

HOTĂRÂREA NR. ____
privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul situat în municipiul Craiova, cartier Lăpuș, bd. Decebal, nr.93, la parterul blocului U12

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 26.03.2026;

Având în vedere referatul de aprobare nr.87782/2026, raportul nr.90531/2026 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr. 93005/2026 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul situat în municipiul Craiova, cartier Lăpuș, bd. Decebal, nr.93, la parterul blocului U12;

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

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.46/2026 privind prelungirea duratei contractului de concesiune nr.39T/01.08.2003 încheiat cu Samoa Apia S.R.L.;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se aprobă însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață 86,5 mp, situat în municipiul Craiova, cartier Lăpuș, bd. Decebal, nr.93, la parterul blocului U12, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 39T/01.08.2003, încheiat între Municipiul Craiova și Samoa Apia S.R.L, la suma de 155,46 lei/mp/an - echivalent a 30,51 euro/mp/an, respectiv 12,96 lei/mp/lună - echivalent a 2,54 euro/mp/lună, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Lia-Olguța VASILESCU

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

Referat de aprobare

la Proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului de Evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață de 86,5 mp, situat în Craiova, cartier Lăpuș, bld. Decebal, nr. 93, la parterul blocului U12

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 46/2026 s-a aprobat prelungirea duratei contractului de concesiune nr. 39T/01.08.2003 încheiat între Municipiul Craiova și Samoa Apia S.R.L., ce are ca obiect terenul aparținând domeniului public al municipiului Craiova, în suprafață 86,5 mp, situat în Craiova, cartier Lăpuș, bld. Decebal, nr.93, la parterul blocului U12, până la 31.01.2027.

Pentru ducerea la îndeplinire a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 46/2026, în conformitate cu art. 3 al acesteia, în vederea renegocierii redevenței pentru terenul menționat mai sus, este necesară însușirea unui raport de evaluare în Consiliul Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere cele menționate, în conformitate cu prevederile art. 96, art. 108 lit. b, art. 129 alin. 2 lit. c coroborat cu alin. 6 lit. a, art. 154 alin. 1, art. 196 alin.1 lit. a, art. 303 alin.5 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 46/2026, propunem promovarea proiectului de hotărâre privind:

- însușirea Raportului de Evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață 86,5 mp, situat în Craiova, cartier Lăpuș, bld. Decebal, nr. 93, la parterul blocului U12, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 39T/01.08.2003, încheiat între Municipiul Craiova și Samoa Apia S.R.L.

Primar,
Lia-Olguța Vasilescu

Întocmit,
Director Executiv,
Ionuț-Cristian Gâlea

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

Semnătura: _____

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Urmărire Contracte, Agenți Economici
Nr. 90531/17.03.2026

Avizat
Administrator public
Răzvan-Cristian Diaconu

Raport

privind însușirea Raportului de Evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață de 86,5 mp, situat în Craiova, cartier Lăpuș, bld. Decebal, nr.93, la parterul blocului U 12

Prin Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Craiova nr. 87782/2026 se propune adoptarea unei hotărâri de consiliu local privind însușirea Raportului de Evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață 86,6 mp, situat în Craiova, cartier Lăpuș, bld. Decebal, nr.93, la parterul blocului U 12, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 39T/01.08.2003, încheiat între Municipiul Craiova și Samoa Apia S.R.L.

Între Municipiul Craiova și Samoa Apia S.R.L. este în derulare contractul de concesiune nr. 39T/01.08.2003, ce are ca obiect terenul aparținând domeniului public al municipiului, în suprafață de 86,5 mp, situat în Craiova, cartier Lăpuș, bld. Decebal, nr.93, la parterul blocului U 12.

Întrucât perioada de valabilitate a contractului de concesiune, mai sus amintit, a expirat, la solicitarea concesionarului și, în conformitate cu Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 46/2026 s-a aprobat prelungirea duratei contractului de concesiune nr. 39T/01.03.2003 până la 31.01.2027.

Conform art. 3 al hotărârii nr. 46/29.01.2026, redevența pentru terenul ce face obiectul contractului de concesiune nr. 39T/01.08.2003 va fi renegociată, având ca preț de pornire Raportul de evaluare, care va fi însușit prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Astfel, pentru ducerea la îndeplinire a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 46/2026, având în vedere Acordul cadru nr. 84471/2022, privind prestarea de servicii de evaluare bunuri mobile și imobile, în conformitate cu obligațiile asumate în contract, autoritatea locală a solicitat evaluarea pentru stabilirea cuantumului redevenței pentru terenul sus menționat.

În urma solicitării/comandă, înregistrată sub nr. 36060/2026, făcută de autoritatea locală către Blănariu Mihail-Dumitru PFA, membru corporativ al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR, a fost întocmit raportul de evaluare, ce estimează valoarea de piață și valoarea estimată a prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață de 86,5 mp, situat în Craiova, cartier Lăpuș, bld.

Decebal, nr.93, la parterul blocului U 12, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 39T/01.08.2003, care se regăsește în Anexa la prezentul raport.

În cadrul raportului de evaluare a fost stabilită valoarea estimată a redevenței în cuantum de 155,46 lei/mp/an - echivalent a 30,51 euro/mp/an, respectiv 12,96 lei/mp/lună - echivalent a 2,54 euro/mp/lună. Valorile nu includ TVA.

Conversia lei/euro a fost făcută la 5,0955 lei pentru un euro, curs valutar la data de 11.03.2026, data elaborării raportului de evaluare.

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

Față de cele prezentate, în conformitate cu prevederile art. 96, art. 108 lit. b, art. 129 alin. 2 lit. c coroborat cu alin. 6 lit. a, art. 154 alin.1, art. 196 alin.1 lit. a, art. 303 alin.5 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 46/29.01.2026, propunem spre analiză și aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova :

- însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață de 86,5 mp, situat în Craiova, cartier Lăpuș, bld. Decebal, nr.93, la parterul blocului U 12, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 39T/01.08.2003, încheiat între Municipiul Craiova și Samoa Apia S.R.L, la suma de 155,46 lei/mp/an - echivalent a 30,51 euro/mp/an (valorile nu conțin TVA), respectiv 12,96 lei/mp/lună - echivalent a 2,54 euro/mp/lună (valorile nu conțin TVA), conform Anexei la prezentul raport.

