

inEVALUARI 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	2025062401	din	24.06.2025
------------	------------	-----	------------

Nota de comandă	193867	din	16.06.2025
-----------------	--------	-----	------------



NR: 216873
DATA: 04/07/2025
COD: D6FB2
PRIMARIA MUN. CRAIOVA

COPIE

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

Cumpărare (achiziționare) imobil înscris în Lista monumentelor istorice-“Casa Carianopol”- cod DJ-II-m-B-08043”, situat în municipiul Craiova, str. Alexandru Macedonski, nr. 7, județul Dolj, identificat cu număr cadastral 236787, înscris în cartea funciară 236787 UAT Craiova, identificat conform planului de amplasament și delimitare, anexat la H.C.L. nr. 232/29.05.2025



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

OLTEANU MARCEL ALEXANDRU ȘI OLTEANU MIHAI CĂLIN

PROPRIETAR: OLTEANU MARCEL ALEXANDRU ȘI OLTEANU MIHAI CĂLIN

Evaluator membru corporatist ANEVAR
Autorizație ANEVAR nr. 10737

SCRISOARE DE ÎNĂINTARE

Către:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de Comandă nr. 193867 din 16.06.2025, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în Nota de Comandă ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 24.06.2025.

Etapile parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la *imobilul înscris în Lista monumentelor istorice- “Casa Carianopol”-cod DJ-II-m-B-08043”, situat în municipiul Craiova, str. Alexandru Macedonski, nr. 7, județul Dolj, identificat cu număr cadastral 236787, înscris în cartea funciară 236787 UAT Craiova, identificat conform planului de amplasament și delimitare, anexat la H.C.L. nr. 232/29.05.2025.*

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

Scopul evaluării este *estimarea valorii de piață a proprietății identificate, în vederea cumpărării imobilului de către MUNICIPIUL CRAIOVA.*

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

Inspecția s-a efectuat în prezența reprezentantului beneficiarului.

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

Valoarea de piață estimată în vederea cumpărării, este:

Nr. crt.	Denumire	Cod Lista monumentelor istorice	Nr. cadastral	Carte funciară	Regim de înălțime	Data PIF	Suprafața construită	Suprafața desfasurată	Suprafața utilă	Valoare estimată	
1	Casa Carianopol	DJ-II-m-B-08043	239787-C1	239787 UAT Craiova	S+P+1E	1905	441,00 mp	1.169,00 mp	846,40 mp	1.133.313 lei	224.628 euro
2	Teren intravilan		239787	239787 UAT Craiova			1.321,00 mp			2.490.221 lei	493.572 euro
										3.623.534 lei	718.200 euro

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blanariu

CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	4
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	7
1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	9
1.1. EVALUATOR	9
1.2. CLIENT	9
1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI	9
1.4. PROPRIETARI	9
1.5. COMANDĂ/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII	9
1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII	9
1.7. SCOPUL EVALUĂRII	10
1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII	10
1.9. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII	10
1.9.1. Etapele parcurse în procesul de documentare	10
1.9.2. Documente de proprietate analizate	10
1.9.3. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în	11
1.9.4. Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat	11
1.9.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare	11
1.10. SURSELE DE INFORMARE	11
1.10.1 Informații preluate din literatura de specialitate	11
1.10.2 Informații din piața imobiliară	11
1.10.3 Alte surse de informații verificate	12
1.11. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	12
1.11.1 Ipoteze	12
1.11.2 Ipoteze speciale	13
1.12. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	13
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	14
2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE	15
2.1. DESCRIEREA proprietății IMOBILIARE EVALUATE	15
2.1.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluată	15
2.1.2. Descrierea juridică	16
2.1.3. Sarcini	16
2.1.4. Descrierea proprietății	16
3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	19
3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE	19
3.2. CONSIDERĂȚII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	19
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	20
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	21
3.5. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	21
4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ	22
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	22
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	23
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	26
ANEXE	27

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, si OLTEANU MARCEL ALEXANDRU ȘI OLTEANU MIHAI CĂLIN									
Proprietar	OLTEANU MARCEL ALEXANDRU ȘI OLTEANU MIHAI CĂLIN									
Comanda/contract	Nota de comandă nr. 193867 din data de 16.06.2025									
Data raportului	24.06.2025									
Data inspecției	Inspecția s-a realizat în data de 24.06.2025, în prezența utilizatorului desemnat									
Data evaluării	24.06.2025									
Curs BNR valabil la data evaluării, 24.06.2025	1 Euro = 5,0453 lei									
Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării	Imobilul înscris în Lista monumentelor istorice-“Casa Carianopol”-cod DJ-II-m-B-08043”, situat în municipiul Craiova, str. Alexandru Macedonski, nr. 7, județul Dolj, identificat cu număr cadastral 236787, înscris in cartea funciară 236787 UAT Craiova, identificat conform planului de amplasament și delimitare, anexat la H.C.L. nr. 232/29.05.2025									
Suprafete, nr. cadastral, carte funciară	Nr. crt.	Denumire	Cod Lista monumentelor istorice	Nr. cadastral	Carte funciară	Regim de înălțime	Data PIF	Suprafața construită	Suprafața desfasurată	Suprafața utilă
	1	Casa Carianopol	DJ-II-m-B-08043	239787-C1	239787 UAT Craiova	S+P+1E	1905	441,00 mp	1.169,00 mp	846,40 mp
	2	Teren intravilan		239787	239787 UAT Craiova			1.321,00 mp		
Adresa proprietatii	Municipiul Craiova, Alexandru Macedonski, nr. 7, județul Dolj									
Utilizare existentă	Imobilul se află în conservare									
Scopul evaluării	Estimarea valorii de piață a proprietății identificate, în vederea cumpărării imobilului de către MUNICIPIUL CRAIOVA									
Tipul valorii estimate	Valoarea estimată este valoarea de piață a imobilului stabilită în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022.									

	Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada septembrie - noiembrie 2022, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt, aceste previziuni putându-se schimba în funcție de condițiile viitoare. Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022, care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare. Definiția valorii de piață, dată de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare (IVSC) în IVS- Cadrul general, care face obiectul Standardelor Internaționale de Evaluare 2013, este: <i>„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în părțile au acționat fiecare în cunoștiința de cauză, prudent și fără constrângere”.</i> Estimarea valorii de piață a imobilului este detaliată în anexele prezentului raport
Observatii speciale	Suprafețele utilizate sunt luate din extrasele de carte funciară si documentele puse la dispozitie. Imobilul este clasat monument istoric, cu denumirea “Casa caranopol”, cod DJ-II-m-B-08043, în Lista Monumentelor Istorice din județul Dolj, aprobată prin Ordinul ministrului culturii si cultelor nr. 2314/2004, cu modificările ulterioare. Municipiul Craiova, la socilitarea proprietarului își exercita dreptul de preemțiune pentru acest imobil, în conformitate cu prevederile art. 4, alin (4) din Legea nr. 422/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare Asupra imobilului s-au executat lucrări de reparație, consolidare în perioada 1998-2006 Imobilul se află partial în conservare. Evaluarea s-a facut în ipoteza ca imobilul poate fi utilizat după achizitie.
Abordari/Metode de evaluare utilizate	Abordarea prin venit, metoda capitalizării directe, pentru imobil Metoda comparațiilor directe-pentru teren

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

Valori rezultate

Nr. crt.	Denumire	Cod Lista monumentelor istorice	Nr. cadastral	Carte funciară	Regim de înălțime	Data PIF	Suprafața construită	Suprafața desfasurată	Suprafața utilă	Valoare estimată	
1	Casa Carianopol	DJ-II-m-B-08043	239787-C1	239787 UAT Craiova	S+P+1E	1905	441,00 mp	1.169,00 mp	846,40 mp	1.133.313 lei	224.628 euro
2	Teren intravilan		239787	239787 UAT Craiova			1.321,00 mp			2.490.221 lei	493.572 euro
										3.623.534 lei	718.200 euro

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

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

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

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

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

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

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

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

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

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..



Administrator,
Blănaru Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietății



Evaluador autorizat
Blănaru Mihail-Dumitru

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. EVALUATOR

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

1.2. CLIENT

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod 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

OLTEANU MARCEL ALEXANDRU ȘI OLTEANU MIHAI CĂLIN

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETARI

Persoanele fizice OLTEANU MARCEL ALEXANDRU ȘI OLTEANU MIHAI CĂLIN

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

Comanda/contract : Nota de Comandă nr. 193867 din data de 16.06.2025

Data raportului: 24.06.2025

Data inspecției: Inspecția s-a realizat în data de 24.06.2025, în prezența utilizatorului desemnat

Data evaluării: 24.06.2025

Curs BNR valabil la data de: 24.06.2025: 1 Euro = 5,0453 lei.

1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII

Imobilul înscris în Lista monumentelor istorice-“Casa Carianopol”-cod DJ-II-m-B-08043”, situat în municipiul Craiova, str. Alexandru Macedonski, nr. 7, județul Dolj, identificat cu număr cadastral 236787, înscris în cartea funciară 236787 UAT Craiova, identificat conform planului de amplasament și delimitare, anexat la H.C.L. nr. 232/29.05.2025.

Adresa: Municipiul Craiova, str. Alexandru Macedonski, nr. 7, județul Dolj,

Utilizarea actuală: Imobilul se află în conservare

1.7. SCOPUL EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul *estimării valorii de piață a proprietății identificate, în vederea cumpărării imobilului de către MUNICIPIUL CRAIOVA.*

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

1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE SI METODOLOGIA EVALUĂRII

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

Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada septembrie – noiembrie 2022, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt, aceste previziuni putându-se schimba în funcție de condițiile viitoare.

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

Definiția valorii de piață, dată de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare (IVSC) în IVS- Cadrul general, care face obiectul Standardelor Internaționale de Evaluare 2013, este:

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

Pentru estimarea valorii de piață s-a utilizat abordarea prin venit-mrtda capitalizării directe, recunoscuta de Stadndardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022.

Estimarea valorii de piață a imobilului este detaliată în anexele prezentului raport

1.9. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

1.9.1. Etapele parcurse în procesul de documentare

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

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

1.9.2. Documente de proprietate analizate

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

- Nota de Comandă nr. 193867 din 16.06.2025;

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 232 din 29.05.2025;
- Anexa plan de localizare și delimitare, la H.C.L. nr. 232 din 29.05.2025;
- Extras de carte funciară informativă nr. 239787 UAT Craiova, nr. cerere 155312/13.06.2025;
- Relevee

1.9.3. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în

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

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

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

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

– Nu este cazul.

