de evaluare s-a realizat cu inspecție la exteriorul și interiorul imobilului;
- Evaluatorul nu a realizat măsurători ale spațiilor sau ale compartimentărilor deoarece nu are calificarea prevăzută de lege;
- Toate documentele analizate în cadrul raportului de evaluare sunt menționate în cuprinsul acestuia;
- La data inspecției imobilul era utilizat de către FLORMANG COM S.R.L.

1.11.2. Ipoteze speciale

Nu sunt

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

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

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

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

Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentantul 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, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate

1.16. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai părților desemnate în cadrul raportului (a se vedea utilizatorii desemnați prezentați la punctul 1.6. "UTILIZATORI DESEMNAȚI") și a utilizării desemnate precizat la punctul 1.3. ale capitolului 1.

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

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

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

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

1.17.DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

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

Având în vedere cele prezentate anterior raportul de evaluare a fost redactat conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ANEVAR ediția 2025. Nu au fost aduse modificări de formă și conținut.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..



Administrator,
Blănaru Mihail-Dumitru

Evaluator autorizat



Blănaru Mihail-Dumitru

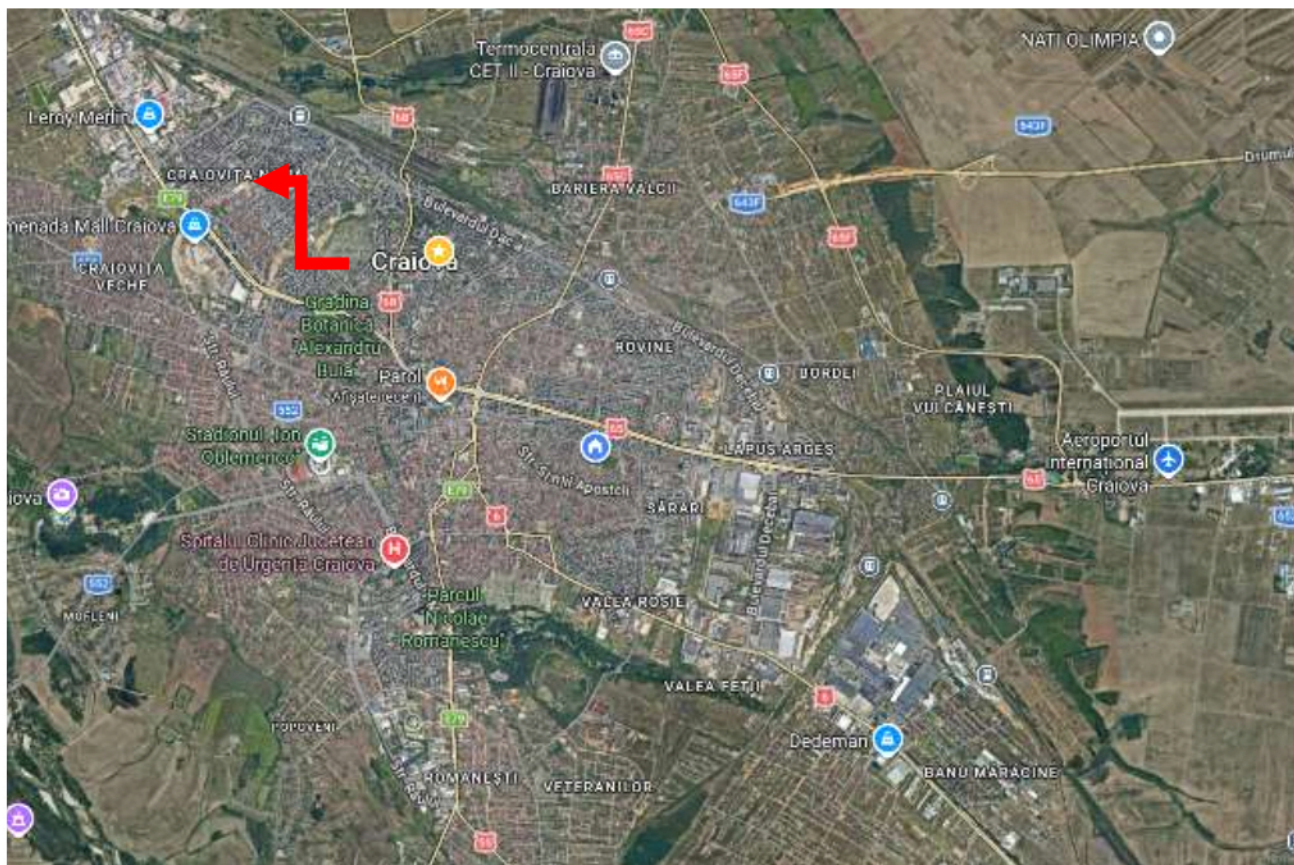
2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE

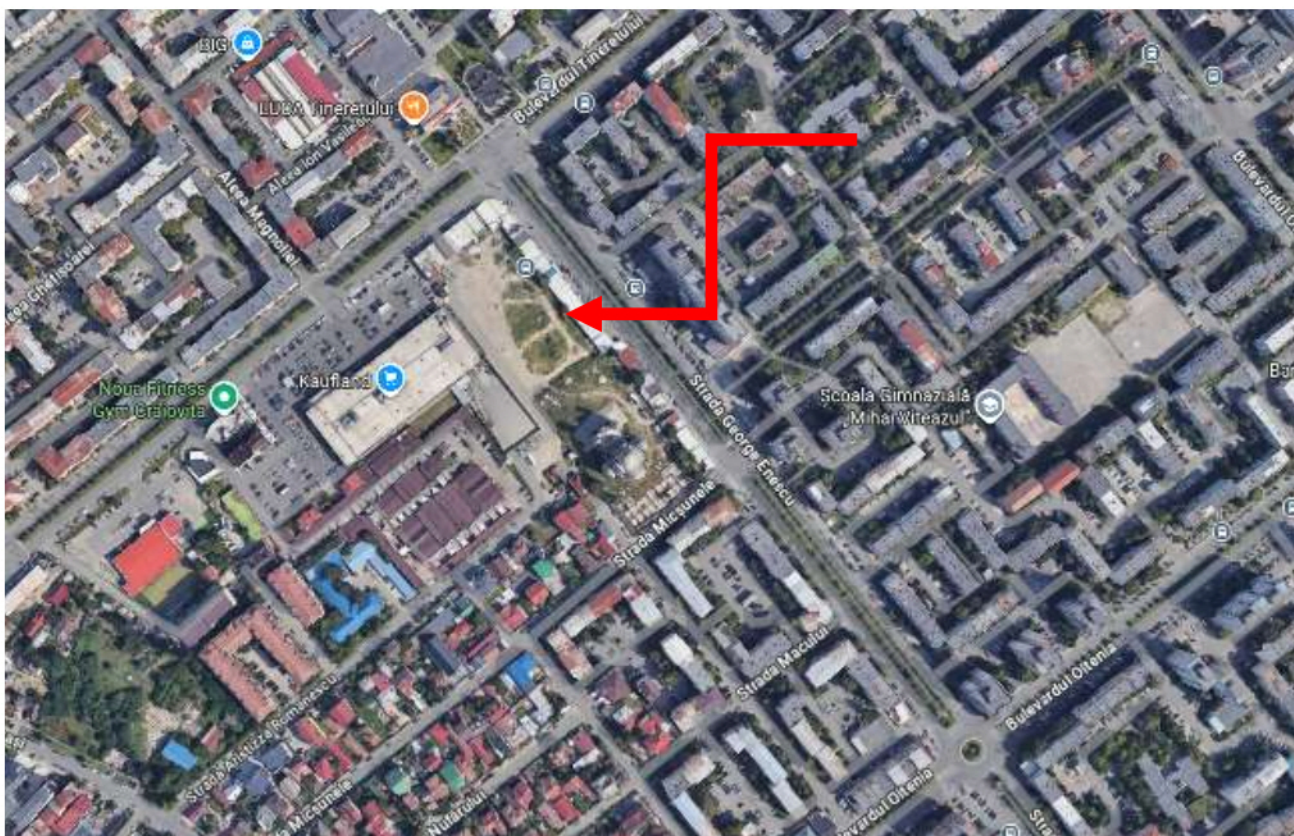
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII EVALUATE

