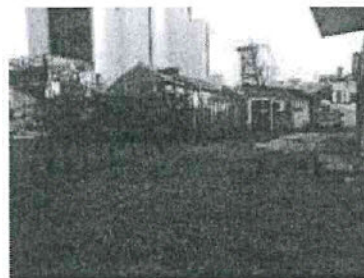


EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.. F16/693/2008: CUI 24317899 Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, județul Dolj. Tel: 0728977411; 0766444770 e-mail: pfablanariu@gmail.com		EVALUARI BUNURI MOBILE
	EVALUARI DE INTREPRINDERI		
Nr. raport	2025030702	din	07.03.2025
Nota de comanda	64947	din	06.03.2025

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATI IMOBILIARE - SCHIMB IMOBILE

1 Imobilul compus din teren intravilan curți construcții, în suprafață de 48 mp , situat în municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, FN, județul Dolj, aflat în proprietatea privată a municipiului Craiova, județul Dolj, identificat cu nr. cad. 257183, înscris în CF 257183 UAT Craiova, nr. cerere 62497 din 07.03.2025



2 Imobilul compus din teren intravilan curți construcții, în suprafață de 47 mp , situat în municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, nr.28, județul Dolj, aflat în proprietatea persoanei fizice STOICA LUCIAN EUGEN, județul Dolj, identificat cu nr. cad. 256451, înscris în CF 256451 UAT Craiova, nr. cerere 62498 din 07.03.2025



CLIENT: Municipiul Craiova, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod poștal 200396, Cod Fiscal 4417214

UTILIZATORI DESEMNAȚI: Municipiul Craiova, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod poștal 200396, Cod Fiscal 4417214, și

STOICA LUCIAN EUGEN

Evaluator membru corporatist ANEVAR
 Autorizație ANEVAR nr. 10737

SCRISOARE DE ÎNĂLȚARE

Catre:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de Comanda nr. 64947 din 06.03.2025, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în Nota de comanda ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 07.03.2025.

Etapile parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la:

- Imobilul compus din teren intravilan curți construcții, în suprafață de 48 mp , situat în municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, FN, județul Dolj, aflat în proprietatea privată a municipiului Craiova, județul Dolj, identificat cu nr. cad. 257183, înscris în CF 257183 UAT Craiova, nr. cerere 62497 din 07.03.2025, si

Imobilul compus din teren intravilan curți construcții, în suprafață de 48 mp , situat în municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, nr.28, județul Dolj, aflat în proprietatea privată a municipiului Craiova, județul Dolj, identificat cu nr. cad. 256451, înscris în CF 256451 UAT Craiova, nr. cerere 62498 din 07.03.2025.

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

Scopul evaluării este *estimarea valorii de piață a proprietăților identificate, în vederea tranzacționării, schimbului.*

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022, care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013, 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 si indicatiilor puse la dispoziția evaluatorului de catre beneficiar.

Valoarea de piață estimată în vederea tranzacționării-schimbului, este:

- 1** **Imobilul compus din teren intravilan curți construcții, în suprafață de 48 mp , situat în municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, FN, județul Dolj, aflat în proprietatea privată a municipiului Craiova, județul Dolj, identificat cu nr. cad. 257183, înscris în CF 257183 UAT Craiova, nr. cerere 62497 din 07.03.2025;**

Teren 79.616 lei echivalent cu 16.000 euro

- 2** **Imobilul compus din teren intravilan curți construcții, în suprafață de 47 mp , situat în municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, nr.28, județul Dolj, aflat în proprietatea persoanei fizice STOICA LUCIAN EUGEN, județul Dolj, identificat cu nr. cad. 256451, înscris în CF 256451 UAT Craiova, nr. cerere 62498 din 07.03.2025**

Teren 79.616 lei echivalent cu 16.000 euro

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blanariu



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	5
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	7
1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	9
1.1. EVALUATOR	9
1.2. CLIENT	9
1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI	9
1.4. PROPRIETARI	9
1.5. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII	9
1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII	9
1.7. SCOPUL EVALUĂRII	10
1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII	10
1.9. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII	10
1.10. SURSELE DE INFORMARE	11
1.11. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	12
1.12. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	13
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	14
2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE	15
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE EVALUATE	15
3 ANALIZA PIEȚEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	20
3.1. DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE	20
3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIEȚEI LOCALE	20
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	21
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	21
3.5. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIEȚEI LOCALE	22
4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ	23
4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE	23
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	24
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	27
ANEXE	29

SINTEZA EVALUARII

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 poștal 200396, Cod Fiscal 4417214					
Utilizatori desemnați	MUNICIPIUL CRAIOVA si STOICA LUCIAN EUGEN					
Proprietari	1. MUNICIPIUL CRAIOVA 2. STOICA LUCIAN EUGEN					
Comandă/contract	Nota de comanda nr. 64947 din data de 06.03.2025					
Data raportului	07.03.2025					
Data inspecției	Inspecția s-a realizat în data de 07.03.2025, în prezența utilizatorului desemnat					
Data evaluării	07.03.2025					
Curs BNR valabil la data evaluării, 07.03.2025	1 Euro = 4,9760 lei					
Identificarea proprietăților imobiliare supuse evaluării	1. Imobilul compus din teren intravilan curți construcții, în suprafață de 48 mp , situat în municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, FN, județul Dolj, aflat în proprietatea privată a municipiului Craiova, județul Dolj, identificat cu nr. cad. 257183, înscris în CF 257183 UAT Craiova, nr. cerere 62497 din 07.03.2025. 2. Imobilul compus din teren intravilan curți construcții, în suprafață de 47 mp , situat în municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, nr.28, județul Dolj, aflat în proprietatea persoanei fizice STOICA LUCIAN EUGEN, județul Dolj, identificat cu nr. cad. 256451, înscris în CF 256451 UAT Craiova, nr. cerere 62498 din 07.03.2025.					
Suprafete, nr. cadastral, carte funciară	Denumire imobil	Adresa	Nr. cad.	Carte funciara	Suprafata masurata	Suprafata din acte
	Teren intravilan curti constructii	Municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, FN, judetul Dolj	257183	257183 UAT Craiova	48,00 mp	46,00 mp
	Teren intravilan curti constructii	Municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, 28, judetul Dolj	256451	256451 UAT Craiova	47,00 mp	47,00 mp
Adresa proprietăților	1 Municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, FN, județul Dolj 2 Municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, nr.28, județul Dolj					
Utilizare existentă	1 Imobilul compus din teren în suprafață de 48 mp este intravilan curți construcții 2 Imobilul compus din teren în suprafață de 47 mp este intravilan curți construcții					

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. – EVALUĂRI INTREPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE	
Scopul evaluării	Estimarea valorii de piață a proprietăților identificate, în vederea tranzacționării-schimbului
Tipul valorii estimate	Valoarea estimată este valoarea de piață a imobilului stabilită în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022. Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada ianuarie-martie 2025, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt, aceste previziuni putându-se schimba în funcție de condițiile viitoare. Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022, care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare. Definiția valorii de piață, dată de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare (IVSC) în IVS- Cadrul general, care face obiectul Standardelor Internaționale de Evaluare 2013, 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 cunoștiința de cauză, prudent și fără constrângere”. Estimările valorilor de piață a terenurilor sunt detaliate în anexele prezentului raport
Observatii speciale	Terenurile ce fac obiectul evaluării sunt libere de sarcini
Abordarea / metoda și valorile selectate și alese	Metoda comparațiilor directe 1 Imobilul compus din teren intravilan curți construcții, în suprafață de 48 mp , situat în municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, FN, județul Dolj, aflat în proprietatea privată a municipiului Craiova, județul Dolj, identificat cu nr. cad. 257183, înscris în CF 257183 UAT Craiova, nr. cerere 62497 din 07.03.2025; Teren 79.616 lei echivalent cu 16.000 euro 2 Imobilul compus din teren intravilan curți construcții, în suprafață de 47 mp , situat în municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, nr.28, județul Dolj, aflat în proprietatea persoanei fizice STOICA LUCIAN EUGEN, județul Dolj, identificat cu nr. cad. 256451, înscris în CF 256451 UAT Craiova, nr. cerere 62498 din 07.03.2025 Teren 79.616 lei echivalent cu 16.000 euro

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Evaluatorul proprietății



Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru

[Handwritten signature of Mihail-Dumitru Blănariu]



Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru

[Handwritten signature of Mihail-Dumitru Blănariu]

CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

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

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

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

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

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

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

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

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

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..



Administrator,
Blănanu Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietății



Evaluator autorizat
Blănanu Mihail-Dumitru

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. EVALUATOR

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru

1.2. CLIENT

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod poștal 200396, Cod Fiscal 4417214.

1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod poștal 200396, Cod Fiscal 4417214, și

STOICA LUCIAN EUGEN

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETARI

1. MUNICIPIUL CRAIOVA

2. STOICA LUCIAN EUGEN

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

Comanda/contract : Nota de comanda nr. 64947 din data de 06.03.2025

Data raportului: 07.03.2025 ;

Data inspecției: Inspecția s-a realizat în data de 07.03.2025, în prezența utilizatorului desemnat;

Data evaluării: 07.03.2025;

Curs BNR valabil la data de: 07.03.2025: 1 Euro = 4,9760 lei.

