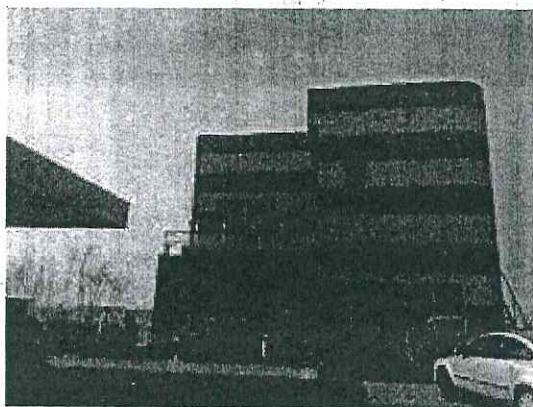


EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. F16/693/2008: CUI 24317899 Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, județul Dolj. Tel: 0728977411; 0766444770 e-mail: pfablanariu@gmail.com		EVALUARI BUNURI MOBILE
	EVALUARI DE INTREPRINDERI		
Nr. raport	2025100905	din	09.10.2025
Nota de comandă	327025	din	08.10.2025

RAPORT DE EVALUARE

- ACTIVE/PROPRIETATE IMOBILIARĂ -

Vânzare a trei active (imobile) – teren de către **MUNICIPIUL CRAIOVA** către **AZALIS IMOBILIARE S.R.L.**, care aparțin domeniului privat al Municipiului Craiova, situate în Calea Severinului, municipiul Craiova, județul Dolj, înscrise în Cărțile Funciare 257056 UAT Craiova, cu suprafața de 306 mp, 259347 UAT Craiova, cu suprafața de 351 mp, 259345 UAT Craiova, cu suprafața de 80 mp, identificate conform planurilor cadastrale prevăzute în anexele nr. 1, 2 și 3, și a planului de ansamblu prevăzut în anexa nr. 4 care fac parte integrantă din H.C.L. nr. 370 din 25.09.2025



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

AZALIS IMOBILIARE S.R.L.

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

Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
NR. LEGITIMAȚIE 10737.

-2025-

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere comanda nr. 327025 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 09.10.2025.

Etapete parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la două active (imobile) – teren de către MUNICIPIUL CRAIOVA către AZALIS IMOBILIARE S.R.L., care aparțin domeniului privat al Municipiului Craiova, situate în Calea Severinului, municipiul Craiova, județul Dolj, înscrise în Cărțile Funciare 257056 UAT Craiova, cu suprafața de 306 mp, 259347 UAT Craiova, cu suprafața de 351 mp, 259345 UAT Craiova, cu suprafața de 80 mp, identificate conform planurilor cadastrale prevăzute în anexele nr. 1, 2 și 3, și a planului de ansamblu prevăzut în anexa nr. 4 care fac parte integrantă din H.C.L. nr. 370 din 25.09.2025.

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 estimarea valorii de piață a activelor- imobilelor identificate, în vederea vânzării de către MUNICIPIUL CRAIOVA către AZALIS IMOBILIARE S.R.L...

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

Inspecția s-a efectuat în prezența reprezentantului beneficiarului.

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

Valoarea de piață estimată în vederea vânzării, obținută prin metoda comparațiilor directe, este:

Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	Carte funciară	Adresa	Suprafața din acte	Suprafața din măsur.	Valoare de piață estimată		Valoare de piață unitară estimată	
1	Teren intravilan	257056	257056 UAT Craiova	Municipiul Craiova, Calea Severinului FN, județul Dolj	306,00 mp	306,00 mp	500.079 lei	98.126 euro	1.634,24 lei/mp	320,67 euro/mp
2	Teren intravilan	259347	259347 UAT Craiova	Municipiul Craiova, Calea Severinului nr. 45 D, județul Dolj	351,00 mp	351,00 mp	570.715 lei	111.986 euro	1.625,97 lei/mp	319,05 euro/mp
3	Teren intravilan	259345	259345 UAT Craiova	Municipiul Craiova, Calea Severinului nr. 45 D, județul Dolj	80,00 mp	80,00 mp	129.739 lei	25.457 euro	1.621,74 lei/mp	318,22 euro/mp
TOTAL GENERAL					737,00 mp	737,00 mp	1.200.532 lei	235.569 euro		

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blanariu



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	4
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	11
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 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	22
3.5. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIEȚEI LOCALE	22
4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ	23
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	23
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	23
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	28
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 AZALIS IMOBILIARE 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. 327025 din 26.09.2025						
Data raportului	09.10.2025						
Data inspectiei	Inspectia s-a realizat în data de 09.10.2025, în prezența utilizatorului desemnat						
Data evaluării	09.10.2025						
Curs BNR valabil la data evaluării, 09.10.2025	1 Euro = 5,0963 lei						
Identificarea activelor/ bunurilor supuse evaluării	Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	Carte funciară	Adresa	Suprafața din acte	Suprafața din măs.
	1	Teren intravilan	257056	257056 UAT Craiova	Municipiul Craiova, Calea Severinului FN, județul Dolj	306,00 mp	306,00 mp
	2	Teren intravilan	259347	259347 UAT Craiova	Municipiul Craiova, Calea Severinului nr. 45 D, județul Dolj	351,00 mp	351,00 mp
	3	Teren intravilan	259345	259345 UAT Craiova	Municipiul Craiova, Calea Severinului nr. 45 D, județul Dolj	80,00 mp	80,00 mp
	TOTAL GENERAL					737,00 mp	737,00 mp
Amplasare	Municipiul Craiova, Calea Severinului, județul Dolj						
Utilizare existentă	Imobilele sunt ocupate de 3 construcții aflate în proprietatea AZALIS IMOBILIARE S.R.L.						
Utilizarea desemnată	Utilizarea desemnată a evaluării este estimarea valorii de piață a activelor-imobilelor identificate, în vederea vânzării de către MUNICIPIUL CRAIOVA către AZALIS IMOBILIARE S.R.L.						
Tipul valorii estimate	Valoarea estimată pentru dreptul de proprietate asupra bunului imobil evaluat, este valoarea de piață și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-a folosit: metoda comparației vânzărilor, recunoscută de Standardele de						

	Evaluare ANEVAR 2025. 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: - <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 ANEVAR 2025, este: <i>„Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere ”.</i>
Observatii speciale	Suprafețele utilizate sunt luate din extrasele de carte funciară și documentele puse la dispoziție. Terenurile sunt obiectul contractului de superficie cu titlul oneros nr. 20P/10.08.2023, cu modificările ulterioare încheiat între MUNICIPIUL CRAIIVA și AZALIS IMOBILIARE S.R.L., cu modificările ulterioare. La data transferului dreptului de proprietate a imobilelor-teren, contractual mai sus menționat încetează și pe cale de consecință, își încetează efectele H.C.L. nr. 324/2023, art. 2 din H.C.L. nr. 120/2025, art. 1 din H.C.L. nr. 217/2025.
Abordari/Metode de evaluare utilizate	Metoda comparației vânzărilor

Valori rezultate

Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	Carte funciară	Adresa	Suprafața din acte	Suprafața din măs.	Valoare de piață estimată		Valoare de piață unitara estimată	
1	Teren intravilan	257056	257056 UAT Craiova	Municipiul Craiova, Calea Severinului FN, județul Dolj	306,00 mp	306,00 mp	500.079 lei	98.126 euro	1.634,24 lei/mp	320,67 euro/mp
2	Teren intravilan	259347	259347 UAT Craiova	Municipiul Craiova, Calea Severinului nr. 45 D, județul Dolj	351,00 mp	351,00 mp	570.715 lei	111.986 euro	1.625,97 lei/mp	319,05 euro/mp
3	Teren intravilan	259345	259345 UAT Craiova	Municipiul Craiova, Calea Severinului nr. 45 D, județul Dolj	80,00 mp	80,00 mp	129.739 lei	25.457 euro	1.621,74 lei/mp	318,22 euro/mp
TOTAL GENERAL					737,00 mp	737,00 mp	1.200.532 lei	235.569 euro		

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănaru Mihail-Dumitru



Evaluator autorizat

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 prelabil 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,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluator autorizat

Blănariu 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

AZALIS IMOBILIARE 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. 327025 din 26.09.2025

Data raportului: 09.10.2025

Data inspectiei: Inspectia s-a realizat în data de 09.10.2025, în prezența utilizatorului desemnat

Data evaluării: 09.10.2025

Curs BNR valabil la data de: 09.10.2025: 1 Euro = 5,0963 lei.

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

1.7. IDENTIFICAREA ACTIVELOR/BUNURILOR SUPUSE EVALUĂRII

Activele supuse evaluării sunt de natura terenuri, prezentat mai jos:

Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	Carte funciară	Adresa	Suprafața din acte	Suprafața din măs.
1	Teren intravilan	257056	257056 UAT Craiova	Municipiul Craiova, Calea Severinului FN, județul Dolj	306,00 mp	306,00 mp
2	Teren intravilan	259347	259347 UAT Craiova	Municipiul Craiova, Calea Severinului nr. 45 D, județul Dolj	351,00 mp	351,00 mp
3	Teren intravilan	259345	259345 UAT Craiova	Municipiul Craiova, Calea Severinului nr. 45 D, județul Dolj	80,00 mp	80,00 mp
TOTAL GENERAL					737,00 mp	737,00 mp

Amplasare: Municipiul Craiova, Calea Severinului, județul Dolj

1.8. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ

Utilizarea desemnată a evaluării este estimarea valorii de piață a activelor- imobilelor identificate, în vederea vânzării de către MUNICIPIUL CRAIOVA către AZALIS IMOBILIARE S.R.L..

1.9. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII

Valoarea estimată este valoarea de piață a imobilului stabilită în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025.

Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada iunie - septembrie 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 2025, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare.

Definiția valorii de piață, dată de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, în IVS-Cadrul general al evaluării, 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”.

Pentru estimarea valorii de piață s-a utilizat metoda comparației directe, recunoscută de Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025.

Estimarea valorilor de piață a bunurilor imobile sunt estimate detaliat în anexele prezentului raport.

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 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 piețeti 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. 327025 din 08.10.2025;
- Hotărîrea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 370 din 25.09.2025;
- Anexa nr. 1 plan cadastral nr. cad 257056, la H.C.L. nr. 370 din 25.09.2025;
- Anexa nr. 2 plan cadastral nr. cad 259347, la H.C.L. nr. 370 din 25.09.2025;
- Anexa nr. 3 plan cadastral nr. cad 259345, la H.C.L. nr. 370 din 25.09.2025;
- Anexa nr. 4 Plan de amplasament la H.C.L. nr. 370 din 25.09.2025
- Extras de carte funciară informativă nr. 257056 UAT Craiova, nr. cerere 257137 din 28.09.2025;
- Extras de carte funciară informativă nr. 259347 UAT Craiova, nr. cerere 257136 din 28.09.2025;
- Extras de carte funciară informativă nr. 259345 UAT Craiova, nr. cerere 257138 din 28.09.2025.

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 (Codul Administrativ din 03.07.2019, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare, documente puse la dispoziție de proprietar).

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/siguranta-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 imobilele erau acoperite de construcții spațiu comercial, în scopul declarat al prezentei evaluări, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.

1.11.2. Ipoteze speciale

Nu este cazul.

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,
Blănariu Mihail-Dumitru



A handwritten signature in blue ink, corresponding to the Administrator, Blănariu Mihail-Dumitru.

Evaluator autorizat

Blănariu Mihail-Dumitru



A handwritten signature in blue ink, corresponding to the Authorized Evaluator, Blănariu Mihail-Dumitru.