1.9.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare

- Nu au fost analizate alte documente cu excepția celor menționate în conținutul raportului de evaluare. Evaluatorul nu este responsabil de o interpretare defectuoasă a dreptului de proprietate în situația în care se constată că anumite documente nu au fost prezentate în mod voluntar sau involuntar;
- Documentele de proprietate analizate au fost puse la dispoziția evaluatorului în copie. Evaluatorul nu este responsabil de autenticitatea acestora. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că documentele prezentate sunt adevărate;
- Nu s-au inspectat părțile ascunse ale imobilului;
- Evaluatorul nu este responsabil de evenimente ce au survenit ulterior datei inspecției;
- Nu se cunosc alte vicii ascunse cu excepția celor menționate în mod expres în conținutul raportului de evaluare;

1.10. SURSELE DE INFORMARE

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

1.10.1. Informații preluate din literatura de specialitate

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

1.10.2. Informații din piața imobiliară

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

- mediul online accesând site-urile www.olx.ro, www.imobiliare.ro, www.imradar24.ro, www.anuntul.ro, www.storia.ro, www.publi24.ro însă fără a se limita la acestea;

- discuții purtate cu brokeri/agenți imobiliari, pe care evaluatorul i-a considerat drept sursă credibilă;
- concluziile rezultate pe teren cu ocazia inspecției;

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

1.10.3. Alte surse de informații verificate

Informații postate în mediul online de diferite instituții publice:

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

1.11. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

1.11.1. Ipoteze

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

- Evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate asupra imobilului este valabil și nu există sarcini asupra acestuia la data evaluării, altele decât cele menționate în conținutul raportului de evaluare;
- Evaluatorul nu a făcut niciun fel de investigație asupra documentelor puse la dispoziție de către client sau reprezentanții acestuia;
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, din surse pe care el le consider credibile și nu își asumă nicio responsabilitate în privința datelor furnizate de client și terțe persoane;
- Nu este în aria de competență a evaluatorului de a verifica autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul Juridic al proprietății în cauză. Evaluarea s-a realizat în ipoteza unui drept de proprietate deplin, liber de orice sarcină și disponibil să fie tranzacționat imediat;
- Nefiind sarcina evaluatorului să realizeze investigații amănunțite asupra autenticității documentelor furnizate pentru evaluare, recomandăm ca orice terță parte care are un interes legal cu privire la proprietatea evaluată să se asigure că a efectuat toate investigațiile necesare pentru a se asigura de legitimitatea acestui interes;
- 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;

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

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

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

- Raportul de evaluare se bazează pe realitatea economică și condițiile socio-politice de la data evaluării. Orice schimbare majoră a acestor condiții poate influența major valoarea estimată;
- Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru evenimentele identificabile care ar putea influența valoarea proprietății după data inspecției sau data raportului;
- Valorile incluse în acest raport se referă strict la bunul imobil evaluat și scopul evaluării pentru care s-a întocmit. Orice sarcini sau interdicții de natură legală au fost omise mai puțin cazurile când s-a enunțat contrariul;
- Valorile estimate pot fi utilizate numai în scopul prezentului raport de evaluare, ele trebuind a fi analizate și înțelese avându-se în vedere și metodele pentru obținerea lor precum și a recomandărilor formulate în standardele sau legislația aplicabile;
- Deținerea acestui raport de evaluare nu conferă posesorului dreptul de a-l face public, decât în condițiile stabilite;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță referitor la acest raport sau la proprietatea evaluată, excepție fiind cazul în care în prealabil s-a stabilit altfel;
- Evaluatorul nu are cunoștința cu privire la efectuarea unei inspecții sau unui raport de mediu care să indice prezența unor factori de contaminare sau material periculoase. Evaluatorul nu a făcut niciun fel de investigație referitoare la utilizările trecute sau prezente, ale proprietății sau proprietăților învecinate, pentru a stabili dacă există vreo contaminare. Valoarea este estimată în ipoteza că nu există surse de contaminare
- Pentru determinarea valorii de piață s-a utilizat metoda comparațiilor directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022 (având în vedere tipologia proprietății imobiliare);
- Prezentul raport de evaluare s-a realizat cu inspecție la exteriorul și interiorul imobilului;
- Evaluatorul nu a realizat măsurători ale spațiilor sau ale compartimentărilor deoarece nu are calificarea prevăzută de lege;
- Toate documentele analizate în cadrul raportului de evaluare sunt menționate în cuprinsul acestuia;
- La data inspecției imobilul era folosit ca spațiu verde. În scopul declarat al prezentei evaluări, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.
- Cu ocazia inspecției am identificat pe teren am identificat pe teren copaci, arbuști și vegetație.

1.11.2. Ipoteze speciale

Nu este cazul.

1.12. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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

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

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

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

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

1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat

Blănariu Mihail-Dumitru



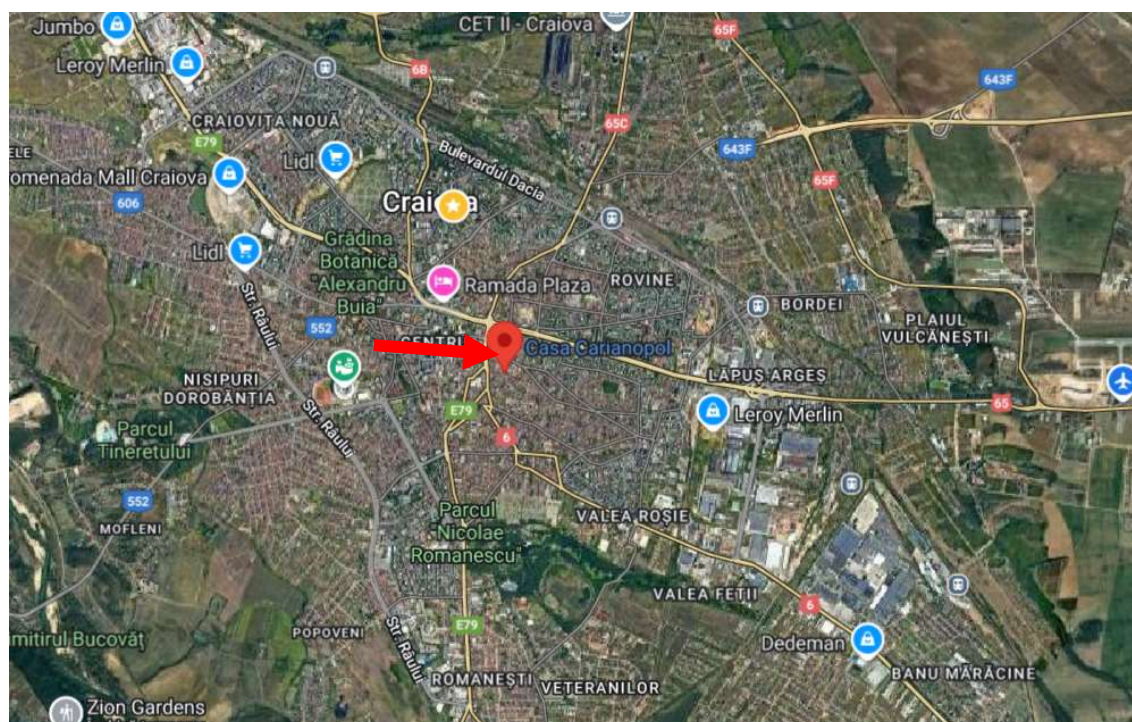
2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE

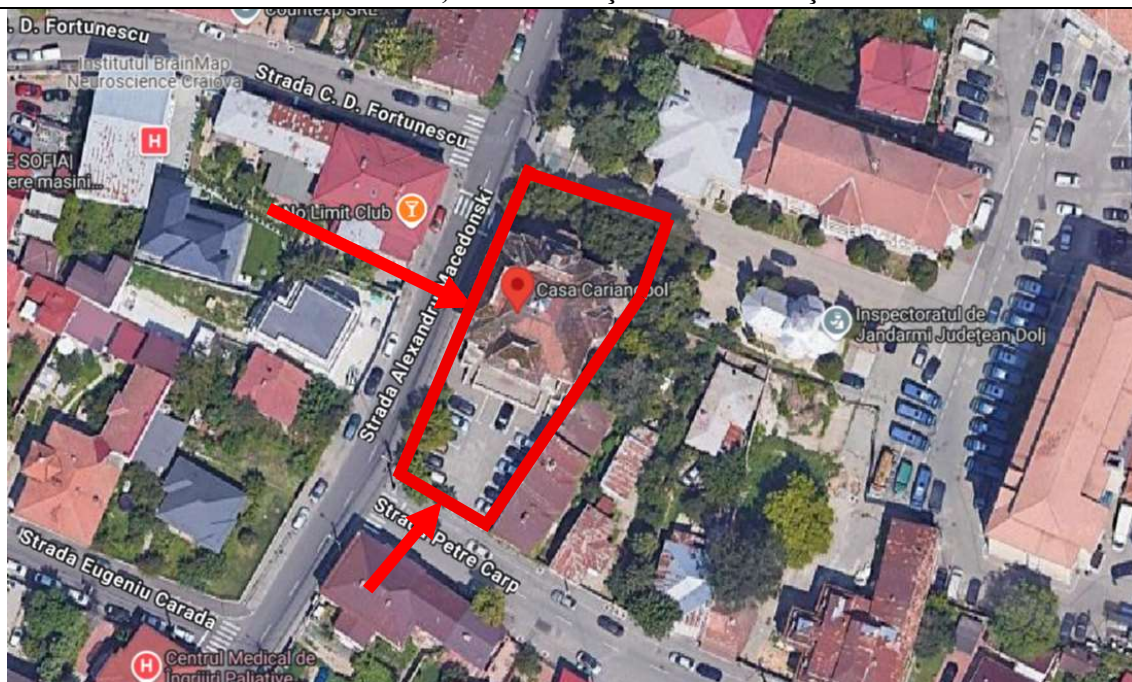
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

2.1.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluată

Prezentul raport de evaluare se referă la imobilul înscris în Lista monumentelor istorice-“Casa Carianopol”-cod DJ-II-m-B-08043”, situat în municipiul Craiova, str. Alexandru Macedonski, nr. 7, județul Dolj, identificat cu număr cadastral 236787, înscris în cartea funciară 236787 UAT Craiova, identificat conform planului de amplasament și delimitare, anexat la H.C.L. nr. 232/29.05.2025

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





2.1.2. Descrierea juridică

Imobilul ce face obiectul evaluării se afla în proprietatea persoanelor fizice OLTEANU MARCEL ALEXANDRU ȘI OLTEANU MIHAI CĂLIN.

Imobilul este clasat monument istoric, cu denumirea “Casa Caranopol”, cod DJ-II-m-B-08043, în Lista Monumentelor Istorice din județul Dolj, aprobată prin Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2314/2004, cu modificările ulterioare.

Municipiul Craiova, la solicitarea proprietarului își exercita dreptul de preemțiune pentru acest imobil, în conformitate cu prevederile art. 4, alin (4) din Legea nr. 422/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Imobilul a fost construit în anul 1905.

2.1.3. Sarcini

Sarcini: conform extras de carte funciară nr. 239787 UAT Craiova, nr. cerere 155312/13.06.2025, imobilul este liber de sarcini.

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

2.1.4. Descrierea proprietatii

Descrierea zonei de amplasare

Zona de amplasare

Municipiul Craiova, str. Alexandru Macedonski, nr. 7, județul Dolj

Artere importante de circulație prin apropiere

Pietonal: str. Mihail Kogălniceanu, str. Petre Carp
Auto: str. Mihail Kogălniceanu, str. Petre Carp
Calitatea rețelilor de transport: asfaltate

Caracterul edilitar al zonei Utilitati edilitare

Tipul zonei: rezidentiala-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

Ambient

Liniștit

Descrierea construcției

Imobilul este compus din construcție S+P+1E și teren aferent:

Nr. crt.	Denumire	Cod Lista monumentelor istorice	Nr. cadastral	Carte funciară	Regim de înălțime	Data PIF	Suprafața construită	Suprafața desfasurată	Suprafața utilă
1	Casa Carianopol	DJ-II-m-B-08043	239787-C1	239787 UAT Craiova	S+P+1E	1905	441,00 mp	1.169,00 mp	846,40 mp
2	Teren intravilan		239787	239787 UAT Craiova			1.321,00 mp		

Istoric

Casa Carianopol, din Craiova, edificată în anul 1905, a aparținut familiei Carianopol, fiind moștenită de la familia Pleșa. Mai exact, a fost casa în care a locuit fiica lui Pleșa Ștefan, Angela, care s-a măritat cu Alexandru Carianopol. Deși inițial a fost o casă boierească, ulterior a fost asociată cu numele familiei Carianopol datorită căsătoriei Angelei cu Alexandru.

Casa Carianopol este un reper istoric și cultural pentru Craiova, reflectând modul de viață al familiilor bogate și cultivate din acea perioadă. De asemenea, este un simbol al patrimoniului arhitectural al orașului.

După sfârșitul celui de-al doilea război mondial, imobilul a fost naționalizat și utilizat de structurile Ministerului de Interne. După anul 1990, imobilul a fost administrat de Inspectoratul de Jadarmi. .

Imobilul ce face obiectul evaluării, este înscris în Lista monumentelor istorice sub denumirea “Casa Caranopol”, cod DJ-II-m-B-08043

Descriere inițială construcție

Clădirea are structura de rezistență concepută pe zidărie portantă cu regim de înălțime Subsol. Parter și un etaj. Planșeele intermediare sunt alcătuite din bolțișoare de cărămidă ramfosate cu profile I de oțel carbon.

Învelitoarea este realizată din tablă arămită tip solzi fixată pe șarpanta din lemn ecarisat.

