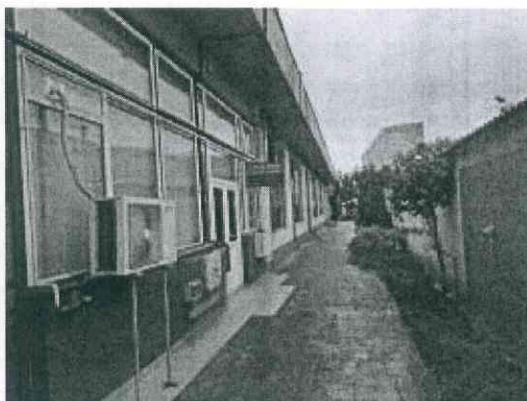


EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.. F16/693/2008: CUI 24317899 Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, județul Dolj. Tel: 0728977411; 0766444770 e-mail: pfablanariu@gmail.com		EVALUARI BUNURI MOBILE
EVALUARI DE INTREPRINDERI			
Nr. raport	2025100801	din	08.10.2025
Nota de comandă	337618	din	08.10.2025

RAPORT DE EVALUARE - ACTIVE/PROPRIETATE IMOBILIARĂ -

Stabilirea cuantumului prestaței titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de 10 ani, în favoarea societății CONFORT HOUSE S.R.L., asupra terenului în suprafața de 173,36 mp, aferent imobilului deținut de aceasta, ce face parte din suprafața de 1763 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Dezrobirii, nr. 124, fost 92-94 Complex Parângul, identificat în anexa nr. 1 a H.C.L. nr. 260 din 26.06.2025



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

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

CONFORT HOUSE S.R.L.

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

Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
NR. LEGITIMAȚIE 10737.

-2025-

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere comanda nr. 337618 din 08.10.2025, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în contract ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 08.10.2025.

Etapele parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la *activul tip teren intravilan în suprafața de 173,36 mp, aferent imobilului deținut de aceasta, ce face parte din suprafața de 1763 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situate în str. Dezrobirii, nr. 124, fost 92-94 Complex Parângul, identificat în anexa nr. 1 a H.C.L. nr. 260 din 26.06.2025.*

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.

Utilizarea desemnată a evaluării este asistarea proprietarului pentru *stabilirea cuantumului prestaței titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de 10 ani, în favoarea societății CONFORT HOUSE S.R.L., asupra terenului în suprafața de 173,36 mp, aferent imobilului deținut de aceasta, ce face parte din suprafața de 1763 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Dezrobirii, nr. 124, fost 92-94 Complex Parângul, identificat în anexa nr. 1 a H.C.L. nr. 260 din 26.06.2025*, estimându-se valoarea de piață a imobilului în vederea estimării valorii de piață a redevenței (chiriei de piață), în vederea renegocierii acesteia, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025.

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

Inspecția s-a efectuat în prezența reprezentantului beneficiarului.

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

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

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

Suprafata teren	Valoare de piață teren
173,36 mp	241.509 lei 47.433 euro (1.393,11 lei/mp echivalent a 273,61 euro/mp)

2. Valoarea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros

Suprafata teren	Valoare de piață a redevenței anuale	
173,36 mp	40.194 lei	7.894 euro (231,86 lei/mp/an echivalent a 45,54 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare	
	3.349,54 lei	657,86 euro (19,32 lei/mp/luna echivalent a 3,79 euro/mp/luna)

3. Contravaloarea folosinței pe ultimii trei ani a terenului

28.981 lei, echivalent a 5.692 euro

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blanariu



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	5
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	8
1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	10
1.1. EVALUATOR	10
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI	10
1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI	10
1.4. PROPRIETARI	10
1.5. BENEFICIAR	10
1.6. COMANDĂ/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII	10
1.7. IDENTIFICAREA ACTIVELOR/BUNURILOR SUPUSE EVALUĂRII	11
1.8. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ	11
1.9. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII	11
1.10. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII	12
1.11. SURSELE DE INFORMARE	13
1.12. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	14
1.13. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	14
1.14. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII	15
1.15. FACTORI DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG)	15
1.16. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	15
1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	16
2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE	17
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE	17
3 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	19
3.1. DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE	19
3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIEȚEI LOCALE	19
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	20
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	21
3.5. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIEȚEI LOCALE	21
4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ	22
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	22
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	22
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	27
ANEXE	29

SINTEZA EVALUĂRII

Evaluator	BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru
Client	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214
Utilizatori desemnați	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214, și CONFORT HOUSE S.R.L.
Proprietar	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214
Comanda/contract	Comanda nr. 337618 din 08.10.2025
Data raportului	08.10.2025
Data inspecției	Inspecția s-a realizat în data de 08.10.2025, în prezența utilizatorului desemnat
Data evaluării	08.10.2025
Curs BNR valabil la data evaluării, 08.10.2025	1 Euro = 5,0916 lei
Identificarea activelor/ bunurilor supuse evaluării	Terenul intravilan <i>în</i> suprafața de 173,36 mp, aferent imobilului deținut de aceasta, ce face parte din suprafața de 1763 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Dezrobirii, nr. 124, fost 92-94 Complex Parângul, identificat în anexa nr. 1 a H.C.L. nr. 260 din 26.06.2025
Amplasare	Municipiul Craiova, str. Dezrobirii, nr.124 (fost 92-94 Complex Parângul), județul Dolj
Utilizare existentă	Imobilul este un teren intravilan curți construcții ocupat de o construcție aflată în proprietatea CONFORT HOUSE S.R.L.
Utilizarea desemnată	Asistarea proprietarului pentru stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de 10 ani, în favoarea societății CONFORT HOUSE S.R.L., asupra terenului în suprafața de 173,36 mp, aferent imobilului deținut de aceasta, ce face parte din suprafața de 1763 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situate în str. Dezrobirii, nr. 124, fost 92-94 Complex Parângul, identificat în anexa nr. 1 a H.C.L. nr. 260 din 26.06.2025, estimându-se valoarea de piață a imobilului în vederea estimării valorii de piață a redevenței (chiriei de piață), în vederea renegocierii acesteia, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025

