

EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. F16/693/2008: CUI 24317899 Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, județul Dolj. Tel: 0728977411; 0766444770 e-mail: pfablanariu@gmail.com		EVALUARI BUNURI MOBILE
	EVALUARI DE INTREPRINDERI		
Nr. raport	2026031801	din	18.03.2026
Nota de comandă	2994	din	31.01.2026

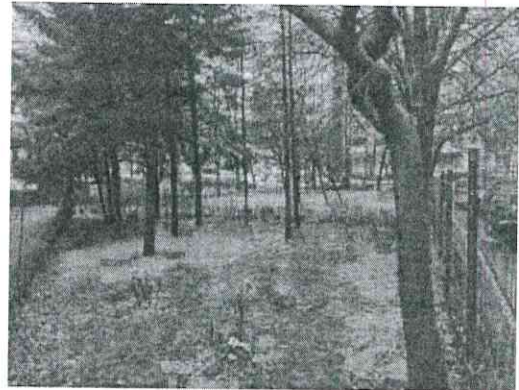


NR: 93819
DATA: 18/03/2026
COD: 5E382
PRIMARIA MUN. CRAIOVA

COPIE

RAPORT DE EVALUARE - ACTIVE/PROPRIETATE IMOBILIARĂ -

Cumpărare de către municipiul Craiova a imobilului-teren, în suprafață de 500 mp din acte și 499 mp din măsurători, situat în municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 17A, înscris în CF 222042 UAT Craiova, aprobată prin H.C.L nr. 523/2025



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
Persoana fizică TRANDAFIR FANEL

PROPRRIETĂR: Persoana fizică TRANDAFIR FANEL

Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
NR. LEGITIMAȚIE 10737.

-2026-

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către:

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere comanda nr. 2994 din 31.01.2026, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în contract ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 18.03.2026.

Etapele parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la imobilul– teren, , în suprafață de 500 mp din acte și 499 mp din măsurători, situat în municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 17A, înscris în CF 222042 UAT Craiova, aprobată prin H.C.L nr. 523/2025.

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

Utilizarea desemnată a evaluării este estimarea valorii de piață a bunului imobil identificat, în vederea cumpărării (achiziționării) imobilului de către MUNICIPIUL CRAIOVA, aprobată prin H.C.L nr. 524/2025.

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

Inspecția s-a efectuat în prezența reprezentantului beneficiarului.

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

Valoarea de piață estimată în vederea cumpărării, obținută prin abordarea prin piață, este:

Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	Carte funciară	Suprafata măsurată	Suprafața din acte	Valoare de piață estimată	
1	Teren intravilan	254589	254589 UAT Craiova	500,00 mp	499,00 mp	1.537.539 lei	301.780 euro

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blanariu



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	5
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	8
1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	10
1.1. EVALUATOR	10
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI	10
1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI	10
1.4. PROPRIETARI	10
1.5. BENEFICIAR	10
1.6. COMANDĂ/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII	11
1.7. IDENTIFICAREA ACTIVELOR/BUNURILOR SUPUSE EVALUĂRII	11
1.8. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ	11
1.9. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII	11
1.10. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII	11
1.11. SURSELE DE INFORMARE	13
1.12. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	13
1.13. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	14
1.14. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII	15
1.15. FACTORI DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG)	15
1.16. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	15
1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	17
2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE	18
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE	18
3 ANALIZA PIEȚEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	20
3.1. DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE	20
3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIEȚEI LOCALE	20
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	21
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	22
3.5. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIEȚEI LOCALE	22
4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ	23
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	23
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	24
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	29
ANEXE	30

SINTEZA EVALUĂRII

Evaluator	BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru
Client	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214
Utilizatori desemnați	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214, și Persoana fizică TRANDAFIR FANEL
Proprietar	Persoana fizică TRANDAFIR FANEL
Comanda/contract	Comanda nr. 2994 din 31.01.2026
Data raportului	18.03.2026
Data inspectiei	Inspectia s-a realizat în data de 18.03.2026, în prezența utilizatorului desemnat
Data evaluării	18.03.2026
Curs BNR valabil la data evaluării, 18.03.2026	1 Euro = 5,0949 lei
Identificarea activelor/ bunurilor supuse evaluării	Imobilul– teren, , în suprafață de 500 mp din acte și 499 mp din măsurători, situat în municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 17A, înscris în CF 222042 UAT Craiova, aprobată prin H.C.L nr. 523/2025a
Amplasare	Municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 17A, judetul Dolj
Utilizare existentă	Imobilul este utilizat ca spațiu verde și recreere pentru copii
Utilizarea desemnată	Utilizarea desemnată a evaluării este stabilirea valorii de piață a imobilului în vederea cumpărării (achiziționării) de către MUNICIPIUL CRAIOVA
Tipul valorii estimate	<p>Valoarea estimată pentru dreptul de proprietate asupra bunului imobil evaluat, este valoarea de piață și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-a folosit: metoda comparației vânzărilor, recunoscută de Standardele de Evaluare ANEVAR 2025.</p> <p>Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025.</p> <p>Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, au fost extrase următoarele standarde în conformitate cu scopul și tipul valorii estimate:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Standarde generale:</i>

	<ul style="list-style-type: none"> - SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100); - SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101); - SEV 102 Tipuri ale evaluării (IVS 102) - SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103); - SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104); - SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105); - SEV 106 Documente și raportare (IVS 106) <ul style="list-style-type: none"> - <i>Standarde pentru active:</i> <ul style="list-style-type: none"> - SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400); - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile <p>Definiția valorii de piață, dată de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, este:</p> <p><i>„Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere ”.</i></p>
--	--

Observatii speciale	<p>Suprafețele utilizate sunt luate din documentele puse la dispoziție.</p> <p>Conform documentelor puse la dispoziție imobilul este liber de sarcini</p> <p>Conform P.U.G. Terenul se află în zona de locuințe colective cu regim de înălțime P+6 și P+8.</p> <p>Evaluarea s-a făcut în ipoteza ca imobilul este liber de sarcini și tranzacționabil</p>
----------------------------	---