1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare se refera la :

1. Imobilul compus din teren intravilan curți construcții, în suprafață de 48 mp , situat în municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, FN, județul Dolj, aflat în proprietatea privată a municipiului Craiova, județul Dolj, identificat cu nr. cad. 257183, înscris în CF 257183 UAT Craiova, nr. cerere 62497 din 07.03.2025.

2. Imobilul compus din teren intravilan curți construcții, în suprafață de 47 mp , situat în municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, nr.28, județul Dolj, aflat în proprietatea persoanei fizice STOICA LUCIAN EUGEN, județul Dolj, identificat cu nr. cad. 256451, înscris în CF 256451 UAT Craiova, nr. cerere 62498 din 07.03.2025.

1.7. SCOPUL EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul *estimării valorii de piață a proprietăților identificate, în vederea tranzacționării-schimbului.*

Valoarea estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării va fi utilizată în scopul declarat și nu vor putea fi folosite de către alte persoane și în alte scopuri

1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE SI METODOLOGIA EVALUARII

Valoarea estimată este valoarea de piață a imobilului stabilită în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022.

Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada ianuarie-martie 2025, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt, aceste previziuni putându-se schimba în funcție de condițiile viitoare.

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022, care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare.

Definiția valorii de piață, dată de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare (IVSC) în IVS- Cadrul general, care face obiectul Standardelor Internaționale de Evaluare 2013, 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 estimarea valorii de piață s-a utilizat metoda comparațiilor directe, recunoscută de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Estimările valorilor de piață a terenurilor sunt detaliate

1.9. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

1.9.1. Etapele parcurse în procesul de documentare

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

- Analiza documentelor și informațiilor primite de la solicitant/proprietar/destinar la momentul solicitării ferme sau cu ocazia inspecției, pentru evaluare proprietății imobiliare subiect;
- Preluarea informațiilor din teren cu ocazia inspecției – informații referitoare la proprietatea evaluată și infomrații cu privire la eventuale imobile aflate în vânzare și/sau de închiriat din vecinătate;
- Completarea documentelor necesare întocmirii raportului evaluare dacă în timpul inspecției s-au constatat d.iferențe între situația faptică și cea scriptică;
- Indentificarea dreptului de proprietate evaluat;
- Analiza piețeti imobiliare generale și specifice.

1.9.2. Documente de proprietate analizate

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

- Nota de Comanda nr. 64947 din 06.03.2025;
- H.C.L. nr. 438 din 26.09.2024;
- Extras de carte funciară pentru informare nr. 257183, număr cerere 62497 din 07.03.2025;
- Extras de carte funciară pentru informare nr. 256451, număr cerere 62498 din 07.03.2025.

1.9.3. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, au fost extrase următoarele standarde în conformitate cu scopul și tipul valorii estimate:

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

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

– Nu este cazul.

1.9.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare

- Nu au fost analizate alte documente cu excepția celor menționate în conținutul raportului de evaluare. Evaluatorul nu este responsabil de o interpretare 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 imobilului;
- Evaluatorul nu este responsabil de evenimente ce au survenit ulterior datei inspecției;
- Nu se cunosc alte vicii ascunse cu excepția celor menționate în mod expres în conținutul raportului de evaluare;

1.10. SURSELE DE INFORMARE

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

1.10.1. Informații preluate din literatura de specialitate

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

1.10.2. Informații din piața imobiliară

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

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

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

1.10.3. Alte surse de informații verificate

Informații postate în mediul online de diferite instituții publice:

- Lista monumentelor istorice din România actualizată, anexă la Ordinul Ministrului Culturii, nr. 2361/2010, publicat în Monitorul Oficial al României, anul 178 (XXII), Nr. 670 bis, vineri 1 octombrie 2010, având un caracter oficial și legal;² - **nu este cazul;**
- Listele imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic;³ - *Lista imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic încadrate în categorii de urgență* – **nu este cazul;**
- Harta riscurilor de inundații realizată conform prevederilor directivei 2007/60/CE⁴ - **nu este cazul;**
- Legislația în vigoare (Codul Administrativ din 03.07.2019, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare, documente puse la dispoziție de proprietar).

1.11. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

1.11.1. Ipoteze

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

- Evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate asupra imobilului este valabil și nu există sarcini asupra acestuia la data evaluării, altele decât cele menționate în conținutul raportului de evaluare;
- Evaluatorul nu a făcut niciun fel de investigație asupra documentelor puse la dispoziție de către client sau reprezentanții acestuia;
- 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;

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

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

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

- 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 factori de contaminare sau material periculoase. Evaluatorul nu a făcut niciun fel de investigație referitoare la utilizările trecute sau prezente, ale proprietății sau proprietăților învecinate, pentru a stabili dacă există vreo contaminare. Valoarea este estimată în ipoteza că nu există surse de contaminare
- Pentru determinarea valorii de piață s-a utilizat metoda comparațiilor directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022 (având în vedere tipologia proprietății imobiliare);
- Prezentul raport de evaluare s-a realizat cu inspecție la exteriorul și interiorul imobilului;
- Evaluatorul nu a realizat măsurători ale spațiilor sau ale compartimentărilor deoarece nu are calificarea prevăzută de lege;
- Toate documentele analizate în cadrul raportului de evaluare sunt menționate în cuprinsul acestuia;
- La data inspecției imobilul era folosit ca spațiu verde. În scopul declarat al prezentei evaluări, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.
- Cu ocazia inspecției am identificat pe teren am identificat pe teren copaci, arbuști și vegetație.

1.11.2. Ipoteze speciale

- Nu este cazul.

1.12. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai părților desemnate în cadrul raportului (a se vedea utilizatorii desemnați prezentați la punctul 3 "Utilizatori desemnați") și în scopul precizat la punctul 7 al capitolului 1.

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

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

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

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

1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

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

Având în vedere cele prezentate anterior raportul de evaluare a fost redactat conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ANEVAR ediția 2022. Nu au fost aduse modificări de formă și conținut

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat

Blănariu Mihail-Dumitru



2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE IN EVALUARE

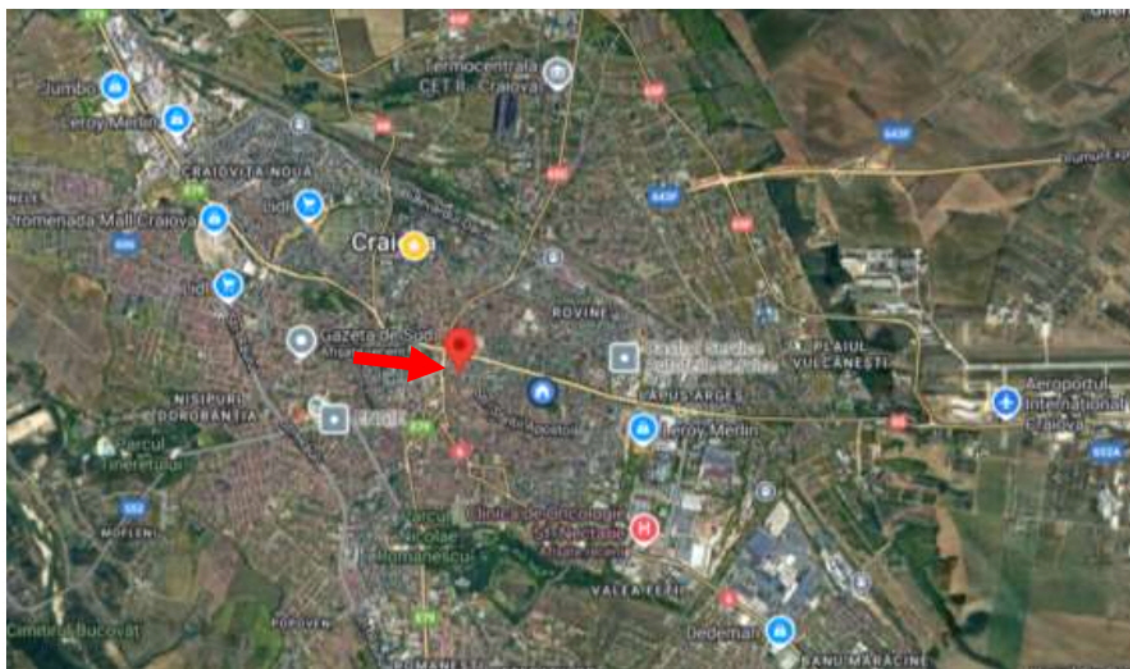
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE EVALUATE

2.1.1. Imobilul compus din teren intravilan curți construcții, în suprafață de 48 mp, situat în municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, FN, județul Dolj, aflat în proprietatea privată a municipiului Craiova, județul Dolj, identificat cu nr. cad. 257183, înscris în CF 257183 UAT Craiova, nr. cerere 62497 din 07.03.2025

2.1.1.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluata

Prezentul raport de evaluare se refera la terenul intravilan curți construcții, în suprafață de 48 mp, situat în municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, FN, județul Dolj, aflat în proprietatea privată a municipiului Craiova, județul Dolj, identificat cu nr. cad. 257183, înscris în CF 257183 UAT Craiova, nr. cerere 62497 din 07.03.2025

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





2.1.1.2. Descrierea juridică

Imobilul ce face obiectul evaluării se află în proprietatea MUNICIPIULUI CRAIOVA, aparținând domeniului privat

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

Sarcini

Sarcini: Conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 257183, număr cerere 62497 din 07.03.2025.