2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE

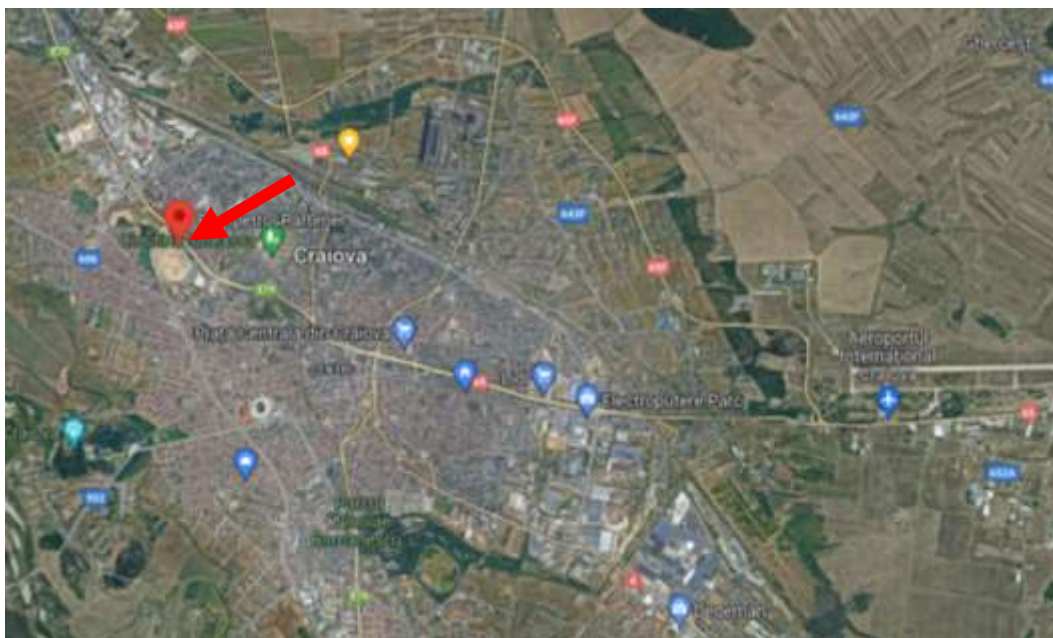
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII EVALUATE

2.1.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluată

Activele supuse evaluării sunt de natura terenuri, prezentate mai jos:

Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	Carte funciară	Adresa	Suprafața din acte	Suprafața din măsur.
1	Teren intravilan	257056	257056 UAT Craiova	Municipiul Craiova, Calea Severinului FN, județul Dolj	306,00 mp	306,00 mp
2	Teren intravilan	259347	259347 UAT Craiova	Municipiul Craiova, Calea Severinului nr. 45 D, județul Dolj	351,00 mp	351,00 mp
3	Teren intravilan	259345	259345 UAT Craiova	Municipiul Craiova, Calea Severinului nr. 45 D, județul Dolj	80,00 mp	80,00 mp
TOTAL GENERAL					737,00 mp	737,00 mp

Localizările proprietăților sunt prezentate mai jos, fiind realizată scriptic pe baza documentației primite.





2.1.2. Descrierea juridica

Imobilele ce fac obiectul evaluării aparțin domeniului privat al MUNICIPIULUI CRAIOVA

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

La data inspecției terenurile evaluate erau acoperite parțial de spații aflate în proprietatea AZALIS IMOBILIARE S.R.L..

Suprafețele sunt luate din documentele puse la dispoziție.

Terenurile proprietatea Municipiului Craiova sunt afectate de construcțiile deținute de AZALIS IMOBILIARE SRL.

2.1.3. Sarcini

Conform documentor puse la dispoziție terenurile sunt libere de sarcini.

Evaluarea imobilelor ce fac obiectul evaluării s-a făcut în ipoteza în care acesta sunt libere de sarcini

2.1.4. Descrierea proprietatii

Descrierea zonei de amplasare

Zona de amplasare

Municipiul Craiova, Calea Severinului județul Dolj

Artere importante de circulație prin apropiere

Pietonal: Calea Severinului

Auto: Calea Severinului

Calitatea rețelelor de transport: asfaltate

Caracterul edilitar al zonei Utilități edilitare

Tipul zonei: rezidențială-comercială

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

<i>Ambient</i>	Liniștit
<u>Descrierea terenurilor</u>	
<u>Teren in suprafata de 306 mp</u>	
<i>Nr. cad.</i>	257056
<i>Carte funciara</i>	257056 UAT Craiova
<i>Suprafata</i>	306 mp
<i>Categorie teren</i>	Intravilan curti constructii
<i>Deschidere</i>	Fara
<i>Vecinatati</i>	La nord-vest: proprietate privata La nord-est: proprietate privata La sud-vest: proprietate privata La sud-est: proprietate privata
<i>Concluzii in urma inspectiei</i>	Terenul este afectat parțial de construcția-parcare, amenajată cu pavele, necesară exploatării spălătoriei auto
<u>Teren in suprafata de 351 mp</u>	
<i>Nr. cad.</i>	259347
<i>Carte funciara</i>	259347 UAT Craiova
<i>Suprafata</i>	351 mp
<i>Categorie teren</i>	Intravilan curti constructii
<i>Deschidere</i>	Fara
<i>Vecinatati</i>	La nord-vest: proprietate privata La nord-est: proprietate privata La sud-vest: proprietate privata La sud-est: proprietate privata
<i>Concluzii in urma inspectiei</i>	Terenul este afectat parțial de construcția-copertină amplasată deasupra pompelor de carburanți necesară exploatării stației Peco și teren împrejmuit amenajat cu pavele.
<u>Teren in suprafata de 90 mp</u>	
<i>Nr. cad.</i>	259345
<i>Carte funciara</i>	259345 UAT Craiova
<i>Suprafata</i>	80 mp
<i>Categorie teren</i>	Intravilan curti constructii
<i>Deschidere</i>	Fara
<i>Vecinatati</i>	La nord-vest: proprietate privata La nord-est: proprietate privata La sud-vest: proprietate privata La sud-est: proprietate privata
<i>Concluzii in urma inspectiei</i>	Terenul este utilizat de totemul aferent stației Peco și reclama luminoasă, acestea din urmă reprezentând construcții cu fundații de beton

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 mixtă și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor intravilane, din zona mediană a mun. Craiova. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona mediană a municipiului 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 podul 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 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 contracția pieței imobiliare datorată crizei economice.

Datorită dezechilibrului dintre cererea solvabilă și oferta efectivă, numărul imobilelor comparabile oferite pe piață este în creștere, aspect favorizat de contracția pieței imobiliare datorată recesiunii economice.

În ceea ce privește oferta terenurilor intravilane în zona similară, aceasta este dominată de terenuri intravilan, cuprinse în intervalul 300-450 euro/mp.

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 proprietatea imobiliară subiect vine în principal de la persoanele fizice și juridice care doresc să-și cumpere sau să schimbe locuințe. Deoarece achiziționarea unei proprietăți de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani relativ mare, cererea pentru proprietăți similare este scăzută.

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 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 considerat liber;
- cea mai bună utilizare a terenului ocupat.

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

Utilizarile probabile în mod rezonabil

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

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

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

Observarea vecinătăților nu relevă alte aspecte care ar putea afecta legal aceste utilizări. Data fiind situația actuală a proprietății, localizarea și vecinătățile, dezvoltarea urbanistică a zonei și subpiața specifică analizată, se observă ca alternativă care îndeplinește toate testele este cea de terenuri intravilane curți construcții utilizat în limitele P.U.G și P.U.Z valabil la data evaluării. Acestea sunt:

- **permisă legal:** Conform documentelor puse la dispoziție, destinația actuală este de teren intravilan curți construcții. Din analiza documentelor, reiese ca 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 ca amplasamentele similare, indică existența cererii pentru astfel de imobile, precum și vecinătățile sale, utilizarile 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 ca 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;

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

Teren intravilan înscris în CF 257056 UAT Craiova

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.

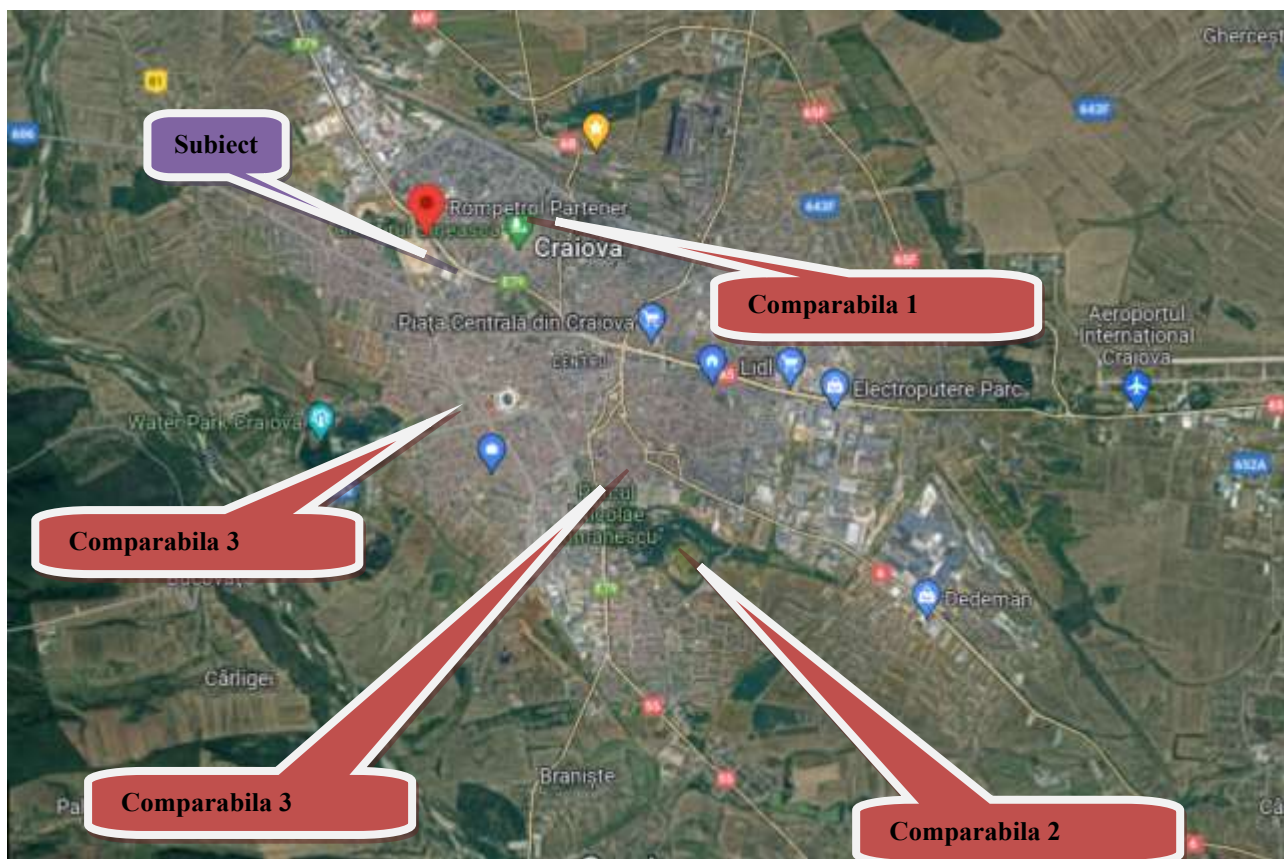
Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile de terenuri similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri. În cazul de față ca tehnica de comparare, se va utiliza comparația directă, tehnica procentuală. Aceasta reprezintă un proces prin care se 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 ajustări.

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 4 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 2 (are cea mai mică ajustare totală brută). Având în vedere aceste ajustări și detaliile de calcul din Anexa 1.2. din aceasta secțiune, estimăm ca **valoarea de piață a terenului este 98.126 eur, echivalent a 320,67 euro/mp**

Teren intravilan înscris în CF 259347 UAT Craiova

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 ajustări.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiza a rezultatelor cu doua linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor fata de proprietatea evaluata și sa selecteze valoarea finala.

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 aceasta metoda, evaluatorul a selectat un numar de 4 oferte, verificate și existente pe piață, în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect; un număr de comparabile, poziționate ca mai jos, au fost analizate comparativ cu proprietatea subiect:



Proprietatea subiect este marcată în culoare albastră, ofertele analizate sunt prezentate în culoare roșie. Comparabilele sunt prezentate în anexa 1.1. Grila de piață și explicarea ajustărilor sunt prezentate în Anexa 1.2. Din analiza efectuată a rezultat ca cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 2 (are cea mai mică ajustare totală brută). Având în vedere aceste ajustări și detaliile de calcul din Anexa 1.2. din aceasta secțiune, estimam ca **valoarea de piață a terenului este 111.986 eur, echivalent a 319,05 euro/mp**

Teren intravilan inscris în CF 259345 UAT Craiova

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 ajustări.

