

EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	<b>BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.</b>		EVALUARI BUNURI MOBILE
	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		
<b>EVALUARI DE INTREPRINDERI</b>			

Nr. raport	2026031802	din	18.03.2026
------------	------------	-----	------------

Nota de comandă	2973	din	31.01.2026
-----------------	------	-----	------------

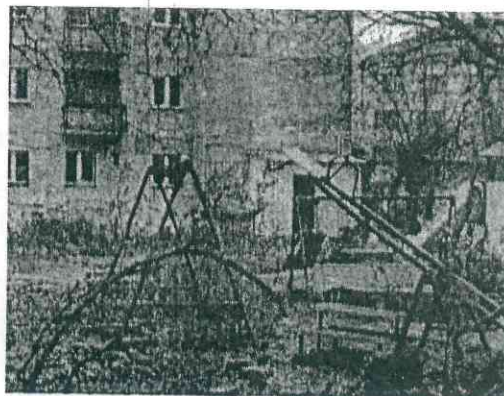


NR: 94037  
DATA: 18/03/2026  
COD: 5E6EA  
PRIMARIA MUN. CRAIOVA

COPIE

## RAPORT DE EVALUARE - ACTIVE/PROPRIETATE IMOBILIARĂ -

Cumpărare de către municipiul Craiova a imobilului-teren, în suprafață de 2454 mp, situat în municipiul Craiova, str. Colonel Scarlat Demetriade, nr. 9A, și 9B, înscris în CF 251713 UAT Craiova, aprobată prin H.C.L nr. 524/2025



**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 OPRESCU MARIUS EMILIAN

**PROPRPIETARI:** Persoana fizică OPRESCU MARIUS EMILIAN

Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR  
NR. LEGITIMAȚIE 10737.

## SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

**Către:**

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere comanda nr. 2973 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 2454 mp, situat în municipiul Craiova, str. Colonel Scarlat Demetriade, nr. 9A, și 9B, înscris în CF 251713 UAT Craiova.

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	251713	251713 UAT Craiova	2.454,00 mp	2.454,00 mp	5.247.074 lei	1.030.111 euro

Cu considerație,  
Mihail Dumitru Blanariu



## CUPRINS

<b>SINTEZA EVALUĂRII</b>	<b>5</b>
<b>CERTIFICAREA EVALUATORULUI</b>	<b>8</b>
<b>1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII</b>	<b>10</b>
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
<b>2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE</b>	<b>18</b>
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE	18
<b>3 ANALIZA PIEȚEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE</b>	<b>20</b>
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
<b>4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ</b>	<b>23</b>
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	23
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	24
<b>5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII</b>	<b>29</b>
<b>ANEXE</b>	<b>30</b>