2.1.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluată

Prezentul raport de evaluare se referă la activul tip teren intravilan în suprafața totală de 2.618,50 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în municipiul Craiova, str. George Enescu, nr. 79, județul Dolj, identificat în anexa 1 și 2 a H.C.L. nr. 390 din 30.07.2026

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,

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.

2.1.3. Descrierea proprietății

Descrierea zonei de amplasare

Zona de amplasare

Municipiul Craiova, str. George Enescu, cartier Craiovița Nouă

Artere importante de circulație prin apropiere

Pietonal: str. George Enescu și Bulevardul Tineretului,
Auto: str. George Enescu și Bulevardul Tineretului,
Calitatea rețelilor de transport: asfaltate

Caracterul edilitar al zonei Utilități edilitare

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

Gradul de poluare al zonei

Corespunzător traficului auto

Ambient

Liniștit

Descrierea terenului

Terenul intravilan în suprafața totală de 2.618,50 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în municipiul Craiova, str. George Enescu, nr. 79, județul Dolj, identificat în anexa 1 și 2 a H.C.L. nr. 390 din 30.07.2026

Terenul este acoperit de construcții spații comerciale :

Nr. crt.	Denumire agent economic	Nr contract /Data	Document	Suprafața
1	ARHIEPISCOPIA CRAIOVEI	109457/2025	Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 390/2026	120,00 mp
2	S.C. FORMIDAS S.R.L.	241/31.01.2023	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	39,00 mp
3	S.C. AMAROVIA S.R.L.	2255/19.06.2009	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	25,00 mp
4	S.C. ANDAMON IMPEX S.R.L.	836/26.02.2009	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	35,00 mp
5	S.C. ANNE MIRELLE™92 S.R.L.	2675/01.10.2015	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	75,00 mp
6	S.C. ARGENA IFN S.R.L.	1580/27.04.2009	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	142,00 mp
7	S.C. AURAMIA COM IMPEX S.R.L.	854/27.02.2009	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	31,00 mp
8	BOGDAN ANA, BOGDAN ADRIAN MIHAI si BOGDAN AUREL	498/08.03.2022	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	45,00 mp
9	CASA DIONIS	441/16.02.2015	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	15,00 mp
10	S.C. CARLOS ADARA SRL	2090/20.09.2023	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	20,00 mp
11	S.C. DINCORD S.R.L.	1166/23.06.2010	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	71,00 mp
12	S.C. DURBIS PROD S.R.L.	1642/15.09.2010	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	12,00 mp
13	S.C. EDYDAIA S.R.L.	1207/29.05.2017	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	45,00 mp
14	S.C. EURODINAMIC S.R.L.	2312/30.12.2010	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	60,00 mp
15	FARMACIA TREI F SRL	2198/15.11.2021	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	80,00 mp
16	S.C. GEOMAR S.R.L.	848/27.02.2009	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	51,00 mp
17	S.C. IASMYN SHOES S.R.L.	998/28.04.2017	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	81,50 mp
18	S.C. INTERNATIONAL EXCHANGE S.R.L.	1776/16.09.2011	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	62,00 mp
19	S.C. INTEX S'R.L.	813/25.02.2009	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	34,00 mp
20	S.C. HISPAN. WOSE S.R.L.	79/18.01.2016	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	30,00 mp
21	RADUESCU VIRGIL	315/14.02.2023	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	43,00 mp
22	S.C. LEJER COM S.R.L.	1407/13.05.2014	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	40,00 mp
23	S.C. MADEEA S.R.L.	2001/22.10.2012	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	43,00 mp
24	MILOVI PATRICK S.R.L.	1215/01.07.2021	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	105,00 mp
25	S.C. MINADONA SERV S.R.L.	799/25.02.2009	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	57,50 mp
26	NORBERT ESTATE S.R.L.	2189/12.11.2021	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	30,00 mp
27	S.C. NEWARCHITECTURE S.R.L.	4432/16.12.2010	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	105,00 mp
28	S.C. PAVINELI S.R.L.	741/20.04.2010	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	45,00 mp
29	PÎRVULESCU AURICA ÎNTEPRINDERE FAMILIALĂ	2224/23.10.2019	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	40,00 mp
30	S.C. PÎRVULESCU NUȚA S.N.C	873/27.02.2009	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	68,00 mp
31	S.C. PRESIROM COM S.R.L.	2293/23.06.2009	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	25,00 mp
32	S.C. ROBTYNFLOR S.R.L.	3276/31.10.2014	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	25,00 mp
33	S.C. SARRA-STL S.R.L.	950/22.04.2013	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	100,00 mp
34	S.C. SIM&ALEX FASHION S.R.L.	1421/16.06.2016	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	32,00 mp
35	S.C. SIMINAL S.R.L.	403/01.03.2010	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	81,00 mp
36	SIROP ALEXANDRA SIMONA	2106/29.10.2021	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	49,50 mp
37	S.C. TOMPIȘI FIERARU S.N.C.	1793/23.07.2013	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	90,00 mp
38	TONCA LUCICA LENUȚA	3512/29.12.2015	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	42,00 mp
39	S.C. VIRSORMAR S.R.L.	390/24.02.2010	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	37,00 mp
40	S.C. VIVIEN S.R.L.	01.06.2009	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	180,00 mp
41	WIN OPEN S.R.L.	1974/26.05.2009	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	75,00 mp
42	S.C. WLC CONCEPT S.R.L.	3350/19.12.2018	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	135,00 mp
43	ZARADI CORINA	1808/22.09.2011	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	70,00 mp
44	SERKAN GOLD	2419/14.12.2021	Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 390/2026	27,00 mp
TOTAL				2.618,50 mp

3 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE

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

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

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

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

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

3.1. DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE

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

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

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

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

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

3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIEȚEI LOCALE

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

Craiova este cel mai important centru cultural, istoric și economic al Olteniei. Conform recensământului din anul 2021 orașul avea o populație de 234.140 de locuitori.