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 4 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 că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabilă 2 (are cea mai mică ajustare totală brută). Având în vedere aceste ajustări și detaliile de calcul din Anexa 1.2. din această secțiune, estimăm ca **valoarea de piață a terenului este 25.457 eur, echivalent a 318,22 euro/mp**

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 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 2025:

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

În

Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	Carte funciară	Adresa	Suprafața din acte	Suprafața din măs.	Valoare de piață estimată		Valoare de piață unitară estimată	
1	Teren intravilan	257056	257056 UAT Craiova	Municipiul Craiova, Calea Severinului FN, județul Dolj	306,00 mp	306,00 mp	500.079 lei	98.126 euro	1.634,24 lei/mp	320,67 euro/mp
2	Teren intravilan	259347	259347 UAT Craiova	Municipiul Craiova, Calea Severinului nr. 45 D, județul Dolj	351,00 mp	351,00 mp	570.715 lei	111.986 euro	1.625,97 lei/mp	319,05 euro/mp
3	Teren intravilan	259345	259345 UAT Craiova	Municipiul Craiova, Calea Severinului nr. 45 D, județul Dolj	80,00 mp	80,00 mp	129.739 lei	25.457 euro	1.621,74 lei/mp	318,22 euro/mp
TOTAL GENERAL					737,00 mp	737,00 mp	1.200.532 lei	235.569 euro		

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

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

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

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

BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA

Evaluator autorizat
Blanariu Mihail-Dumitru

ANEXE

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

ANEXA 1 Calcule.**Nr. cad. 257056**

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE					
Elemente de comparație	Terenul analizat	C1	C2	C3	C4
Suprafață (mp)	306,00 mp	250 mp	227 mp	230 mp	250 mp
Preț (Euro)	?	100.000 euro	96.000 euro	92.000 euro	84.999 euro
Preț (Euro/mp)		400,00 euro/mp	422,91 euro/mp	400,00 euro/mp	340,00 euro/mp
Localizare	Municipiul Craiova, Calea Severinului FN, județul Dolj	Craiova, Consul, jud. Dolj	Craiova, str. Caracal, jud. Dolj	Craiova, Valea Rosie, jud. Dolj	Craiova, Cart. 1 Mai, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara
Condiții de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Condiții de piata	oct.25	oct.25	oct.25	oct.25	oct.25
Acces	La aleea aces	La strada principala	La strada principala	La strada principala	La strada principala
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
Utilitati	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate
Utilizare	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Altele/Constructii demolabile etc	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu

					ANEXA 1.1.
EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA					
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE			
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3	Comp.4
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	400,0	422,9	400,0	340,0
Tipul tranzactiei		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-15%	-15%	-15%	-15%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-60,0	-63,4	-60,0	-51,0
Preț ajustat (EUR/mp)		340,0	359,5	340,0	289,0
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		340,0	359,5	340,0	289,0
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		340,0	359,5	340,0	289,0
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		340,0	359,5	340,0	289,0
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		340,0	359,5	340,0	289,0
Condiții de piata	oct.25	oct.25	oct.25	oct.25	mai.23
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		340,0	359,5	340,0	289,0
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII					
Localizare	Municipiul Craiova, Calea Severinului FN, județul Dolj	Craiova, Consul, jud. Dolj	Craiova, str. Caracal, jud. Dolj	Craiova, Valea Rosie, jud. Dolj	Craiova, Cart. 1 Mai, jud. Dolj
Ajustare (%)		5%	0%	5%	15%
Ajustare (EUR/mp)		17,0	0,0	17,0	43,3
Pret ajustat (EUR/mp)		357,0	359,5	357,0	332,3
Acces	La aleea aces	La strada principala	La strada principala	La strada principala	La strada principala
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare (EUR/mp)		-34,0	-35,9	-34,0	-33,2
Pret ajustat (EUR/mp)		323,0	323,5	323,0	299,1
Suprafata (mp)	306,00	250,00	227,00	230,00	250
Ajustare (%)		-0,51%	-0,79%	-0,75%	-0,51%
Ajustare (EUR)		-1,7	-2,9	-2,6	-1,5
Pret ajustat (EURO)		321,3	320,7	320,4	297,6
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
#REF!		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		321,3	320,7	320,4	297,6
Utilizare	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		321,3	320,7	320,4	297,6
Atele/Constructii demolabile etc	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		321,26	320,67	320,44	297,58
ajustare totală netă (EUR/mp)		-18,7	-38,8	-19,6	8,6
ajustare totală netă (%)		-5%	-9%	-5%	3%
ajustare totală brută (EUR/mp)		52,74	38,80	53,56	78,11
ajustare totală brută (%)		13%	9%	13%	23%
Proprietatea comparabila 2 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)					
VALOARE DE PIATA UNITARA	320,67	EUR/mp		5,0963	
	1.634,24	LEI/mp			
VALOARE DE PIATA TOTALA	98.126	EUR			
	500.079	LEI			

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.-EVALUARI INTREPRINDRI, 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 -10-20%, in functie de amplasament, suprafata, localizare, cale acces, topografie, vecinatati si utilizari permise conform PUG, PUZ sau PUD, si HCL.				
Ajustari	Comp 1 -15%	Comp 2 -15%	Comp 3 -15%	Comp 2 -15%
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.				
Drepturi de proprietate transmise				
La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este deplin				
Ajustari	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%	Comp 2 0%
Restricții de utilizare				
Se considera ca la data evaluarii, conform ipotezelor de lucru, nu exista restrictii de utilizare - nu sunt necesare ajustari.				
Ajustari	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%	Comp 2 0%
Condiții de finanțare				
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de finanțare fiind aceleasi - nu sunt necesare ajustari.				
Ajustari	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%	Comp 2 0%
Condiții de vanzare				
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de vanzare pentru comparabile sunt aceleasi ca si pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustari.				
Ajustari	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%	Comp 2 0%
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	Comp 2 similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.				
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATI				
Localizare				
In functie de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, diferentele de pret pot ajunge pana la 10% in cadrul aceluasi cartier sau mai mari , pentru comparabilele amplasate in zone mai indepartate fata de subiect				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 mai slaba	Comp 2 similar	Comp 3 mai slaba	Comp 2 mai slaba
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitiva	nu se ajusteaza	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva
Procent ajustare aplicat	5%	0%	5%	15%
S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ in functie de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare				
Acces				
Drumul de acces spre proprietati sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu acces auto usor si drumuri asfaltate, cumparatorii platesc mai mult.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 mai bun	Comp 2 mai bun	Comp 3 mai bun	Comp 2 mai bun
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	-10%	-10%	-10%	-10%
Nu au fost necesare ajustari				
Suprafata (mp)				
In cazul suprafetelor foarte mici de cea 150 mp de teren numarul cumparatorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafata este mai greu de utilizat, influentand valoarea terenului, pretul scade direct proportional cu suprafata, loturile foarte mici de teren sunt mai greu vandabile.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 mai mica	Comp 2 mai mica	Comp 3 mai mica	Comp 2 mai mica
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	-1%	-1%	-1%	-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 proprietatii cu o topografie plana deoarece nu necesita lucrari suplimentare pentru a realiza o suprafata dreapta, neteda si a egaliza diferentele de nivel.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara	Comp 2 similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de topografia diferita dintre comparabile si subiectul analizat.				
Forma / raportul laturilor				
Diferentele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu forma regulata sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara	Comp 2 similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un imobil cu o deschidere diferita fata de subiect.				
Deschidere				
Diferentele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu deschidere mai mare sau la mai multe strazi sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similare	Comp 2 similare	Comp 3 similare	Comp 2 similare
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata privind influenta asupra pretului proprietatii, tinind cont de echiparea cu utilitati diferite fata de proprietatea subiect. S-a ajustat pozitiv comparabila 2 cu -4% pentru ca are deschidere la 2 strazi				
Utilizare				
Piata recunoaste ca exista un surplus de valoare pentru loturile de teren intravilan curti constructii amplasate intr-o zona cu potential comercial/servicii fata de cele ce au o categorie de folosinta diferita (Altere/arabil etc), conform CMBU.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara	Comp 2 similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferentele in pretul platit dintre cea mai buna utilizarea a comparabilelor si cea a subiectului				
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	Comp 2 similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%

Nr. cad. 259347

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE					
Elemente de comparație	Terenul analizat	C1	C2	C3	C4
Suprafață (mp)	351,00 mp	250 mp	227 mp	230 mp	250 mp
Preț (Euro)	?	100.000 euro	96.000 euro	92.000 euro	84.999 euro
Preț (Euro/mp)		400,00 euro/mp	422,91 euro/mp	400,00 euro/mp	340,00 euro/mp
Localizare	Municipiul Craiova, Calea Severinului nr. 45 D, județul Dolj	Craiova, Consul, jud. Dolj	Craiova, str. Caracal, jud. Dolj	Craiova, Valea Rosie, jud. Dolj	Craiova, Cart. 1 Mai, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
Condiții de vânzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Condiții de piata	oct.25	oct.25	oct.25	oct.25	oct.25
Acces	La aleea aces	La strada principala	La strada principala	La strada principala	La strada principala
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
Utilitati	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate
Utilizare	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Altele/Constructii demolabile etc	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu

					ANEXA 1.1.
EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA					
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE			
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3	Comp.4
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	400,0	422,9	400,0	340,0
Tipul tranzactiei		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-15%	-15%	-15%	-15%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-60,0	-63,4	-60,0	-51,0
Preț ajustat (EUR/mp)		340,0	359,5	340,0	289,0
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		340,0	359,5	340,0	289,0
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		340,0	359,5	340,0	289,0
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		340,0	359,5	340,0	289,0
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		340,0	359,5	340,0	289,0
Condiții de piata	oct.25	oct.25	oct.25	oct.25	mai.23
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		340,0	359,5	340,0	289,0
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII					
Localizare	Municipiul Craiova, Calea Severinului nr. 45 D, județul Dolj	Craiova, Consul, jud. Dolj	Craiova, str. Caracal, jud. Dolj	Craiova, Valea Rosie, jud. Dolj	Craiova, Cart. 1 Mai, jud. Dolj
Ajustare (%)		5%	0%	5%	15%
Ajustare (EUR/mp)		17,0	0,0	17,0	43,3
Preț ajustat (EUR/mp)		357,0	359,5	357,0	332,3
Acces	La aleea aces	La strada principala	La strada principala	La strada principala	La strada principala
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare (EUR/mp)		-34,0	-35,9	-34,0	-33,2
Preț ajustat (EUR/mp)		323,0	323,5	323,0	299,1
Suprafata (mp)	351,00	250,00	227,00	230,00	250
Ajustare (%)		-0,92%	-1,25%	-1,20%	-0,92%
Ajustare (EUR)		-3,1	-4,5	-4,1	-2,8
Preț ajustat (EURO)		319,9	319,0	318,9	296,4
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
#REF!		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		319,9	319,0	318,9	296,4
Utilizare	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		319,9	319,0	318,9	296,4
Atele/Constructii demolabile etc	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		319,87	319,05	318,92	296,36
ajustare totală netă (EUR/mp)		-20,1	-40,4	-21,1	7,4
ajustare totală netă (%)		-5%	-10%	-5%	2%
ajustare totală brută (EUR/mp)		54,13	40,42	55,08	79,34
ajustare totală brută (%)		14%	10%	14%	23%
Proprietatea comparabila 2 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)					
VALOARE DE PIATA UNITARA	319,05	EUR/mp		5,0963	
	1.625,97	LEI/mp			
VALOARE DE PIATA TOTALA	111.986	EUR			
	570.715	LEI			