## SINTEZA EVALUĂRII

<b>Evaluator</b>	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
<b>Client</b>	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214
<b>Utilizatori desemnați</b>	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214, și Persoana fizică OPRESCU MARIUS EMILIAN
<b>Proprietar</b>	Persoana fizică OPRESCU MARIUS EMILIAN
<b>Comanda/contract</b>	Comanda nr. 2973 din 31.01.2026
<b>Data raportului</b>	18.03.2026
<b>Data inspecției</b>	Inspecția s-a realizat în data de 18.03.2026, în prezența utilizatorului desemnat
<b>Data evaluării</b>	18.03.2026
<b>Curs BNR valabil la data evaluării, 18.03.2026</b>	1 Euro = 5,0937 lei
<b>Identificarea activelor/ bunurilor supuse evaluării</b>	Imobilul– teren, în suprafață de 2454 mp, situat în municipiul Craiova, str. Colonel Scarlat Demetriade, nr. 9A, și 9B, înscris în CF 251713 UAT Craiova
<b>Amplasare</b>	Municipiul Craiova, str. Colonel Scarlat Demetriade, nr. 9A, și 9B, județul Dolj
<b>Utilizare existentă</b>	Imobilul este utilizat ca spațiu verde și recreere e către vecinătăți
<b>Utilizarea desemnată</b>	Utilizarea desemnată a evaluării este stabilirea valorii de piață a imobilului în vederea cumpărării (achiziționării) de către MUNICIPIUL CRAIOVA
<b>Tipul valorii estimate</b>	<b>Valoarea estimată</b> pentru dreptul de proprietate asupra bunului imobil evaluat, este valoarea de piață și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-a folosit: metoda comparației vânzărilor, recunoscută de Standardele de Evaluare ANEVAR 2025.  Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025.  Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, au fost extrase următoarele standarde în conformitate cu scopul și tipul valorii estimate: - <i>Standarde generale:</i>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100);</li> <li>- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);</li> <li>- SEV 102 Tipuri ale evaluării (IVS 102)</li> <li>- SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103);</li> <li>- SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104);</li> <li>- SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105);</li> <li>- SEV 106 Documente și raportare (IVS 106)</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Standarde pentru active:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400);</li> <li>- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile</li> </ul> </li> </ul> <p>Definiția valorii de piață, dată de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, este:</p> <p><b>„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 ”.</b></p>						
<b>Observatii speciale</b>	<p>Suprafețele utilizate sunt luate din extrasul de carte funciară și documentele puse la dispoziție.</p> <p>Conform înscrierilor din carte funciară informativă 251713 UAT Craiova UAT Craiova, nr. 14.02.2026, menționate la C1, partea III. Sarcini, sunt enumerate următoarele sarcini:</p> <p><i>“se noteaza dreptul de LOCATIUNE asupra incaperii nr 3 - birou, 4 -baie, 5 - terasa, 6 - incapere, incaperi individualizate conform anexei 1 la contractul de inchiriere nr 6195712/04.04.2012, situate la etajul 3 al constructiei C 1, pentru o perioada de 36.luni, respectiv de la data de 01.04.2012 la data de 31.03.2012”</i></p> <p>Evaluarea s-a făcut în ipoteza ca imobilul este liber de sarcini și tranzacționabil</p>						
<b>Abordari/Metode de evaluare utilizate</b>	Metoda comparației vânzărilor						
<b>Valori finale rezultate</b>							
Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	Carte funciară	Suprafata măsurată	Suprafața din acte	Valoare de piață estimată	
1	Teren intravilan	251713	251713 UAT Craiova	2.454,00 mp	2.454,00 mp	5.247.074 lei	1.030.111 euro
<b>BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.</b> Administrator, Blănaru Mihail-Dumitru				<b>Evaluator autorizat</b> 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 OPRESCU MARIUS EMILIAN

### 1.4. PROPRIETAR

Persoana fizică OPRESCU MARIUS EMILIAN

### 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. 2973 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 = 5,0937 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	251713	251713 UAT Craiova	2.454,00 mp	2.454,00 mp

**Amplasare:** Municipiul Craiova, str. Colonel Scarlat Demetriade, nr. 9A, și 9B, 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. 2973 din 31.01.2026;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 524 din 18.12.2025;
- Anexa nr. 1 extras de plan cadastral, la H.C.L. nr. 524 din 18.12.2025;
- Anexa nr. 2 plan de ansamblu, la H.C.L. nr. 524 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](http://www.storia.ro), [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.olx.ro](http://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;<sup>2</sup>
- Listele imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic;<sup>3</sup> - *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/CE<sup>4</sup> - **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*:

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

<sup>3</sup> 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>;

<sup>4</sup> <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 lucrare este protejată de legislația dreptului de autor și reprezintă proprietatea intelectuală a autorului, drept care copierea acesteia este strict interzisă.