Evaluarea imobilului ce face obiectul evaluării s-a făcut în ipoteza în care acesta este liber de sarcini și tranzactionabil

2.1.1.3. Descrierea proprietatii

Descrierea zonei de amplasare

Zona de amplasare

Municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, în apropierea Judecătoriei Craiova, în zona centrală

Artere importante de circulație prin apropiere

Pietonal: A.I. Cuza

Auto: A.I. Cuza

Calitatea rețelelor de transport: asfaltate

*Caracterul edilitar al zonei
Utilități edilitare*

Tipul zonei: mixtă

Rețea urbană de energie electrică: existentă

Rețea urbană de apă: existentă

Rețea urbană de termoficare: existentă

Rețea urbană de gaze: existentă

Rețea urbană de canalizare: existentă

Rețea urbană de telefonie: existentă

Rețea urbană de transmisii de date: existentă

Gradul de poluare al zonei

Corespunzător traficului auto

Ambient

Liniștit



2.1.2.2. Descrierea juridică

Imobilul ce face obiectul evaluării se află în proprietatea MUNICIPIULUI CRAIOVA, aparținând domeniului privat

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

Sarcini

Sarcini: Conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 256451, număr cerere 62498 din 07.03.2025.

Evaluarea imobilului ce face obiectul evaluării s-a făcut în ipoteza în care acesta este liber de sarcini și tranzactionabil

2.1.1.3. Descrierea proprietatii

Descrierea zonei de amplasare

Zona de amplasare

Municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, în apropierea Judecătoriei Craiova, în zona centrală

Artere importante de circulație prin apropiere

Pietonal: A.I. Cuza

Auto: A.I. Cuza

Calitatea rețelelor de transport: asfaltate

*Caracterul edilitar al zonei
Utilitati edilitare*

Tipul zonei: mixtă

Rețea urbană de energie electrică: existentă

Rețea urbană de apă: existentă

Rețea urbană de termoficare: existentă

Rețea urbană de gaze: existentă

Rețea urbană de canalizare: existentă

Rețea urbană de telefonie: existentă

Rețea urbană de transmisii de date: existentă

Gradul de poluare al zonei

Corespunzător traficului auto

Ambient

Liniștit

Descriere teren

<i>Amplasare</i>	Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 28, județul Dolj
<i>Nr. cad.</i>	256451
<i>Carte funciară</i>	256451 UAT Craiova
<i>Suprafata</i>	47 mp, din acte, 47 mp din masuratori. Suprafețele au fost luate din extras de carte funciară
<i>Categorie teren</i>	Intravilan curți construcții
<i>Deschidere</i>	La Str. A.I. Cuza de 9,02 ml
<i>Descriere</i>	Terenul este acoperit cu asfalt.

3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE

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

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

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

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

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

3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

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

Astfel, ținând cont de specificul zonei (mixtă) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor intravilane curți construcții, situate în zona centrală a Mun. Craiova. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona centrală a 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. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE

Craiova este municipiul de reședință al județului Dolj, Oltenia, România, format din localitățile componente Craiova (reședința), Făcăi, Mofleni, Popoveni și Șimnicu de Jos, și din satele Cernele, Cernelele de Sus, Izvorul Rece și Rovine. Conform recensământului din anul 2011 orașul avea o populație de 269.506 de locuitori.

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

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

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

Dupa datele INSSE, populatia cu domiciliul stabil in Craiova la 1 ianuarie 2015 era de 307.022 locuitori.

3.3. OFERTA COMPETITIVA

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere 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 celor evaluate, situate pe A.I. Cuza, este mai mare în comparație cu dimensiunile cererii. Datorită dezechilibrului dintre cererea solvabilă și oferta efectivă, numărul imobilelor comparabile oferite pe piață este în creștere, aspect favorizat de contractarea pieței imobiliare datorată crizei economice.

3.4. CEREREA SOLVABILĂ

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

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

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

Cererea pentru terenurile similare cu proprietățile subiect, vine în principal de la persoanele fizice/juridice care doresc să-și desfășoare activități comerciale în această locație.

Deoarece achiziționarea unei proprietăți de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani relativ mare, și necesitatea recuperării investiției prin desfășurarea activităților comerciale, cererea pentru proprietăți similare este moderată. 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 moderat

4 EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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, teren liber.

Analiza se efectuează într-una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a imobilului – teren liber;
- cea mai bună utilizare a imobilului – teren construit.

Având în vedere că imobilul este amplasat în zona centrală a mun. Craiova, cea mai bună utilizare a terenului liber 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 cu destinații actuale sau alternative, față de proprietatea subiect. Zona beneficiază de toate utilitățile edilitare și de acces facil la linii de transport local. Zona este preponderent mixtă, formată din terenuri situate în zone rezidențiale și comerciale.

Proprietatea ce face obiectul evaluării are destinație de teren intravilan curți construcții. Utilizarea actuală se presupune a fi utilizarea probabilă în mod rezonabil, deoarece nu există indicații din piață care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea proprietății.

Având în vedere locația proprietății, utilizarea probabilă în mod rezonabil este cea de teren intravilan curți construcții.

Observarea vecinătăților nu relevă alte aspecte care ar putea afecta legal aceste utilizări. Data fiind situația actuală a proprietății, localizarea și vecinătățile, dezvoltarea urbanistică a zonei și subpiața specifică analizată, se observă că nu există o utilizare alternativă care îndeplinească toate testele de eficiență economică.

Utilizarea actuală de teren intravilan, este cea care îndeplinește următoarele testele. Aceasta este:

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

Analiza urbanistică reflectă fezabilitatea financiară a utilizării proprietății ca teren intravilan curți construcții. Pentru proprietatea imobiliară analizată nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea

4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE

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

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

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

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

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

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 vanzarilor este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Aceasta abordare utilizează analiza pietei 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.

Corecțiile 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 corecțiilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru corecție.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total corecții 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 corecții 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 comparabile în urma analizei a ofertelor existente pe piață, verificate și existente pe piață, 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 proprietățile subiect:

1 Imobilul compus din teren intravilan curți construcții, în suprafață de 48 mp, situat în municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, FN, județul Dolj, aflat în proprietatea privată a municipiului Craiova, județul Dolj, identificat cu nr. cad. 257183, înscris în CF 257183 UAT Craiova, nr. cerere 62497 din 07.03.2025



Proprietatea subiect este marcată în culoare albastră, ofertele analizate sunt prezentate în culoare roșie. Comparabilele sunt prezentate în anexa 1.3.1.1. Grila de piață și explicarea ajustărilor sunt prezentate în Anexa 1.3.1.2. Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 3 (are cea mai mică ajustare totală brută). Având în vedere aceste ajustări și detaliile de calcul din Anexa 1.3.1.2. din această secțiune, estimăm că **valoarea de piață a terenului este 16.000 euro.**

2. *Imobilul compus din teren intravilan curți construcții, în suprafață de 47 mp , situat în municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, nr.28, județul Dolj, aflat în proprietatea persoanei fizice STOICA LUCIAN EUGEN, județul Dolj, identificat cu nr. cad. 256451, înscris în CF 256451 UAT Craiova, nr. cerere 62498 din 07.03.2025*



Proprietatea subiect este marcată în culoare albastră, ofertele analizate sunt prezentate în culoare roșie. Comparabilele sunt prezentate în anexa 1.3.2.1. Grila de piață și explicarea ajustărilor sunt

prezentate în Anexa 1.3.2.2. Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabilă 3 (are cea mai mică ajustare totală brută). Având în vedere aceste ajustări și detaliile de calcul din Anexa 1.3.2.2. din această secțiune, estimăm că **valoarea de piață a terenului este 16.000 euro.**

3 ANALIZA REZULTATELOR SI 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 este un concept fundamental 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.

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 editia 2022:

- Abordarea prin venit - metoda capitalizării directe;
- Abordarea prin cost – metoda costului de înlocuire net;
- Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului.

Pe baza informațiilor disponibile la data evaluării, precum și a cantității și calității acestora estimez că valoarea de piață a proprietății imobiliare supusă evaluării este cea obținută prin metoda capitalizării veniturilor, anume:

- 1 Imobilul compus din teren intravilan curți construcții, în suprafață de 48 mp , situat în municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, FN, județul Dolj, aflat în proprietatea privată a municipiului Craiova, județul Dolj, identificat cu nr. cad. 257183, înscris în CF 257183 UAT Craiova, nr. cerere 62497 din 07.03.2025;**

Teren 79.616 lei echivalent cu 16.000 euro

- 2 Imobilul compus din teren intravilan curți construcții, în suprafață de 47 mp , situat în municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, nr.28, județul Dolj, aflat în proprietatea persoanei fizice STOICA LUCIAN EUGEN, județul Dolj, identificat cu nr. cad. 256451, înscris în CF 256451 UAT Craiova, nr. cerere 62498 din 07.03.2025**

Teren 79.616 lei echivalent cu 16.000 euro

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

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

Aceasta estimare punctuala a valorii trebuie perceputa de destinatar asa cum este defnita in literatura de specialitate . Ea este o concluzie impartiala , experta si rezonabila a unui profesioniat calificat , bazata pe analiza tuturor informatiilor relevante , cunoscute .

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

BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA



**Evaluator autorizat
Blanariu Mihail-Dumitru**

ANEXE

- Anexa 1** Calcule
- Anexa 2** Fotografii
- Anexa 3** Oferte
- Anexa 4** Documente de proprietate.