Tipul valorii estimate	Valoarea estimată este valoarea de piață a imobilului utilizată pentru stabilirea prețului- redevenței în vederea concesiunii acestuia. Definiția valorii de piață, dată de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2025, este: <i>„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.</i> Pentru determinarea valorii de piață a terenului s-a utilizat metoda comparației directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025. Redevența de piață este asimilată chiriei de piață în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2025. <i>Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare1 ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere. (SEV 102, A20.1.</i> “Chiria de piață poate fi utilizată ca <i>tip al valorii</i> la evaluarea unei închirieri sau a unui drept creat prin închiriere. În cazurile în care există contracte de închiriere, este necesar să se ia în considerare chiria contractuală iar în alte cazuri chiria de piață .” (SEV102, A20.2) “Chiria contractuală este chiria plătită conform clauzelor unui contract efectiv de închiriere. Chiria contractuală poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și <i>trebuie</i> să fie identificate și înțelese pentru a se putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și <i>obligățiile</i> locatarului.” (SEV102, A20.4). Pentru determinarea prețului- redevenței în vederea concesiunii s-a utilizat metoda actualizării- analiza fluxului de numerar actualizat (DCF), conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025. Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, au fost extrase următoarele standarde în conformitate cu scopul și tipul valorii estimate: - <i>Standarde generale:</i> - SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100); - SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101); - SEV 102 Tipuri ale evaluării (IVS 102) - SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103); - SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104); - SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105); - SEV 106 Documente și raportare (IVS 106) - <i>Standarde pentru active:</i> - SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400); - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile Definiția valorii de piață, dată de Standardele de Evaluare a Bunurilor
-------------------------------	--

ANEXAR 2025, este:

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

Observatii speciale

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

Prin H.C.L. nr. 260 din 26.06.2025, s-a aprobat constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, în favoarea societății CONFORT HOUSE S.R.L..

Terenul ce face obiectul suprafeței, este acoperit de o construcție aflată în proprietatea CONFORT HOUSE S.R.L.

Abordari/Metode de evaluare utilizate

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

Suprafața teren	Valoare de piață teren
173,36 mp	241.509 lei 47.433 euro (1.393,11 lei/mp echivalent a 273,61 euro/mp)

2. Valoarea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros

Suprafața teren	Valoare de piață a redevenței anuale
173,36 mp	40.194 lei 7.894 euro (231,86 lei/mp/an echivalent a 45,54 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare
	3.349,54 lei 657,86 euro (19,32 lei/mp/luna echivalent a 3,79 euro/mp/luna)

3. Contravaloarea folosinței pe ultimii trei ani a terenului

28.981 lei, echivalent a 5.692 euro

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Evaluator autorizat



Administrator,
Blănaru Mihail-Dumitru



Blănaru Mihail-Dumitru

CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

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

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

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

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

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

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

- Raportul de evaluare corespunde cerințelor prevăzute în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025;
- Cu excepția persoanelor care au semnat mai jos prezența declarației nu s-a primit asistență profesională din partea unor terți;
- Rezultatele estimate în cadrul prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori;
- Nu există interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare;
- Nu există un interes privind părțile implicate în prezența misiunii emisiunii de evaluare;
- Afirmațiile, analizele, opiniile și concluziile prezentate în cadrul raportului de evaluare sunt adevărate și corecte, și reprezintă opiniile și concluziile personale ale semnatarilor,

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..



Administrator,
Blănaru Mihail-Dumitru

Evaluator autorizat



Blănaru Mihail-Dumitru

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

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

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

1.1. EVALUATOR

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

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI

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

1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI

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

CONFORT HOUSE S.R.L.

1.4. PROPRIETAR

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

1.5. BENEFICIAR

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

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

Comanda/contract: Comanda nr. 337618 din 08.10.2025

Data raportului: 08.10.2025

Data inspecției: Inspecția s-a realizat în data de 08.10.2025, în prezența utilizatorului desemnat

Data evaluării: 08.10.2025

Curs BNR valabil la data de: 08.10.2025: 1 Euro = 5,0916 lei.

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

1.7. IDENTIFICAREA ACTIVELOR/BUNURILOR SUPUSE EVALUĂRII

Activul supus evaluării este de natura teren intravilan în suprafața de 173,36 mp, aferent imobilului deținut de aceasta, ce face parte din suprafața de 1763 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situate în str. Dezrobirii, nr. 124, fost 92-94 Complex Parângul, identificat în anexa nr. 1 a H.C.L. nr. 260 din 26.06.2025.

Amplasare: Municipiul Craiova, str. Dezrobirii, nr. 124, fost 92-94 Complex Parângul, județul Dolj

1.8. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ

Utilizarea desemnată a evaluării este asistarea proprietarului pentru stabilirea cuantumului prestaței titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de 10 ani, în favoarea societății CONFORT HOUSE S.R.L., asupra terenului în suprafața de 173,36 mp, aferent imobilului deținut de aceasta, ce face parte din suprafața de 1763 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Dezrobirii, nr. 124, fost 92-94 Complex Parângul, identificat în anexa nr. 1 a H.C.L. nr. 260 din 26.06.2025, estimându-se valoarea de piață a imobilului în vederea estimării valorii de piață a redevenței (chiriei de piață), în vederea renegocierii acesteia, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025.