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

## 1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

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

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

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**

Administrator,  
Blănariu Mihail-Dumitru



**Evaluator autorizat**

Blănariu Mihail-Dumitru



## 2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE

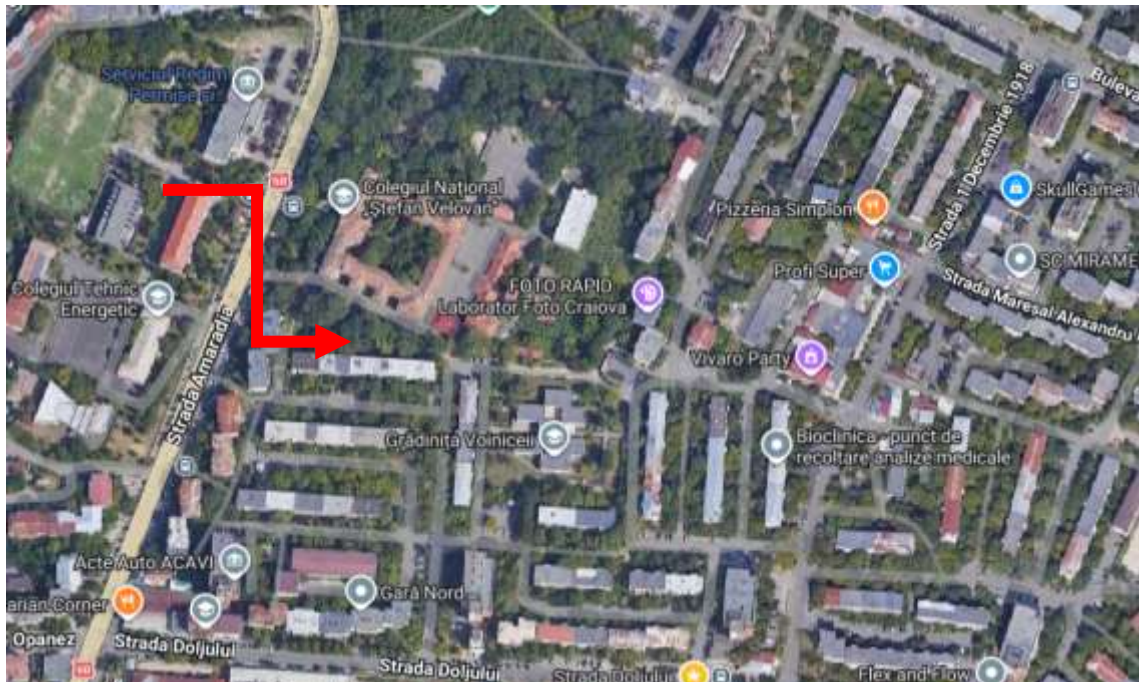
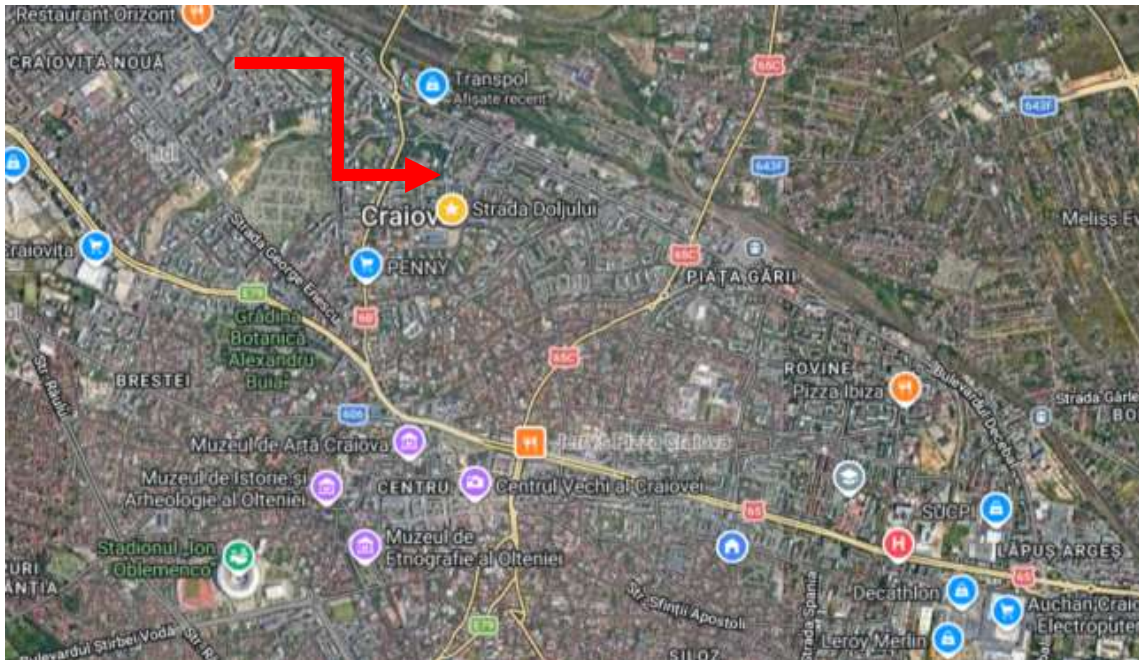
### 2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII EVALUATE