**Director Executiv,
Ionuț-Cristian Gâlea**

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

Data: _____

Semnătura:

**Șef Serviciu,
Victor Costache**

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

Data: _____

Semnătura:

**Întocmit,
insp. Stroe Mihaela**

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

Data: _____

Semnătura:

RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referat de aprobare nr. 87782/2026
- Raportul nr. 90531/2026 al Direcției Patrimoniu,
- În conformitate cu prevederile art. 96, art. 108 lit. b, art. 129 alin. 2 lit. c coroborat cu alin. 6 lit. a, art. 154 alin. 1, art. 196 alin.1 lit. a, art. 303 alin.5 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 46/29.01.2026
- Potrivit Legii nr.514/2003 privind organizarea și exercitarea profesiei de consilier juridic,

AVIZAM FAVORABIL

proponerea privind supunerea spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței pentru terenul în suprafață de 86,5 mp, situat în Craiova, cartier Lăpuș, bld. Decebal, nr.93, la parterul blocului U 12, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 39T/01.08.2003, încheiat între Municipiul Craiova și Samoa Apia S.R.L, la suma de 155,46 lei/mp/an - echivalent a 30,51 euro/mp/an (valorile nu conțin TVA), respectiv 12,96 lei/mp/lună - echivalent a 2,54 euro/mp/lună (valorile nu conțin TVA), conform Anexei la prezentul raport.

Director Executiv,
Ovidiu Mischianu

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

Intocmit,
Cons.jur.Nicoleta Bedelici

Îmi asum responsabilitatea privind legalitatea actului
administrativ
Semnatura:

EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	<i>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</i>	EVALUARI BUNURI MOBILE
EVALUARI DE INTREPRINDERI		

Nr. raport	2026031102	din	11.03.2026
-------------------	-------------------	------------	-------------------

Nota de comandă	36060	din	04.02.2026
------------------------	--------------	------------	-------------------

RAPORT DE EVALUARE - ACTIVE/PROPRIETATE IMOBILIARĂ -

Prelungirea până la data de 31.01.2027, a duratei contractului de concesiune nr. 39T/2003, dintre Municipiul Craiova și SAMOA APIA S.R.L., ce are ca obiect terenul în suprafață de 86,50 mp, situat în cartier Lăpuș, bld. Decebal, nr. 93, la parterul blocului U 12, județul Dolj



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

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

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

Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
NR. LEGITIMĂȚIE 10737.

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către:

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere comanda nr. 36060 din 04.02.2026, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în contract ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 11.03.2026.

Etapele 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 de 86,50 mp, care aparține domeniului public al municipiului Craiova, situat în cartier Lăpuș, bld. Decebal, nr. 93, la parterul blocului U 12, județul Dolj .

De asemenea, sunt câteva aspecte pe care le considerăm importante de a fi menționate încă de la începutul parcurgerii raportului de evaluare deoarece acestea evidențiază și clarifică modul prin care am aplicat raționamentul profesional și obținut rezultatul prezentat în conținutul acestuia.

Utilizarea desemnată a evaluării este asistarea proprietarului pentru *prelungirea până la data de 31.01.2027, a duratei contractului de concesiune nr. 391/2003, dintre Municipiul Craiova și SAMOA APIA S.R.L., ce are ca obiect terenul în suprafață de 86,50 mp, situat în cartier Lăpuș, bld. Decebal, nr. 93, la parterul blocului U 12, județul Dolj* , estimându-se valoarea de piață a imobilului în vederea estimării valorii de piață a redevenței (chiriei de piață), în vederea renegocierii acesteia, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025.

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

Inspecția s-a efectuat în prezența reprezentantului beneficiarului.

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

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

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

Suprafata teren	Valoare de piață teren
86,50 mp	149.417,89 lei 29.323,50 euro (1.727,37 lei/mp echivalent a 339,00 euro/mp)

2. Valoarea prețului-redevenței

Suprafata teren	Valoare de piață a redevenței anuale			
86.50 mp	13.448 lei	2.639 euro	(155.46 lei/mp/an	echivalent a 30.51 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare			
	1.120.63 lei	219.93 euro	(12.96 lei/mp/luna	echivalent a 2.54 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 PIETEI IMOBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	19
3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE	19
3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	19
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	20
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	21
3.5. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI 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 SAMOA APIA 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. 36060 din 04.02.2026
Data raportului	11.03.2026
Data inspecției	Inspecția s-a realizat în data de 11.03.2026, în prezența utilizatorului desemnat
Data evaluării	11.03.2026
Curs BNR valabil la data evaluării, 11.03.2026	1 Euro = 5,0955 lei
Identificarea activelor/ bunurilor supuse evaluării	Terenul intravilan în suprafața de 86,50 mp, care aparține domeniului public al municipiului Craiova, situat în cartier Lăpuș, bld. Decebal, nr. 93, la parterul blocului U 12, județul Dolj
Amplasare	Municipiul Craiova, cartier Lăpuș, bld. Decebal, nr. 93, la parterul blocului U 12, județul Dolj
Utilizare existentă	Imobilul este un teren intravilan curți construcții ocupat de o construcție aflată în proprietatea societății SAMOA APIA S.R.L.
Utilizarea desemnată	Asistarea proprietarului pentru <i>prelungirea până la data de 31.01.2027, a duratei contractului de concesiune nr. 391/2003, dintre Municipiul Craiova și SAMOA APIA S.R.L., ce are ca obiect terenul în suprafață de 86,50 mp, situat în cartier Lăpuș, bld. Decebal, nr. 93, la parterul blocului U 12, județul Dolj</i> , estimându-se valoarea de piață a imobilului în vederea estimării valorii de piață a redevenței (chiriei de piață), în vederea renegocierii acesteia. definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025
Tipul valorii estimate	Valoarea estimată este valoarea de piață a imobilului utilizată pentru stabilirea prețului- redevenței în vederea concesiunii acestuia. Definiția valorii de piață, dată de Standardele de Evaluare a Bunurilor

ANEVAR Editia 2025, este:

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

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

Redevența este asimilată chiriei de piață în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2025.

Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare l 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.

“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- quantumului redevenței s-a utilizat metoda capitalizării rentei funciare, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025.

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

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

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

„Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât

și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere ”.

Observatii speciale

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

Prin H.C.L. nr. 46 din 29.01.2026 , s-a aprobat prelungirea până la data de 31.01.2027, a duratei contractului de concesiune nr. 391/2003, dintre Municipiul Craiova și SAMOA APIA S.R.L.,

Terenul ce face obiectul concesiunii, este acoperit de o construcție aflată în proprietatea societății SAMOA APIA S.R.L.