Anexa 1 Calcule

Anexa 1.1. Imobilul compus din teren intravilan curți construcții, în suprafață de 48 mp , situat în municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, FN, județul Dolj, aflat în proprietatea privată a municipiului Craiova, județul Dolj, identificat cu nr. cad. 257183, înscris în CF 257183 UAT Craiova, nr. cerere 62497 din 07.03.2025

			ANEXA NR. 1.1.1.	
DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Terenul analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	48 mp	350 mp	300 mp	227 mp
Preț (Euro)	?	163.000 euro	129.000 euro	112.000 euro
Preț (Euro/mp)		465,71 euro/mp	430,00 euro/mp	493,39 euro/mp
Localizare	Municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, FN, judetul Dolj	Craiova, 1 Mai, centrul Multifunctional, jud. Dolj	Craiova, 1 Mai, fosta autogara, jud. Dolj	Craiova, str. Caracal
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Conditii de piata	mar.25	mar.25	mar.25	mar.25
Acces	Deschidere 4,74 ml	Deschidere la o strada	Derschidere la o strada	Deschidere la o strada
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
Utilitati	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate
Utilizare	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Altele/Constructii demolabile etc	Imprejmuit partial cu gard de sarma	Nu	Nu	Nu

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

		ANEXA NR. 1.1.2.		
EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	465,7	430,0	493,4
Tipul tranzacției		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-46,6	-43,0	-49,3
Preț ajustat (EUR/mp)		419,1	387,0	444,1
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		419,1	387,0	444,1
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		419,1	387,0	444,1
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		419,1	387,0	444,1
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		419,1	387,0	444,1
Conditii de piata	mar.25	mar.25	mar.25	mar.25
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		419,1	387,0	444,1
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, FN, judetul Dolj	Craiova, 1 Mai, centrul Multifunctional, jud. Dolj	Craiova, 1 Mai, fosta autogara, jud. Dolj	Craiova, str. Caracal
Ajustare (%)		12%	12%	6%
Ajustare (EUR/mp)		50,3	46,4	26,6
Pret ajustat (EUR/mp)		469,4	433,4	470,7
Acces	Deschidere 4,74 ml	Deschidere la o strada	Derschidere la o strada	Deschidere la o strada
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (EUR/mp)		-23,5	-21,7	-23,5
Pret ajustat (EUR/mp)		446,0	411,8	447,2
Suprafata (mp)	48	350	300	227
Ajustare (%)		-30%	-28,73%	-26,97%
Ajustare (EUR)		-131,6	-118,3	-120,6
Pret ajustat (EURO)		314,4	293,5	326,6
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		314,4	293,5	326,6
Utilitati	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		314,4	293,5	326,6

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

<i>Utilizare</i>	<i>Intravilan curti constructii</i>	<i>Intravilan curti constructii</i>	<i>Intravilan curti constructii</i>	<i>Intravilan curti constructii</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		314,4	293,5	326,6
<i>Altele/Constructii demolabile etc</i>	<i>Imprejmuit partial cu gard de sarma</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>
Ajustare (%)		3%	3%	3%
Ajustare (EUR/mp)		9,4	8,8	9,8
Pret ajustat (EUR/mp)		323,80	302,28	336,37
ajustare totală netă (EUR/mp)		-95,3	-84,7	-107,7
ajustare totală netă (%)		-20%	-20%	-22%
ajustare totală brută (EUR/mp)		214,80	195,21	180,57
ajustare totală brută (%)		46%	45%	37%
Proprietatea comparabila 3 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	336,37	EUR/mp		4,9760
	1.673,76	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	16.000	EUR		
	79.616	LEI		

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

EXPLICATII AJUSTARI				
Studiul pietei si al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferente intre preturile proprietatilor pe piata imobiliara locala. Anumite caracteristici ale proprietatilor sunt recunoscute de cumparatori si de participantii la piata in general si reflectate in pretul final de tranzactionare. Evaluatorul apreciaza urmatoarele tipuri de ajustari ca reprezentand reactiile participantilor la piata si disponibilitatea cumparatorilor de a plati mai mult sau mai putin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustarilor a fost analiza pe grupe de date. Ajustarile aplicate ofertelor de vanzare / tranzactiilor se prezinta astfel:				
Tipul tranzactiei				
In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranzactionare variaza pe piata locala in intervalul -15-25%, in functie de amplasament, suprafata, localizare, cale acces, topografie, vecinatati si utilizari permise conform PUG, PUZ sau PUD, si HCL.				
Ajustari	Comp 1 -10%	Comp 2 -10%	Comp 3 -10%	
S-au ajustat toate comparabilele cu -20%. Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.				
Drepturi de proprietate transmise				
La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este deplin				
Ajustari	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%	
Restricții de utilizare				
Se considera ca la data evaluarii, conform ipotezelor de lucru, nu exista restrictii de utilizare - nu sunt necesare ajustari.				
Ajustari	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%	
Condiții de finanțare				
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de finantare fiind aceleasi - nu sunt necesare ajustari.				
Ajustari	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%	
Condiții de vanzare				
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de vanzare pentru comparabile sunt aceleasi ca si pentru subiectul evaluat - nu sunt				
Ajustari	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%	
Condiții de piata				
Condițiile de piata indica diferentele intre preturile afisate la anumite date in anunturile de vanzare si data evaluarii, ajustarile au fost estimate procentual in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in timp dintre ofertele prezentate.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similar	Comp 2 similar	Comp 3 similar	
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.				
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare				
In functie de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, diferentele de pret pot ajunge pana la 10% in cadrul aceluiasi cartier sau mai mari , pentru comparabile amplasate in zone mai indepartate fata de subiect.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 mai slaba	Comp 2 mai slaba	Comp 3 mai slaba	
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva	
Procent ajustare aplicat	12%	12%	6%	
In urma analizei realizata pe baza perechilor de date, s-a ajustat comparabila 2 cu -5%, fiind situata intr-o zona mai favorabila fata de subiect, si comparabila 3 cu 10%, aceasta din urma fiind situata intr-o zona mai nefavorabila fata de subiect				
Acces				
Drumul de acces spre proprietati sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu acces auto usor si drumuri asfaltate, cumparatorii platesc mai mult.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 mai bun	Comp 2 mai bun	Comp 3 mai bun	
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa	
Procent ajustare aplicat	-5%	-5%	-5%	
Nu au fost necesare ajustari				
Suprafata (mp)				
In cazul suprafetelor mari de teren numarul cumparatorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafata trebuie parcelata pentru o valorificare mai usoara iar finalizarea tranzactiei dureaza mai mult, influentand valoarea terenului, pretul scade invers proportional cu suprafata, loturile mici de teren sunt mai usor vandabile.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 mai mica	Comp 2 mai mica	Comp 3 mai mica	
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa	
Procent ajustare aplicat	-30%	-29%	-27%	
In urma analizei realizata pe baza perechilor de date, s-a ajustat comparabile 1 si 2 cu -1%. Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in pretul platit fata de terenuri cu suprafete semnificativ diferite fata de subiect (conform analiza ofertei competitive).				
Topografie				
In functie de topografia imobilului, cumparatorii recunosc un plus de valoare si exista disponibilitatea acestora de a plati mai mult pentru proprietati cu o topografie plana deoarece nu necesita lucrari suplimentare pentru a realiza o suprafata dreapta, neteda si a egaliza diferentele de nivel.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara	
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de topografia diferita dintre comparabile si subiectul analizat.				
Forma - deschidere la strada / raportul laturilor				
Diferentele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu deschidere mai mare sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara	
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un imobil cu o deschidere diferita				
Utilitati				
Diferentele de echipare cu utilitati a proprietatii sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu utilitati complete, cumparatorii platesc mai mult.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similare	Comp 2 similare	Comp 3 similare	
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata privind influenta asupra pretului proprietatii, tinind cont de echiparea cu utilitati diferite fata de proprietatea subiect. S-a ajustat pozitiv comparabilele 1 si 3 intrucat utilitatile sunt in zona.				
Utilizare				
Piata recunoaste ca exista un surplus de valoare pentru loturile de teren intravilan curti constructii amplasate intr-o zona cu potential comercial/servicii fata de cele ce au o categorie de folosinta diferita (Altere/arabil etc), conform CMBU.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara	
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	
S-au ajustat toate comparabilele cu -25%. Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferentele in pretul platit dintre cea mai buna utilizarea a comparabilelor si cea a subiectului evaluat.				
Altele/Constructii demolabile etc				
In functie de alte aspecte, vecinatati, starea terenului diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care sunt situate in zone defavorabile, vecinatati inferioare unor zone rezidentiale/comerciale, cumparatorii platesc mai putin. De asemenea, in functie de existenta unor constructii aflate in diferite stadii de executie, diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care necesita cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumparatorii platesc mai putin.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 inexistenta	Comp 2 inexistenta	Comp 3 inexistenta	
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva	
Procent ajustare aplicat	3%	3%	3%	
Nu au fost necesare ajustari				

Anexa 1.2. Imobilul compus din teren intravilan curți construcții, în suprafață de 47 mp , situat în municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, nr.28, județul Dolj, aflat în proprietatea persoanei fizice STOICA LUCIAN EUGEN, județul Dolj, identificat cu nr. cad. 256451, înscris în CF 256451 UAT Craiova, nr. cerere 62498 din 07.03.2025

			ANEXA NR. 1.2.1.	
DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Terenul analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	48 mp	350 mp	300 mp	227 mp
Preț (Euro)	?	163.000 euro	129.000 euro	112.000 euro
Preț (Euro/mp)		465,71 euro/mp	430,00 euro/mp	493,39 euro/mp
Localizare	Municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, 28, judetul Dolj	Craiova, 1 Mai, centrul Multifunctional, jud. Dolj	Craiova, 1 Mai, fosta autogara, jud. Dolj	Craiova, str. Caracal
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Condiții de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Condiții de piata	mar.25	mar.25	mar.25	mar.25
Acces	Deschidere 9,02 ml	Deschidere la o strada	Derschidere la o strada	Deschidere la o strada
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
Utilitati	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate
Utilizare	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Altele/Constructii demolabile etc	Imprejmuit partial cu gard de sarma	Nu	Nu	Nu

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

ANEXA NR. 1.2.2.