EXPLICATII AJUSTARI				
Studiul pietei si al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferente intre preturile proprietatilor pe piata imobiliara locala. Anumite caracteristici ale proprietatilor sunt recunoscute de cumparatori si de participantii la piata in general si reflectate in pretul final de tranzactionare. Evaluatorul apreciaza urmatoarele tipuri de ajustari ca reprezentand reactiile participantilor la piata si disponibilitatea cumparatorilor de a plati mai mult sau mai putin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustarilor a fost analiza pe grupe de date. Ajustarile aplicate ofertelor de vanzare / tranzactiilor se prezinta astfel:				
Tipul tranzactiei				
In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranctionare variaza pe piata locala in intervalul -10-20%, in functie de amplasament, suprafata, localizare, cale acces, topografie, vecinatati si utilizari permise conform PUG, PUZ sau PUD, si HCL.				
Ajustari	Comp 1 -15%	Comp 2 -15%	Comp 3 -15%	Comp 2 -15%
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.				
Drepturi de proprietate transmise				
La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este deplin				
Ajustari	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%	Comp 2 0%
Restricții de utilizare				
Se considera ca la data evaluarii, conform ipotezelor de lucru, nu exista restrictii de utilizare - nu sunt necesare ajustari.				
Ajustari	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%	Comp 2 0%
Condiții de finanțare				
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de finantare fiind aceleasi - nu sunt necesare ajustari.				
Ajustari	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%	Comp 2 0%
Condiții de vanzare				
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de vanzare pentru comparabile sunt aceleasi ca si pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustari.				
Ajustari	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%	Comp 2 0%
Condiții de piata				
Condițiile de piata indica diferentele intre preturile afisate la anumite date in anunturile de vanzare si data evaluarii, ajustarile au fost estimate 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	Comp 2 similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.				
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare				
In functie de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, diferentele de pret pot ajunge pana la 10% in cadrul aceluasi cartier sau mai mari , pentru comparabilele amplasate in zone mai indepartate fata de subiect				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 mai slaba	Comp 2 similar	Comp 3 mai slaba	Comp 2 mai slaba
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitiva	nu se ajusteaza	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva
Procent ajustare aplicat	5%	0%	5%	15%
S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ in functie de avantaje /dezavantajele ce reies din localizare				
Acces				
Drumul de acces spre proprietati sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu acces auto usor si drumuri asfaltate, cumparatorii platesc mai mult.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 mai bun	Comp 2 mai bun	Comp 3 mai bun	Comp 2 mai bun
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	-10%	-10%	-10%	-10%
Nu au fost necesare ajustari				
Suprafata (np)				
In cazul suprafetelor foarte mici de cca 150 mp de teren numarul cumparatorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafata este mai greu de utilizat, influentand valoarea terenului, pretul scade direct proportional cu suprafata, loturile foarte mici de teren sunt mai greu vandabile.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 mai mica	Comp 2 mai mica	Comp 3 mai mica	Comp 2 mai mica
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	-1%	-1%	-1%	-1%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in pretul platit fata de terenuri cu suprafate semnificativ diferite fata de subiect (conform analiza ofertei competitive).				
Topografie				
In functie de topografia imobilului, cumparatorii recunosc un plus de valoare si exista disponibilitatea acestora de a plati mai mult pentru proprietati cu o topografie plana deoarece nu necesita lucrari suplimentare pentru a realiza o suprafata dreapta, neteda si a egaliza diferentele de nivel.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara	Comp 2 similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de topografia diferita dintre comparabile si subiectul analizat.				
Forma / raportul laturilor				
Diferentele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu forma regulata sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara	Comp 2 similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un imobil cu o deschidere diferita fata de subiect.				
Deschidere				
Diferentele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu deschidere mai mare sau la mai multe strazi sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similare	Comp 2 similare	Comp 3 similare	Comp 2 similare
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata privind influenta asupra pretului proprietatii, tinind cont de echiparea cu utilitati diferite fata de proprietatea subiect. S-a ajustat pozitiv comparabila 2 cu -4% pentru ca are deschidere la 2 strazi				
Utilizare				
Piata recunoaste ca exista un surplus de valoare pentru loturile de teren intravilan curti constructii amplasate intr-o zona cu potential comercial/servicii fata de cele ce au o categorie de folosinta diferita (Altare/arabil etc), conform CMBU.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara	Comp 2 similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferentele in pretul platit dintre cea mai buna utilizarea a comparabilelor si cea a subiectului				
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	Comp 2 similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%

Nr. cad. 259345

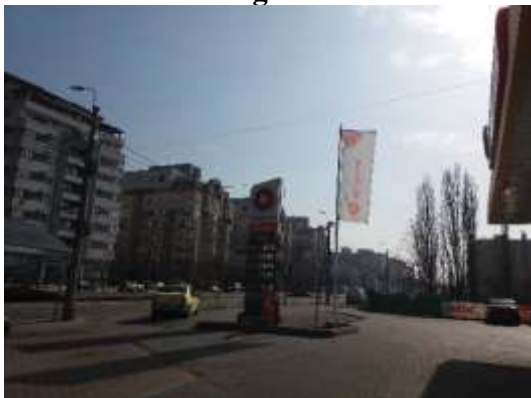
DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE					
Elemente de comparație	Terenul analizat	C1	C2	C3	C4
Suprafață (mp)	80,00 mp	250 mp	227 mp	230 mp	250 mp
Preț (Euro)	?	100.000 euro	96.000 euro	92.000 euro	84.999 euro
Preț (Euro/mp)		400,00 euro/mp	422,91 euro/mp	400,00 euro/mp	340,00 euro/mp
Localizare	Municipiul Craiova, Calea Severinului nr. 45 D, județul Dolj	Craiova, Consul, jud. Dolj	Craiova, str. Caracal, jud. Dolj	Craiova, Valea Rosie, jud. Dolj	Craiova, Cart. 1 Mai, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
Condiții de vânzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Condiții de piata	oct.25	oct.25	oct.25	oct.25	oct.25
Acces	La aleea aces	La strada principala	La strada principala	La strada principala	La strada principala
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
Utilități	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate
Utilizare	Intravilan curți construcții	Intravilan curți construcții	Intravilan curți construcții	Intravilan curți construcții	Intravilan curți construcții
Altele/Construcții demolabile etc	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA					
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE			
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3	Comp.4
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	400,0	422,9	400,0	340,0
Tipul tranzactiei		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-15%	-15%	-15%	-15%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-60,0	-63,4	-60,0	-51,0
Preț ajustat (EUR/mp)		340,0	359,5	340,0	289,0
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		340,0	359,5	340,0	289,0
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		340,0	359,5	340,0	289,0
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		340,0	359,5	340,0	289,0
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		340,0	359,5	340,0	289,0
Condiții de piata	oct.25	oct.25	oct.25	oct.25	mai.23
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		340,0	359,5	340,0	289,0
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII					
Localizare	Municipiul Craiova, Calea Severinului nr. 45 D, județul Dolj	Craiova, Consul, jud. Dolj	Craiova, str. Caracal, jud. Dolj	Craiova, Valea Rosie, jud. Dolj	Craiova, Cart. 1 Mai, jud. Dolj
Ajustare (%)		5%	0%	5%	15%
Ajustare (EUR/mp)		17,0	0,0	17,0	43,3
Preț ajustat (EUR/mp)		357,0	359,5	357,0	332,3
Acces	La aleea aces	La strada principala	La strada principala	La strada principala	La strada principala
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare (EUR/mp)		-34,0	-35,9	-34,0	-33,2
Preț ajustat (EUR/mp)		323,0	323,5	323,0	299,1
Suprafata (mp)	80,00	250,00	227,00	230,00	250
Ajustare (%)		-1,55%	-1,48%	-1,49%	-1,55%
Ajustare (EUR)		-5,3	-5,3	-5,1	-4,6
Preț ajustat (EURO)		317,7	318,2	317,9	294,5
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
#REF!		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		317,7	318,2	317,9	294,5
Utilizare	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		317,7	318,2	317,9	294,5
Altele/Constructii demolabile etc	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		317,73	318,22	317,95	294,48
ajustare totală netă (EUR/mp)		-22,3	-41,3	-22,1	5,5
ajustare totală netă (%)		-6%	-10%	-6%	2%
ajustare totală brută (EUR/mp)		56,27	41,25	56,05	81,22
ajustare totală brută (%)		14%	10%	14%	24%
Proprietatea comparabila 2 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)					
VALOARE DE PIATA UNITARA	318,22	EUR/mp		5,0963	
	1.621,74	LEI/mp			
VALOARE DE PIATA TOTALA	25.457	EUR			
	129.739	LEI			

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.-EVALUARI INTREPRINDRI, 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 tranctionare variaza pe piata locala in intervalul -10-20%, in functie de amplasament, suprafata, localizare, cale acces, topografie, vecinatati si utilizari permise conform PUG, PUZ sau PUD, si HCL.				
Ajustari	Comp 1 -15%	Comp 2 -15%	Comp 3 -15%	Comp 2 -15%
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.				
Drepturi de proprietate transmise				
La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este deplin				
Ajustari	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%	Comp 2 0%
Restricții de utilizare				
Se considera ca la data evaluarii, conform ipotezelor de lucru, nu exista restrictii de utilizare - nu sunt necesare ajustari.				
Ajustari	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%	Comp 2 0%
Condiții de finanțare				
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de finantare fiind aceleasi - nu sunt necesare ajustari.				
Ajustari	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%	Comp 2 0%
Condiții de vanzare				
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de vanzare pentru comparabile sunt aceleasi ca si pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustari.				
Ajustari	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%	Comp 2 0%
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	Comp 2 similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.				
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare				
In functie de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, diferentele de pret pot ajunge pana la 10% in cadrul aceluasi cartier sau mai mari , pentru comparabilele amplasate in zone mai indepartate fata de subiect				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 mai slaba	Comp 2 similar	Comp 3 mai slaba	Comp 2 mai slaba
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitiva	nu se ajusteaza	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva
Procent ajustare aplicat	5%	0%	5%	15%
S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ in functie de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare				
Acces				
Drumul de acces spre proprietati sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu acces auto usor si drumuri asfaltate, cumparatorii platesc mai mult.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 mai bun	Comp 2 mai bun	Comp 3 mai bun	Comp 2 mai bun
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	-10%	-10%	-10%	-10%
Nu au fost necesare ajustari				
Suprafata (mp)				
In cazul suprafetelor foarte mici de cca 150 mp de teren numarul cumparatorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafata este mai greu de utilizat, influentand valoarea terenului, pretul scade direct proportional cu suprafata, loturile foarte mici de teren sunt mai greu vandabile.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 mai mica	Comp 2 mai mica	Comp 3 mai mica	Comp 2 mai mica
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	-2%	-1%	-1%	-2%
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 proprietatii cu o topografie plana deoarece nu necesita lucrari suplimentare pentru a realiza o suprafata dreapta, neteda si a egaliza diferentele de nivel.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara	Comp 2 similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de topografia diferita dintre comparabile si subiectul analizat.				
Forma / raportul laturilor				
Diferentele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu forma regulata sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara	Comp 2 similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un imobil cu o deschidere diferita fata de subiect.				
Deschidere				
Diferentele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu deschidere mai mare sau la mai multe strazi sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similare	Comp 2 similare	Comp 3 similare	Comp 2 similare
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata privind influenta asupra pretului proprietatii, tinind cont de echiparea cu utilitati diferite fata de proprietatea subiect. S-a ajustat pozitiv comparabila 2 cu -4% pentru ca are deschidere la 2 strazi				
Utilizare				
Piata recunoaste ca exista un surplus de valoare pentru loturile de teren intravilan curti constructii amplasate intr-o zona cu potential comercial/servicii fata de cele ce au o categorie de folosinta diferita (Altere/arabil etc), conform CMBU.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara	Comp 2 similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferentele in pretul platit dintre cea mai buna utilizarea a comparabilelor si cea a subiectului				
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 construibil, cumparatorii platesc mai putin.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similar	Comp 2 similar	Comp 3 similar	Comp 2 similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%

ANEXA 2 Fotografii



ANEXA 3 Comparabile/oferte

Nr. cad. 257056

COMPARABILA 1

<https://www.blitz.ro/craiova/teren-vanzare-blitz169358tv>

Teren intravilan 250 mp, P+3-10, POT 20%, CUT 2,2, zona Consul

ID: BLITZ169358TV | Cartier: Bradea 11 Novac | Preț: mp 400 € | [Calculați prețul](#)

Actualizat: 26.06.2025

100.000 €

[Trimite oferta de preț](#)

Alexandru Piroteala
Franchise Sales Manager
+40 351 455 533
office@blitz.ro

Caracteristici

Suprafață: 250 mp

[Anunță-mă când scade prețul](#) | [Descarcă PDF](#)

Descriere

Blitz oferă spre vânzare un teren intravilan cu potențial ridicat de dezvoltare, situat într-o zonă strategică – Bradea, zona Consul, în imediata apropiere a arterelor principale și zonelor de interes ale orașului.

Suprafață: 250 mp
-Front stradal: ~18 m | Adâncime: ~54,5 m
-Destinație urbanistică: Zonă de locuințe colective, conform ultimului certificat de urbanism
-Regim de înălțime permis: P+3 -10, POT max: 20% | CUT: 2,2 | Suprafață maximă constructibilă: 550 mp

Terenul se află într-un blocuri într-o zonă cu valoare piețelor consistent, fiind perfect pentru dezvoltări cu impact urban și randament investițional ridicat, ideal pentru spații comerciale, birouri, spații de cazare / închiriere pe termen scurt, abse funcționale mare cu trafic pietonal intens.

Vezi adresa cu mai multe detalii la vizionare!