1.9. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII

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

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

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

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

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

Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare1 ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere. (SEV 102, A20.1.

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

„Chiria contractuală este chiria plătită conform clauzelor unui contract efectiv de închiriere. Chiria contractuală poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și *trebuie* să fie identificate și înțelese pentru a se putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și *obligățiile* locatarului.” (SEV102, A20.4).

Pentru determinarea prețului- redevenței în vederea concesiunii s-a utilizat metoda actualizării- analiza fluxului de numerar actualizat (DCF), conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025.

1.10. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

1.10.1. Etapele parcurse în procesul de documentare

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

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

1.10.2. Documente de proprietate analizate

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

- Nota de Comandă nr. 337618 din 08.10.2025;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 260 din 26.06.2025.

1.10.3. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în

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

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

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

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

– Nu este cazul.

1.10.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare

- Nu au fost analizate alte documente cu excepția celor menționate în conținutul raportului de evaluare. Evaluatorul nu este responsabil de o interpretare defectuasă a dreptului de proprietate în situația în care se constată că anumite documente nu au fost prezentate în mod voluntar sau involuntar;

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

1.11.SURSELE DE INFORMARE

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

1.11.1. Informații preluate din literatura de specialitate

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

1.11.2. Informații din piață

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

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

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

1.11.3 Alte surse de informații verificate

Informații postate în mediul online de diferite instituții publice:

- Lista monumentelor istorice din România actualizată, anexă la Ordinul Ministrului Culturii, nr. 2361/2010, publicat în Monitorul Oficial al României, anul 178 (XXII), Nr. 670 bis, vineri 1 octombrie 2010, având un caracter oficial și legal;²
- Listele imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic;³ - *Lista imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic încadrate în categorii de urgență – nu este cazul;*
- Harta riscurilor de inundații realizată conform prevederilor directivei 2007/60/CE⁴ - **nu este cazul;**
- Legislația în vigoare: O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, art. 287 și art. 297; Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare, art. 1777 și următoarele, art. 1810.

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

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

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

1.12. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

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

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

1.13. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

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

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

făcut niciu fel de investigație referitoare la utilizările trecute sau prezente, ale proprietății sau proprietăților învecinate, pentru a stabili dacă există vreo contaminare. Valoarea este estimată în ipoteza că nu există surse de contaminare

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

1.11.2. Ipoteze speciale

Nu sunt

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

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

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

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

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

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

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

1.16. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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

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

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

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

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

1.17.DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..



Administrator,
Blănaru Mihail-Dumitru

Evaluator autorizat



Blănaru Mihail-Dumitru

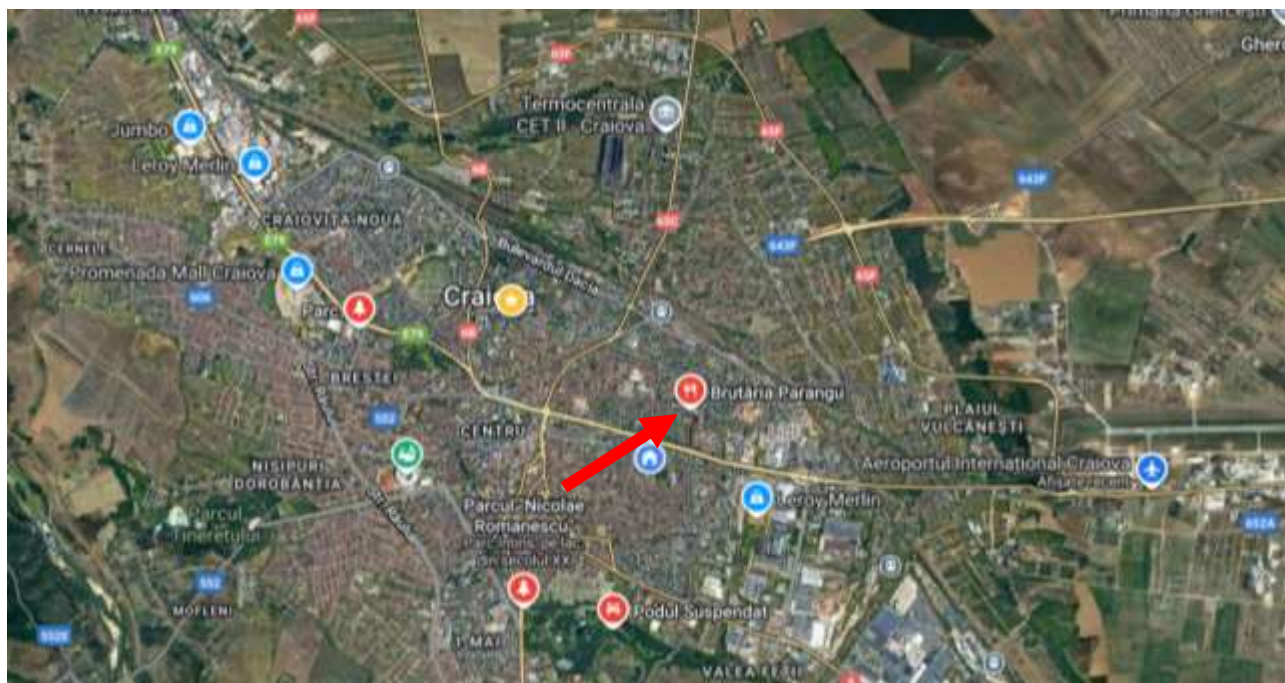
2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE

2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII EVALUATE

2.1.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluată

Prezentul raport de evaluare se referă la activul tip teren intravilan în suprafața de 173,36 mp, aferent imobilului deținut de aceasta, ce face parte din suprafața de 1763 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situate în str. Dezrobiri i, nr. 124, fost 92-94 Complex Parângul, identificat în anexa nr. 1 a H.C.L. nr. 260 din 26.06.2025

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



2.1.2. Descrierea juridică

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

În prezent, terenul este acoperit de o construcție spațiu comercial aflată în proprietatea CONFORT HOUSE S.R.L..