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

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

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

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

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

3.3. OFERTA COMPETITIVĂ

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere- 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 300 euro/mp - 450 euro/mp, în timp ce pentru închiriere-concesionare sunt cuprinse între 4-6 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 ca imobilul este amplasat în zona periferică a municipiului Craiova, zona Universitate, cea mai bună utilizare a terenului construit s-a bazat pe observații privind proprietăți din zona amplasament evaluat și proximitatea acestuia, precum și în zone cu atractivitate similară.

Utilizările probabile în mod rezonabil

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE

Având în vedere scopul acestei evaluări, și caracteristicile fiecărui bun de evaluat, evaluatorul a utilizat pentru estimarea valorii de piață abordările cele mai adecvate, abordări recunoscute Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR editia 2025.

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

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

- 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 1.150.160 eur, echivalent a 439,24 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 a terenului, ce stă la baza estimării chiriei de piață, este:

1.150.160 eur, echivalent a 439,24 euro/mp

2. Stabilirea perioadei de recuperare a investiției

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

Ținând cont de existența pe teren a unei construcții provizorii 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 6,5116 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:

1. Valoarea de piață a terenului, ce stă la baza estimării chiriei de piață, este:

6,141.052 lei (2.345,26 lei/mp), echivalent a 1.150.160 euro (439,24 euro/mp)

2. Valoarea prețului de pornire a chiriei de piață în lei/mp/lună :

27,37 lei/mp, echivalent a 5,13 euro/mp/lună

5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

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

Având în vedere cele prezentate, precum și scopul pentru care a fost solicitată evaluarea, în prezenta lucrare s-au folosit următoarele metode definite de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025:

- Metoda comparațiilor directe pentru determinarea valorii de piață a terenului ;
- Metoda actualizării- analiza fluxului de numerar actualizat (DCF).
- **Valoarea de piață a terenului, ce stă la baza estimării chiriei de piață, este:**
6,141.052 lei (2.345,26 lei/mp), echivalent a 1.150.160 euro (439,24 euro/mp)
- **Valoarea prețului de pornire a chiriei de piață în lei/mp/lună :**
27,37 lei/mp, echivalent a 5,13 euro/mp/lună

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Valoare nu conține T.V.A;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

Aceasta estimare punctuală a valorii trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate . Ea este o concluzie imparțială , expertă și rezonabilă a unui profesionist calificat , bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante , cunoscute .

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și în conformitate cu legislația 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.

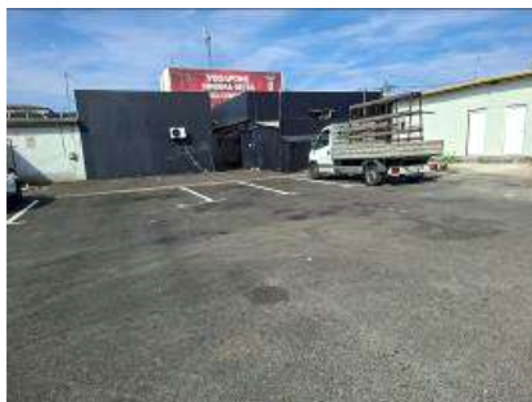
Elemente de comparație	Terenul analizat	C1	C2	C3	C4
Suprafață (mp)	2.618,50 mp	2.500 mp	2.147 mp	1.200 mp	1.020 mp
Preț (Euro)	?	1.500.000 euro	1.000.000 euro	520.000 euro	612.000 euro
Preț (Euro/mp)		600,00 euro/mp	465,77 euro/mp	433,33 euro/mp	600,00 euro/mp
Localizare	Craiova, str. George Enescu, nr. 79, jud. Dolj	Craiova, Calea Severinului, jud. Dolj	Craiova, Siloz, jud. Dolj	Craiova, zona Fantasy Park, jud. Dolj	Craiova, str. Sararilor, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara
Condiții de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Condiții de piata	oct.26	oct.26	oct.26	oct.26	oct.26
Acces	La str. Principala	La str. Principala	La str. Principala	La str. Principala	La str. Principala
Topografie	Plan	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	Toate la limita de proprietate
Utilizare	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Altele/Constructii demolabile etc	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu

ANEXA 1.1.					
EVALUAREA TERENULUI - COMPARA+A3:H69TIA DIRECTA					
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE			
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3	Comp.4
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	600,0	465,8	433,3	600,0
Tipul tranzactiei		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-5%	-5%	-5%	-5%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-30,0	-23,3	-21,7	-30,0
Preț ajustat (EUR/mp)		570,0	442,5	411,7	570,0
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		570,0	442,5	411,7	570,0
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		570,0	442,5	411,7	570,0
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		570,0	442,5	411,7	570,0
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		570,0	442,5	411,7	570,0
Condiții de piata	oct.26	oct.26	oct.26	oct.26	mai.23
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		570,0	442,5	411,7	570,0
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII					
Localizare	Craiova, str. George Enescu, nr. 79, jud. Dolj	Craiova, Calea Severinului, jud. Dolj	Craiova, Siloz, jud. Dolj	Craiova, zona Fantasy Park, jud. Dolj	Craiova, str. Sararilor, jud. Dolj
Ajustare (%)		-13,93%	-6,96%	6,96%	-6,96%
Ajustare (EUR/mp)		-79,4	-30,8	28,7	-39,7
Pret ajustat (EUR/mp)		490,6	411,7	440,3	530,3
Acces	La str. Principala	La str. Principala	La str. Principala	La str. Principala	Derschidere la o alee acces
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		490,6	411,7	440,3	530,3
Suprafata (mp)	2.618,50	2.500,00	2.147,00	1.200,00	1.020
Ajustare (%)		-0,01%	-0,05%	-0,26%	-0,35%
Ajustare (EUR)		-0,1	-0,2	-1,1	-1,9
Pret ajustat (EURO)		490,6	411,4	439,2	528,5
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
#REF!		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		490,6	411,4	439,2	528,5
Utilizare	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		490,6	411,4	439,2	528,5
Altele/Constructii demolabile etc	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		490,56	411,45	439,24	528,45
ajustare totală netă (EUR/mp)		-79,4	-31,0	27,6	-41,5
ajustare totală netă (%)		-13%	-7%	6%	-7%
ajustare totală brută (EUR/mp)		79,44	31,03	29,75	41,55
ajustare totală brută (%)		13%	7%	7%	7%
Proprietatea comparabila 2 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)					
VALOARE DE PIATA UNITARA	439,24	EUR/mp		5,3393	
	2.345,26	LEI/mp			
VALOARE DE PIATA TOTALA	1.150.160	EUR			
	6.141.052	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. Ajustarile aplicate ofertelor de vanzare / tranzactiilor se prezinta astfel:				
Tipul tranzactiei				
In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranzactionare variaza pe piata locala in intervalul -10-20%, in functie de amplasament, suprafata, localizare, cale acces, topografie, vecinatati si utilizari permise conform PUG, PUZ sau PUD, si HCL.				
Ajustari	Comp 1 -5%	Comp 2 -5%	Comp 3 -5%	Comp 2 -5%
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%	Comp 2 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%	Comp 2 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%	Comp 2 0%
Condiții de vanzare				
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de vanzare pentru comparabile sunt aceleasi ca si pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustari.				
Ajustari	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%	Comp 2 0%
Condiții de piata				
Condițiile de piata indica diferentele intre preturile afisate la anumite date in anunturile de vanzare si data evaluarii, ajustarile au fost estimate procenual 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	Comp 2 similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	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 fata de subiect				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 mai buna	Comp 2 mai buna	Comp 3 mai slaba	Comp 2 mai buna
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare pozitiva	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	-14%	-7%	7%	-7%
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 similar	Comp 2 similar	Comp 3 similar	Comp 2 similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%
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	Comp 2 mai mica
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in prentul 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, neteda si a egaliza diferentele de nivel.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara	Comp 2 similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	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	Comp 2 similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de diferenta in prentul platit fata de un imobil cu o deschidere diferita fata de subiect.				
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 similare	Comp 2 similare	Comp 3 similare	Comp 2 similare
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata privind influenta asupra prentului 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	Comp 2 similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferentele in prentul platit dintre cea mai buna utilizarea a comparabilelor si cea a				
Altele/Constructii demolabile etc				
In functie de alte aspecte, vecinatati, starea terenului diferentele privind prentul 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 prentul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care necesita cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumparatorii platesc mai putin.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similar	Comp 2 similar	Comp 3 similar	Comp 2 similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%