Abordari/Metode de evaluare utilizate**1. Valoarea de piață a terenului, ce stă la baza estimării redevenței terenului, este:**

Suprafata teren	Valoare de piață teren	
86.50 mp	149.417,89 lei 29.323,50 euro	(1.727,37 lei/mp echivalent a 339,00 euro/mp)

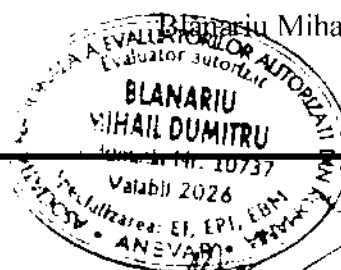
2. Valoarea prețului-redevenței

Suprafata teren	Valoare de piață a redevenței anuale	
86.50 mp	13.448 lei 2.639 euro	(155,46 lei/mp/an echivalent a 30,51 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare	
	1.120,63 lei 219,93 euro	(12,96 lei/mp/luna echivalent a 2,54 euro/mp/luna)

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**Evaluator autorizat**

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru

Blănariu Mihail-Dumitru



CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

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

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

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

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

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

Prin semnarea prezentei declarații subscrisa BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., în calitate de membru titular ANEVAR identificat în tabloul asociației cu nr. leg. 10737, certifică în deplină cunoștință de 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;

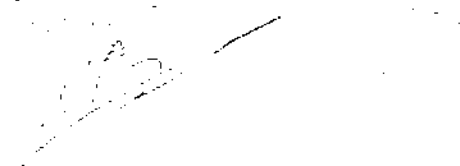
- Afirmățiile, analizele, opiniile și concluziile prezentate în cadrul raportului de evaluare sunt adevărate și corecte, și reprezintă opiniile și concluziile personale ale semnatarilor, considerându-le nepărtinitoare din punct de vedere profesional. Acestea sunt limitate doar de informațiile deținute și ipotezele considerate în cadrul prezentului raport de evaluare;
- Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat la cerere numai cu acordul scris prealabil al evaluatorului și verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluării;
- Remuneratia evaluatorului nu se stabileste în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obtinere a unui rezultat dorit

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

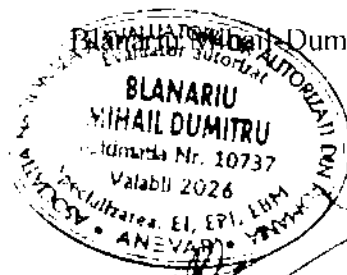
Evaluator autorizat

Administrator,
Blănișoru Mihail-Dumitru

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU



Blănișoru 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

SAMOA APIA 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. 36060 din 04.02.2026

Data raportului: 11.03.2026

Data inspecției: Inspecția s-a realizat în data de 11.03.2026, în prezența utilizatorului desemnat

Data evaluării: 11.03.2026

Curs BNR valabil la data de: 11.03.2026: 1 Euro = 5,0955 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 de 86,50 mp, care aparține domeniului public al municipiului Craiova, situat în cartier Lăpuș, bld. Decebal, nr. 93, la parterul blocului U 12, județul Dolj .

Amplasare: Municipiul Craiova, cartier Lăpuș, bld. Decebal, nr. 93, la parterul blocului U 12, județul Dolj

1.8. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ

Utilizarea desemnată a evaluării este asistarea proprietarului pentru Prelungirea până la data de 31.01.2027, a duratei contractului de concesiune nr. 391/2003, dintre Municipiul Craiova și SAMOA APIA S.R.L., ce are ca obiect terenul în suprafață de 86,50 mp, situat în cartier Lăpuș, bld. Decebal, nr. 93, la parterul blocului U 12, județul Dolj , estimându-se valoarea de piață a imobilului în vederea estimării valorii de piață a redevenței (chiriei de piață), în vederea renegocierii acesteia, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025.

1.9. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII

Valoarea estimată este valoarea de piață a imobilului utilizată pentru stabilirea prețului-concesiunii.

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

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

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

Prețul - redevența este asimilată chiriei de piață în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2025.

Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare1 ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință 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 redevenței s-a utilizat metoda capitalizării rentei funciare, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025.

1.10. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

1.10.1. Etapele parcurse în procesul de documentare

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

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

1.10.2. Documente de proprietate analizate

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

- Nota de Comandă nr. 36060 din 04.02.2026;
- Hotărîrea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 46 din 29.01.2026 ;
- Contract de concesiune nr. 391/2003.

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/construcție/seguranța-post-seism-a-clădirilor/program-de-prevenire-a-riscului-seismic/-/8247/-/9738>

⁴ <http://gis2.ro/water.ro/8969/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 acoperit de construcție aflată în proprietatea societății SAMOA APIA 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 proprietarului bunului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea bunului evaluat.

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

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

1.16. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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

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

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

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

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

1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănaru Mihail-Dumitru

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU

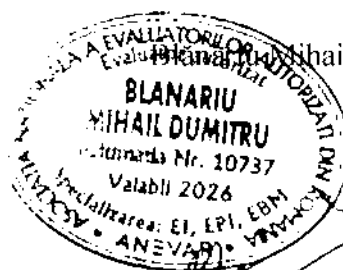
BLANARIU MIHAIL-DUMITRU

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU

Evaluator autorizat



Mihail-Dumitru

Signature of Mihail-Dumitru

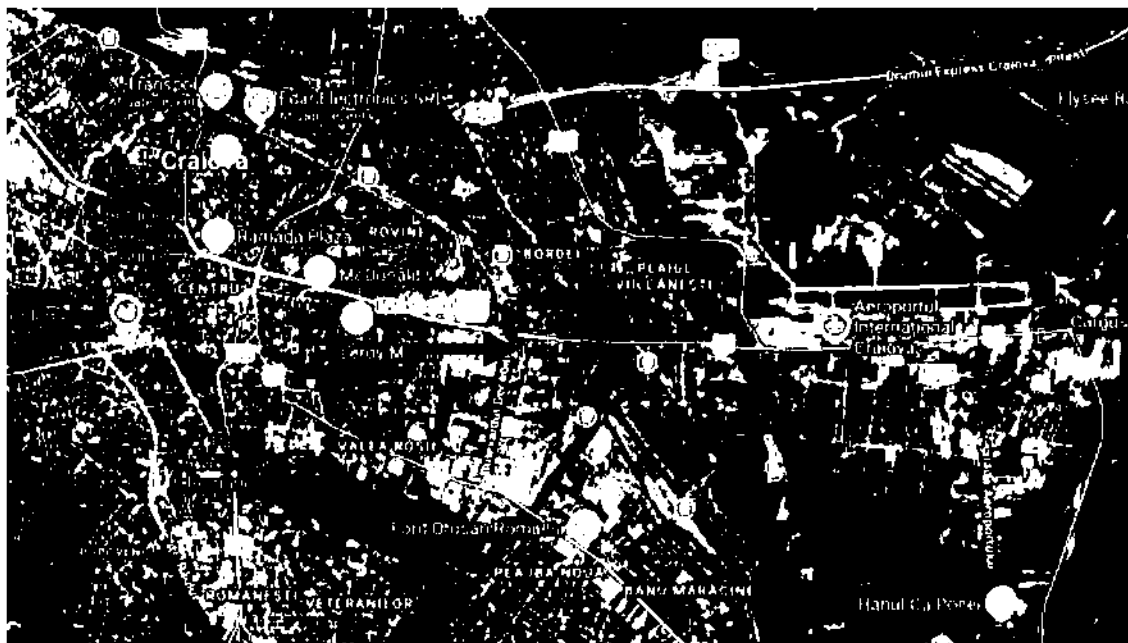
2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE

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 de 86.50 mp, care aparține domeniului public al municipiului Craiova, situat în Craiova, cartier Lăpuș, bld. Decebal, nr. 93, la parterul blocului U 12, județul Dolj

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 public al Municipiului Craiova și este liber de sarcini,

În prezent, terenul este acoperit de o construcție aflată în proprietatea societății SAMOA APIA S.R.L.,

2.1.3. Sarcini

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

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

<i>Zona de amplasare</i>	Municipiul Craiova, Cartier Lapuș
<i>Artere importante de circulație prin apropiere</i>	Pietonal: Bld. Decebal Auto: Bld. Decebal Calitatea rețelelor de transport: asfaltate
<i>Caracterul edilitar al zonei</i>	Tipul zonei: mixta
<i>Utilitati edilitare</i>	Rețea urbană de energie electrică: existentă Rețea urbană de apă: existentă Rețea urbană de termoficare: existentă Rețea urbană de gaze: existentă Rețea urbană de canalizare: existentă Rețea urbană de telefonie: existentă Rețea urbană de transmisii de date: existentă
<i>Gradul de poluare al zonei</i>	Corespunzător traficului auto
<i>Ambient</i>	Liniștit

Descrierea terenului

<i>Nr. cad.</i>	Neidentificat
<i>Carte funciara</i>	Neidentificat
<i>Suprafata drept din supreficie</i>	86,50 mp
<i>Perioada de concesiune</i>	Pana la data de 31.01.2027
<i>Concluzii in urma inspectiei</i>	Terenul este ocupat de construcție aflată în proprietatea societății SAMOA APIA S.R.L.

3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE

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

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

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

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

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

3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

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

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

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

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

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

3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE

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

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

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

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

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

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

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

3.3. OFERTA COMPETITIVĂ

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere- concesiune la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

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

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

În urma analizei ofertei competitive am identificat o serie de terenuri comparabile cu proprietatea subiect, a caror oferte de vânzare sunt cuprinse în intervalul 350 euro/mp - 550 euro/mp, în timp ce pentru închiriere-concesiune sunt cuprinse între 2 -4 euro/mp/luna

3.4. CEREREA SOLVABILĂ

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

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

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

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

3.5. ECHILIBRU PIETEI. PREVIZIUNI

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

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

4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

Analiza se efectuează într-una din următoarele situații:

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

Având în vedere că imobilul este amplasat în zona mediană a municipiului Craiova, zona Lăpuș, 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 ca 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 trama strădala). Nu am avut informații cu privire la studiul geotehnic al solului și nu cunoaștem condiții adverse care ar putea afecta utilizarea.

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

Analiza urbanistică reflectă fezabilitatea financiară a utilizării comerciale 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 (proportia); 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 capitalizării rentei funciare pentru stabilirea prețului-redevenței.

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.

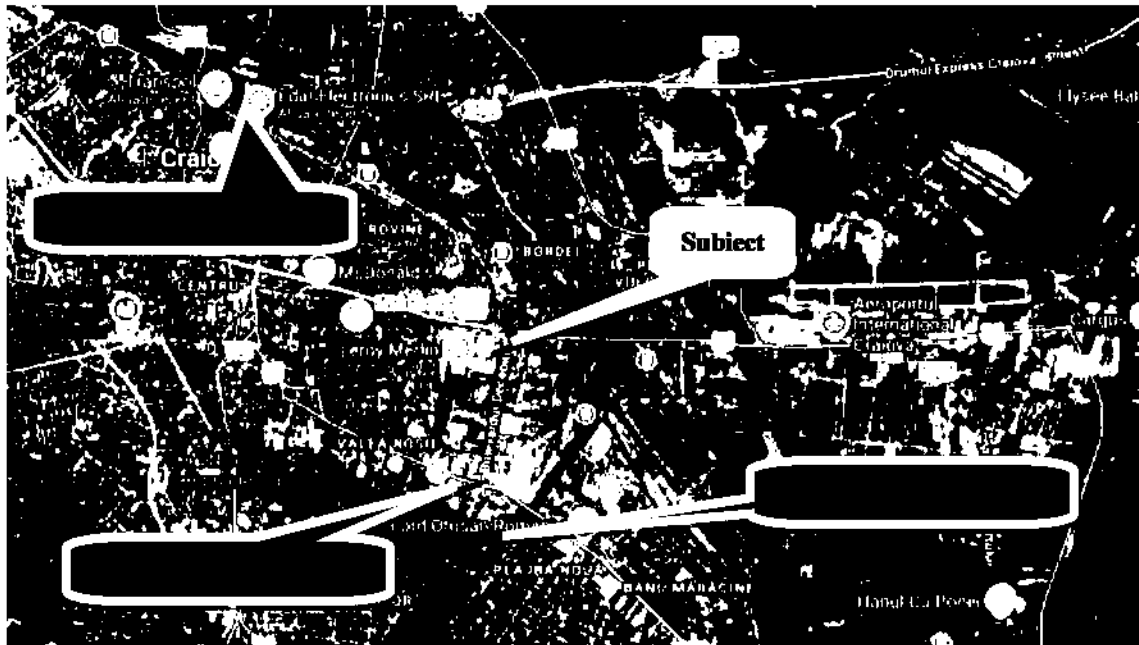
Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile de terenuri similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri. În cazul de față ca tehnica de comparare, se va utiliza comparația directă, tehnica procentuală. Aceasta reprezintă un proces prin care se 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 2 (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 29.324 eur, echivalent a 339 euro/mp.**

4.2.2. Metoda capitalizării rentei funciare pentru stabilirea prețului-redevenței

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

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

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

Pentru estimarea prețului-redevenței:

$$V_c = V_p \times c$$

Unde :