#### 2.1.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluată

Activul supus evaluării este de natura teren, în suprafață de 2454 mp, situat în municipiul Craiova, str. Colonel Scarlat Demetriade, nr. 9A, și 9B, înscris în CF 251713 UAT Craiova

**Amplasare:** Municipiul Craiova, str. Colonel Scarlat Demetriade, nr. 9A, și 9B, 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 OPRESCU MARIUS CRISTIAN conform extras C.F nr.251713 UAT Craiova

**REGIMUL ECONOMIC ȘI TEHNIC****2. REGIMUL ECONOMIC**

olosinta actuală a terenului - curți construcții

Destinația după P.U.G. - zona locuințe colective

Suprafata terenului - 2454,00 mp din acte si din masuratori

**3. REGIMUL TEHNIC**

Conform P.U.G aprobat cu H.C.L. nr. 23/2000 si prelungire valabilitate cu H.C.L. nr. 543/2018 - U.T.R. LI5 amplasamentul este situat in zona de locuinte colective, cu regim maxim de inaltime P+3-10, P.O.T. max. = 20% si C.U.T. max. = 2,2. Functiunea dominanta a zonei este locuirea colectiva. Functiunile complementare admise ale zonei sunt:- institutiile publice si servicii; spatii verzi amenajate; accese pietonale si carosabile, parcaje, garaje; retele tehnico-edilitare si constructii aferente; Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înalțimii medii a clădirilor învecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca mai mult de 2 niveluri cladirile imediat învecinate. Autorizarea executarii construcțiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine funct. acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Autorizarea executarii construcțiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa

Se propune construire imobil, locuinte colective S+P+10 cu spatii tehnice si garaje la subsol si spatii comerciale la parter alcatuit din doua scari cu P.O.T. propus = 20% si C.U.T. propus = 2,2.

Conditii: Se va prezenta plan de situatie pe suport topo vizat de O.C.P.I. cu pozitionarea tuturor construcțiilor învecinate. Functiunile, regimul lor de înălțime si distanta de la acestea la limita de proprietate. Se va respecta Codul Civil pe limita de proprietate privind servitutea de vedere si picatura la streasina; Scurgerea apelor pluviale se va face in incinta proprietatii; Se vor amenaja sp. verzi si plantate conform R.G.U.; Se vor asigura locuri de parcare conform RLU aprobat cu HCL 489/2021 si respectarea NP 24/1997 normativ pentru proiectarea si executia parcajelor pentru autoturisme; Se vor respecta retrageri de minim 4,50 m pentru imprejmuire si pentru construire din axul aleii de acces pentru dimensionarea acesteia conform RGU, Anexa 4, aprobat cu HG 525/1996. Se va respecta O.M.S. 119/2014. Se va respecta normativul privind adaptarea clădirilor civile și stațiilor urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, Indcativ NP 051-2012-Revizuire NP 051-2000. Verificarea proiectului pentru cerintele: B1, Cc, D, E, si F.