ANEXA 2 Fotografii





ANEXA 3 Comparabile/oferte

COMPARABILA 1

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-2500-mp-zona-calea-severinului-IDFULTY?session_long_olx=19f42e36eacb7d135c6&session_olx=1a12f181033x4d6ccad3



Teren intravilan, 2500 mp, zona Calea Severinului

1 500 000 € 600 €/m²

Craiova Noua, Craiova, Dolj

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	2500 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	☒ apă curentă ☒ electricitate ☒ canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

BLITZ propune spre vânzare un teren intravilan de 2500 mp, situat pe Calea Severinului, lângă OMV, foarte aproape de Mall Promenada. Terenul se accesează foarte ușor, având un front de 22 m la stradă asfaltată și beneficiind de toate utilitățile. Certificatul de urbanism indică un regim de înălțime 2S+P + 10, cu un POF de 20% și CUI de 2.2, cu retragere 20.25 de la ax Severinului. Imobilul reprezintă o foarte bună oportunitate pentru dezvoltatorii imobiliari sau investitori, poziția sa este ideală având în vedere că beneficiază de o conexiune foarte bună și rapidă cu centrul orașului (mai puțin de 10 minute). Având în vedere poziția, prezența tuturor utilităților pe teren, imobilul reprezintă o rară și foarte bună oportunitate pentru construirea unui bloc de locuințe.

BLITZ Romania
BLITZ
0264 333 777

Nume*

E-mail*

Număr de telefon*

Mesajul tău*

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

Autorul anunțului va primi datele tale pentru a permite comunicarea.
Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

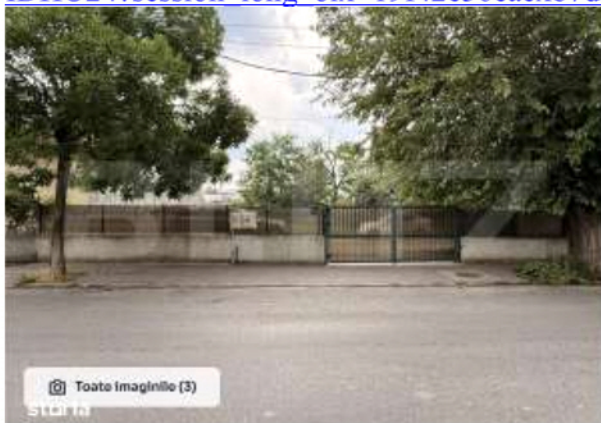
Publicitate



Publicitate

COMPARABILA 2

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-2-147-mp-front-19-m-parcelabil-zona-siloz-IDHO24?session_long_olx=19f42e36eacb7d135c6&session_olx=1a12f181033x4d6ccad3



Teren intravilan 2,147 mp, front 19 m, parcelabil, zona Siloz

1 000 000 € 465,77 €/m²

Siloz, Craiova, Dolj

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	2147 m²
Tip teren:	Intravilan
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	☒ apă curentă ☒ electricitate ☒ canalizare ☒ gaz
Tip vânzător:	agenție

Descriere

BLITZ vă propune spre vânzare un teren intravilan de 2,147 mp, foarte ușor accesibil, cu un front de 19,42 m, poziționat într-o zonă de case foarte liniștită, stradă lată și cu sens unic, din cartierul Siloz.

Imobilul, care are toate utilitățile la front, reprezintă o opțiune foarte bună pentru ridicarea unei vile cu o curte foarte generoasă sau pentru construirea mai multor case prin dezmembrarea unei alee de la front.

La intrare terenul beneficiază de o platformă betonată, gard și poartă auto cu acționare din telecomandă.

Avem toate actele pregătite pentru vânzare, inclusiv certificat de urbanism, pentru mai multe detalii vă scriem la ultima adresă.

BLITZ Romania
BLITZ
0, 0264 333 777

Nume*

Nume

E-mail*

Email

Număr de telefon*

+40

Număr de telefon

+40

Număr de telefon

Mesajul tău* *

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

Autorul anunțului va primi datele tale pentru a permite comunicarea. Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (București) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Publicitate



Publicitate

Calculator de împrumut



COMPARABILA 3

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-premium-pentru-dezvoltare-imobiliara-1-200-mp-puz-aprobat-zona-fantasy-park-IDkM2T2.html?search_reason=search%7Cpromoted

The screenshot shows an OLX advertisement for a premium plot of land. The main image is a large green lawn with a paved path and a small building in the background. The ad is titled "TEREN PREMIUM PENTRU DEZVOLTARE IMOBILIARA 1-200 MP PUZ APROBAT ZONA FANTASY PARK". The seller is "roxanna.serbanescu", who has been on OLX since February 2025 and is active since September 2025. The location is Craiova, Dolj. The ad is marked as "PRIVAT" (Private). There is a button to "Trimite mesaj" (Send message) and a link to "Vezi locația pe hartă" (See location on map). A disclaimer at the bottom states: "DREPTURILE CONSUMATORILOR: Acțiunile de la vânzătorii privați nu sunt protejate de legislația privind drepturile consumatorilor."

COMPARABILA 4

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-str-sararilor-craiova-dolj-IDlkj1?session_long_olx=19f42e36eacb7d135c6&session_olx=1a12f181033x4d6ccad3




Teren de vanzare/str Sararilor/Craiova/Dolj

612 000 € 600 €/m²

Centru, Craiova, Dolj

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1020 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	68.0 x 15.00 m
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	☒ apă curentă ☒ gaz ☒ electricitate ☒ canalizare
Tip vânzător:	agenție

Am completat câteva detalii cu ajutorul optimizărilor automate (beta). Ți-a fost util acest lucru?