Finisajul interior inițial, este superior cu pereții tencuiți, gletuiți și placați cu stucaturi, profile și ancadrame florale. Tavanele sunt asemenea ornamentale.

Tâmplăria este din lemn, vopsită, cu geamuri din cristal. Tăbliile ușilor sunt placate cu elemente sculptate din lemn.

Pardoseala este din parchet lemn în camere, marmură în restaurant și cofetărie, gresie în grupurile sanitare și bucătărie, parchet laminat în spațiul comercial.

Fațada clădirii este realizată din simlipiatră cu asize mari, ancadrame în jurul ferestrelor, metope și basorelieful din piatră.

Instalația electrică pe conducte de cupru este îngropată, instalația sanitară modernizată, iar instalația de încălzire are corpurile statice din fontă mascate de cache radiator.

În urma inspecției s-au constatat următoarele:

- Finisajele exterioare sunt deteriorate necesitând operații de reparații și recondiționate;
- Finisajele interioare sunt în stadiul avansat de degradare, necesitând operații de refacere/recondiționare;

- Tâmplăria necesită operații de recondiționare;
- Instalația electrică se afla în stadiul avansat de degradare necesitând operații de schimbare;
- Scările de acces de la parter la etaj sunt din marmură, necesitând operații de recondiționare
- Șarpanta de la acoperiș este din lemn, în stare bună de funcționare. Acoperișul necesită operații de reparații și recondiționare

Descrierea terenului

Imobilul se află pe un teren aflat în proprietate. Terenul este împrejmuit cu gard din beton și fier forjat în partea dinspre str. Alexandru Macedoski și str. Petre Carp, în partea din nord cu gard din plasă de sârma, iar în partea din est parțial din zidărie. Terenul liber este parțial acoperit cu platformă betonată amenajată ca spațiu de parcare, aflată în stadiul avansat de degradare, necesitând operații de reparații capitale.. În imediata vecinătate, proprietatea se află învecinată cu Inspectoratul de Jandarmi

3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE

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

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

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

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

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

3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

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

Astfel, ținând cont de specificul zonei (preponderent mixta) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a spațiilor comerciale și birouri, și terenul aferent. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona centrală mun. Craiova

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

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

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

3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE

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

Orașul Craiova este situat în centrul regiunii istorice Oltenia, într-o zonă de relief relativ joasă de câmpie, făcând parte din întinsa Câmpie Română. Mai exact, Craiova este așezată în Câmpia Olteniei, iar altitudinea medie la care se află orașul este de 100 m înălțime. Clima din orașul Craiova este temperat-continentală de câmpie cu puternice influențe venite dinspre Marea Mediterană datorită situării orașului în sudul României. Datorită acestui fapt, verile sunt lungi, călduroase și uscate, iar iernile blânde și scurte. Temperatura medie anuală este de 11-12° C. Orașul Craiova este traversat de râul Jiu, unul dintre cele mai importante din țară, lacurile Balta Craiovești 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 podiușul Getic, fiind străbătută prin mijloc de Valea Jiului. Orașul este așezat aproximativ în centrul Olteniei, la o distanță de 227 km de București și 68 km de Dunăre. Forma orașului este foarte neregulată, în special spre partea vestică și nordică, iar interiorul orașului, spre deosebire de marginea acestuia, este foarte compact.

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

Dupa datele INSSE, populatia cu domiciliul stabil în 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.

Oferta pentru imobile de tipul celui evaluat, este formată din proprietarii de imobile monumente istorice, ce vor să le tranzacționeze.

Conform Legii 422/2001, monumentele istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat pot fi vândute numai în condițiile exercitării dreptului de preemțiune ale statului român. Monumentele istorice pot fi vândute numai în condițiile exercitării dreptului de preemțiune

ale statului român, prin Ministerul Culturii și Cultelor, pentru monumentele istorice clasate în grupa A, sau prin serviciile

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 imobilele asemănătoare cu proprietatea imobiliară subiect vine în principal de la Sstatul român. Deoarece achiziționarea unei proprietăți de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani relativ mare, cererea pentru proprietăți similare este scăzută. Mai mult, o bună parte a potențialilor cumpărători solvabili preferă achiziționarea unui teren liber și edificarea unei construcții după preferințele și nevoile propria.

3.5. ECHILIBRU PIETEI. PREVIZIUNI

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

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

4 EVALUAREA PROPRIUZISA

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 imobilului ca administrativ-birouri;
- cea mai bună utilizare a imobilului ca spațiu comercial.

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

Utilizările probabile în mod rezonabil

În cadrul analizei de piață, au fost observate spații administrative-birouri, din mun. Craiova. Zona beneficiază de toate utilitățile edilitare și de acces facil la linii de transport local. Zona este preponderent mixtă, formată din spații birouri comerciale și rezidențiale.

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

Având în vedere locația proprietății, utilizarea probabilă în mod rezonabil este cea de spațiu administrativ.

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 subpieță specifică analizată, se observă că alternativă care îndeplinește toate testele este cea de spațiu hotelier, alimentație publică și comercial. Aceasta este:

permisa legal: Imobilul ce face obiectul evaluării este înscris în Lista monumentelor istorice sub denumirea -“Casa Cărianopol”-cod DJ-II-m-B-08043”

fizic posibilă: caracteristicile fizice ale imobilului permite utilizarea acestuia ca spațiu administrativ, birouri. Nu am avut informații cu privire gradul de afectare seismică a construcției.

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, existența cererii pentru astfel de dezvoltare, precum și vecinătățile sale, utilizările probabile în mod rezonabil sunt cele ca spațiu administrativ-birouri. Pentru proprietatea imobiliară analizată nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea.

4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE

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

Pentru a estima valoarea imobilului, 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 imobilului, evaluatorul a utilizat următoarele metode:

- Abordarea prin venit - metoda capitalizării directe-pentru imobil;
- Metoda comparațiilor directe-pentru teren

4.2.1. Abordarea prin venit-metoda capitalizării directe

Din categoria largă a abordărilor pe baze reziduale, am considerat metoda bazată pe capitalizare directă. Prin această metodă se determină valoarea imobilului ținându-se cont de capacitatea proprietății de a genera venit. Valoarea proprietății se bazează pe randamentul adus de proprietate și transformarea acestor venituri în valoare, utilizând indicatori proveniți din piață (rate pentru metoda de capitalizare a veniturilor, multiplicatori pentru metode pe baza de multiplicatori ai chiriei).

Capitalizarea directă este o metodă utilizată în abordarea pe baza de venit pentru a converti venitul estimat dintr-un singur an într-un indicator de valoare. Conversia se realizează într-un singur pas / divizarea venitului cu o rată adecvată de venit/ multiplicarea cu factor corespunzător de venit.

Capitalizarea directă poate fi bazată pe venitul brut potențial, venitul brut efectiv, venitul net din exploatare, venitul capitalului propriu, venitul pe ipotecă, venitul pe imobil. Formula de determinare a valorii este: Valoare = Venitul Net din Exploatare (VNE) împărțit la Rata de capitalizare (c).

Elementele utilizate în aplicarea metodei pe baze de rate sunt:

- venitul brut potențial (VBP) anual,
- venitul brut efectiv (VBE) anual,
- venitul net efectiv (VNE) anual,
- rata de capitalizare a veniturilor nete.

Varibilele utilizate în estimarea valorii sunt următoarele:

- Suprafața închiriată: 846,40 mp;
- Construcțiile nu erau închiriate la momentul evaluării;
- Chiria de piață (per mp. util lunar): 15 eur/mp/lună, subsol, 18 eur/mp/lună pentru parter și etaj;
- Periodicitatea per contract de închiriere: presupus 12 luni;
- Grad de neocupare considerat: 8,33%;
- Taxa proprietate: medie 1,95% din valoarea obținută prin cost;
- Asigurare: medie 0,2% din valoarea obținută prin cost;
- Cheltuieli nerecuperabile 5% din VBE;
- Rata de capitalizare: 8%;
- S-au estimat cheltuieli necesare pentru refacerea finisajelor interioare și exterioare, acoperis, instalații în valoare de 1.037.874 euro

Notă: suprafețele utile au fost obținute din relevee puse la dispoziție de utilizatorul desemnat.

În corelație cu elementele prezentate mai sus și detaliile de calcul din anexa 1.1., apreciem că valoarea estimată pentru imobilul obiect al evaluării este de:

3.623.534 lei, echivalent a 718.200 euro

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

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

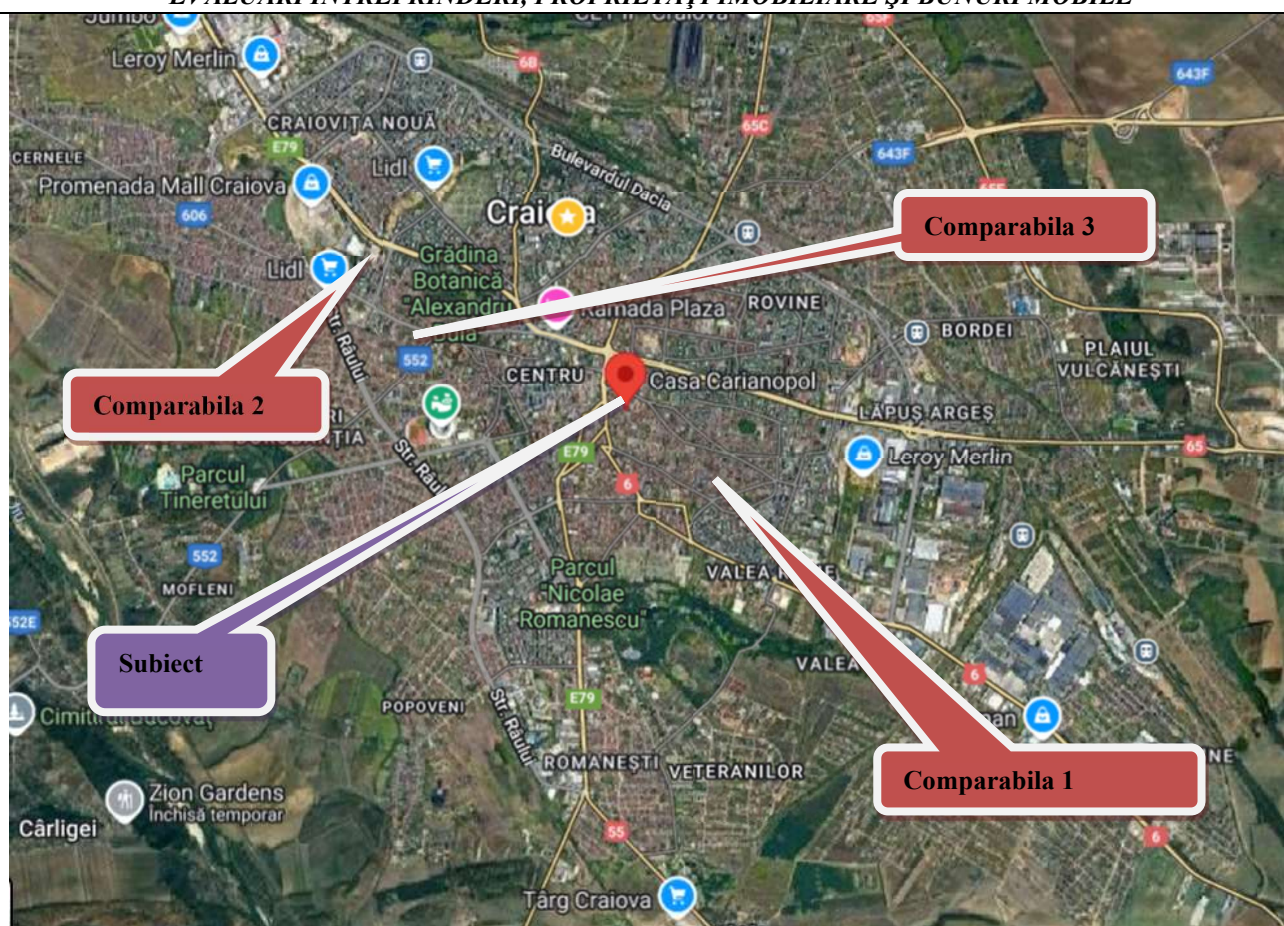
Premisa majoră a metodei prin comparația vânzărilor este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Aceasta abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți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