2.1.3. Sarcini

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

2.1.4. Descrierea proprietății

Descrierea zonei de amplasare

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

Descrierea terenului

<i>Nr. cad.</i>	Neidentificat
<i>Carte funciara</i>	Neidentificat
<i>Suprafata totala</i>	1763 mp.
<i>Suprafata drept din supreficie</i>	173,36 mp
<i>Perioada închiriere</i>	10 ani
<i>Concluzii in urma inspecției</i>	Terenul este ocupat de construcție spațiu comercial aflată în proprietatea CONFORT HOUSE S.R.L.

3 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE

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

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

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

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

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

3.1. DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE

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

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

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

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

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

3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIEȚEI LOCALE

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3. OFERTA COMPETITIVĂ

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

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

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

În urma analizei ofertei competitive am identificat o serie de terenuri comparabile cu proprietatea subiect, a caror oferte de vanzare sunt cuprinse în intervalul 325 euro/mp - 425 euro/mp, în timp ce pentru închiriere-concesionare sunt cuprinse între 3 -5 euro/mp/luna

3.4. CEREREA SOLVABILĂ

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

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

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

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

3.5. ECHILIBRU PIETEI. PREVIZIUNI

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

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

4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

Analiza se efectuează într-una din următoarele situații:

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

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

Utilizările probabile în mod rezonabil

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE

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

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

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

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

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

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

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

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

Ajustările procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație. Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru corectie.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală.

Tranzacțiile care necesită cele mai mici ajustări vor avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Pentru a aplica această metodă, evaluatorul a selectat un număr de 3 oferte, verificate și existente pe piață, în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect; un număr de comparabile, poziționate ca mai jos, au fost analizate comparativ cu proprietatea subiect:



Proprietatea subiect este marcată în culoare albastră, ofertele analizate sunt prezentate în culoare roșie. Comparabilele sunt prezentate în anexa 1.1. Grila de piață și explicarea ajustărilor sunt prezentate în Anexa 1.2. Din analiza efectuată a rezultat ca cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabilă 3 (are cea mai mică ajustare totală brută). Având în vedere aceste ajustări și detaliile de calcul din Anexa 1.2. din aceasta secțiune, estimam ca **valoarea de piață a terenului este 47.433 eur, echivalent a 273,61 euro/mp.**

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

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

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

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

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

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

Unde :

V_p = Valoare de piață teren

r = Redevența anuală anuală

a = Rata de actualizare

k = Perioada de recuperare în cazul închirierii luata în calcul, 25 ani

Pentru determinarea redevenței minime se utilizează formula :

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

Pentru estimarea redevenței minime s-au parcurs următoarele etape :

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

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

Suprafata teren	Valoare de piață teren
173,36 mp	241.509 lei 47.433 euro (1.393,11 lei/mp echivalent a 273,61 euro/mp)

2. Stabilirea perioadei de recuperare a investiției

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

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

3. Estimarea ratei de actualizare (a)

Rata de actualizare s-a calculat pe baza formulei:

$K = R_b + R_i$; unde:

K - rata de actualizare

R_b - rata de bază fără risc

R_i - riscul investiției

4. Determinarea factorului de actualizare a fost calculat la 6,0085 după formula:

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

5. Determinarea chiriei minime

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

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

Suprafata teren	Valoare de piață teren
173,36 mp	241.509 lei 47.433 euro (1.393,11 lei/mp echivalent a 273,61 euro/mp)

2. Valoarea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros

Suprafața teren	Valoare de piață a redevenței anuale	
173,36 mp	40.194 lei 7.894 euro	(231,86 lei/mp/an echivalent a 45,54 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare	
	3.349,54 lei 657,86 euro	(19,32 lei/mp/luna echivalent a 3,79 euro/mp/luna)

3. Contravaloarea folosinței pe ultimii trei ani a terenului

28.981 lei, echivalent a 5.692 euro

5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

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

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

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

Suprafata teren	Valoare de piață teren
173,36 mp	241.509 lei 47.433 euro (1.393,11 lei/mp echivalent a 273,61 euro/mp)

- **Valoarea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros**

Suprafata teren	Valoare de piață a redevenței anuale
173,36 mp	40.194 lei 7.894 euro (231,86 lei/mp/an echivalent a 45,54 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare
	3.349,54 lei 657,86 euro (19,32 lei/mp/luna echivalent a 3,79 euro/mp/luna)

- **Contravaloarea folosinței pe ultimii trei ani a terenului**

28.981 lei, echivalent a 5.692 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

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..



Administrator,
Blănaru Mihail-Dumitru

Evaluator autorizat



Blănaru Mihail-Dumitru

ANEXE

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

ANEXA 1 Calcule.