Pe baza descrierii din anunț, algoritmul AI Storia a extras și a populat acest anunț cu mai multe detalii. Datele completate cu ajutorul optimizărilor automate sunt marcate cu pictograma în formă de steluță mov.

☐ Nu ☒ Da

Descriere

Terenuri de vânzare în Craiova - Strada Sărarilor, în spatele Lidl de pe Calea București

Va oferim spre vânzare terenuri situate într-o zonă foarte bună a orașului, pe Strada Sărarilor, în spatele magazinului Lidl de pe Calea București.

Mai mult

ID: 10564491 Raportează

ID Intern: CP5337061

MARIA TUTUNARIU

PRIME IMOBILIARE ADS

0775 122 641

Nume*

E-mail*

Număr de telefon*

+40 Număr de telefon

Mesajul tău *

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

Authorul anunțului va primi datele tale pentru a permite comunicarea.

Administratorul acceptor datat este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) **mai mult**

Trimite mesajul

Publicitate

MARSHALS

ULTIMA ȘANSA!

doar 3.49 €

sky SHOWTIME

Publicitate

Calculator de împrumut

Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea proprietatii 612000 €

Selectați valoarea împrumutului

Perioada de rambursare 120 luni

Postat 09 octombrie 2026



Teren PREMIUM pentru DEZVOLTARE IMOBILIARĂ | 1.200 mp | PUZ Aprobat | Zona Fantasy Park **580 000 €**

Publicitate

Vrei finanțare? @

Calculează rata



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafața utilă: 1.200 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

Publicitate @



Te muți în zonă? Vecinii buni te așteaptă cu super oferte

Vezi în vizită

Descriere

Oportunitate de investiție într-una dintre cele mai atractive zone aflate în dezvoltare din Craiova. Se oferă spre vânzare un teren cu suprafața de 1.200 mp, situat în zona Constantin Brâncoveanu, în vecinătate directă cu Fantasy Park, unul dintre cele mai moderne parcuri de agrement din Craiova. Proprietatea beneficiază de PUZ aprobat, indicatori urbanistici foarte avantajoși și este ideală pentru dezvoltarea unui proiect rezidențial, apart-hotel sau hotel. Proprietate deținută pe firmă.

Date generale:

Suprafață teren: 1.200 mp

Teren intravilan

PUZ aprobat

Destinație urbanistică: Locuințe colective

Indicatori urbanistici:

POT: 50%

POI: 50%

CUT: 2,00

Regim maxim de înălțime: 25 + P + 3E

Înălțime maximă: 15 m

Posibilitate de dezvoltare de aproximativ 2.400 mp suprafață construită desfășurată

Localizare premium:

Vecin direct cu Fantasy Park

Aproximativ 4 minute până în centrul Craiovei

Aproximativ 3 minute până la Promenada Craiova

Aproximativ 15 minute până la Aeroportul Internațional Craiova

Ideal pentru:

Bloc boutique

Ansamblu rezidențial

Apart-hotel

Hotel

Investiție imobiliară

Avantaje:

PUZ aprobat

Parametri urbanistici excelenți pentru dezvoltare

Vecinătate directă cu Fantasy Park

Zonă cu dezvoltare imobiliară accelerată

Acces rapid către principalele puncte de interes ale orașului

Documentație completă disponibilă

Acest teren reprezintă o oportunitate excelentă pentru dezvoltatorii și investitorii care își doresc un proiect într-o zonă cu potențial ridicat de creștere. Documentația urbanistică existentă reduce timpul necesar demarării investiției și oferă un avantaj important în procesul de dezvoltare.

Preț: 580.000 € + TVA, în funcție de regimul fiscal aplicabil cumpărătorului.

Pentru achiziția de către persoană fizică sau persoană juridică neînregistrată în scopuri de TVA, la prețul afișat se adaugă TVA. În cazul achiziției de către o societate înregistrată în scopuri de TVA, tranzacția se realizează conform regimului fiscal aplicabil.



Publicitate



OLX Marketplace

Unde cumperi în siguranță

Descoperă Marketplace



OLX Marketplace

Unde cumperi în siguranță

Descoperă Marketplace



ANEXA 4 Documente

- Nota de Comandă nr. 317484 din 14.10.2026;
- Certificat de urbanism nr. 1608 din 21.07.2025;
- Hotărîrea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 589 din 23.12.2024;
- Anexa la raport nr. 434864;
- Hotărîrea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 390 din 30.07.2026



Direcția Patrimoniu

Nr.317484/ .10.2026

Notă Comandă

Având în vedere faptul că, prin HCL nr. 589/2024 privind încetarea dreptului de folosință gratuită al Mitropoliei Olteniei asupra imobilului –teren care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în str. George Enescu nr.79, la art.1 se aprobă dezmembrarea terenului în suprafață de 17.700 mp din acte și 17.001 mp din măsurători, cu nr. cadastral 19692 și Cartea Funciară nr. 224821, situat la adresa menționată, în două loturi, lotul 1 de 9764 mp și lotul 2 de 7934 mp,

Pe lotul 1 de teren se află amplasate construcții –spații comerciale ,

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 (prețul de pornire al negocierii chiriei în lei/mp/lună) pentru lotul 1 de teren.

Mulțumim pentru colaborare !

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gâlea Ionuț Cristian	Director executiv	2026	
Întocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	2026	

Lista de difuzare a documentului:

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

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1608 din 21.07.2025

În scopul : modernizare spatiu comercial parter - constructie provizorie cu durata de amplasare pe perioada contractului de inchiriere

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL CRAIOVA REPREZENTAT DE PRIMAR LIA OLGUTA VASILESCU PENTRU HISPAN WOSE SRL REPREZENTATA DE VILCU SORIN-COSMIN, cu domiciliul în județul Dolj, Municipiul Craiova, satul -, cod poștal -, Bulevardul DACIA, nr. 171A bl. 72 sc. 1 et. - ap. 7 telefon/fax -, e-mail - înregistrată la nr. 219633 din 08.07.2025, pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Dolj, Municipiul Craiova, satul -, sector - cod poștal -, Strada George Enescu, nr. 79 bl. - sc. - et. - ap. - sau înscris în C.F. UAT Craiova, nr. 224821, numărul topografic al parcelei - sau identificat prin(3) plan de situație, număr cadastral:19692

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism - faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local Craiova nr. 23/2000, 554/2023/

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Teren intravilan proprietate privată a Municipiului Craiova conform HCL 189/2009 A2 pozitia 5 .Se noteaza edificarea lacasului de cult Biserica Ortodoxa Sf.Ioan Botezatorul in favoarea Mitropolia Olteniei -Arhiepiscopia Oltenia -Parohia Sf.Ioan Botezatorul si existenta unui drept de folosinta gratuita asupra suprafetei de 13000mp din terenul de sub A1 pe perioada existentei constructiei si a suprafetei de 4700mp conform extras C.F nr.224821/16.06.2025

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuală a terenului - curți construcții

Destinația după PUG - zona mixtă locuințe, funcțiuni complexe de interes public și servicii de interes general,parcuri recreere turism

Suprafata terenului -17700,00 mp din acte si 17701,00mp din masuratori,Steren inchiriat=30mp

- (1) Numele și prenumele solicitantului
(2) Adresa solicitantului
(3) Date de indentificare a imobilului

3. REGIMUL TEHNIC

Conform PUG, aprobat cu HCL 23/2000, prelungit cu HCL 554/2023 amplasamentul este situat în zona mixtă locuințe, funcțiuni complexe de interes public și servicii de interes general, parcuri recreere turism.