V_c = Valoarea chiriei anuale

V_p = Valoare de piață teren

c = Rata de capitalizare

Pentru estimarea redevenței minime s-au parcurs următoarele etape :

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

Suprafata teren	Valoare de piață teren
86,50 mp	149.417,89 lei 29.323,50 euro (1.727,37 lei/mp echivalent a 339,00 euro/mp)

4. Determinarea ratei de capitalizare. Analizând informațiile existente pe piața imobiliară, s-a estimat o rată de capitalizare de 8%

5. Determinarea prețului-redevenței

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 redevenței terenului, este:

Suprafata teren	Valoare de piață teren	
86.50 mp	149.417,89 lei 29.323,50 euro	(1.727,37 lei/mp echivalent a 339,00 euro/mp)

2. Valoarea prețului-redevenței

Suprafata teren	Valoare de piață a redevenței anuale	
86.50 mp	13.448 lei 2.639 euro	(155.46 lei/mp/an echivalent a 30.51 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare	
	1.120.63 lei 219.93 euro	(12.96 lei/mp/luna echivalent a 2.54 euro/mp/luna)

5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

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

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

- Metoda comparațiilor directe pentru determinarea valorii de piață a terenului ;
- Metoda actualizării- analiza fluxului de numerar actualizat (DCF) pentru stabilirea prețului – chiriei în vederea închirierii.
- **Valoarea de piață a terenului, ce stă la baza estimării redevenței terenului, este:**

Suprafata teren	Valoare de piață teren	
86,50 mp	149.417,89 lei	29.323,50 euro (1.727,37 lei/mp echivalent a 339,00 euro/mp)

- **Valoarea prețului-redevenței**

Suprafata teren	Valoare de piață a redevenței anuale	
86.50 mp	13.448 lei	2.639 euro (155.46 lei/mp/an echivalent a 30.51 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare	
	1.120.63 lei	219.93 euro (12.96 lei/mp/luna echivalent a 2.54 euro/mp/luna)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

Aceasta estimare punctuala a valorii trebuie perceputa de destinatar asa cum este definita în literatura de specialitate . Ea este o concluzie impariala , experta și rezonabila a unui profesioniat calificat , bazata pe analiza tuturor informațiilor relevante , cunoscute .

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor și metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania) și în conformitate cu legislatia în vigoare.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănarîu Mihail-Dumitru

0742.217822



Evaluator autorizat




ANEXE

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

ANEXA 1 Calcule.

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Terenul analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	86,50 mp	250 mp	230 mp	227 mp
Preț (Euro)	?	100.000 euro	92.000 euro	96.000 euro
Preț (Euro/mp)		400,00 euro/mp	400,00 euro/mp	422,91 euro/mp
Localizare	Craiova, Bdul. Decebal, nr. 93, la parterul bl. U 12, județul Dolj	Craiova, Consul, jud. Dolj	Craiova, Valea Rosie, jud. Dolj	Craiova, Valea Rosie, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata
Condiții de vânzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Condiții de piata	mar.26	mar.26	mar.26	mar.26
Acces	La strada principala	La str. Principala	La str. Secundara	La str. Principala
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
Utilități	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate
Utilizare existentă	Intravilan acoperit de construcții	Intravilan curți construcții	Intravilan curți construcții	Intravilan curți construcții
Altele/Construcții demolabile etc	Nu	Nu	Nu	Nu

ANEXA I

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	400,0	400,0	422,9
Tipul tranzactiei		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-15%	-15%	-15%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-60,0	-60,0	-63,4
Preț ajustat (EUR/mp)		340,0	340,0	359,5
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		340,0	340,0	359,5
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		340,0	340,0	359,5
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		340,0	340,0	359,5
Condiții de vanzare	Nepartinuitoare	Nepartinuitoare	Nepartinuitoare	Nepartinuitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		340,0	340,0	359,5
Condiții de piata	mar.26	mar.26	mar.26	mar.26
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		340,0	340,0	359,5
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Craiova, Bdul. Decebal, nr. 93, la parterul bl. U 12, judetul Dolj	Craiova, Consul, jud. Dolj	Craiova, Valea Rosie, jud. Dolj	Craiova, Valea Rosie, jud. Dolj
Ajustare (%)		5,00%	10,00%	10,00%
Ajustare (EUR/mp)		17,0	34,0	35,9
Preț ajustat (EUR/mp)		357,0	374,0	395,4
Acces	La strada principala	La str. Principala	La str. Secundara	La str. Principala
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		357,0	374,0	395,4
Suprafata (mp)	86,50	250,00	230,00	227,00
Ajustare (%)		-10,92%	-10,42%	-10,34%
Ajustare (EUR)		-37,1	-35,4	-37,2
Preț ajustat (EURO)		319,9	338,6	358,3
Topografie	Plan	In panta	Plan	Plan
Ajustare (%)		10%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		34,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		353,9	338,6	358,3
Utilizare	Intravilan acoperit de constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		353,9	338,6	358,3
Altele	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		353,9	338,6	358,3
Preț ajustat (EUR/mp)		353,86	338,57	358,25
ajustare totală netă (EUR/mp)		13,9	-1,4	-1,2
ajustare totală netă (%)		3%	0%	0%
ajustare totală brută (EUR/mp)		88,14	69,43	73,11
ajustare totală brută (%)		22%	17%	17%
Proprietatea comparabila 2 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	339,00	EUR/mp	5,0955	
	1.727,37	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	29.324	EUR		
	149.418	LEI		

ANEXA 1.2.

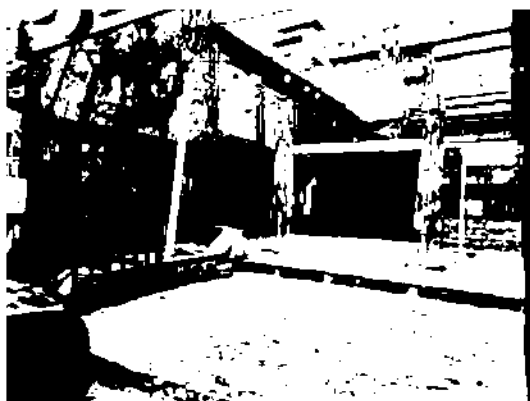
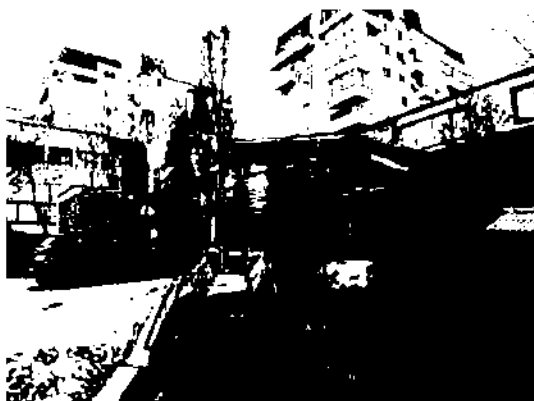
Abordarea prin venit-metoda capitalizării directe