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Terenul analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	173,36 mp	227 mp	250 mp	230 mp
Preț (Euro)	?	96.000 euro	84.999 euro	92.000 euro
Preț (Euro/mp)		422,91 euro/mp	340,00 euro/mp	400,00 euro/mp
Localizare	Craiova, str. Dezrobirii, nr.124 (fost 92-94 Complex Parângul), judetul Dolj	Craiova, str. Caracal, jud. Dolj	Craiova, cart. 1 Mai, jud. Dolj	Craiova, Valea Rosie aproape de medicina Veche, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Condiții de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Condiții de piata	sept.25	sept.25	sept.25	sept.25
Acces	La strada principala	La str. Principala	La str. Principala	La str. Principala
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	Acoperit de construcții	Nu	Nu	Nu

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	422,9	340,0	400,0
Tipul tranzactiei		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-25%	-25%	-25%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-105,7	-85,0	-100,0
Preț ajustat (EUR/mp)		317,2	255,0	300,0
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		317,2	255,0	300,0
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		317,2	255,0	300,0
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		317,2	255,0	300,0
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		317,2	255,0	300,0
Condiții de piata	sept.25	sept.25	sept.25	sept.25
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		317,2	255,0	300,0
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Craiova, str. Dezrobirii, nr.124 (fost 92-94 Complex	Craiova, str. Caracal, jud. Dolj	Craiova, cart. 1 Mai, jud. Dolj	Craiova, Valea Rosie aproape de medicina Veche, jud. Dolj
Ajustare (%)		-5%	-10%	0%
Ajustare (EUR/mp)		-15,9	-25,5	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		301,3	229,5	300,0
Acces	La strada principala	La str. Principala	La str. Principala	La str. Principala
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (EUR/mp)		-15,9	-12,7	-15,0
Pret ajustat (EUR/mp)		285,5	216,7	285,0
Suprafata (mp)	173,36	227,00	250,00	230,00
Ajustare (%)		-3,64%	-4,73%	-3,80%
Ajustare (EUR)		-11,6	-12,1	-11,4
Pret ajustat (EURO)		273,9	204,7	273,6
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
#REF!		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		273,9	204,7	273,6
Utilizare	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		273,9	204,7	273,6
Altele/Constructii demolabile etc	Acoperit de constructii	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		273,91	204,69	273,61
ajustare totală netă (EUR/mp)		-43,3	-50,3	-26,4
ajustare totală netă (%)		-10%	-15%	-7%
ajustare totală brută (EUR/mp)		43,27	50,30	26,39
ajustare totală brută (%)		10%	15%	7%
Proprietatea comparabila 3 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	273,61	EUR/mp		5,0916
	1.393,11	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	47.433	EUR		
	241.509	LEI		

EXPLICAȚII AJUSTĂRI			
Studiul pieței și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date. Ajustările aplicate			
Tipul tranzacției			
În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranșare variaza pe piața locală în intervalul -10-20%, în funcție de amplasament, suprafață, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform			
Ajustări	Comp 1 -25%	Comp 2 -25%	Comp 3 -25%
Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor 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			
Ajustări	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%
Restricții de utilizare			
Se considera că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.			
Ajustări	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%
Condiții de finanțare			
Se considera că la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleși - nu sunt necesare ajustări.			
Ajustări	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%
Condiții de vânzare			
Se considera că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleși ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt			
Ajustări	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%
Condiții de piață			
Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similar	Comp 2 similar	Comp 3 similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.			
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII			
Localizare			
În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 mai bună	Comp 2 mai bună	Comp 3 similar
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	-5%	-10%	0%
S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ în funcție de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare			
Acces			
Drumul de acces spre proprietăți sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu acces auto ușor și drumuri asfaltate, cumpărătorii plătesc mai mult.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 mai bun	Comp 2 mai bun	Comp 3 mai bun
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	-5%	-5%	-5%
Nu au fost necesare ajustări			
Suprafață (mp)			
În cazul suprafețelor foarte mici de cea 150 mp de teren numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață este mai greu de utilizat, influențând valoarea terenului, prețul scade direct proporțional cu suprafața, loturile foarte mici de teren sunt mai greu vandabile.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 mai mică	Comp 2 mai mică	Comp 3 mai mică
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	-4%	-5%	-4%
Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analizei ofertei competitive).			
Topografie			
În funcție de topografia imobilului, cumpărătorii recunosc un plus de valoare și există disponibilitatea acestora de a plăti mai mult pentru proprietăți cu o topografie plană deoarece nu necesită lucrări suplimentare pentru a realiza o suprafață dreaptă, netedă și a			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similară	Comp 2 similară	Comp 3 similară
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață ținând cont de topografia diferită dintre comparabile și subiectul analizat.			
Forma / raportul laturilor			
Diferențele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participanții la piață. În general, proprietățile cu forma regulată sunt cautate pe piață iar cumpărătorii plătesc mai mult.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similară	Comp 2 similară	Comp 3 similară
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață ținând cont de diferența în prețul plătit față de un imobil cu o deschidere diferită			
Deschidere			
Diferențele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participanții la piață. În general, proprietățile cu deschidere mai mare sau la mai multe străzi sunt cautate pe piață iar cumpărătorii plătesc mai mult.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similare	Comp 2 similare	Comp 3 similare
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. S-a ajustat pozitiv comparabila 2 cu -4% pentru că are deschidere la 2 străzi			
Utilizare			
Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru loturile de teren întravilan curți construcții amplasate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele ce au o categorie de folosință diferită (Alte/arabil etc), conform CMBU.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similară	Comp 2 similară	Comp 3 similară
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizarea a			
Alte/Construcții demolabile etc			
În funcție de alte aspecte, vecinătăți, starea terenului diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care sunt situate în zone defavorabile, vecinătăți inferioare unor zone rezidențiale/comerciale, cumpărătorii plătesc mai puțin. De asemenea, în funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren construit, cumpărătorii plătesc mai puțin.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similar	Comp 2 similar	Comp 3 similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%

0

ANEXA 1.2.2.