Se propune: modernizare spațiu comercial parter - construcție provizorie cu durată de amplasare pe perioada contractului de închiriere

Condiții: Situația existentă și propusă pe relevee cadastrale vizate de O.C.P.I.; Se vor respecta prevederile HCL cu nr.37/2025 privind modificarea și completarea Regulamentului Local de Urbanism privind construcțiile cu caracter provizoriu pentru desfasurarea activităților de comerț stradal pe raza Municipiului Craiova și soluției avizate în Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, varianta ~~agreată de autoritatea locală~~. Construcția va avea caracter provizoriu și va fi desființată prin grija și pe cheltuielile beneficiarului în termen de 30 de zile de la sesizarea în scris în funcție de necesitățile din zonă fără a solicita despăgubiri; Situația existentă și propusă pe releveu cadastral vizat O.C.P.I. strict pe suprafața închiriată conform contractului cu numărul 79/18.01.2016 și a actului adițional 1/2025, în S=30mp. Lucrările propuse nu vor modifica amprenta construcției existente la sol. Se vor respecta dispozițiile art. 14, 15 și 17 din Legea nr. 372/2005 modificată. Staționarea mijloacelor de transport folosite pentru aprovizionare nu vor afecta circulația pietonală și rutieră din zonă. Tratarea unitară a fațadei cu celelalte spații învecinate; Acordul autenticat al vecinilor afectați de construcție la o dist. mai mică de 60cm, față de limita de proprietate, conf. prevederilor C.C., inclusiv pt. realizarea finisajelor exterioare

La faza de autorizare prezentați: Titlul de proprietate în copie conform cu originalul (Contract de închiriere, acte adiționale în termen de valabilitate în copie conform cu originalul). Încheiere de întabulare; Extras carte funciara; Certificat de nomenclatură stradală; Referat de verificare a proiectului la exigențele stabilite de proiectant, întocmit de specialiști autorizați. Dacă există construcții adiacente corpului de clădire propuse spre modernizare se va prezenta referat de expertiză tehnică de protecție a construcțiilor învecinate și în funcție de concluziile din acesta, acordul autenticat al proprietarilor afectați pt. modernizare pe limita de proprietate închiriată. Simulare foto

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat, în scopul declarat pentru:

modernizare spațiu comercial parter - construcție provizorie cu durată de amplasare pe perioada contractului de închiriere

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare
și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului Craiova, Str. Petru Rareș, Nr. 1

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

ÎNTOCMIT
Livia Cristina Calin

FO-03-09-02 vers. 01 Pag. 2

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism;
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
c) documentația tehnică - D.T., după caz; (2 exemplare originale)

☒ D.T.A.C.

☒ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

☐ Copie D.T. pentru acordul/autorizația administratorului drumului pentru branșamente/racorduri executate pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

- | | | |
|--|---|---|
| ☐ Alimentare cu apă - Compania de Apa Oltenia | ☐ Telefonizare - Orange Romania | Alte avize/acorduri |
| ☐ Canalizare - Compania de Apa Oltenia | ☐ Cominications SA | ☐ STGN Medias |
| ☐ Gaze naturale - ENGIE - Distrigaz Sud Retele | ☒ Salubritate - SC Iridex Group | ☐ SNGN Romgaz Ploiesti - DEPOGAZ Ploiesti S.R.L. |
| ☐ Alimentare cu energie electrică - CEZ - Distributie Energie Oltenia | ☐ Transport urban - RAT Craiova | ☐ Transelectrica |
| ☐ Alimentare cu energie termica - SC Termo Urban Craiova SRL | ☐ Politia Rutiera | ☐ S.C. Flash Lightning Services S.A. |
| ☐ S.C. CONPET | ☐ Prime Telecom | ☐ TERMoeLECTRICA |
| ☐ S.N.P. PETROM | | ☐ Societatea Electrocentrale Craiova 2 |
| ☐ Acord autentificat al proprietarilor perimetral afectati de functiune | | ☐ RCS&RDS |

d.2) Avize și acorduri privind:

☒ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☒ sănătatea populației

d.3) avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora :

d.4) studii de specialitate :

Raport de audit energetic; Certificat de performanta enegetica a clădirii; Studiu privind posibilitatea montării/utilizării unor sisteme alternative producere a energiei, daca este cazul. Studiu privind fezabilitatea din p.d.v. tehnic, economic si al mediului inconjurator a utilizarii sistemelor alternative de inalta eficienta conf. Legii nr. 372/2005 modificata. Expertiză tehnică

- e) ☒ Punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie)
f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Lia Olguța Vasilescu

SECRETAR GENERAL,
Nicoleta Miulescu

PT. ARHITECT SEF,
Monica Marin

Achitat taxa de 188 lei, conform chitanței nr. 0146304 din 23.07.2025

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 23.07.2025

PT. SEF SERVICIU,

Ștefan Florescu

ÎNTOCMIT
Livia Cristina Calin

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

**se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT SEF

Data prelungirii valabilității _____

Achitat taxa de: _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____.

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

HOTĂRÂREA NR.589

privind încetarea dreptului de folosință gratuită al Mitropoliei Olteniei-Arhipiscopia Craiovei asupra imobilului-teren care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str.George Enescu, nr.79

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 23.12.2024;

Având în vedere referatul de aprobare nr.434858/2024, raportul nr.434864/2024 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.436146/2024 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune încetarea dreptului de folosință gratuită al Mitropoliei Olteniei-Arhipiscopia Craiovei asupra imobilului-teren care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str.George Enescu, nr.79 și avizele nr.47/2024 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.37/2024 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.49/2024 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile Legii nr.7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art.135 din Ordinul Directorului General al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, art.350 alin.1 lit.b și art.362 alin.3 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă dezmembrarea imobilului-teren aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în suprafață de 17.700 mp. din acte și 17.701 mp. din măsurători, având numărul cadastral 19692, înscris în Cartea Funciară nr.224821, situat în str. George Enescu, nr.79, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în două loturi după cum urmează:
- a) lotul 1, în suprafață de 9767 mp. și valoarea de inventar 13.876.465,25 lei;
 - b) lotul 2, în suprafață de 7934 mp. și valoarea de inventar de 11.272.230,50 lei.
- Art.2.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să încheie în formă autentică actul de dezmembrare a terenului identificat la art.1.
- Art.3.** Se aprobă încetarea dreptului de folosință gratuită al Mitropoliei Olteniei-Arhipiscopia Craiovei, asupra lotului 1, identificat la art.1 lit.a din prezenta hotărâre.
- Art.4.** Predarea imobilului prevăzut la art.3 din prezenta hotărâre, se face pe bază de proces verbal de predare-primire, de către Comisia de predare primire a bunurilor, constituită prin Dispoziția nr.4484/2023, până la data de 31.01.2025.