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA

CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
		Comp.1	Comp.2	Comp.3
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI				
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	465,7	430,0	493,4
Tipul tranzactiei		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare
Ajustare pentru tip tranzacție (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare pentru tip tranzacție (EUR/mp)		-46,6	-43,0	-49,3
Preț ajustat (EUR/mp)		419,1	387,0	444,1
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		419,1	387,0	444,1
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		419,1	387,0	444,1
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		419,1	387,0	444,1
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		419,1	387,0	444,1
Condiții de piata	mar.25	mar.25	mar.25	mar.25
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		419,1	387,0	444,1
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, 28, judetul	Craiova, 1 Mai, centrul Multifunctional,	Craiova, 1 Mai, fosta autogara, jud. Dolj	Craiova, str. Caracal
Ajustare (%)		12%	12%	6%
Ajustare (EUR/mp)		50,3	46,4	26,6
Pret ajustat (EUR/mp)		469,4	433,4	470,7
Acces	Deschidere 9,02 ml	Deschidere la o strada	Derschidere la o strada	Deschidere la o strada
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		469,4	433,4	470,7
Suprafata (mp)	48	350	300	227
Ajustare (%)		-31%	-30,24%	-28,39%
Ajustare (EUR)		-145,8	-131,1	-133,6
Pret ajustat (EURO)		323,6	302,4	337,1
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		323,6	302,4	337,1
Utilitati	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		323,6	302,4	337,1

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

<i>Utilizare</i>	<i>Intravilan curti constructii</i>	<i>Intravilan curti constructii</i>	<i>Intravilan curti constructii</i>	<i>Intravilan curti constructii</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		323,6	302,4	337,1
<i>Altele/Constructii demolabile etc</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		323,62	302,37	337,08
ajustare totală netă (EUR/mp)		-95,5	-84,6	-107,0
ajustare totală netă (%)		-21%	-20%	-22%
ajustare totală brută (EUR/mp)		196,12	177,51	160,26
ajustare totală brută (%)		42%	41%	32%
Proprietatea comparabila 1 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	337,08	EUR/mp		4,9760
	1.677,29	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	16.000	EUR		
	79.616	LEI		

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

EXPLICATII AJUSTARI			
Studiul pietei si al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferente intre preturile proprietatilor pe piata imobiliara locala. Anumite caracteristici ale proprietatilor sunt recunoscute de cumparatori si de participantii la piata in general si reflectate in pretul final de tranzactionare. Evaluatorul apreciaza urmatoarele tipuri de ajustari ca reprezentand reactiile participantilor la piata si disponibilitatea cumparatorilor de a plati mai mult sau mai putin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustarilor a fost analiza pe grupe de date. Ajustarile aplicate ofertelor de vanzare / tranzactiilor se prezinta astfel:			
Tipul tranzactiei			
In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de trancionare variaza pe piata locala in intervalul -15-25%, in functie de amplasament, suprafata, localizare, cale acces, topografie, vecinatati si utilizari permise conform PUG, PUZ sau PUD, si HCL.			
Ajustari	Comp 1 -10%	Comp 2 -10%	Comp 3 -10%
S-au ajustat toate comparabilele cu -20%. Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.			
Drepturi de proprietate transmise			
La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este deplin			
Ajustari	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%
Restricții de utilizare			
Se considera ca la data evaluarii, conform ipotezelor de lucru, nu exista restrictii de utilizare - nu sunt necesare ajustari.			
Ajustari	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%
Condiții de finanțare			
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de finantare fiind aceleasi - nu sunt necesare ajustari.			
Ajustari	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%
Condiții de vanzare			
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de vanzare pentru comparabile sunt aceleasi ca si pentru subiectul evaluat - nu sunt			
Ajustari	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%
Conditii de piata			
Conditile de piata indica diferentele intre preturile afisate la anumite date in anunturile de vanzare si data evaluarii, ajustarile au fost estimate procentual in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in timp dintre ofertele prezentate.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similar	Comp 2 similar	Comp 3 similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.			
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII			
Localizare			
In functie de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, diferentele de pret pot ajunge pana la 10% in cadrul aceluiasi cartier sau mai mari , pentru comparabilele amplasate in zone mai indepartate fata de subiect.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 mai slaba	Comp 2 mai slaba	Comp 3 mai slaba
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva
Procent ajustare aplicat	12%	12%	6%
In urma analizei realizata pe baza perechilor de date, s-a ajustat comparabila 2 cu -5%, fiind situata intr-o zona mai favorabila fata de subiect, si comparabila 3 cu 10%, aceasta din urma fiind situata intr-o zona mai nefavorabila fata de subiect			
Acces			
Drumul de acces spre proprietati sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu acces auto usor si drumuri asfaltate, cumparatorii platesc mai mult.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similar	Comp 2 similar	Comp 3 similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Nu au fost necesare ajustari			
Suprafata (mp)			
In cazul suprafetelor mari de teren numarul cumparatorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafata trebuie parcelata pentru o valorificare mai usoara iar finalizarea tranzactiei dureaza mai mult, influentand valoarea terenului, pretul scade invers proportional cu suprafata, loturile mici de teren sunt mai usor vandabile.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 mai mica	Comp 2 mai mica	Comp 3 mai mica
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	-31%	-30%	-28%
In urma analizei realizata pe baza perechilor de date, s-a ajustat comparabile 1 si 2 cu -1%.. Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in pretul platit fata de terenuri cu suprafete semnificativ diferite fata de subiect (conform analiza ofertei competitive).			
Topografie			
In functie de topografia imobilului, cumparatorii recunosc un plus de valoare si exista disponibilitatea acestora de a plati mai mult pentru proprietati cu o topografie plana deoarece nu necesita lucrari suplimentare pentru a realiza o suprafata dreapta, neteda si a egaliza diferentele de nivel.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de topografia diferita dintre comparabile si subiectul analizat.			
Forma - deschidere la strada / raportul laturilor			
Diferentele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu deschidere mai mare sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata tinind cont de diferenta in pretul platit fata de o imobil cu o deschidere diferita			
Utilitati			
Diferentele de echipare cu utilitati a proprietatii sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu utilitati complete, cumparatorii platesc mai mult.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similare	Comp 2 similare	Comp 3 similare
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata privind influenta asupra pretului proprietatii, tinind cont de echiparea cu utilitati diferite fata de proprietatea subiect. S-a ajustat pozitiv comparabilele 1 si 3 intrucat utilitatile sunt in zona.			
Utilizare			
Piata recunoaste ca exista un surplus de valoare pentru loturile de teren intravilan curti constructii amplasate intr-o zona cu potential comercial/servicii fata de cele ce au o categorie de folosinta diferita (Altere/arabil etc), conform CNBU.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
S-au ajustat toate comparabilele cu -25%. Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferentele in pretul platit dintre cea mai buna utilizarea a comparabilelor si cea a subiectului evaluat.			
Altele/Constructii demolabile etc			
In functie de alte aspecte, vecinatati, starea terenului diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care sunt situate in zone defavorabile, vecinatati inferioare unor zone rezidentiale/comerciale, cumparatorii platesc mai putin. De asemenea, in functie de existenta unor constructii aflate in diferite stadii de executie, diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care necesita cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumparatorii platesc mai putin.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similar	Comp 2 similar	Comp 3 similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Nu au fost necesare ajustari			

Anexa 2 Fotografii

Imobilul compus din teren intravilan curți construcții, în suprafață de 48 mp , situat în municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, FN, județul Dolj, aflat în proprietatea privată a municipiului Craiova, județul Dolj, identificat cu nr. cad. 257183, înscris în CF 257183 UAT Craiova, nr. cerere 62497 din 07.03.2025



Imobilul compus din teren intravilan curți construcții, în suprafață de 47 mp , situat în municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, nr.28, județul Dolj, aflat în proprietatea persoanei fizice STOICA LUCIAN EUGEN, județul Dolj, identificat cu nr. cad. 256451, înscris în CF 256451 UAT Craiova, nr. cerere 62498 din 07.03.2025



Anexa 3 Oferte

Imobilul compus din teren intravilan curți construcții, în suprafață de 48 mp , situat în municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, FN, județul Dolj, aflat în proprietatea privată a municipiului Craiova, județul Dolj, identificat cu nr. cad. 257183, înscris în CF 257183 UAT Craiova, nr. cerere 62497 din 07.03.2025

COMPARABILA 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-1-mai-centrul-multifunctional-350-mp-cu-autorizatie-IDiNVtD.html>

The image is a screenshot of a web browser displaying an OLX advertisement. The browser's address bar shows the URL: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-1-mai-centrul-multifunctional-350-mp-cu-autorizatie-IDiNVtD.html>. The page features a large satellite map of a residential area in Craiova, with a white arrow pointing to a specific plot of land. To the right of the map, there is a sidebar with the following information: a 'PRIVAT' (Private) status, a profile icon, the text 'teren' (land), 'Pe OLX din noiembrie 2016', 'Activ pe 05 martie 2025', a 'Trimite mesaj' (Send message) button, a phone number '074 554 7755', and a 'LOCALITATE' (Location) section showing 'Craiova, Dolj'. Below the map, the main text of the advertisement reads: 'Teren 1 mai centrul multifunctional 350 mp cu autorizatie' followed by the price '163 000 €'. There are buttons for 'PROMOVEAZĂ' and 'REACTUALIZEAZĂ', and a list of features: 'Persoana fizica', 'Suprafata utila: 350 m²', and 'Extravilan / Intravilan: Intravilan'. A 'DESCRIERE' (Description) section follows, stating the land is for sale in a central area near a multifunctional center, on a recently paved street, and includes a construction authorization for a P+2 building. The bottom of the page has a 'CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL' (Contact the seller) button and a 'Trimite mesaj' (Send message) button. On the right side, there are two smaller advertisements: one for a 'container cu baie' (bathroom container) and another for a 'Prinde Rabla 2025' (2025 Scrap Car) offer.