Abordari/Metode de evaluare utilizate	Metoda comparației vânzărilor
--	-------------------------------

Valori finale rezultate

Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	Carte funciară	Suprafata măsurată	Suprafața din acte	Valoare de piață estimată	
1	Teren intravilan	254589	254589 UAT Craiova	500,00 mp	499,00 mp	1.537.539 lei	301.780 euro

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănaru Mihail-Dumitru

Evaluator autorizat

Blănaru Mihail-Dumitru

CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

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

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

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

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

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

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

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

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluator autorizat

Blănariu Mihail-Dumitru



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

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

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

1.1. EVALUATOR

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

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI

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

1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI

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

Persoana fizică TRANDAFIR FANEL

1.4. PROPRIETAR

Persoana fizică TRANDAFIR FANEL

1.5. BENEFICIAR

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

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

Comanda/contract: Comanda nr. 2994 din 31.01.2026

Data raportului: 18.03.2026

Data inspectiei: Inspecția s-a realizat în data de 18.03.2026, în prezența utilizatorului desemnat

Data evaluării: 18.03.2026

Curs BNR valabil la data de: 18.03.2026: 1 Euro = 5,0943 lei.

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

1.7. IDENTIFICAREA ACTIVELOR/BUNURILOR SUPUSE EVALUĂRII

Activul supus evaluării este de natura teren, prezentat mai jos:

Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	Carte funciară	Suprafata măsurată	Suprafața din acte
1	Teren intravilan	254589	254589 UAT Craiova	500,00 mp	499,00 mp

Amplasare: Municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 17A, județul Dolj

1.8. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ

Utilizarea desemnată a evaluării este stabilirea valorii de piață a imobilului în vederea cumpărării (achiziționării) de către MUNICIPIUL CRAIOVA.

1.9. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII

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

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

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

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

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

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

Estimarea valorii de piață a bunului imobil este prezentată detaliat în anexele prezentului raport.

1.10. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

1.10.1. Etapele parcurse în procesul de documentare

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

- Analiza documentelor și informațiilor primite de la solicitant/proprietar/destinar la momentul solicitării ferme sau cu ocazia inspecției, pentru evaluare proprietății imobiliare subiect;
- Preluarea informațiilor din teren cu ocazia inspecției – informații referitoare la proprietatea evaluată și informații cu privire la eventuale imobile aflate în vânzare și/sau de închiriat din vecinătate;

- Completarea documentelor necesare întocmirii raportului evaluare dacă în timpul inspecției s-au constatat diferențe între situația faptică și cea scriptică;
- Identificarea dreptului de proprietate evaluat;
- Stabilirea terenilor de referință ai evaluării, a ipotezelor și ipotezelor speciale;
- Analiza pieței imobiliare generale și specifice.

1.10.2. Documente de proprietate analizate

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

- Nota de Comandă nr. 2994 din 31.01.2026;
- Hotărîrea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 523 din 18.12.2025;
- Anexa nr. 1 extras de plan cadastral, la H.C.L. nr. 523 din 18.12.2025;
- Anexa nr. 2 plan de ansamblu, la H.C.L. nr. 523 din 18.12.2025.

1.10.3. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în

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

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

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

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

– Nu este cazul.

1.10.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare

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

-

1.11.SURSELE DE INFORMARE

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

1.11.1. Informații preluate din literatura de specialitate

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

1.11.2. Informații din piață

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

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

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

1.11.3 Alte surse de informații verificate

Informații postate în mediul online de diferite instituții publice:

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

1.12. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

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

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

1.13. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

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

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

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

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

- Evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate asupra imobilului este valabil și nu există sarcini asupra acestuia la data evaluării, altele decât cele menționate în conținutul raportului de evaluare;
- Evaluatorul nu a făcut niciun fel de investigație asupra documentelor puse la dispoziție de către client sau reprezentanții acestuia;
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, din surse pe care el le consider credibile și nu își asumă nicio responsabilitate în privința datelor furnizate de client și terțe persoane;
- Nu este în aria de competență a evaluatorului de a verifica autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul juridic al proprietății în cauză. Evaluarea s-a realizat în ipoteza unui drept de proprietate deplin, liber de orice sarcină și disponibil să fie tranzacționat imediat;
- Nefiind sarcina evaluatorului să realizeze investigații amănunțite asupra autenticității documentelor furnizate pentru evaluare, recomandăm ca orice terță parte care are un interes legal cu privire la proprietatea evaluată să se asigure că a efectuat toate investigațiile necesare pentru a se asigura de legitimitatea acestui interes;
- La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat niciun fel de informație;
- Evaluatorul nu va fi făcut răspunzător pentru existența unor factori de mediu care ar putea influența valoarea, evaluatorul neavând componentele/ competențele necesare și, prin urmare, nu poate da nicio garanție referitoare la starea tehnică sau economică a imobilului;
- Raportul de evaluare se bazează pe realitatea economică și condițiile socio-politice de la data evaluării. Orice schimbare majoră a acestor condiții poate influența major valoarea estimată;
- Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru evenimentele identificabile care ar putea influența valoarea proprietății după data inspecției sau data raportului;
- Valorile incluse în acest raport se referă strict la bunul imobil evaluat și scopul evaluării pentru care s-a întocmit. Orice sarcini sau interdicții de natură legală au fost omise mai puțin cazurile când s-a enunțat contrariul;
- Valorile estimate pot fi utilizate numai în scopul prezentului raport de evaluare, ele trebuind a fi analizate și înțelese avându-se în vedere și metodele pentru obținerea lor precum și a recomandărilor formulate în standardele sau legislația aplicabile;
- Deținerea acestui raport de evaluare nu conferă posesorului dreptul de a-l face public, decât în condițiile stabilite;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță referitor la acest raport sau la proprietatea evaluată, excepție fiind cazul în care în prealabil s-a stabilit altfel;
- Evaluatorul nu are cunoștința cu privire la efectuarea unei inspecții sau unui raport de mediu care să indice prezența unor factor de contaminare sau material periculoase. Evaluatorul nu a făcut 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 ANEVAR 2025 (având în vedere tipologia proprietății imobiliare);
- Prezentul raport de evaluare s-a realizat cu inspecție la exteriorul și interiorul imobilului;
- Evaluatorul nu a realizat măsurători ale spațiilor sau ale compartimentărilor deoarece nu are calificarea prevăzută de lege;

- Toate documentele analizate în cadrul raportului de evaluare sunt menționate în cuprinsul acestuia;
- La data inspecției imobilul era folosit ca spațiu verde. în scopul declarat al prezentei evaluari, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.
- Cu ocazia inspecției am identificat pe teren am identificat pe teren copaci, arbusti și vegetatie.