Art.5. Se aprobă modificarea, în mod corespunzător, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.181/2004 și a Deciziei Primăriei Municipiului Craiova nr.195/1991.

Art.6. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Relații cu Consiliul Local, Direcția Patrimoniu și Mitropolia Olteniei-Arhipiscopia Craiovei vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Marian Daniel PĂLOIU

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Nicoleta MIULESCU

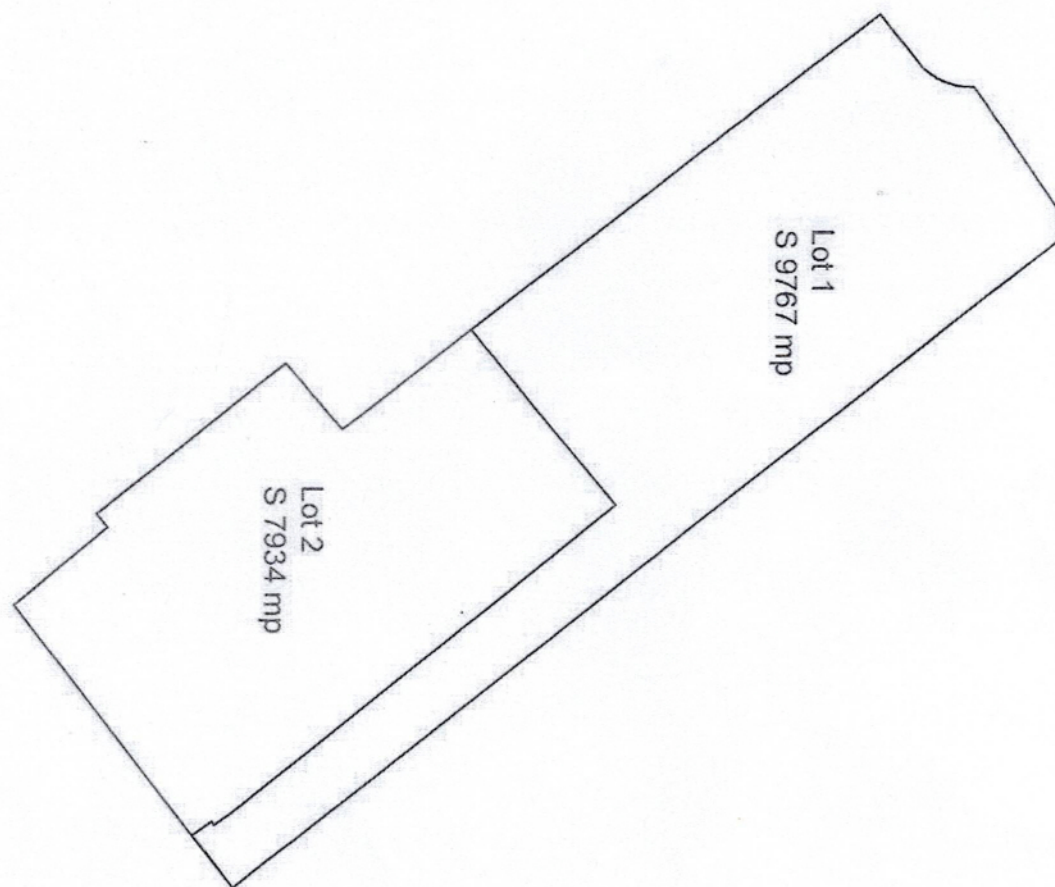
Anexa la raportul nr. 434884/
(2 po)

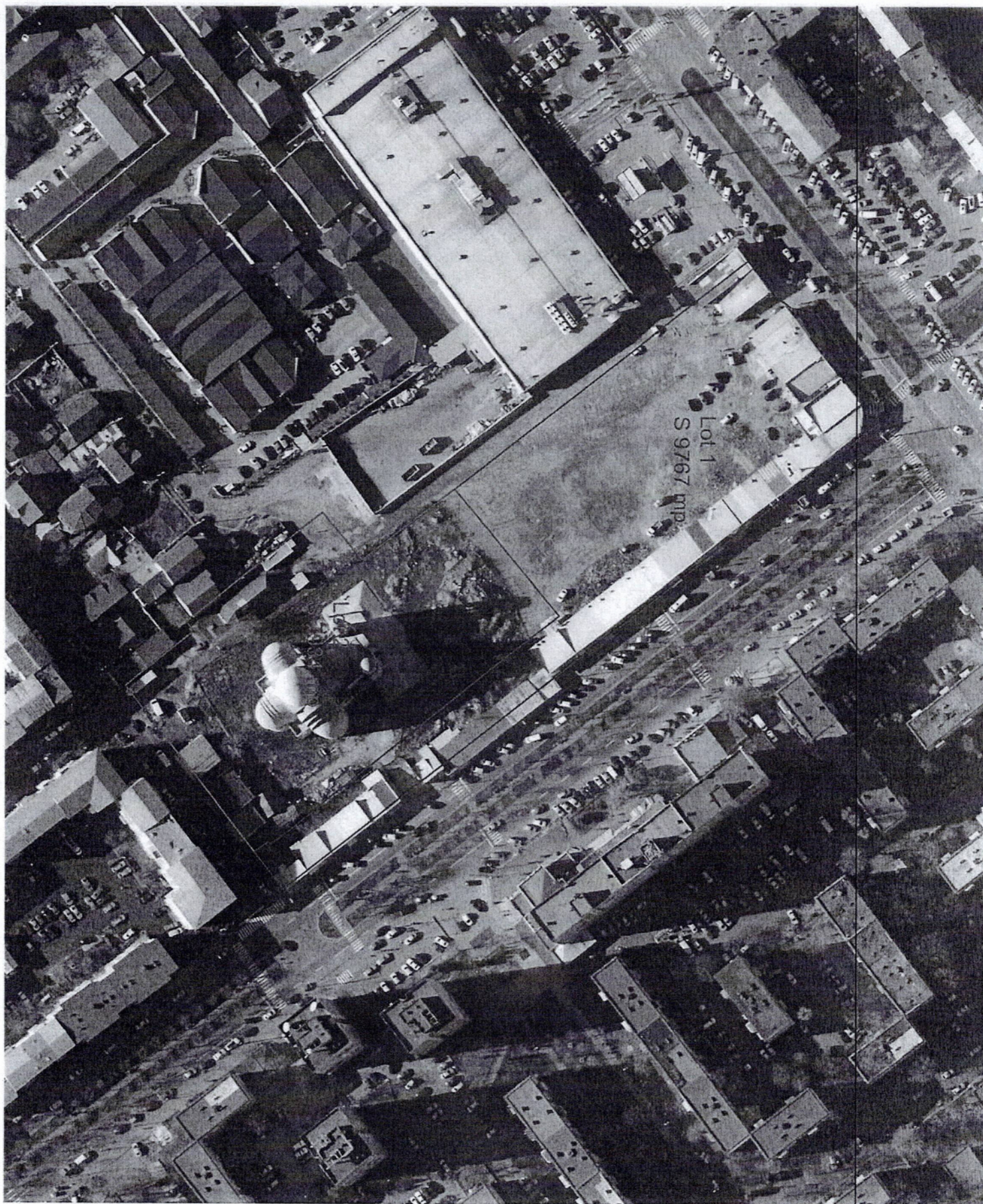
Schiță imobil propus pentru dezmembrare

Adresă: Craiova, Cartier Cv. Nouă, Bdul George Enescu, nr.79, Jud. Dolj

Nr. Carte Funciară 224821

Denumire: Mitropolia Olteniei Arhiepiscopia Oltenia-Parohia Sf Ioan Botezatorul





MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.390

privind prelungirea duratei contractelor de închiriere având ca obiect construcțiile provizorii amplasate pe terenul situat în municipiul Craiova, str.George Enescu, nr.79