COMPARABILA 2

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

PRIVAT

GG
Nu OLX din decembrie 2020
Activ pe 21 iunie 2025

[Trimite mesaj](#)

[076 805 4359](#)

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

LOCALITATE

Craiova
Doj

[Vezi locația pe hartă](#)

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Căutăm, legile privind drepturile consumatorilor nu

[Aveți mai multe](#)

Publicitate

WOLFE TERRA
de la 1000000 €

Alege abonamentul Digital SkyShowtime 30" lei/lună

DIGI | sky | SHOWTIME

Teren intravilan Craiova - Accept variante imobiliare/auto

96 000 € Preț negociabil

[PROMOVEAZĂ](#) [REACTUALIZEAZĂ](#)

Persoana fizică | Suprafață utilă: 227 m² | Intravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

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

COMPARABILA 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-valea-rosie-IDEWz1>

Teren Valea Rosie

92 000 € 400 €/m²

Valea Rosie, Craiova, Dolj

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	230 m²
Tip teren:	În construcție
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	Nuă informații
Gen:	nu
Tip acces:	asfaltat
Imprumuturi:	Nuă informații
Medii:	electricitate

MFG Real Estate

MFG Real Estate

0772 252 008

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!

Ajutor informational acestor date vine de la S.C. OLX Online Services S.R.L. (www.olx.ro)

Trimite mesajul

COMPARABILA 4

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

Teren 1 Mai Cralova

84 999 € Preț negociabil

PROMOVAZĂ REACTUALIZAZĂ

Prezenta foto Suprafață utilă: 250 m² Salvașion / Intervenție: Intervenție

DESCRIERE

Vând teren în Cartierul 1 Mai
250 mp.
Se poate construi p+3.
Toate avizele aprobate pt lumina, gaze și apă.
Caracterizări este deja pe teren.
Toate actele în regulă.
Pti mai multe detalii : 0729 350 962

PRIVAT

doanaloredana28
Pe OLX din aprilie 2023
Activ pe 16 septembrie 2025

Trimite mesaj

☎ 072-955 0982

Ma multă atenție de către vizitatori >

LOCALITATE

Craiova
DOI

Veri locația pe hartă

Că suntem legitimi privind drepturile consumatorilor nu.

Aziți mai multe ✓

ploom laura

PLASMA Heat pump BENEATIONAL

Plasma Heat Pump

Nr. cad. 259347

COMPARABILA 1

<https://www.blitz.ro/craiova/teren-vanzare-blitz169358tv>

Teren intravilan 250 mp, P+3-10, POT 20%, CUT 2,2 , zona Consul

ID: BLITZ169358TV Cartier: Bradea k1 Novac Preț: mp 400 € [Compartă pe FB](#)

Actualizat: 26.05.2025

100.000 €

[Trimite oferta de preț](#)

Alexandru Piroteala
Franchise Sales Manager
+40 361 455 533
office@blitz.ro

Caracteristici

Suprafață:
250
mp

[Anunță-mă când scade prețul](#) [Descarcă PDF](#)

Descriere

Blitz oferă spre vânzare un teren intravilan cu potențial ridicat de dezvoltare, situat într-o zonă viitoare - Bradea, zona Consul, în imediata apropiere a arterelor principale și zonelor de interes ale orașului.

Suprafață: 250 m;
-Front strada: ~18 m | Adâncime: ~14,5 m
-Destinație urbanistică: zonă de locuințe colective, conform ultimului certificat de urbanism;
-Regim de înălțare permis: P+3 -10, POT) max: 20% | CUT: 2,2 | Suprafață maximă constructibilă: 550 mp;
Terenul se află într-o zonă cu valoare ridicată, fiind perfect pentru dezvoltări cu impact urban și randament investițional ridicat, ideal pentru spații comerciale, birouri, spații de cazare / închiriere pe termen scurt, alte funcțiuni mixte cu trafic pietonal intens.

Ve așteptăm cu mai multe detalii la vizionare!

COMPARABILA 2

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

PRIVAT

CG
Nu OLX (16 decembrie 2025)
Activ pe 21 iunie 2025

[Trimite mesaj](#)

[076 805 4339](#)

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

LOCALITATE

Craiova
Dolj

[Vezi locația pe hartă](#)

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.
Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu

[Arată mai multe](#)

Publicitate

HEINASTERRA
Alege abonamentul
Digital SkyShowtime
38** lei/lună
DIGI | sky | WINE

Teren intravilan Craiova - Accept variante imobiliare/auto

96 000 € Preț negociabil

☐ PROMOVAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafață utilă: 227 m² Teren intravilan / intravilan intravilan

DESCRIERE

Oportunitate de investiție! Vând teren intravilan în Craiova, (Strada Caracal) cu suprafața 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.

COMPARABILA 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-valea-rosie-IDEWz1>

Teren Valea Rosie
92 000 € 400 €/m²

Valea Rosie, Craiova, Dolj

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	250 m²
Tip teren:	ter. construit
Localizare:	urbane
Dimensiuni:	Fără informații
Clasă:	nu
Tip acces:	asfaltat
Imobilizări:	Fără informații
Medii:	electricitate

MFG Real Estate
 MFG Real Estate
 ☎ 0772 252 008

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!

Agentul responsabil pentru acest anunț este S.C. OLX Dobla Servicii S.R.L. (www.olx.ro)

Trimite mesajul

COMPARABILA 4

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

PRIVAT

doanaloredana26
 Pe OLX din aprilie 2017
 Activ pe 16 septembrie 2025

Trimite mesaj

☎ 072 935 0962

Ma multe anunțuri de acest tip vădător 3

LOCALITATE

Craiova
 Dolj

Veri locația pe hartă

Ca urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu

Acești mai multe

Teren 1 Mai Craiova

84 999 € Preț negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafață utilă: 250 m² Salvează / Imprimă / Imprimă

DESCRIERE

Vând teren în Cartierul 1 Mai
 250 mp.
 Se poate construi p+3
 Soale avizate aprobate pt lumina, gaze și apă.
 Canalizarea este deja pe teren.
 Soale actuale în regulă
 Pt mai multe detalii: 0728 350 962

plom
 Căldură
 PLUMB NAI RUA SENSATIONAL
 (www.plumb.ro)

Nr. cad. 259354

COMPARABILA 1

<https://www.blitz.ro/craiova/teren-vanzare-blitz169358tv>

Teren intravilan 250 mp, P+3-10, POT 20%, CUT 2,2 , zona Consul

ID: BLITZ169358TV | Categorie: Baza de date | Preț: mp 400 € | Actualizat: 26.05.2025

100.000 €

Alexandru Piroteala
Franchise Sales Manager
+40 361 455 533
office@blitz.ro

Caracteristici

Suprafață: 250 mp

Aruncă-mă când scade prețul | Descarcă PDF

Descriere

Blitz oferă spre vânzare un teren intravilan cu potențial ridicat de dezvoltare, situat într-o zonă viitoare - Baza de date, zona Consul. În imediata apropiere a arterelor principale și zonelor de interes ale orașului.

Suprafață: 250 mp

-Front strada: ~10 m | Adâncime: ~14,5 m

-Destinație urbanistică: zonă de locuințe colective, conform ultimului certificat de urbanism

-Regim de înălțare permis: P+3 -10, POT max: 20% | CUT: 2,2 | Suprafață maximă constructibilă: 550 mp

Terenul se află într-o zonă cu vedere panoramică constantă, fiind perfect pentru dezvoltări cu impact urban și fondament investițional ridicat, ideal pentru spații comerciale, birouri, spații de cazare / închiriere pe termen scurt, alte funcțiuni mixte cu trafic pietonal intens.

Ve așteptam cu mai multe detalii la vizionare!

COMPARABILA 2

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

PRIVAT

GG
Nu OLX (16 decembrie 2025)
Activ pe 11 iunie 2025

Trimite mesaj

076 805 4339

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Craiova
Doi

Vezi locația pe hartă

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe

Teren intravilan Craiova - Accept variante imobiliare/auto

96 000 € Preț negociabil

PROMOVĂZĂ | REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică | Suprafață utilă: 227 m² | Intravilan / Intravilan intravilan

DESCRIERE

Oportunitate de investiție! Vând teren intravilan în Craiova, (Strada Caracal) cu suprafața 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.

Publicitate

Alege abonamentul Digital SkyShowtime 36** lei/lună

DICI | sky | WINE

COMPARABILA 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-valea-rosie-IDEWz1>

Teren Valea Rosie
92 000 € 400 €/m²

Valea Rosie, Craiova, Dolj

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	250 m²
Tip teren:	ter. construit
Localizare:	urbane
Dimensiuni:	Fără informații
Clasă:	nu
Tip acces:	asfaltat
Imobilizări:	Fără informații
Media:	electricitate

MFG Real Estate
 MFG Real Estate
 ☎ 0772 252 008

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!

Agentul nostru al acestor terenuri este S.C. O.C.R. Dolj, Serviciu S.H.L. (www.ocr.ro)

Trimite mesajul

COMPARABILA 4

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

PRIVAT

doanaloredana26
 Pe OLX din aprilie 2017
 Activ pe 16 septembrie 2025

Trimite mesaj

☎ 072 935 0962

Ma multe amperaj de acestul vânzător >

LOCALITATE

Craiova
 Dolj

Veri locația pe hartă

Ca urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu

Acești mai multe

Teren 1 Mai Craiova

84 999 € Preț e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafață utilă: 250 m² Salubritate / Intervenție: Intervenție

DESCRIERE

Vând teren în Cartierul 1 Mai
 250 mp.
 Se poate construi p+3
 Soale avizate aprobate pt lumina, gaze și apă.
 Canalizarea este deja pe teren.
 Soale actuale în regulă
 Pt mai multe detalii: 0728 350 962

Publicitate

Publicitate

ANEXA 4 Documente

- Nota de Comandă nr. 327025 din 08.10.2025;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 370 din 25.09.2025;
- Anexa nr. 1 plan cadastral nr. cad 257056, la H.C.L. nr. 370 din 25.09.2025;
- Anexa nr. 2 plan cadastral nr. cad 259347, la H.C.L. nr. 370 din 25.09.2025;
- Anexa nr. 3 plan cadastral nr. cad 259345, la H.C.L. nr. 370 din 25.09.2025;
- Anexa nr. 4 Plan de amplasament la H.C.L. nr. 370 din 25.09.2025
- Extras de carte funciară informativă nr. 257056 UAT Craiova, nr. cerere 257137 din 28.09.2025;
- Extras de carte funciară informativă nr. 259347 UAT Craiova, nr. cerere 257136 din 28.09.2025;
- Extras de carte funciară informativă nr. 259345 UAT Craiova, nr. cerere 257138 din 28.09.2025



DIRECȚIA PATRIMONIULUI

Serviciul Patrimoniu

Nr. 327225 /

2025

Notă Comandă

370/2025
Prin HCL nr. Se aprobă vânzarea, de către municipiul Craiova, a 3 imobile-teren, care aparțin domeniului privat al municipiului Craiova, situate în Calea Severinului, înscrise în Cartile Funciare nr. 257056, 259347, 259345 Craiova, identificate conform planurilor cadastrale prevăzute în anexele nr.1, 2 și 3 și planului de ansamblu, prevăzut în anexa nr.4, care fac parte integrală din prezenta hotărâre, către AZALIS IMOBILIARE S.R.L., titularul dreptului de preemțiune, proprietar al imobilelor construcții.

Prețul de pornire al negocierii se stabilește pe baza unui raport de evaluare.

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.

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 Blăniaru Mihail-Dumitru	1		e-mail

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.370

privind vânzarea, de către municipiul Craiova, a unor imobile – teren, care aparțin domeniului privat al municipiului Craiova, situate în Calea Severinului, înscrise în Cartile Funciare nr. 257056, 259347, 259345 Craiova

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 25.09.2025;

Având în vedere referatul de aprobare nr.297963/2025, raportul nr.297977/2025 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.306395/2025 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune vânzarea, de către municipiul Craiova, a unor imobile – teren, care aparțin domeniului privat al municipiului Craiova, situate în Calea Severinului, înscrise în Cartile Funciare nr. 257056, 259347, 259345 Craiova și avizele nr.29/2025 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.25/2025 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.31/2025 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.108 lit. e, art.364 alin.1 și alin.2 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art.555 din Codul Civil și Legii nr.7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată;

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă vânzarea, de către municipiul Craiova, a unor imobile-teren, care aparțin domeniului privat al municipiului Craiova, situate în Calea Severinului, înscrise în Cartile Funciare nr. 257056, 259347, 259345 Craiova, identificate conform planurilor cadastrale prevăzute în anexele nr.1, 2 și 3 și planului de ansamblu, prevăzut în anexa nr.4, care fac parte integrală din prezenta hotărâre, către AZALIS IMOBILIARE S.R.L., titularul dreptului de preemțiune, proprietar al imobilelor construcții.
- Art.2.** Prețul de pornire al negocierii, se stabilește pe baza raportului de evaluare, care se supune 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 Dolj, în vederea îndeplinirii condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.