Metoda actualizarii - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)

Curs BNR valabil la data de 08.10.2025

5,0916 lei/euro

Date initiale

1 Teren cu destinatia scari acces

Suprafata173,36 mp

Perioada de recuperare in cazul concesiionarii luata in calcul49 ani

Legenda

VValoare drept de folosinta cedat

RRedeventa anuală

kRata de actualizare

nNumar de ani luati in calcul

fFactor de capitalizare

Calcul

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

1 Teren cu destinatia scari acces

Suprafata173,36 mp

Val unitara teren estimata273,61 euro/mp

1393,11 lei/mp

Val teren47432,9 euro

Perioada de recuperare in cazul concesiionarii luata in calcul49 ani

k=Rb+Ri

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

Rbi=3,21%

Ri=9,90%

k=13,11%

fi=0,8841

f=6,0085

10

Rata inflatiei9,90%

ANUL

012345678910111213141516171819202122232425

20252026202720282029203020312032203320342035203620372038203920402041204220432044204520462047204820492050

0,88410,78160,69100,61090,54010,47750,42220,18660,16500,14590,12900,11400,10080,08910,07880,06970,06160,05440,04810,04260,03760,03330,02940,02600,0230

205120522053205420552056205720582059206020612062206320642065206620672068206920702071207220732074

0,020320,01800,01590,01400,01240,01100,00970,00860,00760,00670,00590,00520,00460,00410,00360,00320,00280,00250,00220,00200,00170,00150,00140,0012

R=

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

Redeventa annuala

R

=7894,27 euro/an

=40194,45 lei/an

=45,54 euro/mp/an

=231,86 lei/mp/an

Redeventa lunara

R lunar

=657,86 euro/luna

=3349,54 lei/luna

Chirie unitara lunara

=3,79 euro/mp/luna

=19,32 lei/mp/luna

ANEXA 2 Fotografii



ANEXA 3 **Comparabile/oferte**
COMPARABILA 1

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-craiova-IDEEMc?_gl=1*5tut6y*_gcl_aw*R0NMLjE3NTcyMjk3MDQuQ2p3S0NBancydlRGQmhBdUVpd0FGYVNjd3VFVC01aWFGQ2FTdEdiVzhkY0h6d3ZvaC1vdUhwTVpSRTVJVjJMZERtVjU3R2lsUkwxX2pCb0NxaKFRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MTQzNTY3OTg2OC4xNzU2MDE4OTc4*_ga*ODAxMzE0OTU4LjE2MDcyNDgxODI.*_ga_1XTP46N9VR*cze3NTgwMzQ4NzAkzbzI3MCRnMSR0MTc1ODAzNTIxMyRqNDkKbDAkaDA.

storia

De vânzare ▾ | De închiriat ▾ | Anunțuri imobiliare ▾ | Comparați ▾ | Index Cartiere

Contul meu | Adaugă anunț

SORIN MINEA >

Inapoi

Distribuie | Salvează

Teren intravilan Craiova

96 000 € 425 €/m²

Valea Hotet, Craiova, Dolj

Teren de vânzare

Suprafață utilă	327 m²
Tip teren	Nici informații
Localizare	Nici informații
Domeniul	Nici informații
Cant	Nici informații
Tip acces	Nici informații
Impermeabil	Nici informații
Mobilă	Nici informații
Tip vânzare	garanție

Descriere

Propunem spre vânzare teren intravilan în Craiova, (Strada Caracal) cu suprafațe de 327 m². Prețabil pentru orice tip de activitate. Accept și variante mobilare sau auto.

Oportunitate de investiții!

ID: 1057905 Raportează

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă

Vinește notificări despre anunțuri similare

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 28.06.2025

Data	Modificare	Pret

Sebymob

SORIN MINEA

+40 0755 248 047

Numar*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aş vrea să fac o vizionare. Aştept cu interes răspunsul dvs. Mulţumesc!

Administratoarea sistemului este S.C. Out Office Services S.R.L. (Bucuresti) 1841045

Trimite mesajul

Produsele

629,99 lei

529,99 lei

Proiectele

150 €

400 €

3.300 €

12.000 €

80 €

800 €

COMPARABILA 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-1-mai-craiova-IDjOvZJ.html>

PRIVAT

doanaloreana28
Pe OLX din aprilie 2025
Adu/Au la 12:27

Trimite mesaj

☎ 072 935 0962

Nu mai aiurui de acestă vânzare >

LOCALITATE

Craiova
Dol

Veri locația pe hartă

Aziți mai multe ▾

Teren 1 Mai Craiova

84 999 € (Preț e negociabil)

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafața utilă: 250 mp. Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren în Cartierul 1 Mai
250 mp.
Se poate construi p+3.
Toate avizele aprobate pt lumina, gaze și apă.
Canalizarea este deja pe teren.
Toate actele în regulă.
Pt mai multe detalii: 0729 350 982

ID: 282753815 Vizualizări: 19

Raportează

Pubblicitate

Alage abonamentul
Digital SkyShowtime
38⁹⁹ Lei/Lună
DIGI | skySHOWTIME

Pubblicitate

COMPARABILA 3

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-valea-rosie-IDEWz1?_gl=1*1x2q0n*_gcl_au*MTQzNTY3OTg2OC4xNzU2MDE4OTc4*_ga*ODAxMzE0OTU4LjE2MDcyNDgxODI.*_ga_1XTP46N9VR*cze3NTgwMzQ4NzAkzbI3MCRnMSR0MTc1ODAzNTY5NiRqMTIkbDAkaDA

Teren Valea Rosie

92 000 €

400 €/m²

Valea Rosie, Craciova, Dolj

Teren de vânzare

Suprafață utilă	330 m²
Tip teren	de construit
Localizare	ortona
Dimensiuni	Nuă informații
Grând	nu
Tip acces	asfaltat
Încalzire	Nuă informații
Mediu	electricitate apă curentă gaz

Teren Valea Rosie

Valea Rosie, Craciova, Dolj

tip vânzare:

garanție

Descriere

MFG Real Estate propune spre vânzare cu 0% comision pentru cumparator un teren cu suprafața de 330 mp cu destinație construcție rezidențială în cartierul Valea Rosie.