1.13.2. Ipoteze speciale

- Beneficiarul nu a pus un extras CF actualizat din care să reiese situația la zi a sarcinilor.

Evaluarea s-a făcut în ipoteza ca imobilul este liber de sarcini și tranzacționabil

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

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

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

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

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

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

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

1.16. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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

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

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

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

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

1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluator autorizat

Blănariu Mihail-Dumitru



2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE

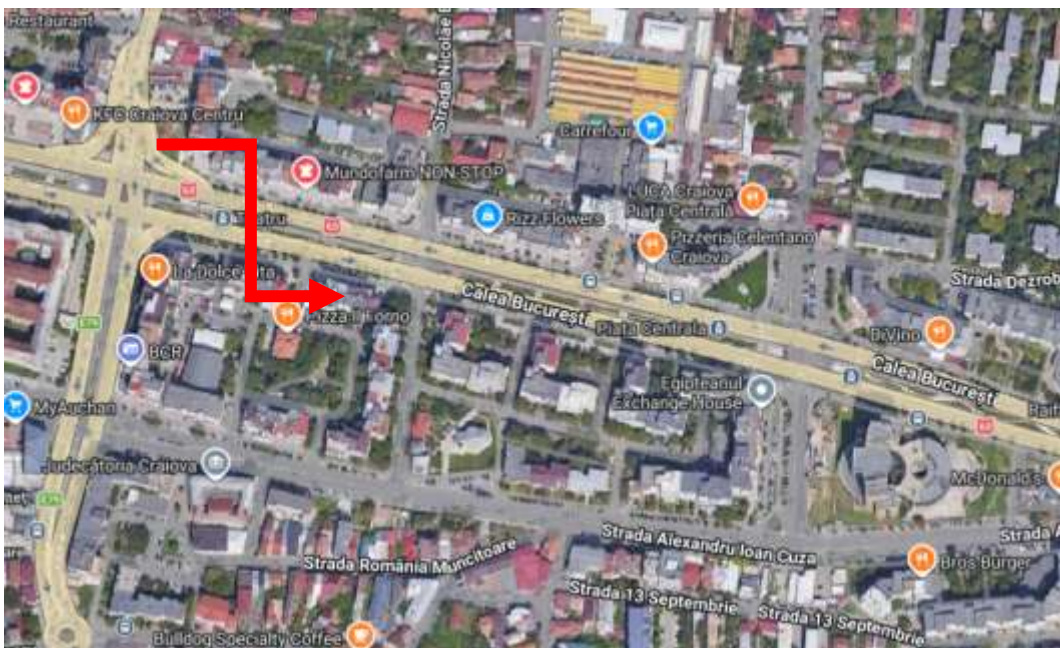
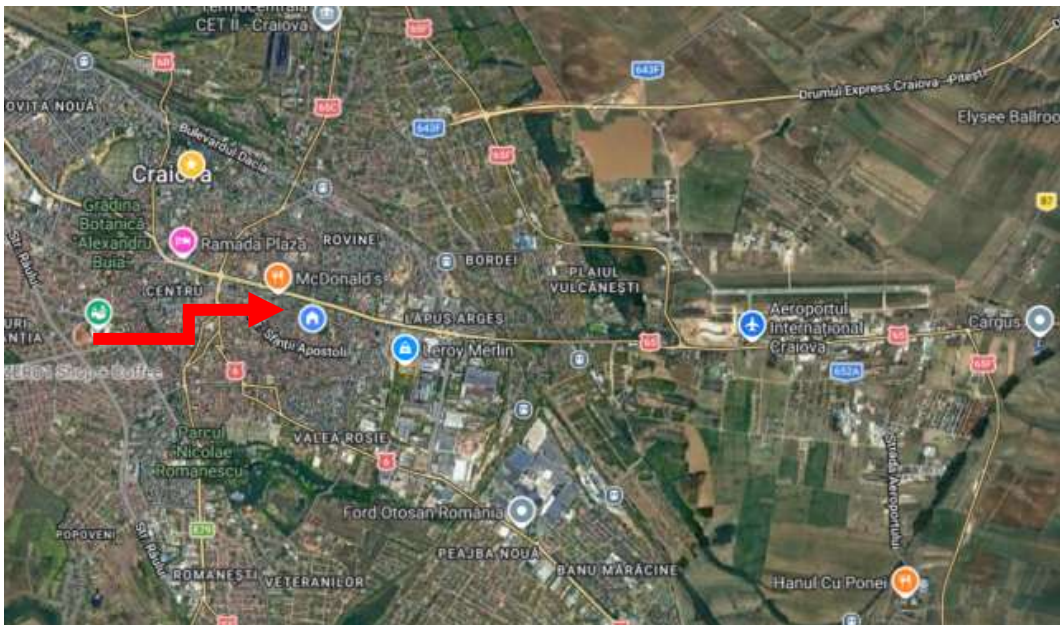
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII EVALUATE

2.1.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluată

Activul supus evaluării este de natura teren, în suprafață de 500 mp din acte și 499 mp din măsurători, situat în municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 17A, înscris în CF 222042 UAT Craiova, aprobată prin H.C.L nr. 523/2025

Amplasare: Municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 17A, județul Dolj

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



2.1.2. Descrierea juridică**REGIMUL JURIDIC**

Imobilul se află proprietate privată a persoanei fizice TRANDAFIR FANEL conform extras C.F 222042 UAT Craiova

REGIMUL ECONOMIC ȘI TEHNIC

Conform documentelor puse la dispoziție, și observațiilor s-a în urma inspecției pe teren, s-a constatat că proprietatea tranzacționabilă. Nu s-au pus la dispoziție documente cu privire la prețul chiriei și durata contractelor de închiriere.