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Tranzacțiile care necesită cele mai mici ajustări vor avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Pentru a aplica această metodă, evaluatorul a selectat un număr de 3 comparabile ce analizează tranzacții comparabile sau alternativ mai multe oferte, 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 descrise și prezentate în anexa 1.2.1 Grila de piață și explicarea ajustărilor sunt prezentate în Anexa 1.2.2. Din analiza efectuată a rezultat ca cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 1 (are cea mai mică ajustare totală brută). Având în vedere aceste ajustări și detaliile de calcul din Anexa 1.2. din această secțiune, estimăm ca **valoarea de piață a terenului este 493.572 euro, echivalent a 373,64 euro/mp**

5 ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

- Piața este un set de aranjamente în care vânzătorii și cumpărătorii sunt în contact printr-un mecanism de preț;
- Valoarea de piață 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 prezența lucrare s-au folosit următoarele metode definite de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR editia 2022:

- Abordarea prin venit- metoda capitalizării directe.
- Metoda comparațiilor directe- pentru teren

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

Nr. crt.	Denumire	Cod Lista monumentelor istorice	Nr. cadastral	Carte funciară	Regim de înălțime	Data PIF	Suprafața construită	Suprafața desfasurată	Suprafața utilă	Valoare estimată	
1	Casa Carianopol	DJ-II-m-B-08043	239787-C1	239787 UAT Craiova	S+P+1E	1905	441,00 mp	1.169,00 mp	846,40 mp	1.133.313 lei	224.628 euro
2	Teren intravilan		239787	239787 UAT Craiova			1.321,00 mp			2.490.221 lei	493.572 euro
										3.623.534 lei	718.200 euro

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

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

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

BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA



**Evaluator autorizat
Blaniariu Mihail-Dumitru**

ANEXE

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

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

Anexa 1 Calcule

METODA BAZATA PE VENIT					
		Arii utile (mp.)			
Arii:	Casa Carianopol Subsol		321,86		
	Casa Carianopol Parter		285,40		
	Casa Carianopol Etaj		239,14		
	TOTAL:		846,40		
Venit brut potential:		Arie utila (mp.)	Chirie (€/mp. lunar)	ERV (€ lunar)	ERV (€ per an)
	Casa Carianopol Subsol	321,86	15,00	4.820	57.840
	Casa Carianopol Parter	285,40	18,00	5.130	61.560
	Casa Carianopol Etaj	239,14	18,00	4.300	51.600
	TOTAL:	846,40		14.250	€ 171.000
Neocupare medie stabilizata			(%)		€ per an
	Neocupare		8,33%		-€ 14.250
Cheltuieli operationale			(%)		€ per an
	Taxa proprietate		1,95%		-13.200
	Asigurari		0,20%		-1.354
	Nerecuperabile		5,00%	@ 5,0 ani la un ciclu de inch.	-1.710
	Concesiune/drept supraficie teren	0,00	0,00	0	0
	Concesiune/drept supraficie teren	0,00	0,00	0	0
	Concesiune/drept supraficie teren			0	0
	TOTAL				-€ 16.264
VENIT NET EFECTIV					€ 140.486
YIELD			8,00%	(echivalent pentru 12,50 ani)	€ 1.756.070
Costuri de refacere estimate (grosier)					-€ 1.037.874
Capex					-€ 1.037.874
VALOARE DE PIATA					€ 718.200
					3.623.534 lei
Rezerva Teren		0	mp		
valoare 1 mp		0,00	Euro/mp		
valoare teren excedentar		0	Euro		
Valoare proprietate		718.200	Euro @ curs BNR:	5,0453	L/€
		3.623.534	Lei		

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

ANEXA 1.1.1.											
ABORDAREA PRIN COSTURI-metoda costului de reconstrucție-costului de înlocuire											
Proprietar: Descriere obiectiv Data evaluării Curs BNR valabil la data de 24.06.2025		CORIMEX S.A. ANEXE BUCATARIE 31.12.2024 5,0453 lei/euro				Coef. corectie distanta transport 1,006	Coef corectie manopera 1,036				
Suprafata construita		441,00	mp			Coef. standard 1,003	1,036				
Suprafata desfasurata construita		1169,00	mp			Coef. utilizati 1,003	1,000				
Suprafata subsol		497,34	mp								
Nr. crt.	Denumire / Simbol	UM	Cantitate	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corectie distanta transport	Coef. manopera	Cost total (lei)	Coeficient actualizare	Cost total actualizat (lei)	
						E 1,003	F 1,000				
Infrastructura cu planseu de boltisoare											
1		INFACRM	mp	497,34	3197,8	1590387,40	1,003	1,000	1595158,56	3,0000	4785475,68
2					0,00	1,0030	1,0000	0,00		0,00	
3					0,00	1,0030	1,0000	0,00		0,00	
Total								1595158,56		4785475,68	
Suprastructura zidarie portanta cu planseu de boltisoare											
1	Suprastructura zidarie portanta cu planseu de boltisoare	ZIDPORTCM	mp	671,66	2049,90	1376839,97	1,003	1,000	1380970,49	3,9555	5462428,78
Total								1380970,49		5462428,78	
Invelitoare tigla portanta cu planseu de boltisoare											
1	Invelitoare tigla portanta cu planseu de boltisoare	TIGSOLACM	mp	441,00	604,10	266408,10	1,003	1,000	267207,32	1,9997	534334,49
3			mp	0,00	1187,80	0,00	1,003	1,000	0,00	1,8110	0,00
Total								267207,32		534334,49	
Fatada cu metope, ancadramente si basoreliefuri											
1	Fatada cu metope, ancadramente si basoreliefuri	FATMABCM	MP	1169,00	722,60	844719,40	1,003	1,000	847253,56	4,5774	3878218,44
2					0,00	1,003	1	0,00			0,00
3					0,00	1,003	1	0,00			0,00
Total								847253,56		3878218,44	
Finisaj interior cu stucaturi, ancadramente si profile											
1	Finisaj interior cu stucaturi, ancadramente si profile	FININCM		1169,00	3672,5	4293152,50	1,003	1	4306031,96	2,11	9097784,32
2					0,00	1,003	1	0,00			0,00
3					0,00	1,003	1	0,00			0,00
Total								4306031,96		9097784,32	
Instalatie electrica											
1	Instalatie electrica	ELINSCM		1169,00	126,70	148112,30	1,003	1	148556,64	3,1650	470181,76
2					0,00	1,003	1	0,00			0,00
3					0,00	1,003	1	0,00			0,00
Total								148556,64		470181,76	
Instalatie de incalzire											
1	Instalatie de incalzire	INSINCCM	MP	1169,00	84,50	98780,50	1,003	1,000	99076,84	2,1527	213282,72
2					0,00	1,003	1	0,00			0,00
3					0,00	1,003	1	0,00			0,00
Total								99076,84		213282,72	
Instalatie sanitara											
1	Instalatie sanitara	INSSANCM	MP	1169,00	44,90	52488,10	1,003	1,000	52645,56	2,2116	116430,93
2					2561,8	0,00	1,003	1,000	0,00	2,8751	0,00
3					0,00	1,003	1	0,00			0,00
Total								52645,56		116430,93	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								8971648,64		25176319,44	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI)										21156570,95	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA LEI/MP)										18098,01	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO)										4193322,69	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA EURO/MP)										3587,10	
MODERNIZARI											
Invelitoare tigla portanta cu planseu de boltisoare											
1	Invelitoare tigla portanta cu planseu de boltisoare	TIGSOLACM	mp	441,00	120,82	53281,62	1,003	1,0000	53441,46	1,9997	106866,90
	Finisaj casa scarii	FINSC3APS	mp	0,00	1187,80	0,00	1,003	1,0000	0,00	1,8110	0,00
Total								53441,46		106866,90	
Fatada cu metope, ancadramente si basoreliefuri											
1	Fatada cu metope, ancadramente si basoreliefuri	FATMABCM	MP	1169,00	144,52	168943,88	1,003	1,0000	169450,71	4,5774	775643,69
Total								169450,71		775643,69	
Finisaj interior cu stucaturi, ancadramente si profile											
1	Finisaj interior cu stucaturi, ancadramente si profile	FININCM	MP	1169	1836,25	2146576,25	1,003	1,0000	2153015,98	2,1128	4548892,16
Total								2153015,98		4548892,16	
Instalatie electrica											
1	Instalatie electrica	ELINSCM	MP	1169	126,7	148112,30	1,003	1,0000	148556,64	3,165	470181,76
2					2561,8	0,00	1,003	1	0,00	2,8751	0,00
Total								148556,64		470181,76	
Instalatie de incalzire											
1		INSINCCM	MP	1169	84,5	98780,50	1,003	1,0000	99076,84	2,1527	213282,72
2					0,00	1,003	1	0,00			0,00
3					0,00	1,003	1	0,00			0,00
Total								99076,84		213282,72	
Instalatie sanitara											
1	Instalatie sanitara	INSSANCM	mp	1169	44,9	52488,10	1,003	1,0000	52645,56	2,2116	116430,93
2					0,00	1,003	1	0,00			0,00
3					0,00	1,003	1	0,00			0,00
Total								52645,56		116430,93	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								2676187,20		6231298,15	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI)										5236385,00	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA LEI/MP)										4479,37	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO)										1037873,86	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA EURO/MP SCD)										887,83	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA EURO/MP SU)										1226	

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Terenul analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	1.321,00 mp	1.868 mp	856 mp	947 mp
Preț (Euro)	?	653.800 euro	420.000 euro	379.000 euro
Preț (Euro/mp)		350,00 euro/mp	490,65 euro/mp	400,21 euro/mp
Localizare	Craiova, str. Alexandru Macedonki, nr. 7, județul Dolj	Craiova, str. Caracal, jud. Dolj	Craiova, zona Billa, jud. Dolj	Craiova, Ciuperca, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata
Condiții de vânzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Condiții de piata	iun.25	iun.25	iun.25	iun.25
Acces	La 2 străzi principale	La str. Principala	La str. Principala	La str. Principala
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
Utilitati	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate
Utilizare	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Altele/Constructii demolabile etc	Împrejmuit	Nu	Nu	Nu

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

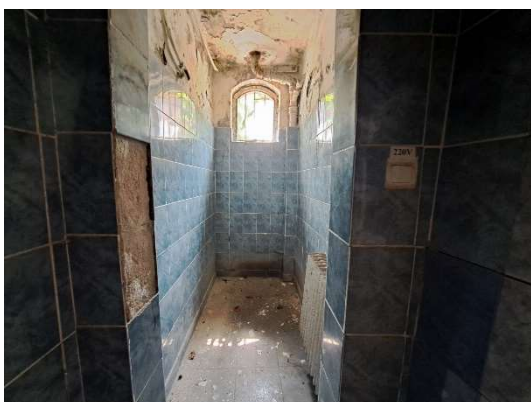
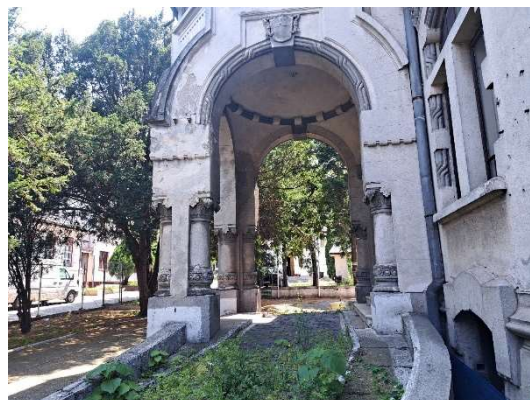
EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	350,0	490,7	400,2
Tipul tranzactiei		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-15%	-15%	-15%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-52,5	-73,6	-60,0
Preț ajustat (EUR/mp)		297,5	417,1	340,2
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		297,5	417,1	340,2
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		297,5	417,1	340,2
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		297,5	417,1	340,2
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		297,5	417,1	340,2
Condiții de piata	iun.25	iun.25	iun.25	iun.25
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		297,5	417,1	340,2
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Craiova, str. Alexandru Macedonki, nr. 7, județul Dolj	Craiova, str. Caracal, jud. Dolj	Craiova, zona Billa, jud. Dolj	Craiova, Ciuperca, jud. Dolj
Ajustare (%)		13%	-13%	-13%
Ajustare (EUR/mp)		38,7	-54,2	-44,2
Pret ajustat (EUR/mp)		336,2	362,8	296,0
Acces	La 2 străzi principale	La str. Principala	La str. Principala	La str. Principala
Ajustare (%)		5%	5%	5%
Ajustare (EUR/mp)		16,8	18,1	14,8
Pret ajustat (EUR/mp)		353,0	381,0	310,8
Suprafata (mp)	1.321,00	1.868,00	856,00	947,00
Ajustare (%)		0,81%	-1,50%	-1,09%
Ajustare (EUR)		2,9	-5,7	-3,4
Pret ajustat (EURO)		355,8	375,3	307,4
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		355,8	375,3	307,4
Utilizare	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		355,8	375,3	307,4
Altele/Constructii demolabile etc	Împrejmuit	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		5%	5%	5%
Ajustare (EUR/mp)		17,8	18,8	15,4
Pret ajustat (EUR/mp)		373,64	394,02	322,73
ajustare totală netă (EUR/mp)		76,1	-23,0	-17,5
ajustare totală netă (%)		22%	-5%	-4%
ajustare totală brută (EUR/mp)		76,14	96,85	77,78
ajustare totală brută (%)		22%	20%	19%
Proprietatea comparabila 1 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	373,64	EUR/mp		5,0453
	1.885,10	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	493.572	EUR		
	2.490.221	LEI		