Curs BNR valabil la data de 11.03.2026

5,0955

Descriere	Indicatori	
Date initiale		
Suprafata teren propusa pentru inchiriere/arendare	86,50	mp
Valoare de piata unitara teren	339,00	euro/mp
Perioada inchiriere	10,00	ani
Valoare de piata estimata	149417,89	lei
	29323,50	euro
Rata de capitalizare	9%	
Valoare chirie anuala	13447,61	lei/an
	2639,12	euro/an
Valoare chirie lunara	1120,63	lei/luna
	219,93	euro/luna
Valoare unitare chirie lunara	12,96	lei/mp/luna
	2,54	euro/mp/luna

ANEXA 2 Fotografii



COMPARABILA 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-valea-rosie-IDEWzI>

Teren în Valea Rosie

92 000 € 40000 lei

Valea Rosie, Craiova, Dolj

Teren de vânzare

Suprafață teren	4000 m ²
Tip	teren agricol
Localitate	Valea Rosie
Comuna	Valea Rosie
Județ	Dolj
Tip	teren agricol
Suprafață teren	4000 m ²
Tip	teren agricol

MFG Real Estate



T: 072 262 008

Teren în Valea Rosie

Se vinde teren în Valea Rosie, Dolj, în suprafață de 4000 m². Terenul este în stare bună și este potrivit pentru construcție. Pentru mai multe informații, contactați-ne pe WhatsApp la numărul 0722 262 008.



Trimite mesajul

COMPARABILA 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-craiova-IDEEMc>

Teren în intravilan

96 000 € 40000 lei

Valea Rosie, Craiova, Dolj

Teren de vânzare

Suprafață teren	4000 m ²
Tip	teren agricol
Localitate	Valea Rosie
Comuna	Valea Rosie
Județ	Dolj
Tip	teren agricol
Suprafață teren	4000 m ²
Tip	teren agricol



Sebyimob

T: 0728 768 247

Teren în intravilan

Se vinde teren în intravilan în Valea Rosie, Dolj, în suprafață de 4000 m². Terenul este în stare bună și este potrivit pentru construcție. Pentru mai multe informații, contactați-ne pe WhatsApp la numărul 0728 768 247.



Trimite mesajul

ANEXA 4 Documente

- Nota de Comandă nr. 36060 din 04.02.2026;
- Hotărîrea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 46 din 29.01.2026 ;
- Contract de concesiune nr. 39T/2003.



DIRECȚIA PATRIMONIU

Serviciul Urmărire Contracte, Agenți Economici

Nr. 35080 / 2026

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

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 46/2026 s-a aprobat prelungirea, până la 31.01.2027, a duratei contractului de concesiune nr. 39T/2003 dintre Municipiul Craiova și Samoa Apia S.R.L., ce are ca obiect terenul în suprafață de 86,5 mp, situat în cartier Lăpuș, bld. Decebal, nr. 93, la parterul blocului U 12.

Potrivit art.3 din Hotărârea Consiliului Local nr. 46/2026, în vederea renegocierii redevenței aferente contractului de concesiune mai sus amintit, este necesară întocmirea unui raport de evaluare a terenului, ce va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere Acordul cadru nr. 84471/04.05.2022, privind prestarea de servicii de evaluare bunuri mobile și imobile, aparținând domeniului public și/sau privat din Municipiul Craiova, în conformitate cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să procedați la **evaluarea pentru stabilirea prețului – redevenței terenului în suprafață de 86,5 mp, situat în bld. Decebal, nr. 93, la parterul blocului U 12.**

Vă atașăm în copie următoarele:

- H.C.L. nr. 46/2026;
- contractul de concesiune nr. 39T/2003.

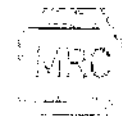
Director Executiv,
Ionuț-Cristian Gâlea



Nume și prenume	Funcție	Data	Semnătura
Verificat: Victor Costache	Șef Serviciu	06.02.2026	
Întocmit: Stroe Mihaela	Inspector	03.02.2026	

Lista de difuzare a documentului

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



DIRECȚIA PATRIMONIU

Serviciul Urmărire Contracte, Agenți Economici

Nr. 36060/04.02.2026

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

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 46/2026 s-a aprobat prelungirea, până la 31.01.2027, a duratei contractului de concesiune nr. 39T/2003 dintre Municipiul Craiova și Samoa Apia S.R.L., ce are ca obiect terenul în suprafață de 86,5 mp, situat în cartier Lăpuș, bld. Decebal, nr. 93, la parterul blocului U 12.

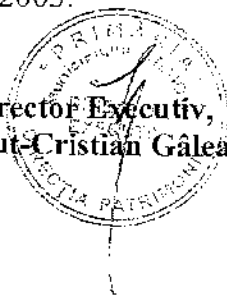
Potrivit art.3 din Hotărârea Consiliului Local nr. 46/2026, în vederea renegocierii redevenței aferente contractului de concesiune mai sus amintit, este necesară întocmirea unui raport de evaluare a terenului, ce va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere Acordul cadru nr. 84471/04.05.2022, privind prestarea de servicii de evaluare bunuri mobile și imobile, aparținând domeniului public și/sau privat din Municipiul Craiova, în conformitate cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să procedați la **evaluarea pentru stabilirea prețului – redevenței terenului în suprafață de 86,5 mp, situat în bld. Decebal, nr. 93, la parterul blocului U 12.**

Vă atașăm în copie următoarele:

- H.C.L. nr. 46//2026;
- contractul de concesiune nr. 39T/2003.

Director Executiv,
Ionuț-Cristian Gâlea



Nume și prenume	Funcție	Data	Semnătura
Verificat: Victor Costache	Șef Serviciu	03.02.2026	
Întocmit: Stroe Mihaela	Inspector	03.02.2026	

Lista de difuzare a documentului

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

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 46
privind prelungirea duratei contractului de concesiune nr. 39T/01.08.2003
încheiat între Municipiul Craiova și Samoa Apia S.R.L.