Acordul autentificat al vecinilor direct afectati pt construire la distanță mai mica de 60 cm fata de limita de proprietate, conform Codului Civil inclusiv servitutea de vedere si picatura la streasina; Se vor respecta prevederile R.L.U. aprobat cu H.C.L. 505/2011 - privind fatadele si cromatica cladirilor, modificată prin H.C.L. 304/2015 si 231/2021; In conditiile in care solutia tehnica pentru imprejmuire necesita finisaje exterioare se va prezenta acordul autentificat al vecinilor afectati. Pe planul de situatie se va marca si cota imprejmuirea, iar in memoriu si pe cerere se va preciza lungimea, respectând cond. de retrageri. Se vor amenaja sp. verzi si plantate in conf. RGU 525/1996 - sp. plantate atat la nivelul solului cat si pe verticala (pe inaltimea cladirii, exemplu jardiniere). Balcoanele si logiile vor respecta estetica functiunii. Prezentati: Titlu de proprietate in copie conform cu originalul; Extras C.F; Incheiere de Intabulare; Referat de expertiza tehnica pt. protejarea constructiilor adiacente-daca este cazul; Referat de verificare a proiectului la exigentele stabilite de proiectant. Se poate construi numai in baza avizelor favorabile ale detinatorilor de utilitati din zona si cu respectarea tuturor conditiilor si retragerilor precizate prin acestea. Se va respecta Legea nr. 114/1996 a locuintei. Bransamentele/racordurile la utilitati se vor realiza conform art. 11, alin7) litera e, din Leg 7/2020, in baza acord/autoriz administratorului drumului. Se va amenaja platforma gospodareasca pentru gunoi menajer si selectiv exclusiv in incinta proprietatii; Se vor respecta dispozitiile art. 14, 15 si 17 din Legea nr. 372/2005 modificata. Situatiia existenta si propusa - simulare foto.

Prezentul certificat de urbanism **poate** fi utilizat, in scopul declarat pentru:

- construire imobil, locuinte colective S+P+10 cu spatii tehnice si garaje la subsol si spatii comerciale la parter alcatuit din doua scari

**2.1.3. Sarcini**

Sarcini: conform extrasului de carte funciara nr. 251713 UAT Craiova, imobilul se află în proprietate deplina a persoanei fizice OPRESCU MARIUS EMILIAN. este liber de sarcini.

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

**2.1.4. Descrierea proprietatii****Descrierea zonei de amplasare**

Zona de amplasare

Cartier Amaradia, județul Dolj

Artere importante de circulație prin apropiere

Pietonal: str. Colonel Scarlat Demetriade  
Auto: str. Colonel Scarlat Demetriade  
Calitatea rețelilor de transport: asfaltate

Caracterul edilitar al zonei

Tipul zonei: mixtă

Utilitati edilitare

Toate la limita proprietății

*Gradul de poluare al zonei*                      Corespunzător traficului auto  
*Ambient*    Liniștit

**2.1.2. Descrierea terenului aferent construcției**

*Categorie teren*                                      Intravilan  
*Nr. Cad.*    251713 UAT Craiova  
*Carte funciara*                                      251713 UAT Craiova UAT Craiova  
*Suprafata*    127 mp  
*Deschidere*    la str. Colonel Scarlat Demetriade  
*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 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, 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 500-700 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 trasa străzilor). 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 roșie. 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 2 (are cea mai mică ajustare totală brută). Având în vedere aceste ajustări și detaliile de calcul din Anexa 1. din aceasta secțiune, estimăm ca **valoarea de piață a imobilului este:**