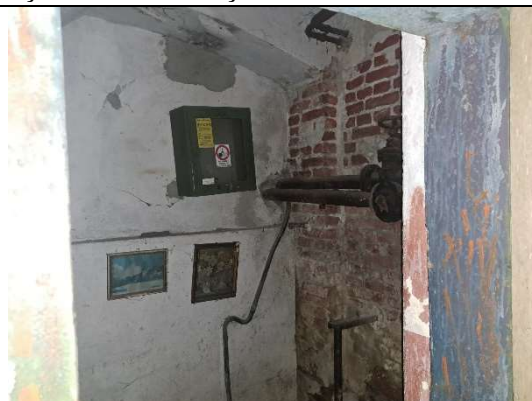
**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI INTREPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

EXPLICAȚII AJUSTĂRI			
Studiul pieței și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date. Ajustările aplicate			
Tipul tranzacției			
În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranzacționare variază pe piața locală în intervalul -10-20%, în funcție de amplasament, suprafață, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform			
Ajustări	Comp 1 -15%	Comp 2 -15%	Comp 3 -15%
Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.			
Drepturi de proprietate transmise			
La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este deplin			
Ajustări	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%
Restricții de utilizare			
Se consideră că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.			
Ajustări	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%
Condiții de finanțare			
Se consideră că la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleași - nu sunt necesare ajustări.			
Ajustări	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%
Condiții de vânzare			
Se consideră că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleași ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt			
Ajustări	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%
Condiții de piață			
Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similar	Comp 2 similar	Comp 3 similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.			
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII			
Localizare			
În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 mai slabă	Comp 2 mai bună	Comp 3 mai bună
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitivă	ajustare negativă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	13%	-13%	-13%
S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ în funcție de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare			
Acces			
Drumul de acces spre proprietăți sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu acces auto ușor și drumuri asfaltate, cumpărătorii plătesc mai mult.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 mai slab	Comp 2 mai slab	Comp 3 mai slab
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitivă	ajustare pozitivă	ajustare pozitivă
Procent ajustare aplicat	5%	5%	5%
Nu au fost necesare ajustări			
Suprafața (mp)			
În cazul suprafețelor foarte mici de cca 150 mp de teren numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață este mai greu de utilizat, influențând valoarea terenului, prețul scade direct proporțional cu suprafața, loturile foarte mici de teren sunt mai greu vandabile.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 mai mare	Comp 2 mai mică	Comp 3 mai mică
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitivă	ajustare negativă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	1%	-2%	-1%
Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analizei ofertei competitive).			
Topografie			
În funcție de topografia imobilului, cumpărătorii recunosc un plus de valoare și există disponibilitatea acestora de a plăti mai mult pentru proprietăți cu o topografie plană deoarece nu necesită lucrări suplimentare pentru a realiza o suprafață dreaptă, netedă și a			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similară	Comp 2 similară	Comp 3 similară
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață ținând cont de topografia diferită dintre comparabile și subiectul analizat.			
Forma / raportul laturilor			
Diferențele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participanții la piață. În general, proprietățile cu forma regulată sunt cautate pe piață iar cumpărătorii plătesc mai mult.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similară	Comp 2 similară	Comp 3 similară
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață ținând cont de diferența în prețul plătit față de un imobil cu o deschidere diferită			
Deschidere			
Diferențele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participanții la piață. În general, proprietățile cu deschidere mai mare sau la mai multe străzi sunt cautate pe piață iar cumpărătorii plătesc mai mult.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similară	Comp 2 similară	Comp 3 similară
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. S-a ajustat pozitiv comparabila 2 cu -4% pentru că are deschidere la 2 străzi			
Utilizare			
Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru loturile de teren intravilan curți construcții amplasate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele ce au o categorie de folosință diferită (Altă/arabil etc), conform CMBU.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similară	Comp 2 similară	Comp 3 similară
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizarea a			
Alte/Construcții demolabile etc			
În funcție de alte aspecte, vecinătăți, starea terenului diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care sunt situate în zone defavorabile, vecinătăți inferioare unor zone rezidențiale/comerciale, cumpărătorii plătesc mai puțin. De asemenea, în funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumpărătorii plătesc mai puțin.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 inexistentă	Comp 2 inexistentă	Comp 3 inexistentă
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitivă	ajustare pozitivă	ajustare pozitivă
Procent ajustare aplicat	5%	5%	5%

Anexa 2 Fotografii



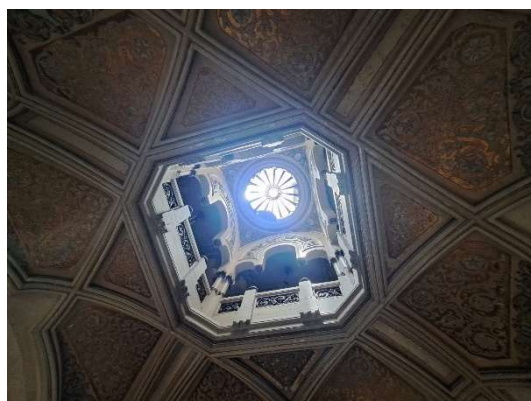


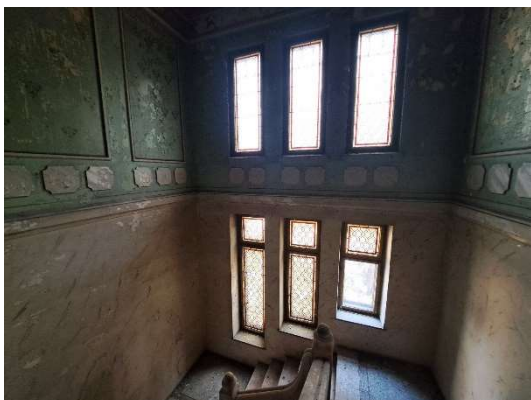
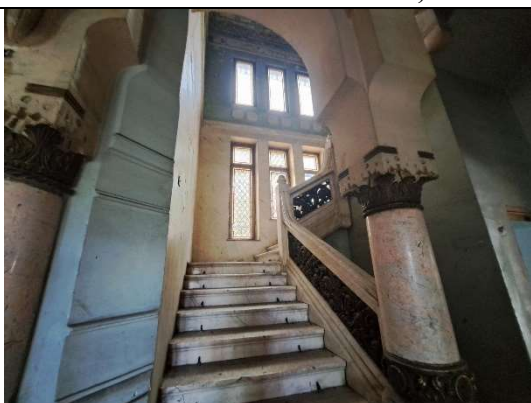


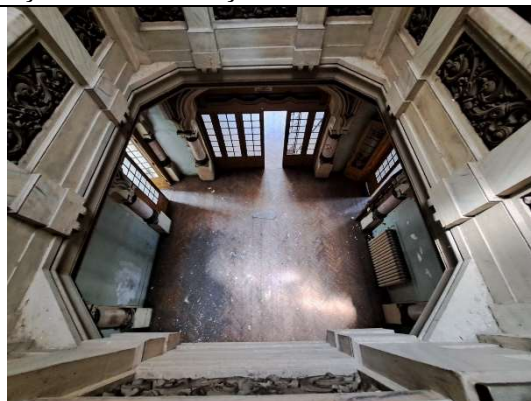
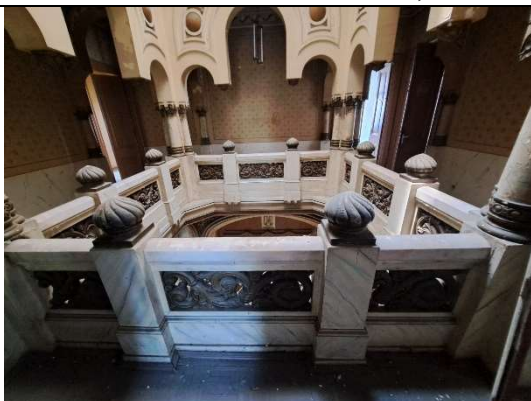




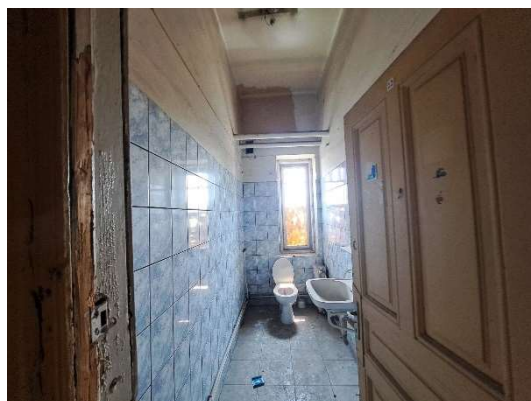


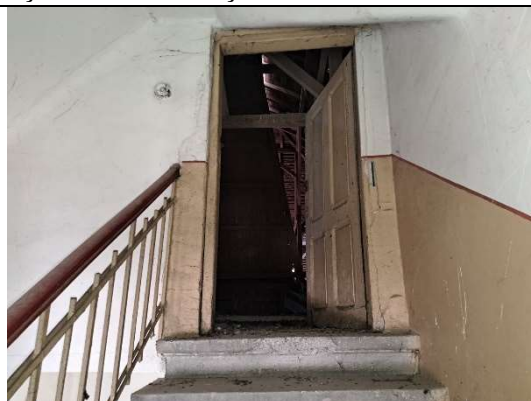


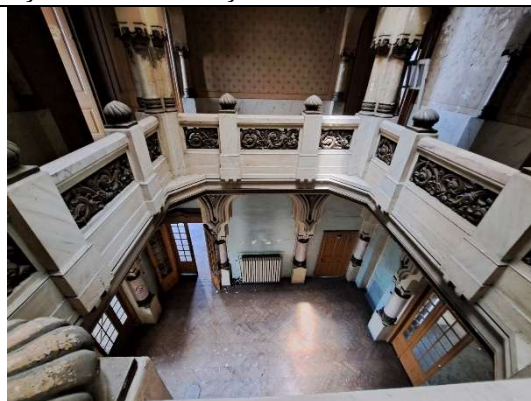












Anexa 3 Oferte

Oferte chirii

https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-comercial-de-400-mp-n-craiova-centrul-vechi-lipscani-IDBnT3?_gl=1*h8alrq*_gcl_au*ODcwMDgwOTU0LjE3NDc4MDMwNzc.*_ga*ODAxMzE0OTU4LjE2MDcyNDgxODI.*_ga_1XTP46N9VR*czE3NDk4ODgzMDc6bzI0NCRnMSR0MTc0OTg4OTMyNSRqMjMkbDAkaDA.