Art.4. La data transferului dreptului de proprietate a imobilelor-teren, identificate la art.1, încetează Contractul de suprafață cu titlu oneros nr. 20P/10.08.2023, cu modificările ulterioare și, pe cale de consecință, își încetează efectele Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.324/2023, art.2 din Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.120/2025 și art.1 din Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 217/2025.

Art.5. Cheltuielile ocazionate pentru perfectarea actelor notariale și efectuarea procedurilor, de publicitate imobiliară prevăzute de lege, vor fi suportate de către AZALIS IMOBILIARE S.R.L., în calitate de cumpărător.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Cosmin Ion CORĂȚU



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară DOJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Craiova

ANEXA 1

LA HOTĂRÂREA NR. 370/2025

Cod verificare



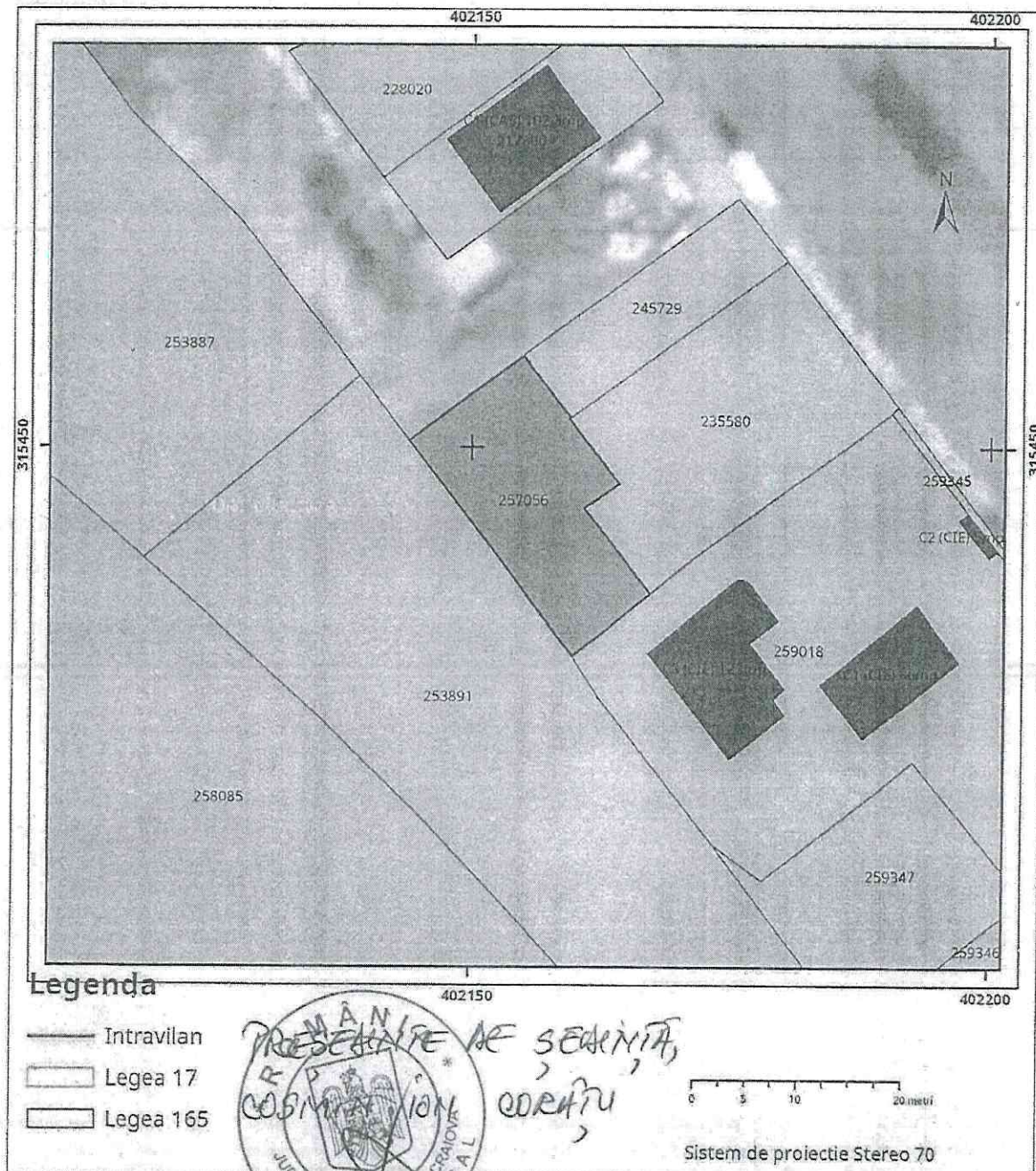
100194502896

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru Imobilul cu IE 257056, UAT Craiova / DOJ, Loc.
Craiova, Calea. Severinului, Nr. FN

Nr. cerere	235039
Ziua	09
Luna	09
Anul	2025

Teren: 306 mp
Teren: Intravilan
Categorie de folosinta(mp): Curti Constructii 306mp
Plan detaliu





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară DOLJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Craiova

ANEXA 2

LA HOTĂRÂREA NR. 320 / 2021

Cod-verificare



100194397670

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 259347, UAT Craiova / DOLJ, Loc.
Craiova, Calea. Calea Severinului, Nr. 45D

Nr. cerere 231609

Ziua 05

Luna 09

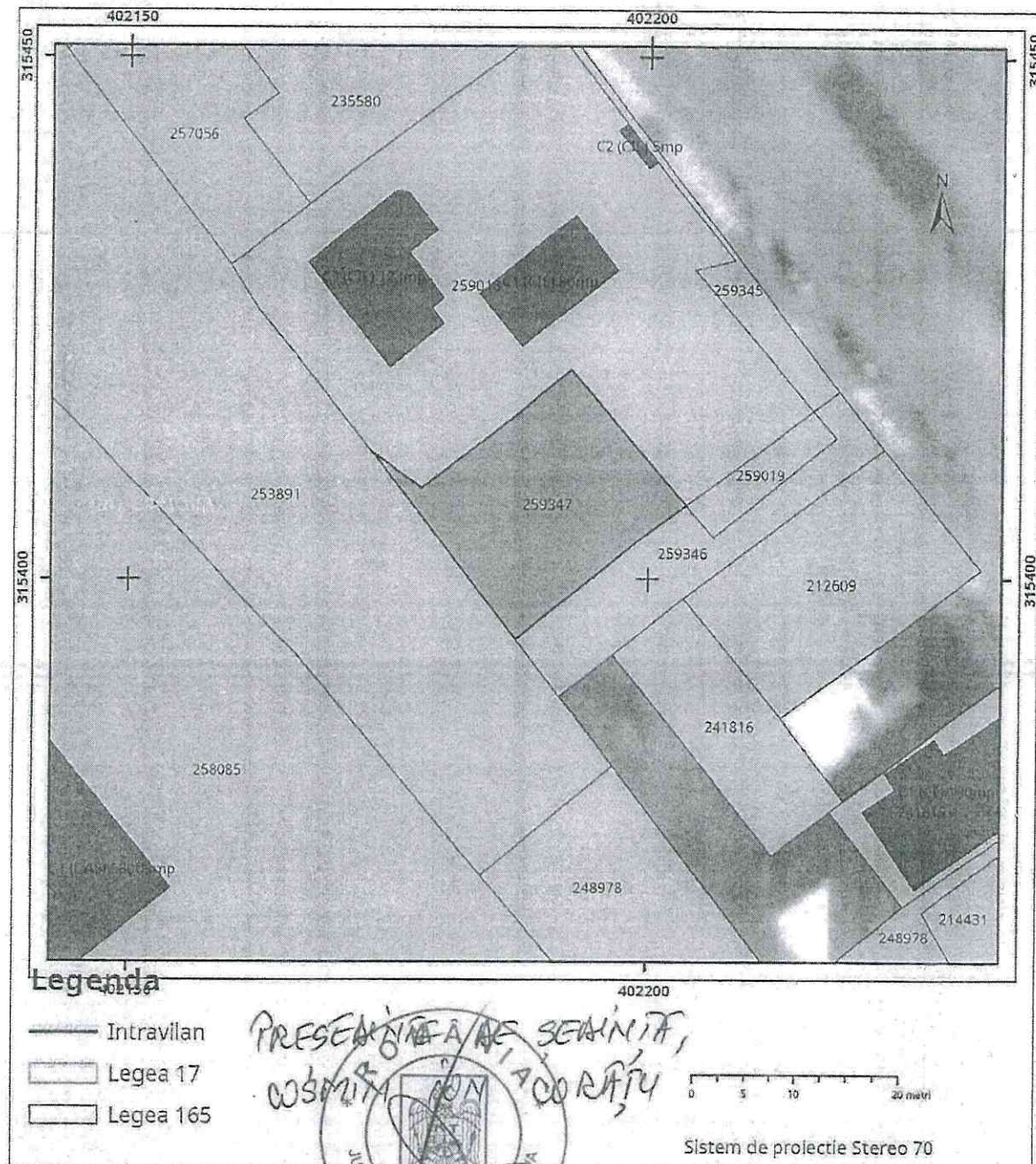
Anul 2025

Teren: 351 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 351mp

Plan detaliu





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară DOLJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Craiova

ANEXA 3

LA HOTĂRÂREA NR. 370/2025

Cod verificare



100194397335

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 259345, UAT Craiova / DOLJ, Loc.
Craiova, Calea. Calea Severinului, Nr. 45D

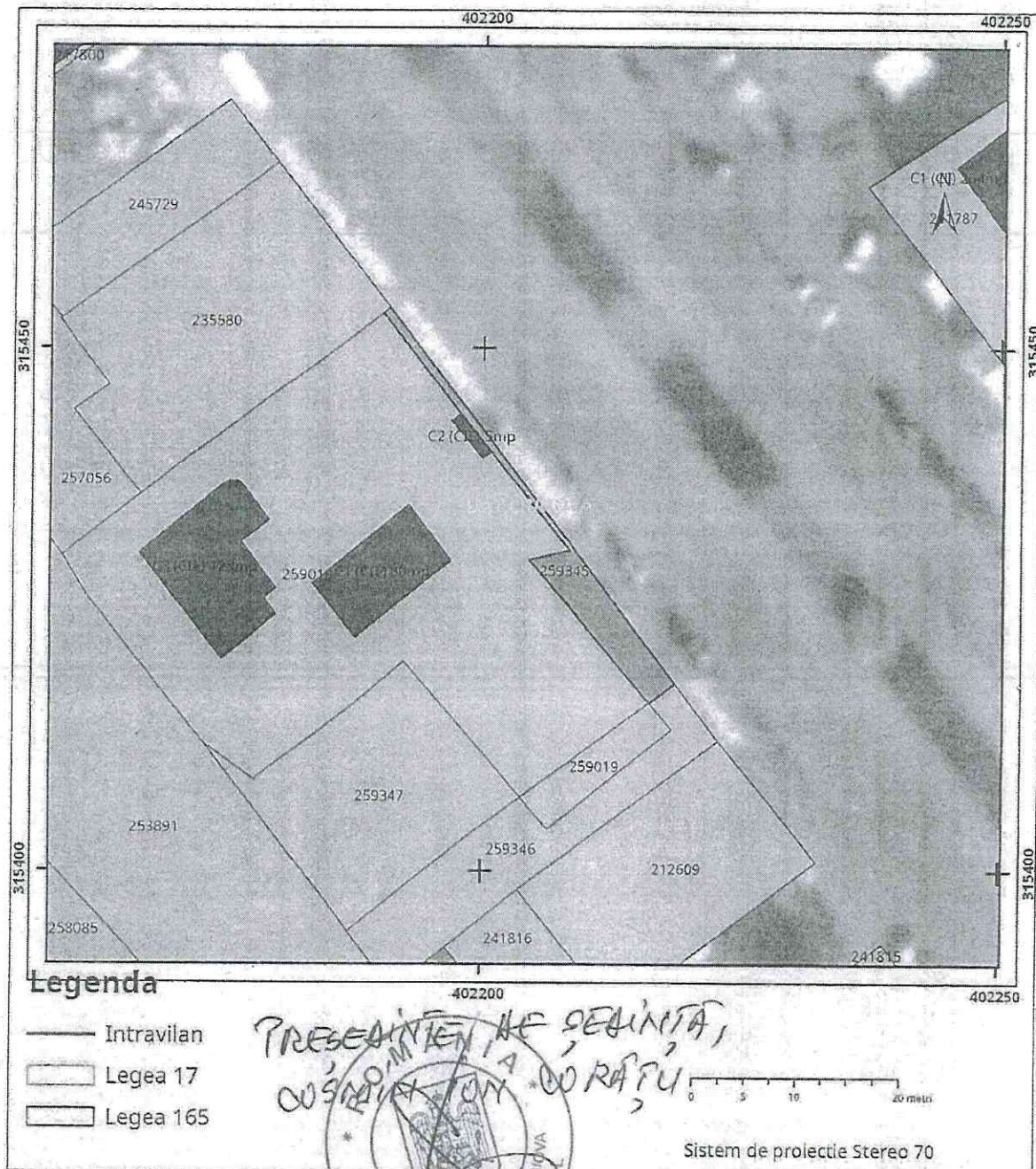
Nr. cerere	231601
Ziua	05
Luna	09
Anul	2025