2.1.3. Sarcini

Conform documentelor puse la dispoziție imobilul este liber de sarcini

Evaluarea s-a făcut în ipoteza ca imobilul este liber de sarcini și tranzacționabil

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

Zona de amplasare

Cartier Calea București, zona Patria, județul Dolj

Artere importante de circulație prin apropiere

Pietonal: str. A.I. Cuza și Calea București
Auto: str. A.I. Cuza și Calea București
Calitatea rețelelor de transport: asfaltate

Caracterul edilitar al zonei Utilitati edilitare

Tipul zonei: mixtă
Toate la limita proprietății

Gradul de poluare al zonei

Corespunzător traficului auto

Ambient

Liniștit

2.1.3. Descrierea terenului

Categorie teren

Intravilan

Nr. Cad.

222042

Carte funciara

222042 UAT Craiova

Suprafata

500 mp din acte, 499 mp din măsurători

Deschidere

La alei betonate ce comunica cu str. A.I. Cuza și Calea București

Concluzii in urma inspectiei

Terenul este ocupat de vegetație.

3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE

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

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

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

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

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

3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

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

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

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

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

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

3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE

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

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

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

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

Conform recensământului efectuat în 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, populația 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.

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

În ceea ce privește oferta terenurilor intravilane în zonă, aceasta este dominată de oferte cuprinse în intervalul 400-700 euro/mp.

3.4. CEREREA SOLVABILĂ

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

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

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

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

3.5. ECHILIBRU PIETEI. PREVIZIUNI

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

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

4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

Analiza se efectuează într-una din următoarele situații:

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

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

Utilizările probabile în mod rezonabil

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE

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

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

Tinând cont de informațiile disponibile, scopul evaluării, pentru estimarea valorii de piață a imobilului, evaluatorul a utilizat următoarele abordări/metode:

- Metoda comparației vânzărilor.

4.2.1. Metoda comparației vânzărilor

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

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

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 analiza a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală.

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

Pentru a aplica această metodă, evaluatorul a selectat un număr de 4 comparabile în urma analizei a ofertelor identificate, verificate și existente pe piață, existente, 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 rosie. Grila de piață și explicarea ajustărilor sunt prezentate în Anexa 1. Din analiza efectuată a rezultat ca cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 4 (are cea mai mica ajustare totala brută). Avand în vedere aceste ajustări și detaliile de calcul din Anexa 1. din aceasta sectiune, estimam ca **valoarea de piață a imobilului este:**

1.537.539 lei, echivalent a 301.780 euro

5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

- Piața este un set de aranjamente în care vânzătorii și cumpărătorii sunt în contact printr-un mecanism de preț;
- Valoarea de piață și este un concept fundamental în practica evaluării.

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

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

- Abordarea prin piață metoda comparațiilor directe pentru determinarea valorii de piață a imobilului;

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

Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	Carte funciară	Suprafata măsurată	Suprafața din acte	Valoare de piață estimată	
1	Teren intravilan	254589	254589 UAT Craiova	500,00 mp	499,00 mp	1.537.539 lei	301.780 euro

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

Aceasta estimare punctuala a valorii trebuie perceputa de destinatar asa cum este definită în literatura de specialitate . Ea este o concluzie impartială , experta și rezonabila a unui profesionist calificat , bazata pe analiza tuturor informatiilor relevante , cunoscute .

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

BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA



[Handwritten signature in blue ink]



**Evaluator autorizat
Blanariu Mihail-Dumitru**

[Handwritten signature in blue ink]

ANEXE

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

ANEXA 1 Calcule.

Anexa 1.1. Metoda comparațiilor directe pentru teren

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE						
Elemente de comparație	Terenul analizat	C1	C2	C3	C4	C5
Suprafață (mp)	499,00 mp	470 mp	642 mp	750 mp	468 mp	447 mp
Preț (Euro)	?	470.000 euro	495.000 euro	670.000 euro	280.800 euro	285.000 euro
Preț (Euro/mp)		1.000,00 euro/mp	771,03 euro/mp	893,33 euro/mp	600,00 euro/mp	637,58 euro/mp
Localizare	Municipiul Craiova str. A.I. Cuza, nr. 17A, județul Dolj	Craiova, str. A.I. Cuza, vis a vis de McDonalds, jud. Dolj	Craiova, str. N. Titulescu, la cca 300 de km 0, jud. Dolj	Craiova, str. Savinesti, jud. Dolj	Craiova, str. Dambovita, jud. Dolj	Craiova, str. Rovinari, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
Condiții de vânzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Condiții de piata	mar.26	mar.26	mar.26	mar.26	mar.26	mar.26
Acces	Prin aleea acces la str. A.I. Cuza si Calea Bucuresti	Prin str. A.I. Cuza	Prin str. N. Titulescu	Prin str. Savinesti	Derschidere la aleea 2 Bambusului	Derschidere la o alea acces
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
Utilitati	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate
Utilizare	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Altele/Constructii demolabile etc	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.-EVALUARI INTREPRINDRI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE

							ANEXA I.1.
EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA							
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE					
		Comp.1	Comp.2	Comp.3	Comp.4	Comp.5	
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI							
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	1.000,0	771,0	893,3	600,0	637,6	
Tipul tranzactiei		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-100,0	-77,1	-89,3	-60,0	-63,8	
Preț ajustat (EUR/mp)		900,0	693,9	804,0	540,0	573,8	
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral	
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%	0%	0%	
Preț ajustat (EUR/mp)		900,0	693,9	804,0	540,0	573,8	
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	
Preț ajustat (EUR/mp)		900,0	693,9	804,0	540,0	573,8	
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata	
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%	0%	0%	
Preț ajustat (EUR/mp)		900,0	693,9	804,0	540,0	573,8	
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	
Preț ajustat (EUR/mp)		900,0	693,9	804,0	540,0	573,8	
Condiții de piata	mar.26	mar.26	mar.26	mar.26	mai.23	mai.23	
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%	0%	0%	
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Preț ajustat (EUR/mp)		900,0	693,9	804,0	540,0	573,8	
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII							
Localizare	<i>Municipiul Craiova str. A.I. Cuza, nr. 17A, județul Dolj</i>	<i>Craiova, str. A.I. Cuza, vis a vis de McDonalds, jud. Dolj</i>	<i>Craiova, str. N. Titulescu, la cca 300 de km 0, jud. Dolj</i>	<i>Craiova, str. Savinesti, jud. Dolj</i>	<i>Craiova, str. Dambovita, jud. Dolj</i>	<i>Craiova, str. Rovinari, jud. Dolj</i>	
Ajustare (%)		-10,7%	0,0%	-10,7%	10,7%	10,7%	
Ajustare (EUR/mp)		-96,0	0,0	-85,8	57,6	61,2	
Preț ajustat (EUR/mp)		804,0	693,9	718,2	597,6	635,0	
Acces	<i>Prin aleea acces la str. A.I. Cuza si Calea Bucuresti</i>	<i>Prin str. A.I. Cuza</i>	<i>Prin str. N. Titulescu</i>	<i>Prin str. Savinesti</i>	<i>Prin str. Dambovita</i>	<i>Prin str. Rovine</i>	
Ajustare (%)		-5%	-5%	0,00%	5%	5%	
Ajustare (EUR/mp)		-45,0	-34,7	0,0	29,9	31,8	
Preț ajustat (EUR/mp)		759,0	659,2	718,2	627,5	666,8	
Suprafata (mp)	499,00	470,00	642,00	750,00	468	447	
Ajustare (%)		3,37%	-12,17%	-18,29%	-3,62%	6%	
Ajustare (EUR)		30,3	-84,5	-147,0	-22,7	42,4	
Preț ajustat (EURO)		789,3	574,8	571,2	604,8	709,2	
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	
#REF!		0%	0%	0%	0%	0%	
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Preț ajustat (EUR/mp)		789,3	574,8	571,2	604,8	709,2	
Utilizare	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Preț ajustat (EUR/mp)		789,3	574,8	571,2	604,8	709,2	
Atele/Constructii demolabile etc	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Preț ajustat (EUR/mp)		789,34	574,77	571,22	604,77	709,17	
ajustare totală netă (EUR/mp)		-110,7	-119,2	-232,8	64,8	135,3	
ajustare totală netă (%)		-11%	-15%	-26%	11%	21%	
ajustare totală brută (EUR/mp)		171,34	119,15	232,78	110,19	135,34	
ajustare totală brută (%)		17%	15%	26%	18%	21%	
Proprietatea comparabila 4 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)							
VALOARE DE PIATA UNITARA	604,77	EUR/mp		5,0949			
	3.081,24	LEI/mp					
VALOARE DE PIATA TOTALA	301.780	EUR					
	1.537.539	LEI					

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.-EVALUARI INTREPRINDRI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE

EXPLICATII AJUSTARI						
Studiul pietei si al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferente intre preturile proprietatilor pe piata imobiliara locala. Anumite caracteristici ale proprietatilor sunt recunoscute de cumparatori si de participantii la piata in general si reflectate in pretul final de tranzactionare. Evaluatorul apreciaza urmatoarele tipuri de ajustari ca reprezentand reactiile participantilor la piata si disponibilitatea cumparatorilor de a plati mai mult sau mai putin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustarilor a fost analiza pe grupe de date. Ajustarile aplicate ofertelor de vanzare / tranzactiilor se prezinta astfel:						
Tipul tranzactiei						
In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranctionare variaza pe piata locala in intervalul -10-20%, in functie de amplasament, suprafata, localizare, cale acces, topografie, vecinatati si utilizari permise conform PUG, PUZ sau PUD, si HCL.						
Ajustari	Comp 1 -10%	Comp 2 -10%	Comp 3 -10%	Comp 2 -10%	Comp 3 -10%	
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.						
Drepturi de proprietate transmise						
La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este deplin						
Ajustari	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%	
Restricții de utilizare						
Se considera ca la data evaluarii, conform ipotezelor de lucru, nu exista restrictii de utilizare - nu sunt necesare ajustari.						
Ajustari	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%	
Condiții de finanțare						
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de finantare fiind aceleasi - nu sunt necesare ajustari.						
Ajustari	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%	
Condiții de vanzare						
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de vanzare pentru comparabile sunt aceleasi ca si pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustari.						
Ajustari	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%	
Condiții de piata						
Condițiile de piata indica diferentele între preturile afisate la anumite date in anunturile de vanzare si data evaluarii, ajustarile au fost estimate procentual in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in timp dintre ofertele prezentate.						
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similar	Comp 2 similar	Comp 3 similar	Comp 2 similar	Comp 3 similar	
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%	0%	
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.						
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII						
Localizare						
In functie de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, diferentele de pret pot ajunge pana la 10% in cadrul aceleiasi cartier sau mai mari , pentru comparabilele amplasate in zone mai indepartate fata de subiect						
Comparabila vs Subiect	Comp 1 mai buna	Comp 2 similar	Comp 3 mai buna	Comp 2 mai slaba	Comp 3 mai slaba	
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	nu se ajusteaza	ajustare negativa	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva	
Procent ajustare aplicat	-11%	0%	-11%	11%	11%	
S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ in functie de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare						
Acces						
Drumul de acces spre proprietati sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu acces auto usor si drumuri asfaltate, cumparatorii platesc mai mult.						
Comparabila vs Subiect	Comp 1 mai bun	Comp 2 mai bun	Comp 3 similar	Comp 2 mai slab	Comp 3 mai slab	
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	nu se ajusteaza	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva	
Procent ajustare aplicat	-5%	-5%	0%	5%	5%	
Nu au fost necesare ajustari						
Suprafata (mp)						
In cazul suprafetelor foarte mici de cca 150 mp de teren numarul cumparatorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafata este mai greu de utilizat, influentand valoarea terenului, pretul scade direct proportional cu suprafata, loturile foarte mici de teren sunt mai greu vandabile.						
Comparabila vs Subiect	Comp 1 mai mare	Comp 2 mai mica	Comp 3 mai mica	Comp 2 mai mica	Comp 3 mai mare	
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitiva	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare pozitiva	
Procent ajustare aplicat	3%	-12%	-18%	-4%	6%	
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in pretul platit fata de terenuri cu suprafete semnificativ diferite fata de subiect (conform analiza ofertei competitive).						
Topografie						
In functie de topografia imobilului, cumparatorii recunosc un plus de valoare si exista disponibilitatea acestora de a plati mai mult pentru proprietati cu o topografie plana deoarece nu necesita lucrari suplimentare pentru a realiza o suprafata dreapta, neteda si a egaliza diferentele de nivel.						
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara	
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%	0%	
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de topografia diferita dintre comparabile si subiectul analizat.						
Forma / raportul laturilor						
Diferentele privind frontalul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu forma regulata sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.						
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara	
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%	0%	
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un imobil cu o deschidere diferita fata de subiect.						
Deschidere						
Diferentele privind frontalul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu deschidere mai mare sau la mai multe strazi sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.						
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similare	Comp 2 similare	Comp 3 similare	Comp 2 similare	Comp 3 similare	
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%	0%	
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata privind influenta asupra pretului proprietatii, tinind cont de echiparea cu utilitati diferite fata de proprietatea subiect. S-a ajustat pozitiv comparabila 2 cu -4% pentru ca are deschidere la 2 strazi						
Utilizare						
Piata recunoaste ca exista un surplus de valoare pentru loturile de teren intravilan curti constructii amplasate intr-o zona cu potential comercial/servicii fata de cele ce au o categorie de folosinta diferita (Altere/arabil etc), conform CMBU.						
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara	
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%	0%	
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferentele in pretul platit dintre cea mai buna utilizarea a comparabilelor si cea a subiectului evaluat.						
Altele/Constructii demolabile etc						
In functie de alte aspecte, vecinatati, starea terenului diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care sunt situate in zone defavorabile, vecinatati inferioare unor zone rezidentiale/comerciale, cumparatorii platesc mai putin. De asemenea, in functie de existenta unor constructii aflate in diferite stadii de executie, diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care necesita cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren construibil, cumparatorii platesc mai putin.						
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similar	Comp 2 similar	Comp 3 similar	Comp 2 similar	Comp 3 similar	
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%	0%	