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the Storia.ro website. The listing is for a commercial space of 400 m² in Craiova, near the old Lipscani center. The price is 8,000 € per month. The listing includes details about the space, such as its location, size, and potential uses. On the right side, there is a contact form for Adina Georgiana, a Supercasar agent, with fields for name, email, and phone number. A 'Trimite mesajul' (Send message) button is also visible.

Spațiu Comercial de 400 mp în Craiova – Centrul Vechi Lipscani
8 000 € /lună
Centru, Craiova, Dolj

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	400 m²
Etaj:	parter
Destinația proprietății:	☐ restaurant ☐ industrială ☐ birouri ☐ magazin ☐ servicii
Tip clădire:	clădire istorică
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Stare:	gata de utilizare
Informații suplimentare:	vitrină

Adina Georgiana
Supercasar
Afișează numărul

Nume*
Email*
+40 Număr de telefon*

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

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

https://www.storia.ro/ro/oferta/vila-in-centru-pretabila-pt-banca-showroom-restaurant-IDCUiK?_gl=1*1gfoekf*_gcl_au*ODcwMDgwOTU0LjE3NDc4MDMwNzc.*_ga*ODAxMzE0OTU4LjE2MDcyNDgxODI.*_ga_1XTP46N9VR*czE3NDk4ODgzMDc6bzI0NCRnMSR0MTc0OTg4OTQ3MCRqNTMkbDAkaDA.

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the Storia.ro website. The listing is for a villa in Craiova, near the old Lipscani center. The price is 8,250 € per month. The listing includes details about the villa, such as its location, size, and potential uses. On the right side, there is a contact form for 24REAL, with fields for name, email, and phone number. A 'Trimite mesajul' (Send message) button is also visible.

Vila în centru, pretabilă pt. banca, showroom, restaurant
8 250 € /lună
Bulevardul Nicolae Titulescu, Centru, Craiova, Dolj

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	550 m²
Etaj:	parter
Destinația proprietății:	fără informații
Tip clădire:	fără informații
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Stare:	gata de utilizare
Informații suplimentare:	fără informații

24REAL
Afișează numărul

Nume*
Email*
+40 Număr de telefon*

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

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-zona-centrala-pretabil-policlinica-cu-loc-de-parcare-IDAInj?_gl=1*1e7rm9g*_gcl_au*ODcwMDgwOTU0LjE3NDc4MDMwNzc.*_ga*ODAxMzE0OTU4LjE2MDcyNDgxODI.*_ga_1XTP46N9VR*_czE3NDk4ODgzMDckbzI0NCRnMSR0MTc0OTg4OTUwMiRqMjEkbDAkaDA.

Spatiu zona centrala pretabil policlinica cu loc de parcare

15 € /lună

Calea Bucuresti, Craiova, Dolj

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	586 m²
Etaj:	fără informații
Destinația proprietatii:	fără informații
Tip clădire:	fără informații
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Stare:	fără informații
Informații suplimentare:	fără informații

Descriere



Sebylmob
SORIN MINEA

Afișează numărul

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

<https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-inchiriat-craiova-central-214214606>

Site-ul de găsi imobiliare

Adaugă anunț | bl | Blanariu Mihai-dumitru ▼

7.550 € + TVA / luna

[Salvează](#)

alex Curteanu
 Broker Senior
 IS ACASA

0764656657
 Apelează acum

Trimite mesaj

Trmite linkul unui prieten pe:

Whatsapp
 Facebook
 Messenger
 Copiază

Raportează anunț

Sâmbătă și duminică, 14-15 iunie, în magazinele Hervis Sports ai -15% la încălțăminte!

Hervis Sports

Mai Multe >

7^{da} REDUCERI Hervis!

Schimbă - Dăruiește -15% la încălțăminte*

Pe locuri, fiji Hervis - start!

15% reducere la încălțăminte în magazinele Hervis Sports

Hervis Sports

Mai multe >

ID anunț: X CFL1400K Actualizat în: 28.04.2025

Tip imobil:	Căldire de birouri	Suprafața utilă totală:	234 mp
Clasă birouri:	A	Regim încălzire:	P+4E

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-craiova-central-257016578>

Pagina 48

COMPARABILE TEREN COMPARABILA 1

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-valea-rosie-IDzpcp?_gl=1*1eaagz6*_gcl_au*ODcwMDgwOTU0LjE3NDc4MDMwNzc.*_ga*ODAxMzE0OTU4LjE2MDcyNDgxODI.*_ga_1XTP46N9VR*czE3NTA4MzE4NjUkbzI0OCRnMSR0MTc1MDgzMjgxNiRqNjAkbDAkaDA.

Teren Valea Rosie
653 800 € 350 €/m²

Valea Rosie, Craiova, Dolj

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1868 m²
Tip teren:	infravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Albu Adriana-Sorina
PRIME IMOBILIARE ADS
0726 588 917

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Te rugăm să completezi acest camp

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

Administratoarea acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) **mai mult**

Trimite mesajul

Tip vânzător: agenție

Descriere

Prime Imobiliare Ads va propune spre vânzare teren construit în suprafața de aproximativ 1900 mp, strada Caracal. Pentru mai multe detalii ma puteți contacta la nr de tel: **Contactează**

ID: 8438349 **Raportează**

ID în birou: CP1910109

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?
Activează alertele și nu pierde nicio ofertă. **Vreau notificări**

Istoric și statistici
Ultima actualizare: 22.06.2025

Data	Modificare	Preț

Publicitate

12 500 EUR 9 990 EUR

AUTOVIT.RO

22.499,25 lei 30.302,02 lei

32.206,00 lei 35.428,11 lei

COMPARABILA 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/intravilan-850mp-zona-billa-toate-avizele-pt-autorizatie-construcție-IDCnLY>

Intravilan 850mp, zona Billa, toate avizele pt autorizatie constructie.

420 000 € 491 €/m²

Craiova Noua, Craiova, Dolj

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	856 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	/ m
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

UCM IMOBILIARE
UCM IMOBILIARE SRL
☎ 0784 805 008

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!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Tip acces: asfaltat

Imprejurimi: fără informații

Media: fără informații

Tip vânzător: agenție

Descriere

UCM Imobiliare va propune spre vânzare un teren intravilan cu suprafața de 856mp, situat în zona Billa/Casa Stiintei/Supeco cu toate avizele luate pentru autorizatie constructie, locuinte colective, S+P+SE, având POT propus de 24%, și CUT 1,51%, respectiv amprenta la sol 208,50mp, adică 17,75 lungime/12,05 latime, 23 locuri parcare. Toate detaliile sunt trecute în pozele

Mai mult ▾

ID: 9147850 [Raportează](#)

☒ Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări

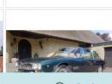
Istoric și statistici

Publicitate

Lichidare de stoc din magazin: -70%

Aeroterma de perete [Deschideți >](#)

Publicitate



COMPARABILA 3

<https://lajumate.ro/teren-947-mp-ciuperca-16409446.html>

The screenshot displays the Lajumate.ro website interface. The top navigation bar includes the Lajumate.ro logo, links for 'Autentificare' and 'Creare Cont', and a green button labeled '+ ADAUGĂ ANUNȚ'. The main content area is divided into three sections:

- Left Sidebar:** A list of locations under 'Terenuri din:' including Judetul Dolj, Craiova, Carcea, Malu Mare, Pielești, Isalnita, Simnicu De Sus, Ghercești, and Bradesti. Below this is a newsletter subscription form with the text 'Stai la curent cu cele mai noi oferte!' and 'Abonează-te la newsletter'.
- Main Content Area:** Features the listing 'Teren 947 mp - Ciuperca' with a location pin for Craiova, Dolj, and a price of 379.000 EUR. Below the title is a large image of the 'Activ Imob' logo with the tagline 'CASĂ te bucuri'. A 'Salvează anunțul' button is visible.
- Right Sidebar:** Contains contact information for 'Cornelia Doina Andrei' (COMPANIE) with a phone number 0756484140 and buttons for 'TRIMITE MESAJ' and 'SALVEAZĂ ANUNȚUL'. Below this is a promotional banner for 'Ampero Verde' offering a 100 lei discount on the first electricity bill.

The bottom section of the page shows '2. Beneficii tehnice ale ofertei:' with a list of details: - teren 947 mp, - deschidere 22.57 m, - utilitati, - comision agentie 2%, and ID 224213 ACTIV IMOB: CASA te bucuri!!!. It also includes a 'Publicat prin HomeZZ.ro' notice and a 'RAPORTEAZĂ ANUNȚUL' link. A map titled 'Localizare anunț' is shown at the bottom.

Anexa 4 Documente de proprietate.

- Nota de Comandă nr. 193867 din 16.06.2025;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 232 din 29.05.2025;
- Anexa plan de localizare și delimitare, la H.C.L. nr. 232 din 29.05.2025;
- Extras de carte funciară informativă nr. 239787 UAT Craiova, nr. cerere 155312/13.06.2025;
- Relevee



DIRECȚIA PATRIMONIU

Serviciul Patrimoniu

Nr.193867/ 16.06 .2025

Notă Comandă

Prin HCL nr.232/29.05.2025 se aprobă cumpărarea de către municipiul Craiova a imobilului înscris în Lista monumentelor istorice- „Casa Carianopol- cod DJ-II-m-B-08043, situat în Craiova, str Al. Macedonski nr.7.

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 imobilului în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor HCL nr. 232/2025.

Mulțumim pentru colaborare!

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gâlea Ionuț Cristian	Director executiv	16.06. 2025	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	16.06. 2025	
Întocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	16.06 2025	

Lista de difuzare a documentului:

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

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 232

privind cumpărarea (achiziționarea), de către municipiul Craiova, a imobilului înscris în Lista monumentelor istorice sub numele „Casa Carianopol”, cod DJ-II-m-B-08043, situat în municipiul Craiova, str. Alexandru Macedonski, nr. 7

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 29.05.2025;

Având în vedere referatul de aprobare nr.159582/2025, raportul nr.159597/2025 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.161059/2025 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului înscris în Lista monumentelor istorice sub numele „Casa Carianopol”, cod DJ-II-m-B-08043, situat în municipiul Craiova, str. Alexandru Macedonski, nr.7 și avizele nr.15/2025 al Comisiei I-Buget Finante, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.13/2025 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.15/2025 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicată;

În temeiul art.129 alin.2 lit.c, 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 cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului (teren și construcție) înscris în Lista monumentelor istorice sub numele „Casa Carianopol”, cod DJ-II-m-B-08043, cu nr.cadastral 239787, situat în municipiul Craiova, str. Alexandru Macedonski, nr.7, identificat conform Planului de amplasament și delimitare din anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- 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 desemneze comisia de negociere și să reprezinte municipiul Craiova la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj și în fața notarului public, în vederea îndeplinirii condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.
- Art.4.** Cheltuielile ocazionate pentru perfectarea actelor notariale și efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege vor fi suportate de către municipiul Craiova.
- Art.5.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Relații cu Consiliul Local și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Marian Daniel PĂLOIU



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:500
(Intravilan)

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
239787	1321	Mun. Craiova, Str. Alexandru Macedonski, nr.7, Județul Dolj