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.12294/2026, raportul nr.12627/2026 întocmit de Direcția Patrimoniu și raportul de avizare nr.14759/2026 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune prelungirea duratei contractului de concesiune nr.39T/01.08.2003 încheiat între Municipiul Craiova și Samoa Apia S.R.L. și avizele nr.1/2026 al Comisiei I - Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.1/2026 al Comisiei III - Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.1/2026 al Comisiei V- Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.871-873 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.108 lit.b, art.129 alin.2 lit. c coroborat cu alin.6 lit. a, art.139 alin.3 lit.g, art.154 alin.1, art.196 alin.1 lit.a, art.297 alin.1 lit.b, art.303 alin.5 și art. 306 alin.3 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă prelungirea duratei contractului de concesiune nr.39T/01.08.2003 încheiat între Municipiul Craiova și Samoa Apia S.R.L., ce are ca obiect terenul aparținând domeniului public al municipiului Craiova, în suprafață de 86,5 mp, situat în cartier Lăpuș, bld. Decebal, nr.93, la parterul blocului U 12, până la data de 31.01.2027.
- Art.2.** Titularul contractului de concesiune, identificat la art.1 din prezenta hotărâre, este obligat ca până la data de 31.01.2027 să procedeze la modernizarea construcției provizorii în conformitate cu reglementările comunicate de Direcția Urbanism și Amenjarea Teritoriului din cadrul Primăriei Municipiului Craiova.
- Art.3.** Se aprobă renegocierea redevenței pentru terenul ce face obiectul contractului de concesiune nr. 39T/01.08.2003, având ca preț de pornire raportul de evaluare care va fi însușit prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.4.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să semneze actul adițional la contractul de concesiune prevăzut la art.1 din prezenta hotărâre.

Art.5. Se aprobă modificarea în mod corespunzător a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.312/2018.

Art.6. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Relații cu Consiliul Local, Direcția Patrimoniu și Samca Apia S.R.L. vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Octavian Sorin MARINESCU



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Nicoleta Miulescu', written over the printed name.

a) bunuri de retur - terenul în suprafață de 60,0 mp. identificat conform certificatului de urbanism.

III. TERMENUL

Art.2. - (1) Durata concesiunii este de 15 ani începând cu data de 01.08.2003 până la 01.08.2018.

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

IV. REDEVENȚA. GARANȚIA

Art.3. - (1) Redevența totală aferentă obiectului concesiunii este de 53.704.000 lei, conform raportului de evaluare al CECCAR.

(2) Redevența anuală inițială este în sumă de 3.580.000 lei și se majorează anual, pentru fiecare an de plată, cu rata inflației din anul anterior.

(3) Redevența semestrială este în sumă de 1.790.000 lei și se va achita până cel mai târziu ultima zi lucrătoare din fiecare semestru.

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

(5) Garanția în sumă de 3.580.000 lei constituită de concesionar la dispoziția concedentului se poate folosi în condițiile art. 34 din Legea 219/1998 privind regimul concesiunilor.

V. PLATA REDEVENȚEI ȘI A GARANȚIEI

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

- contul concedentului nr.21220207 deschis la Trezoreria Municipiului Craiova și contul concesionarului nr.04070621700 deschis la B.R.D Craiova.

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

VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

- OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI

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

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

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

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

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

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

(7) Concesionarul este obligat să achite contravaloarea expertizei comandate de Consiliul Local Craiova prin care sa stabilit valoarea de circulație a terenului ce face obiectul prezentului contract de concesiune.

Plata se va face în contul nr.24510220 deschis la Trezoreria Craiova în maxim 30 de zile de la data semnării contractului între părți.

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

- OBLIGAȚIILE CONCEDENTULUI

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

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

VIII. ÎNCETAREA DREPTURILOR DE CONCESIUNE

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

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

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

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

d) în caz de neplată a redevenței, corespunzătoare a două rate consecutive, contractul se consideră desființat de drept, fără somație, punere în întârziere și cerere de chemare în judecată (pact comisoriu gradul IV).

IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

X. LITIGII

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

XI. ALTE CLAUZE

Art.12 - Prezentul contract poate fi prelungit prin acordul părților cu o perioadă cel mult egală cu 1/2 din durata inițială a acestuia;

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

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

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

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

CONCEDENT,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

PRIMAR,
ing. Vasile Bulucea

SECRETAR,
Nicoleta Miulescu

CONCESIONAR,
S.C. "CAPRICOOM "
S.R.L.

MANAGER,
Radu Marin

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Direcția Economico – Financiară
Serviciul Contracte, Autorizări Agenți Economici, Control Comercial
Nr. 462/2 / 19.03.2011

Act Adițional nr. 1/2011
la contractul de concesiune nr. 39T/2003

Având în vedere dispozițiile art. 36 alin. 2 lit. c coroborat cu alin. 5 lit. a și b, art. 40 alin. 3, art. 62 alin. 1 și art. 120-123 din Legea 215/2001 privind administrația publică locală republicată, precum și art. 136 alin. 1 și art. 141 din O.G. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată și modificată prin O.U.G. 19/2008 coroborate cu Legea nr. 273/29.06.2006 privind finanțele publice locale cu modificările și completările ulterioare;

În baza Hotărârilor Consiliului Local nr. 490/2010 și 521/2009 s-a încheiat prezentul act adițional la contractul de concesiune nr. 39T/2003

Între

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

S.C. "CAPRICOOM" S.R.L., posesoare a Certificatului de Înregistrare J16/1784/1992 emis de Camera de Comerț și Industrie Dolj, Cod Unic de Înregistrare 2321775, cu sediul social în Craiova, str. Grivita Roșie, bl. 2-4 parter, reprezentată prin manager Radu Marin, cu domiciliul în Craiova, str. Grivita Roșie, bl. 2-4 parter, în calitate de **concesionar pe**

de altă parte

Art. 1

Se modifică obiectul contractului de concesiune prevăzut la art.1 alin.1 și alin.5 Pt c în sensul majorării suprafeței de teren cu 26,5 mp, respectiv de la 60,0 mp la 86,5 mp, teren ocupat de terasa aferentă complexului comercial situat în cart. Lăpuș, la parterul blocului U12 (poziția 12 din ANEXA 2 la H.C.L. 490/2010).

Art. 2

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

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

Art. 3

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

Art. 3(6). „Începând cu anul 2011 redevența anuală se va calcula în funcție de suprafața totală de 86,5 mp și se va achita în 2 rate semestriale egale, cel mai târziu până în următoarele date:

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

Art. 4
Se completează Cap. VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR – OBLIGAȚIILE
CONCESIONARULUI la art. 7 cu un nou alineat în următoarea formulare:

„Art. 7(9)

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

- a) să obțină certificatul de urbanism și autorizația de construire pentru construcția
edificată fără titlu;
- b) să plătească contravaloarea folosinței terenului în suprafață de 26,5 mp la o ven.
redevenței calculată conform legislației în vigoare, pentru perioada 01.01.2008- 31.12.2010
în sumă de 710,0 lei.”