ANEXA 2 Fotografii



ANEXA 3 Comparabile/oferte
 COMPARABILA 1

<https://www.blitz.ro/craiova/teren-vanzare-blitz177114tv>

BLITZ NOUȚĂȚI IMOBILIARE OFERTELE TALE ADAUGĂ PROPRIETATE

Teren intravilan stradal, amplasament central, zona McDonalds!

ID: BLITZ.177114TV Cartier: Central Preț/mp:1000 € [Caută-te credit](#)

Actualizat: 18.09.2025

470.000 €
 500.000 € - 900.000 €

TRIMITE OFERTĂ DE PREȚ

Catalin Bedes
 Specialist Broker Partner
 +40 361 456 033
 office@blitz.ro

**Te interesează oferta?
 Programează o vizionare!**

Nume și prenume

Telefon

Email

Doreșc să fiu contactat în legătură cu oferta BLITZ 177114TV din Craiova, zona

BLITZ NOUȚĂȚI IMOBILIARE OFERTELE TALE ADAUGĂ PROPRIETATE

Caracteristici

Suprafață:
 470 mp

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

Descriere

BLITZ ofera spre vanzare teren de excepție, cu amplasament central în vecinătatea McDonalds.
 Este o locație cu vad comercial intens, trafic pietonal și auto constant. Viabilitate și accesibilitate excelente, oportunități de acest tip sunt existente în zonă.
 ✓ Suprafață: 470 mp
 ✓ Descădere la stradă: 10,5 m
 ✓ Certificat de urbanism pentru construire 5+F+S ETAJE
 ✓ Împozi comercial la parter + locuințe de la etajul 1 la 5 și parcare sau spații de depozitare la subteran
 ✓ Teren exclusiv, excelent pentru un proiect urban valoros și bine poziționat
 Potrivit pentru dezvoltare MIXTĂ: comercial + rezidențial, într-una dintre cele mai vizibile și căutate zone din oraș.
 Cod ofertă / ID BLITZ: P332401

Păreerea Agentului

COMPARABILA 2

<https://www.storia.ro/oferta/teren-642-mp-cu-autorizatie-s-p-4e-front-dublu-ultracentral-IDCQJF>

Teren 642 mp, cu autorizatie S + P + 4E, front dublu, ULTRACENTRAL
495 000 € 771 €/m²

Centru, Craiova, Dolj

Teren de vânzare

Suprafață utilă	642 m ²
Tip teren	intravilan
Localizare	fără informații
Dimensiuni	fără informații
Garaj	fără informații
Tip acces	asfaltat
Încalzire	fără informații
Medii	<input type="checkbox"/> apă caldă <input type="checkbox"/> electricitate <input type="checkbox"/> canalizare <input type="checkbox"/> gaz

Tip vânzare: agenție

Descriere

BLITZ vă propune a pre achiziția un teren intravilan de 642 mp, cu o dată deschidere, cea principală fiind de 12 m, situat Ultracentral, la nici 500 m de km 0 al orașului (gitarorul de sub pasajul ficolei Titulescu). Imobilul este liber de construcții și beneficiază de un certificat de urbanism pentru construire clădire S + P + 4E, cu parocri subterane și supraeroare, apă comercial la parter și locuințe colective la etajele superioare după cum urmează:

- 1 penthouse de 4 camere
- 3 apartamente de 3 camere
- 3 apartamente de 2 camere
- 2 studouri.

Terenul este o raritate atât prin disponere, cât și prin poziționare și, cel mai important, se vinde cu autorizație de construire!

Vă aștept la vizionare pentru mai multe detalii legate de proiectul ce urmează să fie autorizat, se mai pot lua în calcul modificări de compartimentare în cazul în care se dovedește o reconfigurare a nivelurilor superioare.