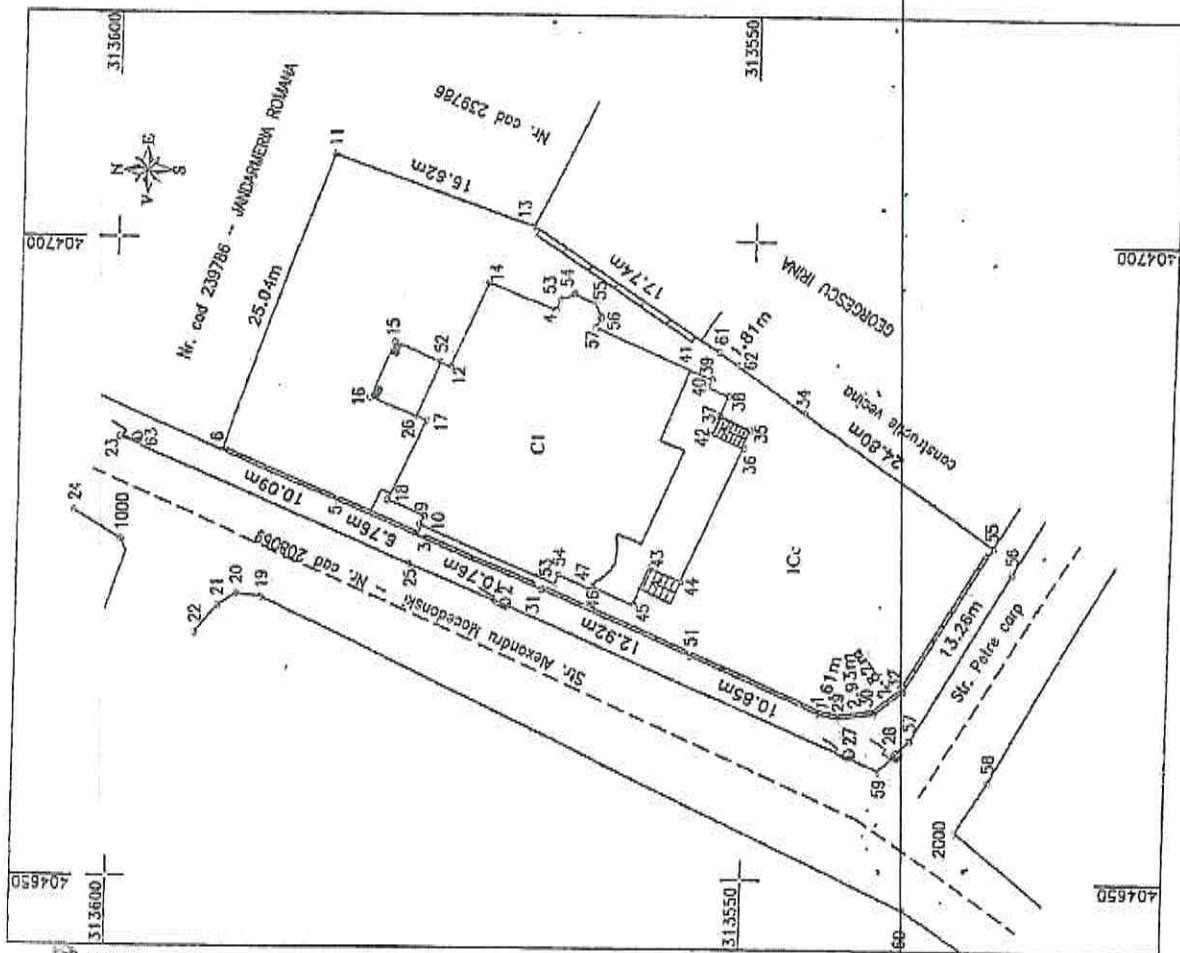
Nr. Cartea funciara	Unitatea Administrativă Teritorială (UAT)
239787	CRAIOVA

A. Date referitoare la teren		
Nr. parcedin	Categorie de folosință	Suprafață (mp)
I	Cc	1321
Total		1321
Teren intravilan		

B. Date referitoare la construcții		
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)
CI	CAS	441
Total		441
Mentțiuni		
Clădire S+P+1E, S=41mp, Sd=1169, anul construcției 1905 Inscrisă în cartea funciara 239787 - CI Craiova		

Executant: TOPOSURVEY SRL	
Suprafața totală măsurată a imobilului = 1321 mp	Suprafața din acte = 1321 mp
Confirmăm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întregii documentații cadastrale și corespunderea acesteia cu realitatea din teren.	Inspector,
Semnatura și stampila	Stampila BCPI
Data: 02/2020	

CONFORM CU ORIGINALUL



PREȘANȚĂ DE ȘEDINȚĂ,
MARIAN DANIEL PĂCOVICĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 239787 Craiova

Nr. cerere	155312
Ziua	13
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190462760



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Dolj, UAT Craiova, Loc. Craiova, Str ALEXANDRU MACEDONSKI, Nr. 7

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	239787	1.321	Teren imprejmuit; Lot 2, teren imprejmuit partial cu gard de beton, zidarie si plasa

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	239787-C1	Jud. Dolj, UAT Craiova, Loc. Craiova, Str ALEXANDRU MACEDONSKI, Nr. 7	S. construita la sol:441 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
127647 / 29/06/2020			
Hotarare Judecatoreasca nr. 1742, din 20/12/2016 emis de TRIBUNALUL BUCURESTI - dosar nr. 16198/3/2013*; Hotarare Judecatoreasca nr. Incheiere, din 06/02/2018 emis de Curtea de Apel Bucuresti - dosar nr.16198/3/2013* (290/2017); Act Administrativ nr. Dispozitia nr.68, din 26/06/2018 emis de MINISTERUL AFACERILOR INTERNE; Act Administrativ nr. Dispozitia nr.37 (de rectificare a Dispozitiei M.A.I. nr.68/26.06.2018), din 05/04/2019 emis de MINISTERUL AFACERILOR INTERNE; Hotarare Judecatoreasca nr. Incheiere, din 23/10/2018 emis de TRIBUNALUL BUCURESTI Sectia a III-a civila - dosar nr.16198/3/2013*; Hotarare Judecatoreasca nr. 162 A, din 20/02/2018 emis de Curtea de Apel Bucuresti - dosar nr. 16198/3/2013* (290/2017);			
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1		A1, A1.1
	1) OLTEANU MARCEL ALEXANDRU 2) OLTEANU MIHAI CALIN		

C. Partea III. SARCINI .

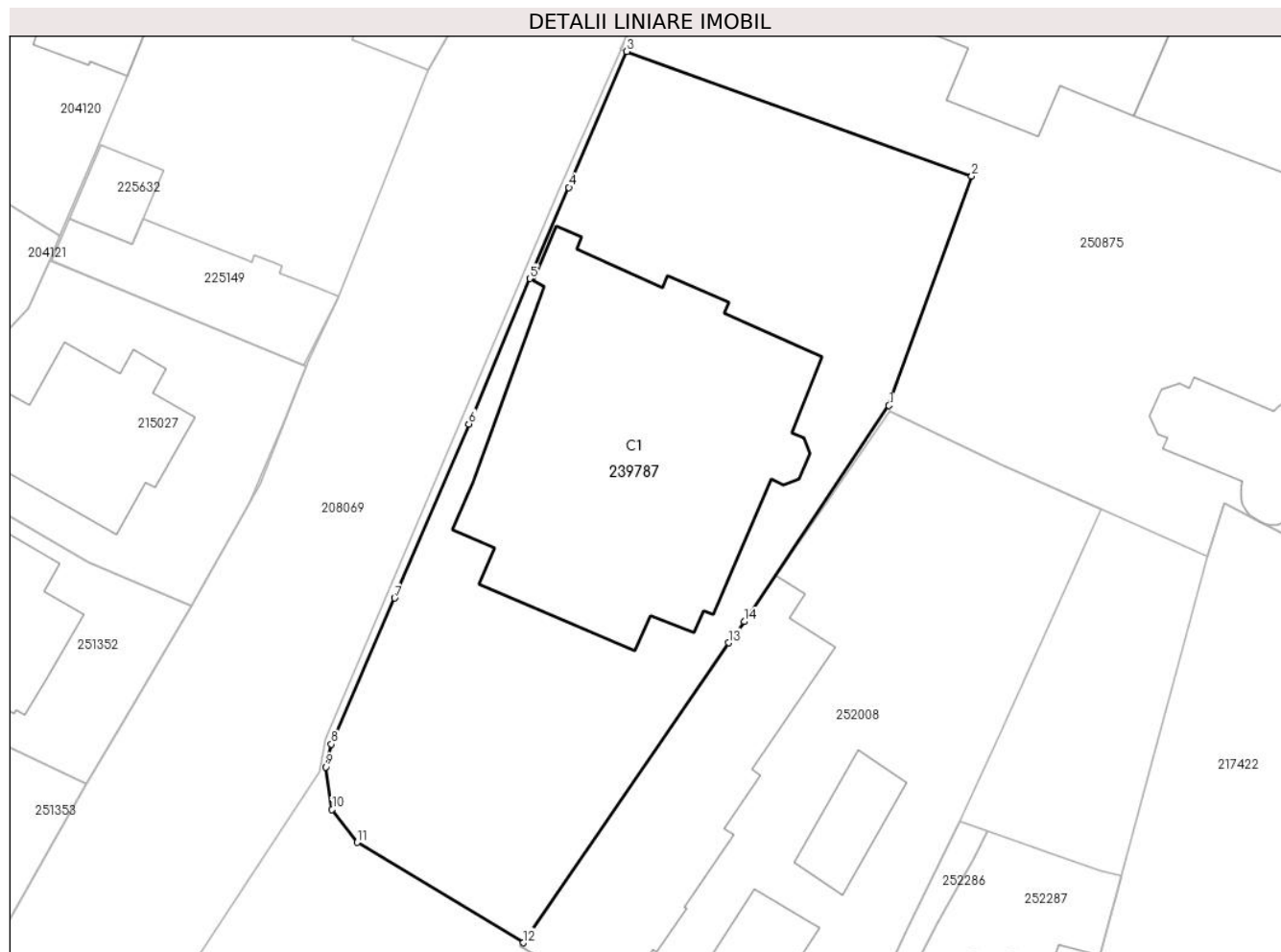
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
239787	1.321	Lot 2, teren imprejmuit partial cu gard de beton, zidarie si plasa

* 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	curți constructii	DA	1.321	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	239787-C1	construcții administrative si social culturale	441	Cu acte	S. construita la sol:441 mp;

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	16.622
2	3	25.038
3	4	10.087

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
4	5	6.757
5	6	10.759
6	7	12.917
7	8	10.853
8	9	1.61
9	10	2.933
10	11	2.818
11	12	13.257
12	13	24.797
13	14	1.808
14	1	17.745

** 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,

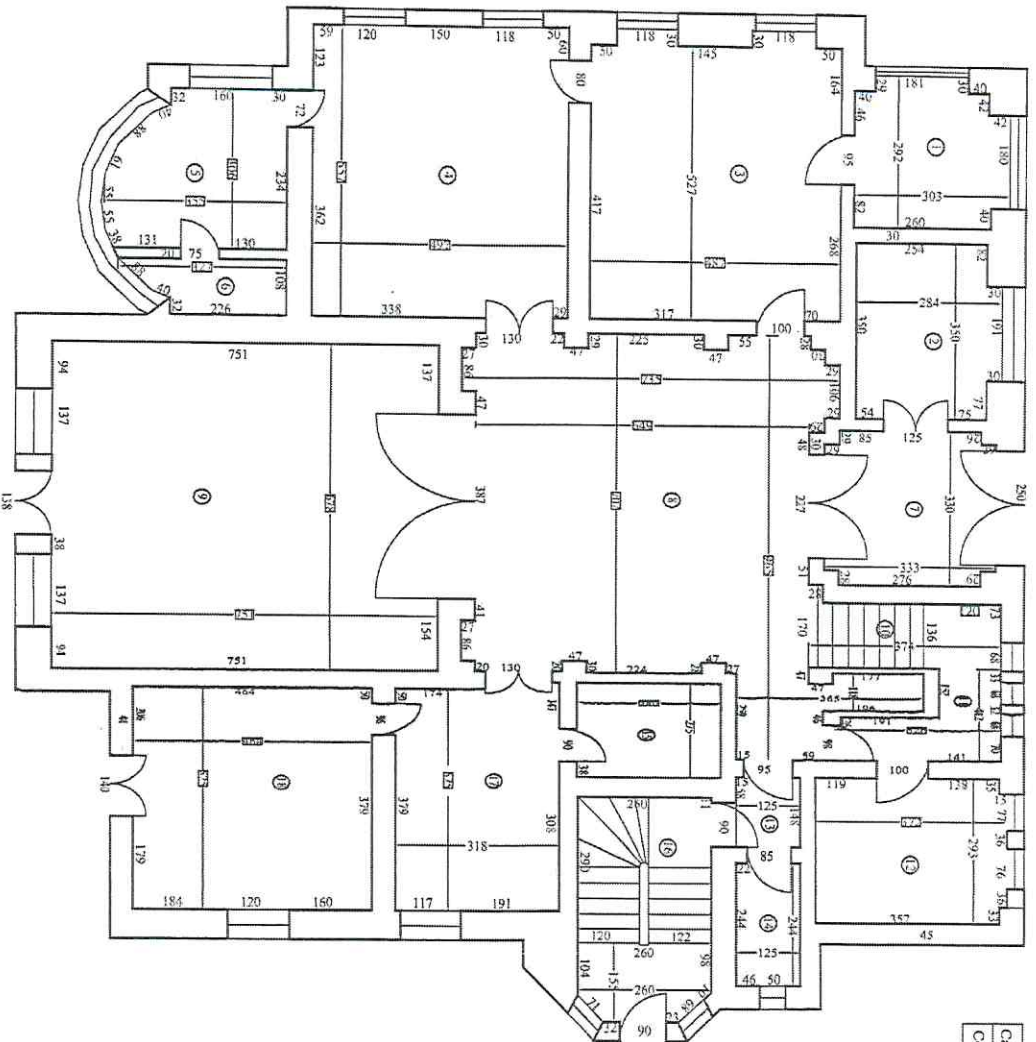
13/06/2025, 15:39

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>

RELEVU CONSTRUCTIE CI -PARTER
SCARA 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobilului
239787	285.4	Mun. Craiova, Str. Alexandru Macedonski, Nr. 7, Jud. Dolj