Terenul se află în cartierul Valea Rosie, o zonă bine cunoscută și facilă de accesat, fiind aproape de mai multe zone de interes precum Facultatea de Medicină, Percul Nicolae Romanescu, Electroputere Hall, magazine, centre medicale, Școala Gimnazială Nicolae Romanescu, mijloace de transport în comun și restaurante.

Dețin Certificat urbanistic de informare din care reiese Por 33% și Cut - 0.64. Se poate construi pe regim de înălțime P+M în suprafață totală de 145 mp, ideal pentru o construcție rezidențială sau cu destinație comercială.

Un avantaj destul de important este acela că se accepta și schimburi cu apartamente.

Pentru a stabili o vizionare sau mai multe detalii, contactați-mă la **Contactare - Alexandru Ghiță - Consultant Imobiliar**

Mai puțin

MFG Real Estate

MFG Real Estate

0772 262 006

Nume*

Email*

nr0

Număr de telefon*

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

Adresați-vă cu acest text către D.C. OLX Office Services S.R.L. (Strada 18811668)

Trimite mesajul

Publicitate

Salvează

Contact

Ford Fiesta EU 31.2

500-Archivare ca.

7.900 €

Mult info

Truck Scout24

Publicitate

8 300 EUR

9 850 EUR

AUTOVIT.RO

Publicitate

Află despre cartiere și cum e cu traficul - reperele -

chrome-

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



ANEXA 4 Documente

- Nota de Comandă nr. 337618 din 08.10.2025;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 260 din 26.06.2025



DIRECȚIA PATRIMONIU

Serviciul Patrimoniu

Nr.337618 / . 10. 2025

Notă Comandă

Prin HCL nr. 260/2025, Se aprobă constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros, în favoarea societății CONFORT HOUSE S.R.L, asupra terenului în suprafață de 173,36 mp., aferent imobilului deținut de aceasta, ce face parte din suprafața de 1763 mp., care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Dezrobirii, nr.124, fost 92- 94 Complex Parângul, identificat în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre. Dreptul de superficie cu titlu oneros prevăzut la art.1, se constituie pe o durată de 10 ani.

Cuantumul prestației titularului dreptului de superficie asupra terenului identificat mai sus, va fi stabilit pe baza unui raport de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova. CONFORT HOUSE S.R.L are obligația de a plăti, în termen de 90 de zile de la data adoptării hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova ce va avea ca obiect însușirea raportului de evaluare, contravaloarea folosinței, pe ultimii 3 ani, a terenului.

Având în vedere Acordul Cadru nr.84471/04.05.2022 având ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să stabiliți prețul de pornire al negocierii terenului de mai sus, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor HCL nr. 260/2025.

Mulțumim pentru colaborare!

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gâlea Ionuț Cristian	Director executiv	10.2025	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	10.2025	
Întocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	10.2025	

Lista de difuzare a documentului:

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

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.260

privind constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, în favoarea societății CONFORT HOUSE S.R.L, asupra terenului în suprafață de 173,36 mp, aferent imobilului deținut de aceasta, ce face parte din suprafața de 1763mp, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Dezrobirii, nr.124, fost 92-94 Complex Parângul

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 26.06.2025;

Având în vedere referatul de aprobare nr.196327/2025, raportul nr.197959/2025 întocmit de Direcția Patrimoniu și raportul de avizare nr. 198675/2025 întocmit de Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, în favoarea societății CONFORT HOUSE S.R.L, asupra terenului în suprafață de 173,36 mp, aferent imobilului deținut de aceasta, ce face parte din suprafața de 1763 mp., care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Dezrobirii, nr.124, fost 92-94 Complex Parângul și avizele nr.17/2025 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.15/2025 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.19/2025 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.693-702 din Codul Civil, Legii nr.7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr.50/1991, republicată, privind executarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, art.108 și art.362 alin.1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.377/2015 referitoare la aprobarea contractului cadru pentru constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, asupra terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în favoarea deținătorilor construcțiilor edificate pe acestea;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros, în favoarea societății CONFORT HOUSE S.R.L, asupra terenului în suprafață de 173,36 mp., aferent imobilului deținut de aceasta, ce face parte din suprafața de 1763 mp., care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Dezrobirii, nr.124, fost 92-94 Complex Parângul, identificat în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

- Art.2.** Dreptul de superficie cu titlu oneros prevăzut la art.1, se constituie pe o durată de 10 ani.
- Art.3.** Quantumul prestației titularului dreptului de superficie asupra terenului identificat la art.1, va fi stabilit pe baza unui raport de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.4.** CONFORT HOUSE S.R.L are obligația de a plăti, în termen de 90 de zile de la adoptării hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova ce va avea ca obiect însușirea raportului de evaluare, contravaloarea folosinței, pe ultimii 3 ani, a terenului identificat la art.1.
- Art.5.** Nerespectarea condiției prevăzută la art.4 din prezenta hotărâre, duce la neîncheierea contractului de superficie.
- Art.6.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Relații cu Consiliul Local, Direcția Patrimoniu și CONFORT HOUSE S.R.L. vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Marian Daniel PĂLOIU