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 30.07.2026;

Având în vedere referatul de aprobare nr.254977/2026, rapoartele nr.254982/2026 și nr.273361/2026 ale Direcției Patrimoniuși raportul de avizare nr.265732/2026 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune prelungirea duratei contractelor de închiriere având ca obiect construcțiile provizorii amplasate pe terenul situat în municipiul Craiova, str.George Enescu, nr.79 și avizele nr.27/2026 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea Domeniului, nr.23/2026 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.31/2026 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.553, art.1167, art.1171, art.1179, art.1809 și art.1810 din Codul Civil;

În temeiul art.108, art.129 alin.2 lit.c, coroborat cu alin.6 lit.b, coroborat cu 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 prelungirea duratei contractelor de închiriere pentru agenții economici ce dețin construcții provizorii, amplasate pe terenul situat în municipiul Craiova, str. George Enescu, nr.79, înscris în Cartea Funciară nr.224821, până la data de 30.06.2027, pentru beneficiarul prevăzut în anexa nr.1, respectiv până la data de 30.06.2036, pentru beneficiarii prevăzuți în anexa 2.
- (2)** Anexele nr.1 și nr.2 fac parte integrală din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Se obligă beneficiarul prevăzut în anexa nr.1, să modernizeze spațiul comercial (construcție provizorie) până la data de 30.06.2027, în conformitate cu reglementările comunicate de Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului.
- Art.3.** Se aprobă modificarea chiriei, prin recalcularea acesteia, conform unui raport de evaluare ce va fi aprobat de Consiliul Local al Municipiului Craiova
- Art.4.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să încheie și să semneze contractele/actele adiționale la contractele de închiriere prevăzute la art.1.
- Art.5.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Compartimentul Administrație Publică Locală și Relații cu Consiliul Local, Direcția Patrimoniu și agenții economici prevăzuți la art.1 vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Marian Daniel PĂLOIU

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

Anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.390/2026

CONTRACT ÎNCHEIERE, pentru beneficiarul ce nu a finalizat lucrările de modernizare

Nr crt	Denumire agent economic	Nr contract /Data	Suprafața (mp)
1	ARHIEPISCOPIA CRAIOVEI	109457/2025	120 mp

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Marian Daniel PĂLOIU**

Anexa nr.2 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.390/2026

**CONTRACTE
ÎNCHEIERE PENTRU BENEFICIARIII CE AU FINALIZAT LUCRĂRILE DE MODERNIZARE**

Nr crt	Denumire agent economic	Nr contract /Data	Suprafața
1	S.C. FORMIDAS S.R.L	241/31.01.2023	39 mp
2	S.C. AMAROVIA S.R.L	2255/19.06.2009	25 mp
3	S.C. ANDAMON IMPEX S.R.L.	836/26.02.2009	35 mp
4	S.C. ANNE MIRELLE”92 S.R.L.	2675/01.10.2015	75 mp
5	S.C. ARGENA IFN S.R.L	1580/27.04.2009	33mp+61mp+48mp=142 mp
6	S.C. AURAMIA COM IMPEX S.R.L.	854/27.02.2009	31 mp
7	BOGDAN ANA, BOGDAN ADRIAN MIHAI si BOGDAN AUREL	498/08.03.2022	45 mp
8	CASA DIONIS	441/16.02.2015	15 mp
9	S.C. CARLOS ADARA SRL	2090/20.09.2023	20 mp
10	S.C. DINCORD S.R.L	1166/23.06.2010	31mp+40mp=71 mp

11	S.C. DURBIS PROD S.R.L	1642/15.09.2010	12 mp
12	S.C. EDYDAIA S.R.L	1207/29.05.2017	45 mp
13	S.C. EURODINAMIC S.R.L	2312/30.12.2010	60 mp
14	FARMACIA TREI F SRL	2198/15.11.2021	80 mp
15	S.C. GEOMAR S.R.L	848/27.02.2009	51 mp
16	S.C. IASMYN SHOES S.R.L	998/28.04.2017	81,5 mp
17	S.C. INTERNATIONAL EXCHANGE S.R.L	1776/16.09.2011	62 mp
18	S.C. INTEX S'R.L.	813/25.02.2009	34 mp
19	S.C. HISPAN. WOSE S.R.L	79/18.01.2016	30 mp
20	RADUESCU VIRGIL	315/14.02.2023	43 mp
21	S.C. LEJER COM S.R.L	1407/13.05.2014	40 mp
22	S.C. MADEEA S.R.L	2001/22.10.2012	43 mp
23	MILOVÍ PATRICK S.R.L	1215/01.07.2021	105 mp
24	S.C. MINADONA SERV S.R.L	799/25.02.2009	57,5 mp
25	NORBERT ESTATE S.R.L.	2189/12.11.2021	30 mp
26	S.C. NEWARHITECTURE S.R.L	4432/16.12.2010	105 mp
27	S.C. PAVINELI S.R.L.	741/20.04.2010	45 mp

28	PÎRVULESCU AURICA ÎNȚREPRINDERE FAMILIALĂ	2224/23.10.2019	40 mp
29	S.C. PÎRVULESCU NUȚA S.N.C	873/27.02.2009	68 mp
30	S.C. PRESIROM COM S.R.L	2293/23.06.2009	25 mp
31	S.C. ROBTYNFLOR S.R.L	3276/31.10.2014	25 mp
32	S.C. SARRA-STL S.R.L.	950/22.04.2013	100 mp
33	S.C. SIM&ALEX FASHION S.R.L.	1421/16.06.2016	32 mp
34	S.C. SIMINAL S.R.L.	403/01.03.2010	81 mp
35	SIROP ALEXANDRA SIMONA	2106/29.10.2021	49,5 mp
36	S.C. TOMPI ȘI FIERARU S.N.C.	1793/23.07.2013	90 mp
37	TONCA LUCICA LENUȚA	3512/29.12.2015	42 mp
38	S.C. VIRSORMAR S.R.L.	390/24.02.2010	37 mp
39	S.C. VIVIEN S.R.L	01.06.2009	180 mp
40	WIN OPEN S.R.L.	1974/26.05.2009	75 mp
41	S.C. WLC CONCEPT S.R.L	3350/19.12.2018	135 mp

42	ZARADI CORINA	1808/22.09.2011	70 mp
43	SERKAN GOLD	2419/14.12.2021	27 mp

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Marian Daniel PĂLOIU**