**5.247.074 lei, echivalent a 1.030.111 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:

- 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	251713	251713 UAT Craiova	2.454,00 mp	2.454,00 mp	5.247.074 lei	1.030.111 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	Calcul
ANEXA 2	Fotografii
ANEXA 3	Oferte
ANEXA 4	Documente

## ANEXA 1 Calcule.

## Anexa 1.1. Metoda comparațiilor directe pentru teren

<b>DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE</b>				
<b>Elemente de comparație</b>	<b>Terenul analizat</b>	<b>C1</b>	<b>C2</b>	<b>C3</b>
<b>Suprafață (mp)</b>	<b>2.454,00 mp</b>	2.500 mp	2.500 mp	3.664 mp
<b>Preț (Euro)</b>	<b>?</b>	1.500.000 euro	1.500.000 euro	2.251.000 euro
<b>Preț (Euro/mp)</b>		600,00 euro/mp	600,00 euro/mp	614,36 euro/mp
<b>Localizare</b>	<b>Municipiul Craiova str. Scarlat Demetriade, nr. 9A si 9B, județul Dolj</b>	Craiova, Calea Severinului, jud. Dolj	Craiova, Calea Severinului, jud. Dolj	Craiova, 1 Mai, jud. Dolj
<b>Drept de proprietate transmis</b>	<b>Integral</b>	Integral	Integral	Integral
<b>Restricții de utilizare</b>	<b>Fara</b>	Fara	Fara	Fara
<b>Condiții de finantare</b>	<b>La piata</b>	La piata	La piata	La piata
<b>Condiții de vanzare</b>	<b>Nepartinitoare</b>	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
<b>Condiții de piata</b>	<b>mar.26</b>	<b>feb.26</b>	<b>feb.26</b>	<b>feb.26</b>
<b>Acces</b>	<b>La alee acces</b>	Un front stradal 22 ml	Un front stradal 95 ml	3 Fronturi stradale 78,95 ml, 15,12 ml, respectiv 69,66 ml
<b>Topografie</b>	<b>Plan</b>	Plan	Plan	Plan
<b>Utilități</b>	<b>Toate la limita de proprietate</b>	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate
<b>Utilizare</b>	<b>Intravilan curți constructii</b>	Intravilan curți constructii	Intravilan curți constructii	Intravilan curți constructii
<b>Altele/Constructii demolabile etc</b>	<b>Nu</b>	Nu	Nu	Nu