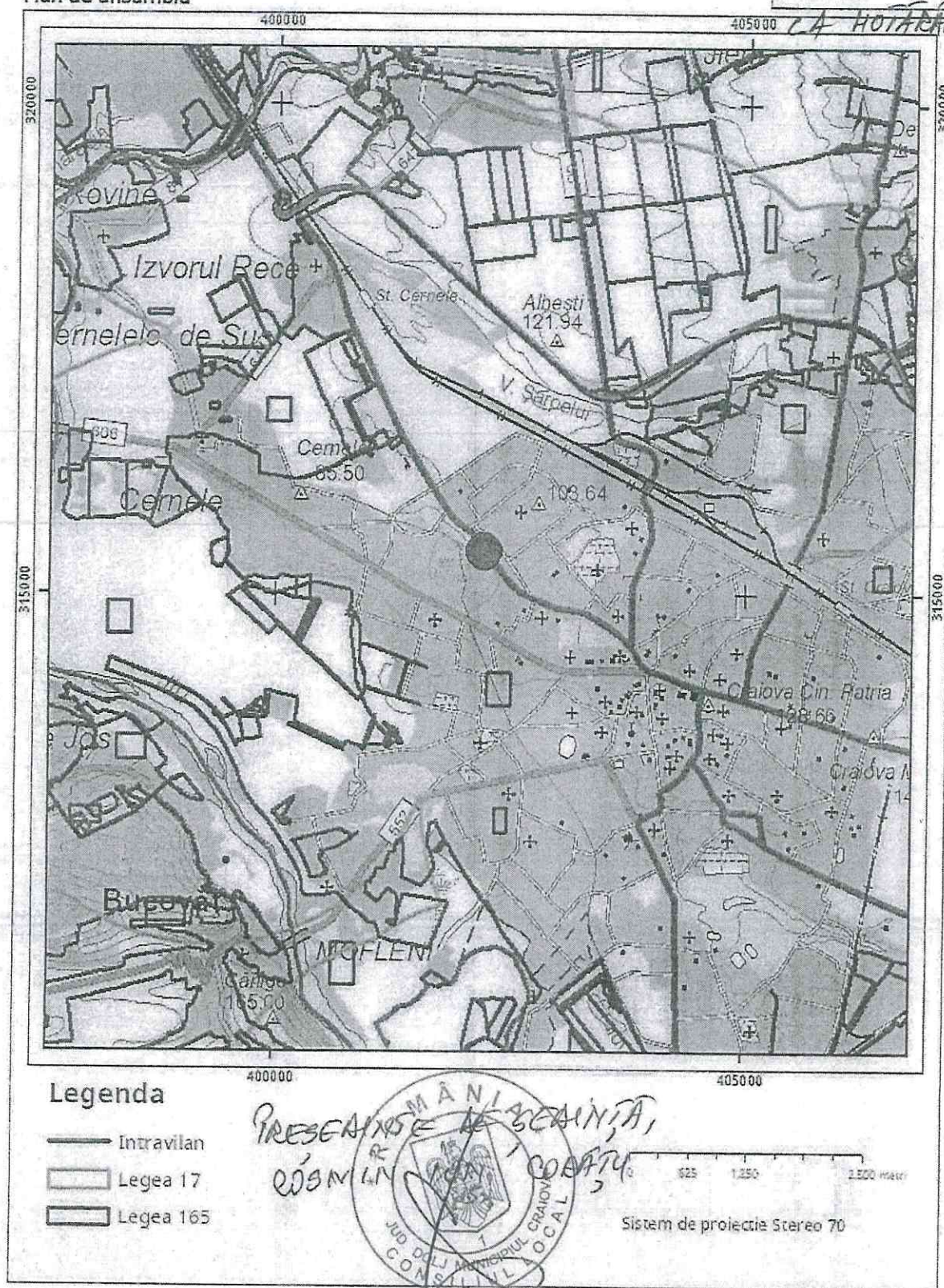
Teren: 80 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 80mp

Plan detaliu





Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 29-07-2025
Data și ora generării: 05-09-2025 09:44

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 257056 Craiova

Nr. cerere	257137
Ziua	28
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
100195197182



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Dolj, UAT Craiova, Loc. Craiova, Calea SEVERINULUI, Nr. FN

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	257056	306	Teren împrejmuit; Teren intravilan împrejmuit partial cu gard plasa intre punctele 7-8 limita conventionala intre punctele 1-2-3-4-5-6-7; 8-9-10-1 Se constituie un drept de superficie in favoarea AZALIS SRL.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
201415 / 19/08/2024		
Act Administrativ nr. Adresa nr 325769, din 18/09/2024 emis de Primaria Craiova; Act Administrativ nr. HCL nr 90, din 23/02/2023 emis de CL Craiova, Referat de legalitate nr 2338/23.11.2023 Prefectul Jud Dolj;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL CRAIOVA, domeniul privat		

C. Partea III. SARCINI .

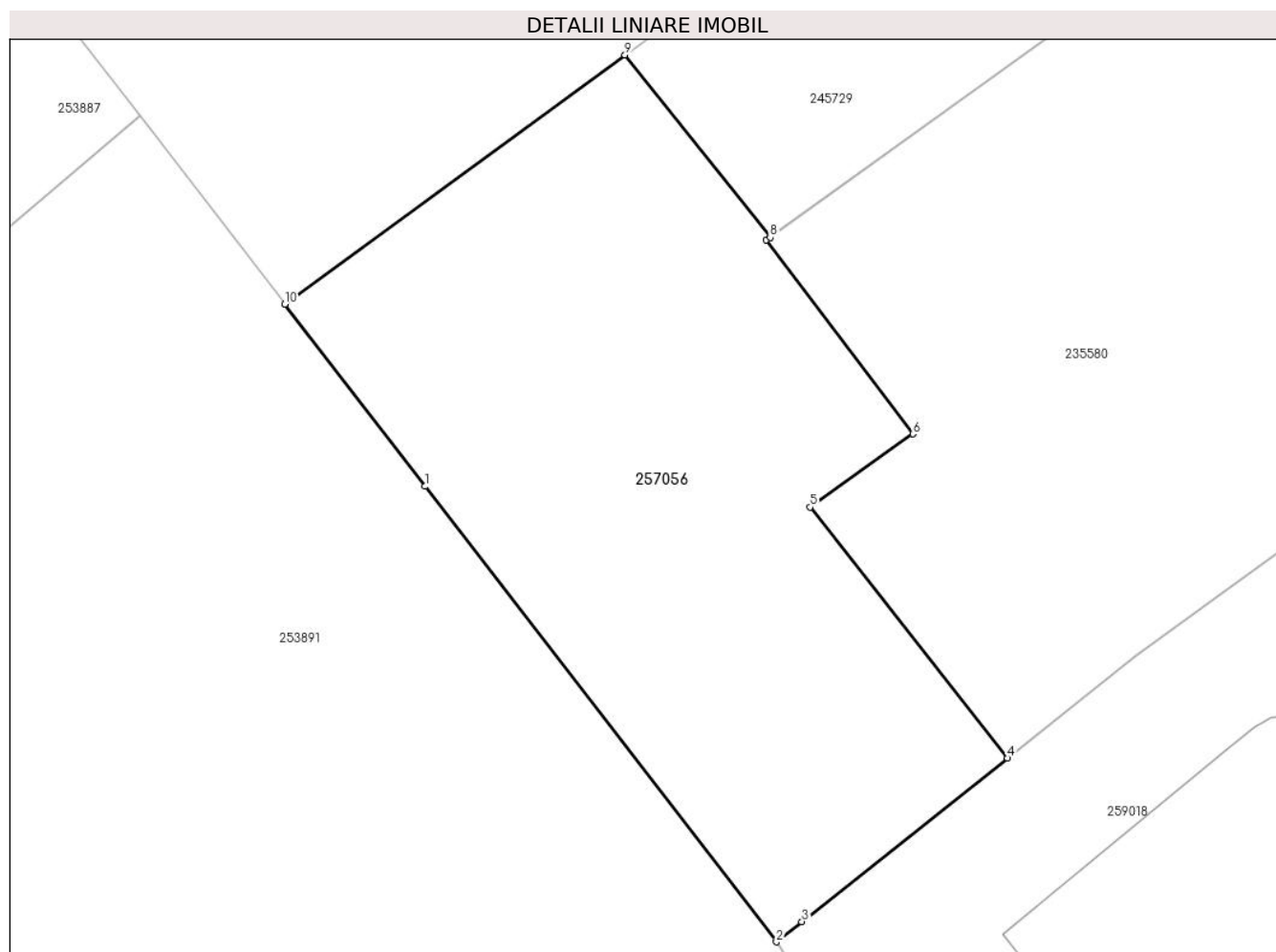
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
257056	306	Teren intravilan împrejmuit parțial cu gard plasa între punctele 7-8 limita conventionala între punctele 1-2-3-4-5-6-7; 8-9-10-1 Se constituie un drept de suprafață în favoarea AZALIS SRL.

* 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	306	-	-	-	Se constituie un drept de suprafață în favoarea AZALIS SRL

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	18.523
2	3	1.049
3	4	8.456
4	5	10.284
5	6	4.066

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
6	7	7.828
7	8	0.152
8	9	7.504
9	10	13.578
10	1	7.404

** 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,

28/09/2025, 11:35

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 259347 Craiova

Nr. cerere	257136
Ziua	28
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
100195197183



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Dolj, UAT Craiova, Loc. Craiova, Calea CALEA SEVERINULUI, Nr. 45D, fost Calea Severinului FN

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	259347	351	Teren neimprejmuit; Teren intravilan neimprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
213001 / 18/08/2025		
Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE AUT 1736, din 13/08/2025 emis de NP HARTMANN IRINA NICOLETA;		
B1	Se înființează cartea funciară 259347 a imobilului cu numărul cadastral 259347 / UAT Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 257009 înscris în cartea funciară 257009;	A1
Act Administrativ nr. HCL 648, din 22/12/2022 emis de CL Craiova; Act Administrativ nr. Adeverința Primăria Craiova 271323, din 12/08/2024 emis de Primăria Craiova; Act Administrativ nr. Adeverința primărie nr 271323, din 24/09/2024 emis de Primăria Craiova; Act Administrativ nr. HCL 172, din 28/03/2024 emis de CL Craiova;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL CRAIOVA , domeniul privat <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 257009/Craiova, inregistrata prin incheierea nr. 201938 din 20/08/2024;</i>	A1
Act Administrativ nr. CNS nr 1702, din 19/05/2025 emis de Primăria Craiova;		
B3	se notează schimbarea adresei imobilului din Calea SEVERINULUI FN în Calea Severinului nr 45 D <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 257009/Craiova, inregistrata prin incheierea nr. 151007 din 10/06/2025;</i>	A1
Act Administrativ nr. HCL nr 217 și Anexe nr 1-3, din 29/05/2025 emis de CL Craiova; Act Administrativ nr. Referat legalitate nr 236714, din 22/07/2025 emis de Institutia Prefectului - Județul Dolj;		
B4	se notează actualizarea suprafețelor categoriilor de folosință, respectiv: 1- curți construcții - 217 mp de la 117 mp, 2- curți construcții - 80 mp de la 90 mp, 3- curți construcții - 351 mp de la 441 mp <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 257009/Craiova, inregistrata prin incheierea nr. 180858 din 14/07/2025;</i>	A1