Cod ofertă / ID BLITZ: P100178

Mai puțin

BLITZ Romania
 0264 333 777

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

Administrația acestor date este S.C. Orla Online Servicii S.R.L. (București) **ORLONLINE**

Trimite mesajul

SAU

Alăpează numărul

0264 333 777

Publicitate

0% DOBÂNDĂ

Publicitate

Află mai multe

COMPARABILA 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-constructie-demolabila-316-mp-zona-centrala-IDEXGO>

The image shows a screenshot of a real estate listing on the website storia.ro. The listing is for a demolition site in Craiova, Romania. The main image shows a large, multi-story building in a state of significant disrepair, with crumbling walls and missing windows. The text below the image provides the following details:

- Property Type:** Teren+Constructie demolabila, 316 mp, zona Centrala
- Price:** 328 000 € (1 038 €/m²)
- Location:** Bortne, Craiova, Dolj
- Agent:** Andrada Tudorescu, GDS IMOBILIARE ROMANIA SRL, phone number 0764 081 983
- Call to Action:** "Te intereseaza?" (Are you interested?)

Below the main listing, there is a detailed description in Romanian:

Descriere

GDS Elite Imobiliare va propune spre vanzare un teren intravilan, cu o suprafata de 316 mp plus o constructie demolabila, situat intr-o zona centrala, cu o foarte buna, Craiova. Terenul este pozitionat la strada principala, strada fiind, asfaltata si beneficiaza de un front stradal de 15 M, intr-o zona cu oportunitate de investitie, dar si pentru constructie, pot-ul fiind de 30%. Terenul este dispus de toate utilitatile, curent, apa, canalizare si gaze. Va asteptam cu drag la o vizionare!

Malputin

ID: 9762570 **Reportează**

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?
Activează alertele și nu pierde nicio ofertă. [Vreau notificări despre anunțuri similare](#)

On the right side of the screenshot, there are two promotional banners for "MORARITA" real estate agency. The top banner says "ASA MIROASE A acasa" (Like home) and the bottom banner says "ÎMPREUNĂ CU UNUL DIN CEI MAI BUNI AGENȚI IMOBILIARI FACEM DIN CASĂ," (Together with one of the best real estate agents we make home).

COMPARABILA 4

<https://www.storia.ro/oferta/teren-in-cartierul-george-enescu-IDFb5R>

Teren in cartierul George Enescu
280 800 € 600 €/m²

Strada Dambovița, George Enescu, Craiova, Dolj

Teren de vânzare

Suprafață utilă	460 m ²
Tip teren	intravilan
Locațiune	urbană
Dimensiuni	27.0 x 77.55 m
Garaj	da
Tip acces	asfaltat
Imprejurimi	184 informații
Media	<input type="checkbox"/> apă caldă <input type="checkbox"/> gaz <input type="checkbox"/> electricitate <input type="checkbox"/> canalizare
Tip vânzător	agenție

Bogol George
 Este imobiliar
 Afășează numărul

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Administrația acestor date este S.C. SUI Online Services S.A. (Storia) (SA) SA

Trimite mesajul

Publicitate

DEXTER
 RENEAȘTEREA

COMPARABILA 5

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-in-craiova-cartier-valea-rosie-str-rovinari-nr75-IDk0KWc.html>

Vând teren in Craiova, cartier Valea Roșie, str Rovinari nr75

285 000 € Prețul e negociabil

PROMITENȚĂ REACTUALIZEAZĂ

Personă fizică Suprafața utilă: 447 mp Extensibil / 999999/ 999999

Asigurați-vă pentru casa la Partener Allianz Jiriac

DESCRIERE

Vand teren in Craiova, cartier Valea Roșie, str Rovinari nr 75, acesta are o suprafață de 447 m² în acte, o deschidere la stradă principală de 10,20 m și în spate de 11,05 m. Terenul este în pantă, pe el se află o construcție formată din 2 camere, un hol și beci, aceasta necesită renovare completă sau demolare. Sunt toate utilitățile, respectiv: gaze, apă, canalizare, curent. Toate actele sunt la zi.

ID: 8890006 Vizualizări: 287

DEPTURE CONSUMATORILOR

Actiunile de la vânzările private nu sunt protejate de legea privind drepturile consumatorilor.

Totusi, toate actiunile sunt realizate cu Urmare pînă CDR sunt.

Aziă mai multe

Publicitate

la-ti masina visată

ANEXA 4 Documente

- Nota de Comandă nr. 2994 din 31.01.2026;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 523 din 18.12.2025;
- Anexa nr. 1 extras de plan cadastral, la H.C.L. nr. 523 din 18.12.2025;
- Anexa nr. 2 plan de ansamblu, la H.C.L. nr. 523 din 18.12.2025.



DIRECȚIA PATRIMONIU

Serviciul Patrimoniu

Nr. 2994 / 01.2026

Notă Comandă

Prin HCL nr. 523/2025

Se aprobă cumpărarea de către municipiul Craiova a imobilului –teren , în suprafață de 500 mp din acte și 499 mp din măsurători, situat în municipiul Craiova, A I Cuza nr 17A, înscris în C F nr. 222042-Craiova.

Prețul de pornire al negocierii se stabilește pe baza raportului de evaluare care se supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

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 pentru terenul antementionat, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor HCL nr. 523/2025.

Mulțumim pentru colaborare!