<b>EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA</b>				
<b>CORECTII/Ajustari</b>	<b>subiect</b>	<b>PROPRIETĂȚI COMPARABILE</b>		
<b>AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI</b>		<b>Comp.1</b>	<b>Comp.2</b>	<b>Comp.3</b>
<b>Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)</b>	<b>?</b>	<b>600,0</b>	<b>600,0</b>	<b>614,4</b>
<b>Tipul tranzactiei</b>		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-60,0	-60,0	-61,4
Preț ajustat (EUR/mp)		540,0	540,0	552,9
<b>Drepturi de proprietate transmise</b>	<b>Integral</b>	<b>Integral</b>	<b>Integral</b>	<b>Integral</b>
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		540,0	540,0	552,9
<b>Restricții de utilizare</b>	<b>Fara</b>	<b>Fara</b>	<b>Fara</b>	<b>Fara</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		540,0	540,0	552,9
<b>Condiții de finanțare</b>	<b>La piata</b>	<b>La piata</b>	<b>La piata</b>	<b>La piata</b>
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		540,0	540,0	552,9
<b>Condiții de vanzare</b>	<b>Nepartinitoare</b>	<b>Nepartinitoare</b>	<b>Nepartinitoare</b>	<b>Nepartinitoare</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		540,0	540,0	552,9
<b>Condiții de piata</b>	<b>mar.26</b>	<b>feb.26</b>	<b>feb.26</b>	<b>feb.26</b>
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		<b>540,0</b>	<b>540,0</b>	<b>552,9</b>
<b>AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII</b>				
<b>Localizare</b>	<b>Municipiul Craiova str. Scarlat Demetriade, nr. 9A si 9B, județul Dolj</b>	<b>Craiova, Calea Severinului, jud. Dolj</b>	<b>Craiova, Calea Severinului, jud. Dolj</b>	<b>Craiova, 1 Mai, jud. Dolj</b>
Ajustare (%)		-2,3%	-2,3%	-2,3%
Ajustare (EUR/mp)		-12,6	-12,6	-12,9
Preț ajustat (EUR/mp)		527,4	527,4	540,0
<b>Acces</b>	<b>La alee acces</b>	<b>Un front stradal 22 ml</b>	<b>Un front stradal 95 ml</b>	<b>3 Fronturi stradale 78,95 ml, 15,12 ml, respectiv 69,66 ml</b>
Ajustare (%)		-20%	-20%	-30,00%
Ajustare (EUR/mp)		-108,0	-108,0	-165,9
Preț ajustat (EUR/mp)		419,4	419,4	374,1
<b>Suprafata (mp)</b>	<b>2.454,00</b>	<b>2.500,00</b>	<b>2.500,00</b>	<b>3.664,00</b>
Ajustare (%)		0,07%	0,07%	1,28%
Ajustare (EUR)		0,4	0,4	7,1
Preț ajustat (EURO)		419,8	419,8	381,2
<b>Topografie</b>	<b>Plan</b>	<b>Plan</b>	<b>Plan</b>	<b>Plan</b>
#REF!		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		419,8	419,8	381,2
<b>Utilizare</b>	<b>Spatiu verde</b>	<b>Intravilan curti constructii</b>	<b>Intravilan curti constructii</b>	<b>Intravilan curti constructii</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		419,8	419,8	381,2
<b>Altele/Constructii demolabile etc</b>	<b>Nu</b>	<b>Nu</b>	<b>Nu</b>	<b>Nu</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
<b>Preț ajustat (EUR/mp)</b>		<b>419,77</b>	<b>419,77</b>	<b>381,22</b>
ajustare totală netă (EUR/mp)		-120,2	-120,2	-171,7
ajustare totală netă (%)		-20%	-20%	-28%
ajustare totală brută (EUR/mp)		121,00	121,00	185,90
ajustare totală brută (%)		20%	20%	30%
<b>Proprietatea comparabila 4 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)</b>				
<b>VALOARE DE PIATA UNITARA</b>	419,77	EUR/mp		5,0937
	2.138,17	LEI/mp		
<b>VALOARE DE PIATA TOTALA</b>	1.030.111	EUR		
	5.247.074	LEI		