COMPARABILA 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/300mp-in-1-mai-fosta-autogara-fix-pe-principala-langa-blocuri-liber->

[IDBQng.html?_gl=1*1jney17*_gcl_au*MjUyOTQ3NTY4LjE3Mzk3OTczMjE.*_ga*ODAxMzE0OTU4LjE2MDcyNDgxODI.*_ga_1XTP46N9VR*MTc0MTMzMjQ5NC4xOTluMS4xNzQxMzMwYODQ4LjAuMC4w](https://www.storia.ro/ro/oferta/300mp-in-1-mai-fosta-autogara-fix-pe-principala-langa-blocuri-liber-IDBQng.html?_gl=1*1jney17*_gcl_au*MjUyOTQ3NTY4LjE3Mzk3OTczMjE.*_ga*ODAxMzE0OTU4LjE2MDcyNDgxODI.*_ga_1XTP46N9VR*MTc0MTMzMjQ5NC4xOTluMS4xNzQxMzMwYODQ4LjAuMC4w)

storia De vânzare De închiriat Anunțuri rezidențiale Comerț Index Carthere Contul meu Adaugă anunț

IMOBEN Agentie imobiliara

300mp in 1 Mai fosta autogara fix pe principala langa blocuri-liber

129 000 € 430 €/m²

Romanesti, Craiova, Dolj

Teren de vânzare

300m²

Tip teren	intravilan
Localizare	(Să vezi informații)
Suprafață utilă	300 m²
Ornamentare	(Să vezi informații)
Garaj	da
Tip acces	asfaltat
Împrejurimi	(Să vezi informații)
Media	- apă caldă - gaz - electricitate - canalizare
Tip vânzare	agenție

Plan de Dezvoltare Spațială

Attează numărul

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Autentificat cu succes data este E.C. O.U. Online Serviciu S.R.L. (Storia) **real.mai**

Trimite mesajul

Publicitate **kaizerkraft**

COMPARABILA 3

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

The screenshot shows a web browser displaying an OLX advertisement. The browser's address bar shows the URL: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-craiova-accept-variante-imobiliare-auto-IDiaasz.html>. The page title is "Teren intravilan Craiova - Accept variante imobiliare/auto". The price is listed as "112 000 €" with the note "Prețul e negociabil". Below the price, there are buttons for "PROMOVEAZĂ" and "REACTUALIZEAZĂ". Further down, there are three buttons: "Persoana fizică", "Suprafață utilă: 227 m²", and "Extravilan / intravilan: Intravilan". The "DESCRIERE" section contains the text: "Oportunitate de investiție! Vând teren intravilan în Craiova, (Strada Caracal) cu suprafață de 227 m². Prețabil pentru orice tip de activitate. Accept și variante imobiliare sau auto. Pentru mai multe detalii și vizionări, sună la numărul afișat." On the right side of the page, there is a sidebar with a section titled "DREPTURILE CONSUMATORILOR" and a "Populare" section featuring an advertisement for "HELL Energy" with the text "Win With HELL". The Windows taskbar at the bottom shows the date and time as 07.05.2025, 18:17.

Imobilul compus din teren intravilan curți construcții, în suprafață de 47 mp , situat în municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, nr.28, județul Dolj, aflat în proprietatea persoanei fizice STOICA LUCIAN EUGEN, județul Dolj, identificat cu nr. cad. 256451, înscris în CF 256451 UAT Craiova, nr. cerere 62498 din 07.03.2025

COMPARABILA 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-1-mai-centrul-multifunctional-350-mp-cu-autorizatie-IDiNVtD.html>

The image is a screenshot of a web browser displaying an OLX advertisement. The browser's address bar shows the URL: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-1-mai-centrul-multifunctional-350-mp-cu-autorizatie-IDiNVtD.html>. The page features a map of Craiova with a white arrow pointing to a specific location. To the right of the map, there is a sidebar with the text "PRIVAT", a profile icon for "teren", and a "Trimite mesaj" button. Below this, there is a phone number "074 554 7755" and a section titled "LOCALITATE" showing "Craiova, Dolj". The main content area of the advertisement includes the title "Teren 1 mai centrul multifunctional 350 mp cu autorizatie", the price "163 000 €", and buttons for "PROMOVEAZĂ" and "REACTUALIZEAZĂ". The description states: "Teren de vânzare în zona 1 mai, în apropierea centrului multifunctional, pe strada emil Racoviță nr 45A, 350 mp, cu deschidere la stradă recent reasfaltată 12 m! Terenul vine la pachet cu autorizatie de construcție (finalizată) P+2 cu posibilitatea de începere a construcției imediat! 'Pachetul' mai conține și 10 tone de fier, alături toate utilitățile, mai multe detalii la tel!". At the bottom, there is a "CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL" button and a "Trimite mesaj" button. The browser's taskbar at the bottom shows various icons and the system clock indicating 19:18 on 07.03.2025.

COMPARABILA 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/300mp-in-1-mai-fosta-autogara-fix-pe-principala-langa-blocuri-liber->

[IDBQng.html?_gl=1*1jney17*_gcl_au*MjUyOTQ3NTY4LjE3Mzk3OTczMjE.*_ga*ODAxMzE0OTU4LjE2MDcyNDgxODI.*_ga_1XTP46N9VR*MTc0MTMzMjQ5NC4xOTluMS4xNzQxMzMwYODQ4LjAuMC4w](https://www.storia.ro/ro/oferta/300mp-in-1-mai-fosta-autogara-fix-pe-principala-langa-blocuri-liber-IDBQng.html?_gl=1*1jney17*_gcl_au*MjUyOTQ3NTY4LjE3Mzk3OTczMjE.*_ga*ODAxMzE0OTU4LjE2MDcyNDgxODI.*_ga_1XTP46N9VR*MTc0MTMzMjQ5NC4xOTluMS4xNzQxMzMwYODQ4LjAuMC4w)

The screenshot shows a real estate listing on the storia.ro website. The listing is for a 300m² plot in Craiova, Romania, located near a main road and free blocks. The listing includes an aerial photo of the area, a site plan showing the plot boundaries and surrounding infrastructure, and a contact form for interested parties.

300mp in 1 Mai fosta autogara fix pe principala langa blocuri-liber

129 000 € 430 €/m²

Romanesti, Craiova, Dolj

Teren de vânzare

300m²

Tip teren	intravilan
Localizare	(Să se informeze)
Suprafață utilă	300 m²
Ornamentare	(Să se informeze)
Garaj	da
Tip acces	asfaltat
Împrejurimi	(Să se informeze)
Media	☐ apă caldă ☐ gaz ☐ electricitate ☐ canalizare
Tip vânzare	agenție

Plan de Dezvoltare Spațială

Atașează numărul

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Autentificat(ă) prin datele de la E.C. O.U. Online Serviciu S.R.L. (Storia) **real.mai**

Trimite mesajul

COMPARABILA 3

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

The screenshot shows a web browser displaying an OLX advertisement. The browser's address bar shows the URL: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-craiova-accept-variante-imobiliare-auto-IDiaasz.html>. The page title is "Teren intravilan Craiova - Accept variante imobiliare/auto". The price is listed as "112 000 €" with the note "Prețul e negociabil". Below the price are buttons for "PROMOVEAZĂ" and "REACTUALIZEAZĂ". There are also buttons for "Persoana fizică", "Suprafață utilă: 227 m²", and "Extravilan / intravilan: Intravilan". The "DESCRIERE" section states: "Oportunitate de investiție! Vând teren intravilan în Craiova, (Strada Caracal) cu suprafață de 227 m². Prețabil pentru orice tip de activitate. Accept și variante imobiliare sau auto. Pentru mai multe detalii și vizionări, sună la numărul afișat." The right sidebar contains a "DREPTURILE CONSUMATORILOR" section and a "Populare" section with an advertisement for "HELL Energy" featuring the text "Win With HELL". The Windows taskbar at the bottom shows the date and time as 07.05.2025, 18:17.

Anexa 4 Documente de proprietate.