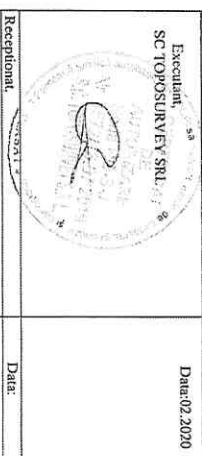
Cartea Funciara colectiva nr.	UAT	CRAIOVA
Cod unitate individuala (UI)	CF individuala	



Nr. incaperi	Denumire incaperi	Suprafata utila [mp]
1	Camera	8.2
2	Camera	9.5
3	Camera	26.4
4	Camera	27.7
5	Camera	9.8
6	Camera	2.9
7	Hol	10.7
8	Hol	53.1
9	Hol	50.1
10	Scari+Casa Scarii	5.2
11	Hol	5.8
12	Camera	10.8
13	Hol	1.8
14	Camera	3.0
15	Camera	7.7
16	Scari+Casa Scarii	11.3
17	Camera	17.0
18	Camera	24.4
Suprafata utila=285.4mp		

Executant, SC TOPOSURVEY SRL

Data: 02.2020



Receptionat,

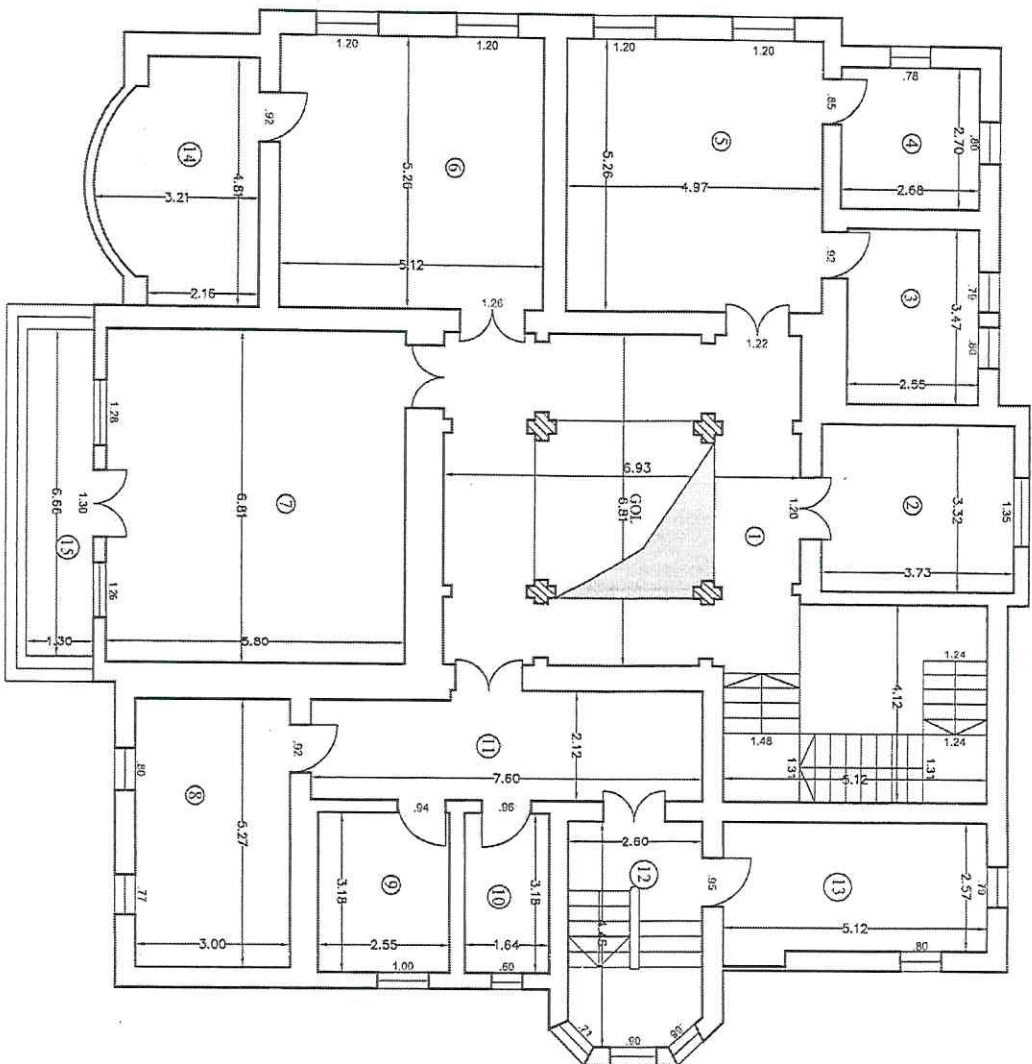
Data:

CONFORM CU
ORIGINALUL

RELEVÉU CONSTRUCTIE CI - Etaj 1
SCARA 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobilului
239787	217.24	Mun. Craiova, Str. Alexandru Macedonski, Nr. 7, Jud. Dolj

Cartea Funciara colectiva nr.	UAT	CRAIOVA
Cod unitate individuala (UI)	CF individuala	



Nr.	Denumire	Suprafata utila [mp]
1	Incipere	
2	Hol	34.5
3	Camera	12.4
4	Camera	8.8
5	Camera	7.24
6	Camera	26.1
7	Camera	26.9
8	Camera	39.5
9	Camera	15.8
10	Incipere	8.1
11	Hol	5.2
12	Hol	15.6
13	Hol	3.6
14	Camera	13.5
15	Balcon	13.2
16	Balcon	8.7
Suprafata utila=217.24		
Suprafata totala=239.14		

Executan,
SC TOPOSURVEY SRL

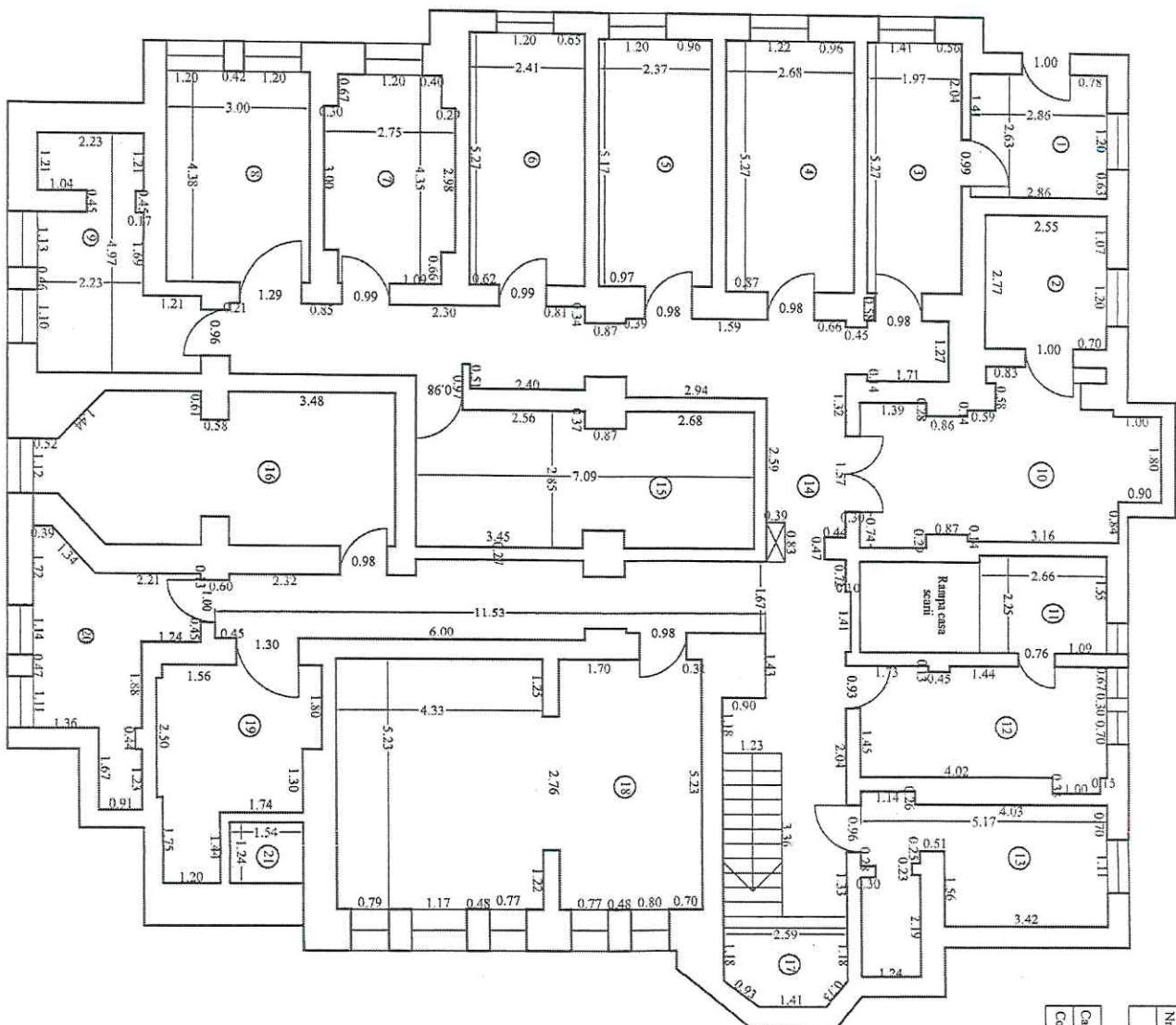
Date:02.2020

Receptional,	Date:
--------------	-------

CONFORM CU
ORIGINALUL

RELEVIEU CONSTRUCȚIE CI Subsol
SCARA 1:100

Nr. Cadastrel al terenului	Suprafața (mp)	Adresa imobilului
239787	321.86	Mun. Craiova, Str. Alexandru Macedonia, Nr. 7, Jud. Dolj
Caracter Funcția colectivă nr.	UAT	CRAIOVA
Cod unitate individuală (UI)	CF individuală	



Nr. Incepere	Denumire Incepere	Suprafața utilă [mp]
1	Camera	7.52
2	Camera	7.06
3	Camera	10.38
4	Camera	14.12
5	Camera	12.25
6	Camera	12.70
7	Camera	11.16
8	Camera	13.15
9	Camera	12.50
10	Camera	18.33
11	Hol	5.98
12	Camera	12.64
13	Camera	13.80
14	Hol	59.94
15	Camera	19.56
16	Camera	21.47
17	Hol	4.20
18	Camera	39.22
19	Camera	11.86
20	Camera	12.11
21	Camera	1.91
Suprafața utilă=321.86mp		
Suprafața totală=321.86mp		
Executant, S&B TOPOSURVEY SRL		Date: 02/2020
Reșp. tehnic		Date:

CONFORM CU
ORIGINALUL