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

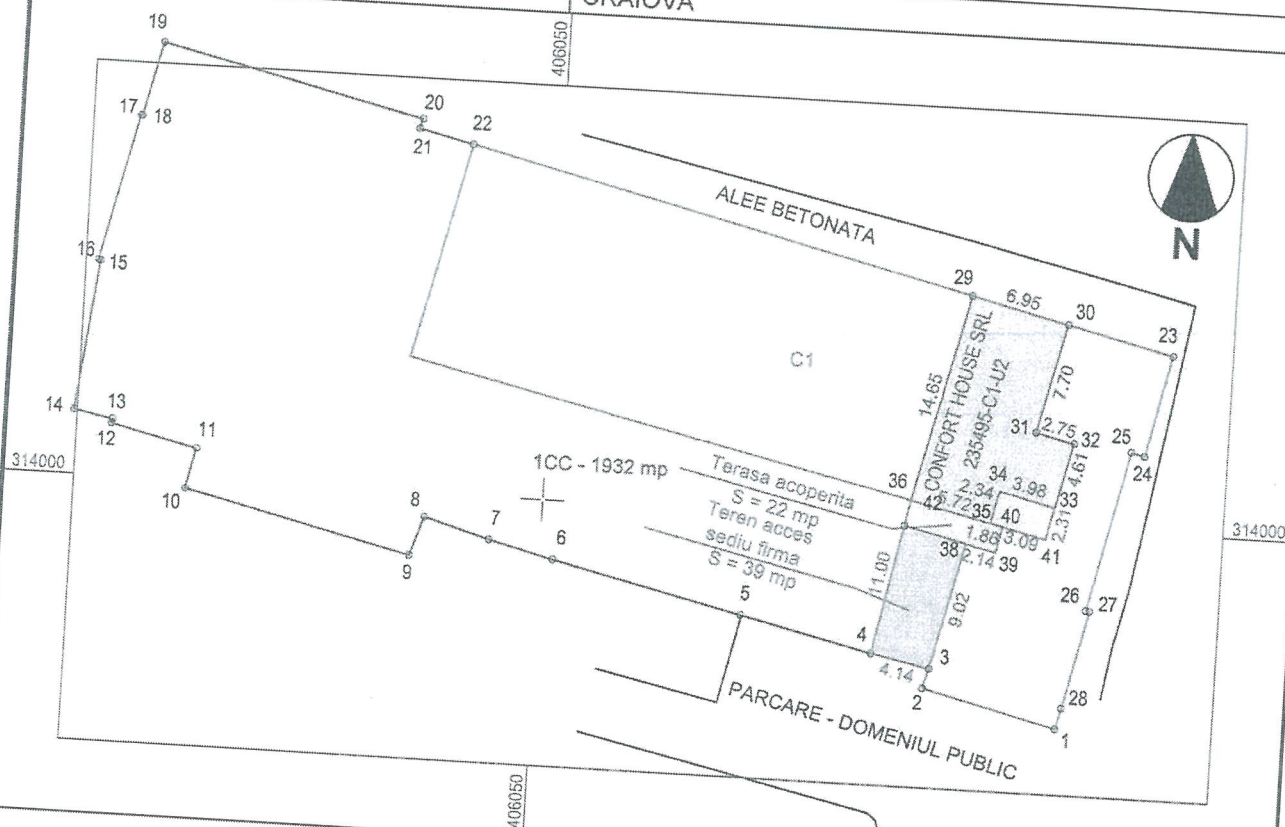
ANEXA LA HOTARARE NR. 260/2025

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

SCARA 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
235495	1932	Loc. Craiova, Str Dezrobirii, Nr. 124, fost nr 92-94 Complex Parangul

Carte funciara nr.	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
235495	CRAIOVA



A. Date referitoare la teren			Mentiuni
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	
1	CC	1932	
Total		1932	Teren intravilan

B. Date referitoare la constructii			Mentiuni
Cod	Destinatia	Supraf. construita la sol (mp)	
C1	CL	861	
Total		861	Complex comercial Parangul, regim inaltime P. Suprafata desfasurata: 861mp

Suprafata totala masurata a imobilului = 1932 mp
Suprafata din act = 1763 mp

Executant: WORLD SURVEY S.R.L.
Aut. RO-B-J 1800/2020 | CLASA III
Executant: DĂRAC ALEXANDRU-CRISTIAN
Aut. DJ 202 | categ. B,C
Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale
si corespondenta acestora cu realitatea din teren
Semnatura

Data: 24.03.2025



CONFORT HOUSE SRL

235495-C1-U2

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	Nord [m]	Est [m]	
29	314015.686	406078.955	6.95
30	314014.071	406085.713	7.70
31	314006.582	406083.923	2.75
32	314005.942	406086.600	4.61
33	314001.461	406085.529	3.98
34	314002.387	406081.654	2.34
35	314000.109	406081.109	5.72
36	314001.437	406075.550	14.65
S = 112.36 mp P=48.70m			

Teren acces sediu firma

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	Nord [m]	Est [m]	
42	313999.612	406075.186	9.14
4	313990.646	406073.401	4.14
3	313989.786	406077.447	9.02
38	313998.568	406079.500	4.44
S = 39mp P=26.74m			

Terasa acoperita

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	Nord [m]	Est [m]	
42	313999.612	406075.186	4.44
38	313998.568	406079.500	2.14
39	313998.096	406081.586	1.86
40	313999.912	406081.997	3.08
41	313999.183	406084.985	2.34
33	314001.461	406085.529	3.98
34	314002.387	406081.654	2.34
35	314000.109	406081.109	5.72
36	314001.437	406075.550	1.86
S = 22mp P=27.76m			