- Nota de Comanda nr. 64947 din 06.03.2025;
- H.C.L. nr. 438 din 26.09.2024;
- Extras de carte funciară pentru informare nr. 257183, număr cerere 62497 din 07.03.2025;
- Extras de carte funciară pentru informare nr. 256451, număr cerere 62498 din 07.03.2025



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 64947 / 2025

Notă Comandă

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.438/2024, prin care se aprobă schimbul de imobile - terenuri, între Municipiul Craiova și Stoica Lucian Eugen, după cum urmează:

a) imobilul - teren în suprafață măsurată de 48 mp, situat în municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, fn, înscris în CF nr.257183 a localității Craiova, proprietatea municipiului Craiova, aparținând domeniului privat;

b) imobilul - teren în suprafață de 47 mp, situat în municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 28, înscris în CF nr. 256451 a localității Craiova, proprietatea lui Stoica Lucian Eugen.

La art. 2' din hotărâre, valoarea de piață a imobilelor - terenuri ce fac obiectul schimbului prevăzut la art.1 din prezenta hotărâre, urmează să se stabilească în baza unui raport de evaluare supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Ținând cont de Acordul Cadru nr.84471/04.05.2022 ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, precum și contractul subsecvent nr.38662/05.02.2025, conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor hotărârii menționate, vă solicităm să procedați la întocmirea rapoartelor de evaluare pentru proprietățile identificate conform anexei nr.2 la hotărârea menționată.

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

Lista de difuzare a documentului:

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

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.438

privind aprobarea schimbului imobilelor - terenuri, situate în municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, fn, proprietatea Municipiului Craiova și str. A.I. Cuza, nr. 28, proprietatea dlui. Stoica Lucian Eugen

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 26.09.2024;

Având în vedere referatul de aprobare nr.325618/2024, raportul nr.325625/2024 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.334669/2024 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune aprobarea schimbului imobilelor - terenuri, situate în municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, fn, proprietatea Municipiului Craiova și str. A.I. Cuza, nr. 28, proprietatea dlui. Stoica Lucian Eugen și avizele nr.31/2024 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.29/2024 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.33/2024 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.554, art.858-870, art.1763-1764 din Noul Codul Civil și Legii notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.108 lit. e, art.129 alin.2 lit.c, coroborat cu alin.6 lit. b, art.139 alin.2, art.154 alin.1, art.196 alin.1 lit.a și art.361 alin.2 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă schimbul de imobile - terenuri, între Municipiul Craiova și Stoica Lucian Eugen, după cum urmează:

- a) imobilul - teren în suprafață măsurată de 48 mp, situat în municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, fn, înscris în CF nr.257183 a localității Craiova, proprietatea municipiului Craiova, aparținând domeniului privat;
- b) imobilul - teren în suprafață de 47 mp, situat în municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 28, înscris în CF nr. 256451 a localității Craiova, proprietatea lui Stoica Lucian Eugen.

Art.2. Valoarea de piață a imobilelor - terenuri ce fac obiectul schimbului prevăzut la art.1 din prezenta hotărâre, urmează să se stabilească în baza unui raport de evaluare supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Art.3. Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să reprezinte Municipiul Craiova în fața notarului public și la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în vederea încheierii și semnării contractului de schimb și îndeplinirii condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.

Art.4. Predarea-primirea bunurilor prevăzute la art.1, se face pe bază de proces-verbal, de către Comisia de predare-primire a bunurilor, constituită prin Dispoziția Primarului Municipiului Craiova nr.4484/2023, în termen de 30 de zile de la data adoptării prezentei hotărâri.

Art.5. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Relații cu Consiliul Local, Direcția Patrimoniu și Stoica Lucian Eugen vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Lucian Costin DINDIRICĂ

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 257183 Craiova

Nr. cerere	62497
Ziua	07
Luna	03
Anul	2025

Cod verificare

100186981216



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Dolj, UAT Craiova, Loc. Craiova, Str A.I. Cuza, fn

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	257183	Din acte: 46 Masurata: 48	Teren imprejmuit; teren intravilan, imprejmuit partial cu gard de plasa de sarma

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
229414 / 18/09/2024		
Act Administrativ nr. hotararea nr 535, din 26/10/2023 emis de Primaria Mun. Craiova; Act Administrativ nr. referat nr 13049, din 28/12/2023 emis de Institutia Prefectului-Judetul Dolj; Act Administrativ nr. adeverinta nr 323549, din 13/09/2024 emis de Primaria Mun. Craiova;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CRAIOVA , domeniul privat	A1

C. Partea III. SARCINI .

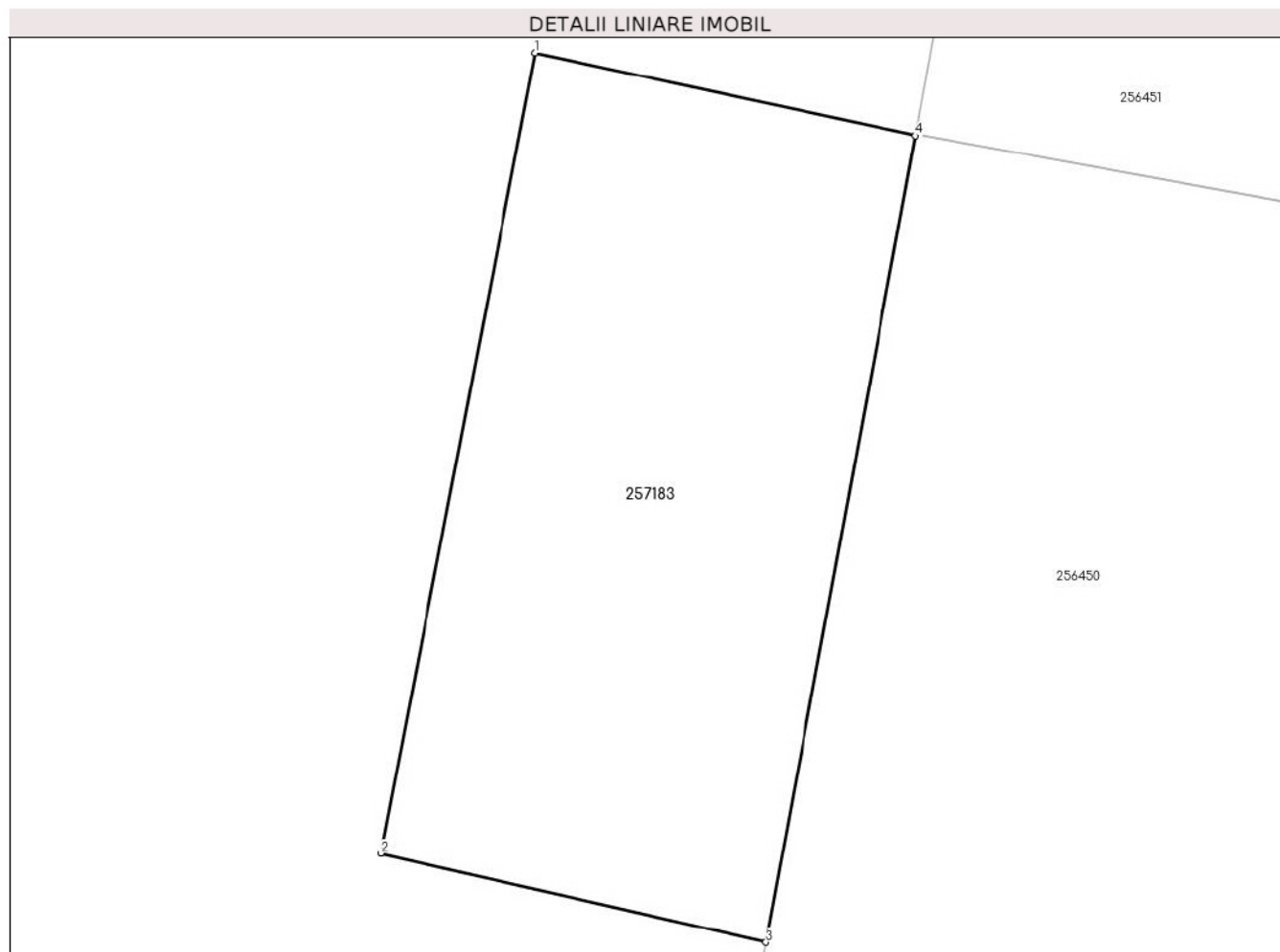
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
257183	Din acte: 46 Masurata: 48	teren intravilan, imprejmuit partial cu gard de plasa de sarma

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	Din acte: 46 Masurata: 48	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	9.938
2	3	4.814
3	4	10.0
4	1	4.742

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**

***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/03/2025, 09:53

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 256451 Craiova

Nr. cerere	62498
Ziua	07
Luna	03
Anul	2025

Cod verificare

100186981220



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Dolj, UAT Craiova, Loc. Craiova, Str ALEXANDRU IOAN CUZA, Nr. 28, (fost Str. A.I.Cuza, nr.28, (fost nr.38) + Str. Romania Muncitoare, nr. 37, (fost nr.85)