<i>Nume și prenume</i>	<i>Funcția</i>	<i>Data</i>	<i>Semnătura</i>
Verificat: Gâlea Ionuț Cristian	Director executiv	2026	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	2026	
Întocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	2026	

Lista de difuzare a documentului:

<i>Nr.</i>	<i>Nr. exemplar / difuzat</i>	<i>Destinatar</i>	<i>Nr. file</i>	<i>Nr. file anexate</i>	<i>Observații</i>
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.523

**privind cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului - teren
situat în municipiul Craiova, str. A.I.Cuza nr.17A**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 18.12.2025;

Având în vedere referatul de aprobare nr.404516/2025, raportul nr.404743/2025 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.409050/2025 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului - teren situat în municipiul Craiova, str. A.I.Cuza nr.17A și avizele nr.43/2025 al Comisiei I - Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.35/2025 al Comisiei III -Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale, nr.45/2025 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, în suprafață de 500 mp. din acte și 499 mp.din masuratori, situat în municipiul Craiova, str. A. I. Cuza nr.17A, înscris în Cartea Funciară nr. 222042 Craiova, identificat conform planului de amplasament și delimitare și a planului de incadrare în zona, prevăzute în anexele nr.1 și 2 care fac 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 hotarari.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Octavian Sorin MARINESCU



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

*Per vedere ca aplic
susc. art 196/1 din
L.a.161/2002*

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE

TERITORIUL ADM. Craiova
COD. SIRUTA

ADRESA CORPULUI DE PROPRIETATE:

SC. 1: 500

str. A.I. Cuza , FN , Craiova , jud. Dolj.

NUMAR CADASTRAL PROVIZORIU 15592

NUMELE SI PRENUMELE PROPRIETARULUI :

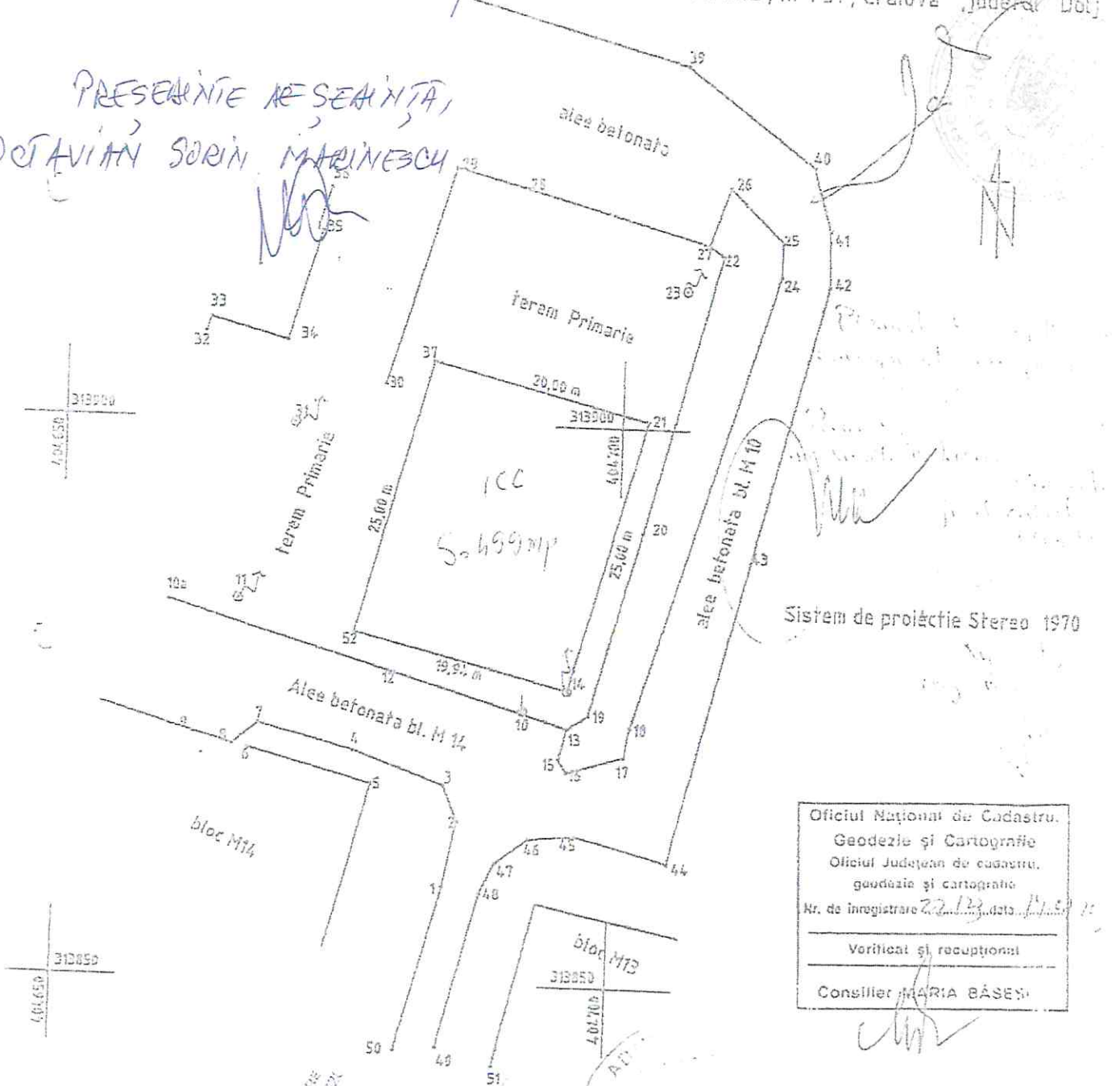
Florescu Trufka

ADRESA : str. Rovine , nr . 37 , Craiova , judetul Dolj
Florescu Tanase

Anexa 1 LA HOTARAREA NR 523/2015

ADRESA : str. Rovine , nr . 31 , Craiova , judetul Dolj

PRESEARINTE RESEARINTA,
OCTAVIAN SORIN MARINESCU



Sistem de proiectie Stereo 1970

Oficiul National de Cadastru,
Geodezie și Cartografie
Oficiul Județean de cadastru,
geodezie și cartografie
Nr. de inregistrare 22.133 data 11.5.11
Verificat și recepționat
Consilier MARIA BĂSEȘI

Intocmit : ing. Panduru Petre

Data : 03.07.2003

DE
CORAZARE
C.P.
PANURU
C.

TERUL AT.

Anexa 2 LA NOTĂ DE ÎNTELES
NR. 523/2025

PREȘEDINTE AȘEZĂRII,
OCRAVINĂ SOBIR
MARINESCU

7271 - 15

1272 - 13

Șeful nica de la ocra
Nr. 15592
Municipalitatea Craiova
17.09.2025

19