C. Partea III. SARCINI

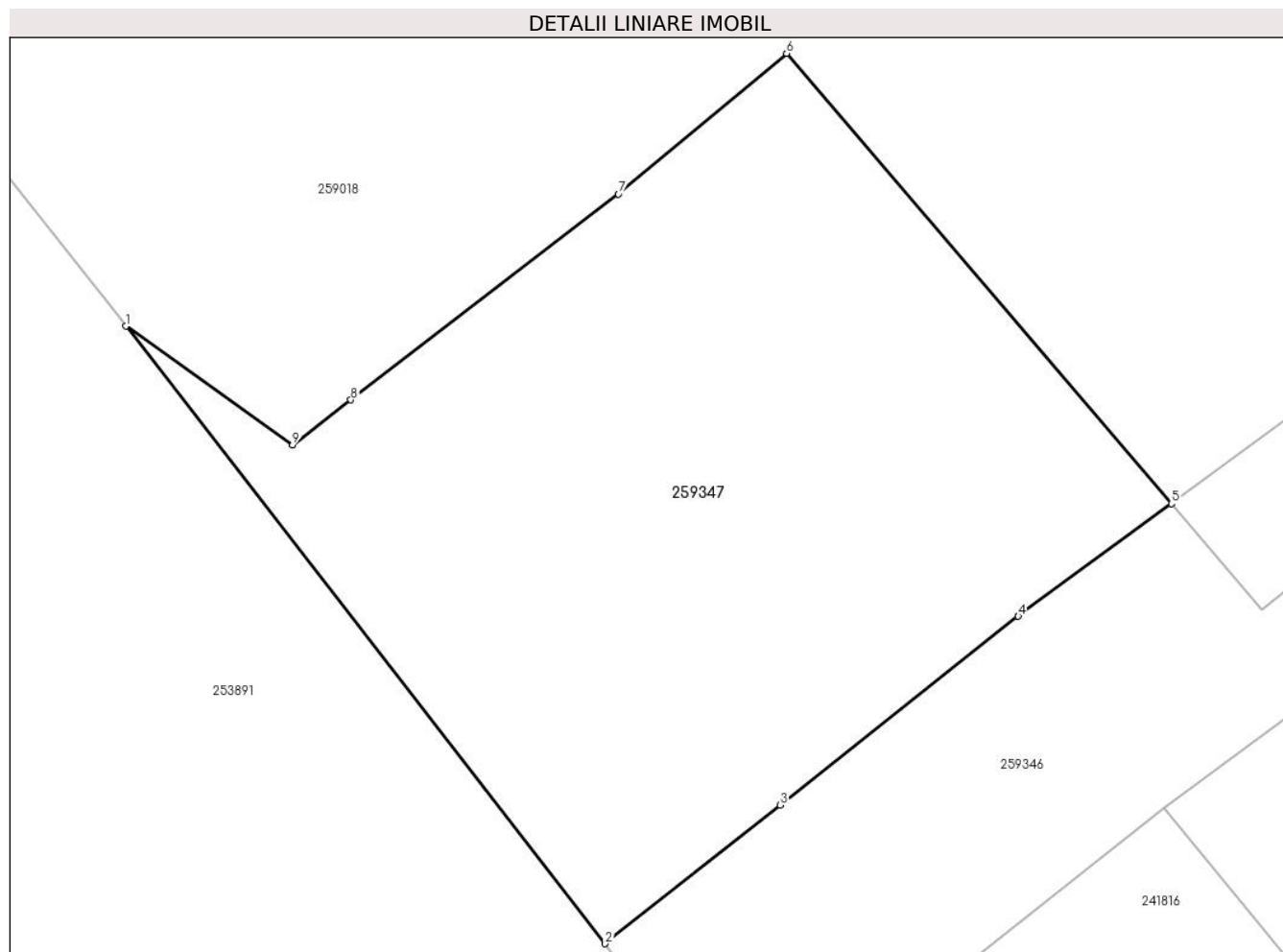
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
213001 / 18/08/2025		
Act Administrativ nr. Contract suprafață nr 20P, din 10/08/2023 emis de Primăria Craiova - AZALIS IMOBILIARE SRL; Act Administrativ nr. Act adițional contract suprafață nr 3, din 12/06/2025 emis de Primăria Craiova - AZALIS IMOBILIARE SRL; Act Administrativ nr. Adresa nr 271323, din 24/09/2024 emis de Primăria Craiova; Act Notarial nr. Proiect divizare Azalis SRL nr 3443 și Anexe, din 31/10/2024 emis de SPN Ilie Victor Florea;		
C1	Intabulare, drept de SUPERFICIE asupra suprafețelor de 80 mp și 351 mp, pentru o perioadă de 7 ani, 1) AZALIS IMOBILIARE SRL <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 257009/Craiova, inregistrata prin incheierea nr. 180858 din 14/07/2025;</i>	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
259347	351	Teren intravilan neîmprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	351	-	-	-	Se constituie un drept de suprafață în favoarea AZALIS IMOBILIARE SRL

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	22.721
2	3	6.492

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
3	4	8.829
4	5	5.528
5	6	17.221
6	7	6.375
7	8	9.813
8	9	2.14
9	1	5.947

** 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,

28/09/2025, 11:35

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 259345 Craiova

Nr. cerere	257138
Ziua	28
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
100195196877



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Dolj, UAT Craiova, Loc. Craiova, Calea CALEA SEVERINULUI, Nr. 45D, fost Calea Severinului FN

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	259345	80	Teren neimprejmuit; Teren intravilan neimprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
213001 / 18/08/2025		
Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE AUT 1736, din 13/08/2025 emis de NP HARTMANN IRINA NICOLETA;		
B1	Se înființează cartea funciară 259345 a imobilului cu numărul cadastral 259345 / UAT Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 257009 înscris în cartea funciară 257009;	A1
Act Administrativ nr. HCL 648, din 22/12/2022 emis de CL Craiova; Act Administrativ nr. Adeverința Primăria Craiova 271323, din 12/08/2024 emis de Primăria Craiova; Act Administrativ nr. Adeverința primărie nr 271323, din 24/09/2024 emis de Primăria Craiova; Act Administrativ nr. HCL 172, din 28/03/2024 emis de CL Craiova;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL CRAIOVA , domeniul privat <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 257009/Craiova, inregistrata prin incheierea nr. 201938 din 20/08/2024;</i>	A1
Act Administrativ nr. CNS nr 1702, din 19/05/2025 emis de Primăria Craiova;		
B3	se notează schimbarea adresei imobilului din Calea SEVERINULUI FN în Calea Severinului nr 45 D <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 257009/Craiova, inregistrata prin incheierea nr. 151007 din 10/06/2025;</i>	A1
Act Administrativ nr. HCL nr 217 și Anexe nr 1-3, din 29/05/2025 emis de CL Craiova; Act Administrativ nr. Referat legalitate nr 236714, din 22/07/2025 emis de Institutia Prefectului - Județul Dolj;		
B4	se notează actualizarea suprafețelor categoriilor de folosință, respectiv: 1- curți construcții - 217 mp de la 117 mp, 2- curți construcții - 80 mp de la 90 mp, 3- curți construcții - 351 mp de la 441 mp <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 257009/Craiova, inregistrata prin incheierea nr. 180858 din 14/07/2025;</i>	A1

C. Partea III. SARCINI

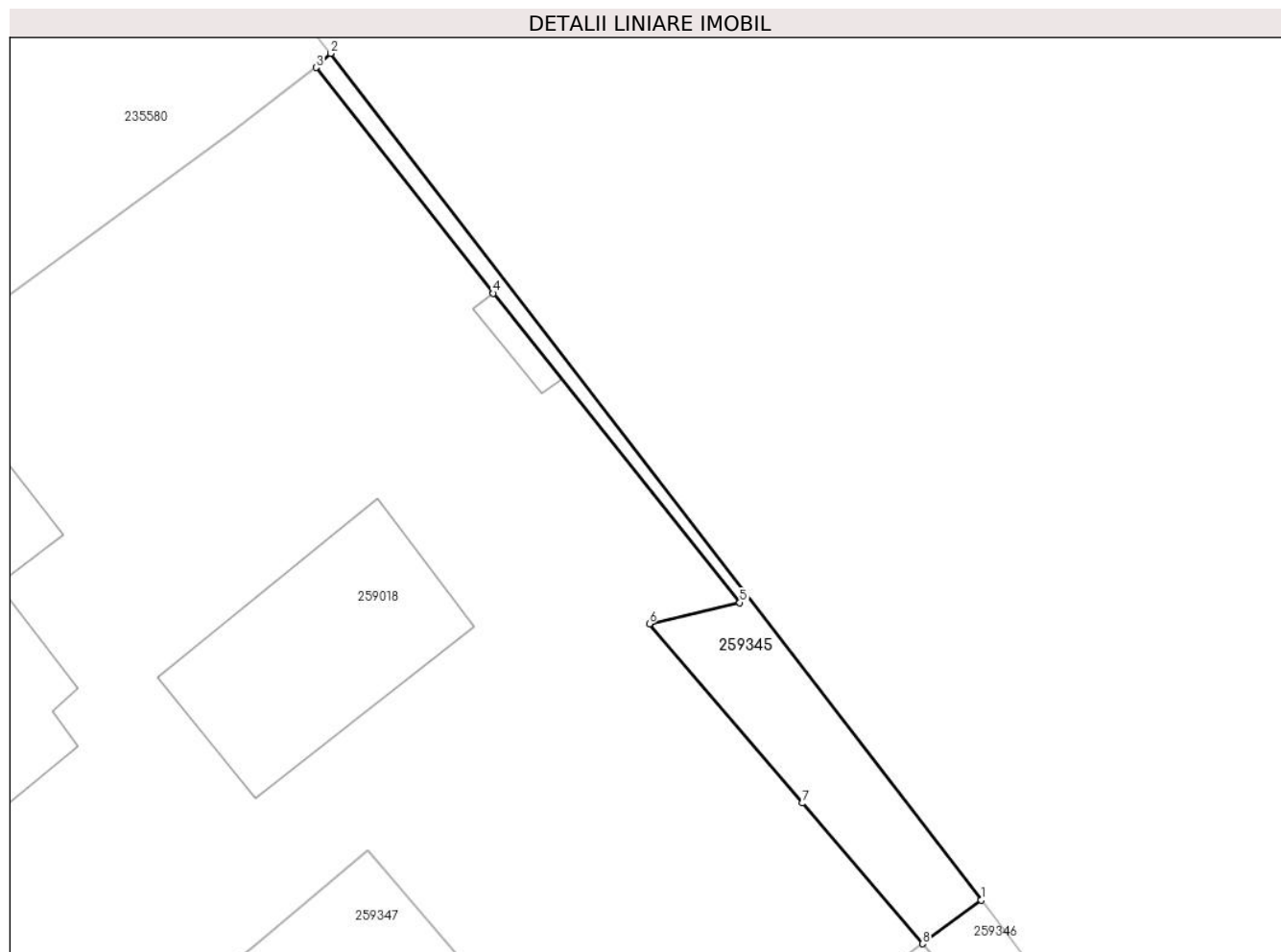
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
213001 / 18/08/2025		
Act Administrativ nr. Contract suprafață nr 20P, din 10/08/2023 emis de Primăria Craiova - AZALIS IMOBILIARE SRL; Act Administrativ nr. Act adițional contract suprafață nr 3, din 12/06/2025 emis de Primăria Craiova - AZALIS IMOBILIARE SRL; Act Administrativ nr. Adresa nr 271323, din 24/09/2024 emis de Primăria Craiova; Act Notarial nr. Proiect divizare Azalis SRL nr 3443 și Anexe, din 31/10/2024 emis de SPN Ilie Victor Florea;		
C1	Intabulare, drept de SUPERFICIE asupra suprafețelor de 80 mp și 351 mp, pentru o perioadă de 7 ani, 1) AZALIS IMOBILIARE SRL <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 257009/Craiova, inregistrata prin incheierea nr. 180858 din 14/07/2025;</i>	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
259345	80	Teren intravilan neimprejmuit

* 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	80	-	-	-	Se constituie un drept de suprafață în favoarea AZALIS IMOBILIARE SRL

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	45.304
2	3	0.867

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
3	4	12.17
4	5	16.785
5	6	3.946
6	7	9.999
7	8	7.85
8	1	3.103

** 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,

28/09/2025, 11:35

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>