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	256451	47	Teren neîmprejmuit; Teren neîmprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
227645 / 17/09/2024			
Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE AUT NR 3219, din 17/09/2024 emis de Zavoi Aurelian Paul;			
B1	Se infiinteaza cartea funciara 256451 a imobilului cu numarul cadastral 256451 / UAT Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 244371 in scris in cartea funciara 244371;		A1
Act Notarial nr. ACT DE ALIPIRE AUT NR 1690, din 14/09/2020 emis de Diaconu Laura; Act Administrativ nr. ACORD ALIPIRE NR. 1023, din 06/10/2020 emis de LIBRA INTERNET BANK;			
B2	Se infiinteaza cf. 244371 a imobilului cu nr. cad. 244371/Craiova ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: ~~ nr.cad.230004\cf.230004; ~~ nr.cad.237183\cf.237183;		A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 244371/Craiova, in scrisa prin incheierea nr. 185576 din 18/09/2020;			
Act Notarial nr. ACT DE ALIPIRE AUT NR 2242, din 13/11/2017 emis de NP Diaconu Laura , Acord de alipire aut. nr. 1892/22.09.2017;			
B3	Se infiinteaza cf. 230004 a imobilului cu nr. cad. 230004/Craiova ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: ~~ nr.cad.210591\cf.210591; ~~ nr.cad.222007\cf.222007;		A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 244371/Craiova, in scrisa prin incheierea nr. 185576 din 18/09/2020; pozitie transcrisa din CF 230004/Craiova, in scrisa prin incheierea nr. 174971 din 14/11/2017;			
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE AUT. NR. 1504, din 31/07/2017 emis de NP Diaconu Laura; Act Notarial nr. ACT DE ALIPIRE AUT NR 1690, din 14/09/2020 emis de Diaconu Laura; Act Notarial nr. ACT ADITIONAL AUT NR. 1509, din 31/07/2017 emis de NP Diaconu Laura; Act Notarial nr. Contract de vanzare aut nr. 2277, din 04/12/2019 emis de NP DIACONU LAURA;			
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) STOICA LUCIAN EUGEN , necasatorit		A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 244371/Craiova, in scrisa prin incheierea nr. 185576 din 18/09/2020; pozitie transcrisa din CF 230004/Craiova, in scrisa prin incheierea nr. 174971 din 14/11/2017; pozitie transcrisa din CF 210591/Craiova, in scrisa prin incheierea nr. 115884 din 01/08/2017; pozitie transcrisa din CF 222007/Craiova, in scrisa prin incheierea nr. 115865 din 01/08/2017; pozitie transcrisa din CF 237183/Craiova, in scrisa prin incheierea nr. 274108 din 05/12/2019;			
Act Administrativ nr. Doc Cad nr 145197, din 29/09/2017 emis de .;			
B5	Se noteaza actualizarea informatiilor cadastrale in sensul repositionarii imobilului		A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 244371/Craiova, in scrisa prin incheierea nr. 185576 din 18/09/2020; pozitie transcrisa din CF 230004/Craiova, in scrisa prin incheierea nr. 174971 din 14/11/2017; pozitie transcrisa din CF 210591/Craiova, in scrisa prin incheierea nr. 145197 din 29/09/2017;			
Act Administrativ nr. cerere nr 117829, din 04/08/2017 emis de OCPI DOLJ;			
B6	se noteaza indreptarea erorii materiale strecurata in prezenta carte funciara la rubrica observatii in sensul ca se va citi corect constructie		A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B6	tip vila D+P+2E+M in loc de constructie tip vila S+P+E+M <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 244371/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 185576 din 18/09/2020; pozitie transcrisa din CF 230004/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 174971 din 14/11/2017; pozitie transcrisa din CF 222007/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 117829 din 04/08/2017;</i>	A1
Act Administrativ nr. documentatia cadastrala nr 145187, din 29/08/2017 emis de OCPI DOLJ;		
B7	se notează repositionarea imobilului în planul cadastral, <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 244371/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 185576 din 18/09/2020; pozitie transcrisa din CF 230004/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 174971 din 14/11/2017; pozitie transcrisa din CF 222007/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 145187 din 29/09/2017;</i>	A1
Act Administrativ nr. 4299, din 14/11/2017 emis de PRIMARIA CRAIOVA;		
B8	se noteaza schimbarea adresei imobilului de sub A1, in sensul ca se va citi Str Alexandru Ioan Cuza, Nr. 28, <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 244371/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 185576 din 18/09/2020; pozitie transcrisa din CF 230004/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 3198 din 11/01/2018;</i>	A1
Act Administrativ nr. CERTIFICAT EDIFICARE NR.81, din 16/03/2021 emis de PRIMARIA MUN CRAIOVA; Act Administrativ nr. AUTORIZATIE CONSTRUIRE NR.1080, din 08/08/2018 emis de PRIMARIA MUN CRAIOVA; Act Administrativ nr. PROCES VERBAL RECEPTIE NR.171175, din 16/02/2021 emis de PRIMARIA MUN CRAIOVA; Act Administrativ nr. AUTORIZATIE CONSTRUIRE NR.1929, din 04/11/2019 emis de PRIMARIA MUN CRAIOVA; Act Administrativ nr. CERTIFICAT FISCAL NR.509098, din 01/04/2021 emis de PRIMARIA MUN CRAIOVA;		
B9	se notează actualizarea informațiilor tehnice respectiv extindere mansarda pentru constructia C1 si schimbare destinatie actual policlinica <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 244371/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 104994 din 14/04/2021;</i>	A1
Act Administrativ nr. Certificat de atestare a extinderii construcției 100, din 13/03/2024 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA; Act Administrativ nr. Autorizație de Construire 970, din 22/08/2022 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA; Act Administrativ nr. Proces Verbal de Recepție la Terminarea Lucrărilor 461373, din 01/02/2024 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA;		
B11	Se noteaza actualizarea informatiilor cadastrale în sensul modificarii geometriei <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 244371/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 104233 din 16/05/2024;</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

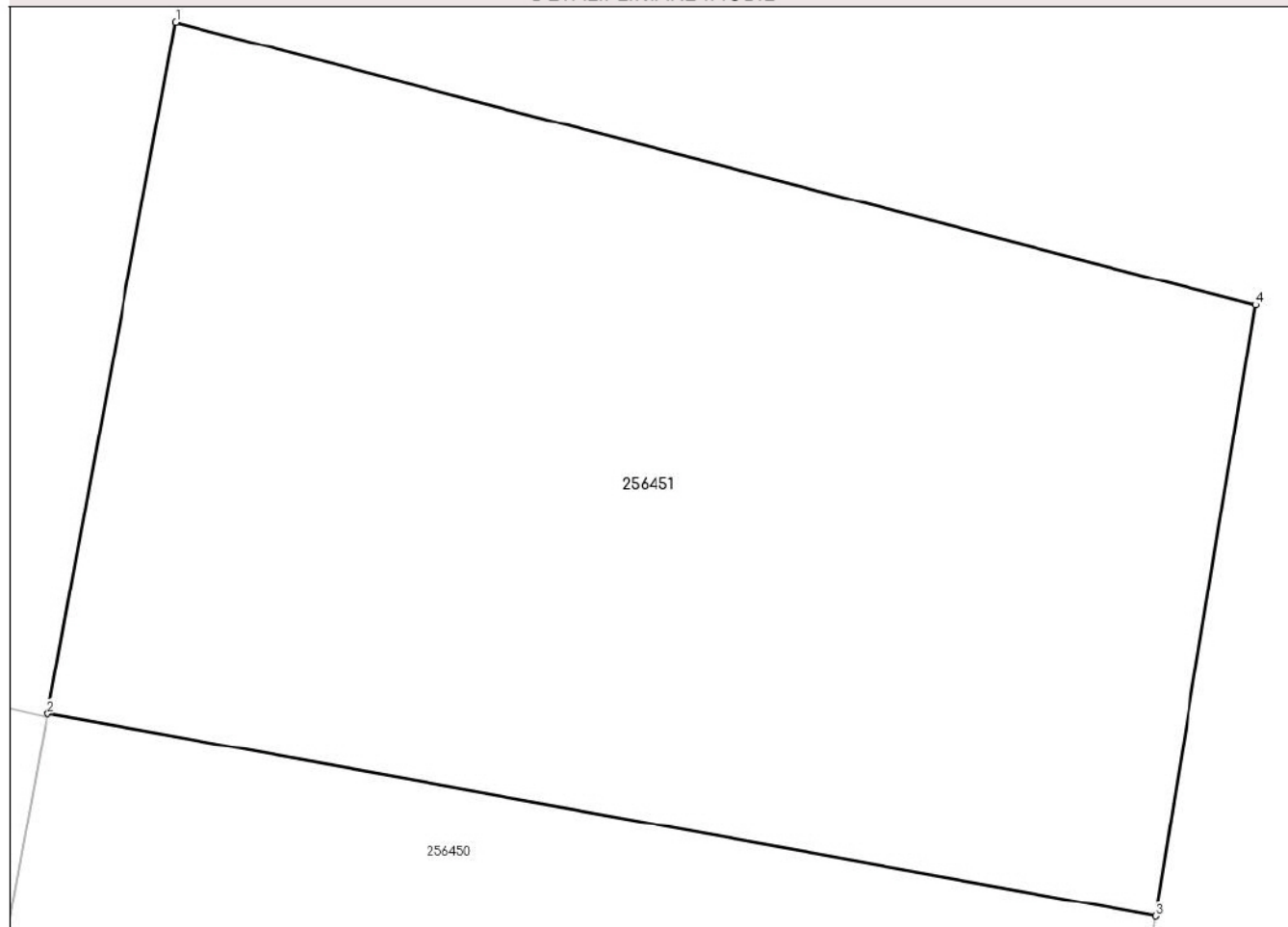
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
256451	47	Teren neîmprejmuit.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	47	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	5.631
2	3	9.02
3	4	4.957
4	1	8.935

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpl.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/03/2025, 09:53