Art. 5

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

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

„Art. 9

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

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

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

1. prin acordul de voință al părților consemnat în scris prin act adițional;
2. în situația în care terenul ce face obiectul contractului de concesiune este
restituit în natură conform prevederilor Legilor nr.10/2001, republicată și 247/2005.
contractul de concesiune încetează de drept, concesionarul fiind notificat în prealabil
cu 30 de zile;

3. la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau
cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără
plata unei despăgubiri către concedent.

4. în cazul nerespectării clauzelor prevăzute la art. 4 din prezentul act adițional
contractul de concesiune încetează de drept, concesionarul S.C. CAPRICOOM
S.R.L. având obligația să desființeze construcția și să aducă terenul în starea inițială
pe cheltuiala proprie.

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

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

b) în caz de neplată a redevenței de către concesionar a două rate consecutive rezilierea va opera de plin drept, fără somație, îndeplinirea altor formalități judiciare sau extrajudiciare și fără intervenția instanțelor judecătorești, cu un preaviz de 30 zile calendaristice transmis concesionarului;

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

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

Art. 6

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

„Art. 11 (1) Litigiile, controversile și pretențiile care se vor naște din prezentul contract sau în legătură cu el vor fi soluționate pe cale amiabilă. Dacă părțile din prezentul contract administrativ nu vor ajunge la o înțelegere amiabilă, atunci litigiile vor fi înaintate spre soluționare instanței competente.”

Art. 7

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

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

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

a) bunuri de retur – terenul în suprafață de 86,5 mp prevăzut la art. 1 din prezentul act adițional, revine de plin drept, gratuit și liber de orice sarcini concedentului;

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

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

Art. 8

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

„CAP. XII. FORȚA MAJORĂ

Art. 13

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

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

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

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

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

„CAP VIII. LEGEA APLICABILĂ

Art.14

(1) Contractul de concesiune nr. 39T/2003 este guvernat de legea română.

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

Art. 9

Articolul 13 din contractul de concesiune, urmare a renumerotării devine art. 15.

Art.10

Prezentul act adițional, devine parte integrantă a contractului de concesiune nr.39T/2003 - și se încheie în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

CONCEDENT
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CRAIOVA

Pt. PRIMAR
Viceprimar Mădălina DINCĂ



CONCESIONAR
S.C. CAPRICOOM S.R.L.



MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Direcția Patrimoniu
Serviciul Urmărire Contracte, Agenți Economici
Nr. 131242 / 10509 2015

Act Adițional nr. 2/2015
la contractul de concesiune nr. 39T/2003

Având în vedere dispozițiile art. 36 alin. 2 lit. c coroborat cu alin. 5 lit. a, art. 45 alin. 3. art. 61 alin. 2 și art.115, alin 1 lit.b din Legea 215/2001 privind administrația publică locală republicată,

În baza Hotărârii Consiliului Local nr.264/2015 s-a încheiat prezentul act adițional la contractul de concesiune nr. 39T/2003

Între

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

S.C. CAPRICOOM S.R.L., cu sediul social în Craiova, str. Ion Maiorescu, nr.3, bl. 2-4 parter, înregistrată la ORC sub nr. J16/1784/1992, CUI 2321775. reprezentată prin administrator Radu Marin, cu domiciliul în

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

Art.1

Se modifică cap. I . PĂRȚILE CONTRACTANTE din contractul de concesiune nr. 39T/2003, în sensul înlocuirii concesionarului S.C. CAPRICOOM S.R.L. cu S.C. SAMOA APIA S.R.L., astfel:

„Între

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

S.C. SAMOA APIA S.R.L. cu sediul în com. Cârcea, sat Cârcea, str. Gara Veche, nr. 3, jud. Dolj, înregistrată la ORC sub nr. J16/1888/2013, CUI 32558391, reprezentată prin administrator Baciuc Gheorghe, cu domiciliul în (

concesionar ” , nr. 10509/2015, în calitate de

Art. 2


Celelalte articole ale contractului de concesiune nr. 39T/2003 și actului adițional 1/2011 rămân neschimbate.

Art.3

Prezentul act adițional devine parte integrantă a contractului de concesiune nr.39T/2003 și se încheie în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

**CONCEDENT
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CRAIOVA**

prin
**PRIMAR
LIA OLGUȚA VASILESCU**



**Diracția Patrimoniu
Director Executiv,
cons.jur.Cristian Ionuț Gălea**

**Șef Serviciu
Gabriel Smaranda**

**CONCESIONAR
S.C. SAMOA APIA S.R.L.**

BACIU GHEORGHE



MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Direcția Patrimoniu

Serviciul Urmărire Contracte, Agenți Economici

Nr. 170493/25.10 2018

ACT ADIȚIONAL Nr. 3/2018
la contractul de concesiune nr. 39T/2003

Între,

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

S.C. SAMOA APIA S.R.L., cu sediul social în sat Cârcea, com. Cârcea, str. Gara Veche, nr.3, jud. Dolj, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Dolj sub nr. J16/1888/2013, CUI 32558391, reprezentată prin administrator Baciu Gheorghe.

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

În baza Hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 312/2018 și respectiv nr. 397/2018 s-a încheiat prezentul act adițional

Art.1 Se modifică art. 2 din contract, în sensul prelungirii duratei contractului de concesiune nr. 39T/2003 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și S.C. Samoa Apia S.R.L., ce are ca obiect terenul, în suprafață de 86,5 mp, situat în municipiul Craiova, cart. Lăpuș, bld. Decebal, nr. 93, pe o perioadă de 7 ani și 6 luni, respectiv până la 31.01.2026.

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

„ (2) Redevența anuală, începând cu data prelungirii contractului de concesiune, este în sumă de 7347 lei, conform raportului de evaluare-Anexă la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 397/2018 și se va actualiza anual, prin aplicarea indicelui prețurilor de consum comunicat de Institutul Național de Statistică la prețul din anul precedent.”

Art.3 Celelalte articole ale contractului de concesiune nr. 39T/2003 rămân neschimbate.

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

CONCEDENT
MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMAR
Mihail GENOIU

CONCESIONAR
S. C. SAMOA APIA S.R.L.
Baciu Gheorghe

Direcția Patrimoniu
Director Executiv,
Cristian Ionuț Gălea

Vizat
Control Financiar Preventiv
Dir. Economico-Financiară
insp. Rînzescu Adrian