<b>EXPLICATII AJUSTARI</b>			
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			
<b>Tipul tranzactiei</b>			
In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranconare variaza pe piata locala in intervalul -10-20%, in functie de amplasament, suprafata, localizare, cale acces, topografie, vecinatati si utilizari permise conform			
Ajustari	Comp 1 -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.			
<b>Drepturi de proprietate transmise</b>			
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%
<b>Restricții de utilizare</b>			
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%
<b>Condiții de finanțare</b>			
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%
<b>Condiții de vanzare</b>			
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de vanzare pentru comparabile sunt aceleasi ca si pentru subiectul evaluat - nu sunt			
Ajustari	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%
<b>Condiții de piata</b>			
Conditii de piata indica diferentele intre preturile afisate la anumite date in anunturile de vanzare si data evaluarii, ajustarile au fost estimate procentual in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in timp dintre ofertele prezentate.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similar	Comp 2 similar	Comp 3 similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.			
<b>AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII</b>			
<b>Localizare</b>			
In functie de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, diferentele de pret pot ajunge pana la 10% in cadrul aceluiasi cartier sau mai mari , pentru comparabilele amplasate in zone mai indepartate fata de			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 mai buna	Comp 2 mai buna	Comp 3 mai buna
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	-2%	-2%	-2%
S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ in functie de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare			
<b>Acces</b>			
Drumul de acces spre proprietati sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu acces auto usor si drumuri asfaltate, cumparatorii platesc mai mult.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 mai bun	Comp 2 mai bun	Comp 3 mai bun
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	-20%	-20%	-30%
Nu au fost necesare ajustari			
<b>Suprafata (mp)</b>			
In cazul suprafetelor foarte mici de cea 150 mp de teren numarul cumparatorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafata este mai greu de utilizat, influentand valoarea terenului, pretul scade direct proportional cu suprafata, loturile foarte mici de teren sunt mai greu vandabile.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 mai mare	Comp 2 mai mare	Comp 3 mai mare
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva
Procent ajustare aplicat	0%	0%	1%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in pretul platit fata de terenuri cu suprafete semnificativ diferite fata de subiect (conform analiza ofertei competitive).			
<b>Topografie</b>			
In functie de topografia imobilului, cumparatorii recunosc un plus de valoare si exista disponibilitatea acestora de a plati mai mult pentru proprietatii cu o topografie plana deoarece nu necesita lucrari suplimentare pentru a realiza o suprafata dreapta, neteda si a			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de topografia diferita dintre comparabile si subiectul analizat.			
<b>Forma / raportul laturilor</b>			
Diferentele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu forma regulata sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un imobil cu o deschidere diferita			
<b>Deschidere</b>			
Diferentele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu deschidere mai mare sau la mai multe strazi sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similare	Comp 2 similare	Comp 3 similare
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata privind influenta asupra pretului proprietatii, tinind cont de echiparea cu utilitati diferite fata de proprietatea subiect. S-a ajustat pozitiv comparabila 2 cu -4% pentru ca are deschidere la 2 strazi			
<b>Utilizare</b>			
Piata recunoaste ca exista un surplus de valoare pentru loturile de teren intravilan curti constructii amplasate intr-o zona cu potential comercial/servicii fata de cele ce au o categorie de folosinta diferita (Altere/arabil etc), conform CMBU.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferentele in pretul platit dintre cea mai buna utilizarea a			
<b>Altele/Constructii demolabile etc</b>			
In functie de alte aspecte, vecinatati, starea terenului diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care sunt situate in zone defavorabile, vecinatati inferioare unor zone rezidentiale/comerciale, cumparatorii platesc mai putin. De asemenea, in functie de existenta unor constructii aflate in diferite stadii de executie, diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care necesita cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumparatorii platesc mai putin.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similar	Comp 2 similar	Comp 3 similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%

**ANEXA 2            Fotografii**



## ANEXA 3 Comparabile/oferte

### COMPARABILA 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-2500-mp-zona-calea-severinului-IDFULY>

Teren intravilan , 2500 mp, zona Calea Severinului

**1 500 000 €** 600 €/m<sup>2</sup>

Severinului, Craiova, Dolj

#### Teren de vânzare

Suprafață utilă:	2500 m <sup>2</sup>
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	Fără informații
Dimensiuni:	Fără informații
Gard:	Fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	Fără informații
Medii:	<input type="checkbox"/> apă curentă <input type="checkbox"/> electricitate

#### Descriere

BLITZ propune spre vânzare un teren intravilan de 2500 mp, situat pe Calea Severinului, lângă OMV, foarte aproape de Mall Promenade. Terenul se accesează foarte ușor, având un front de 22 m la stradă asfaltată și beneficiind de toate utilitățile. Certificatul de urbanism indică un regim de înălțime 2S+P + 1D, cu un POT de 20% și CUT de 2.2, cu retragere 20.25 de la ax Severinului. Imobilul reprezintă o foarte bună oportunitate pentru dezvoltatorii imobiliari sau investitori, poziție sa este ideală având în vedere că beneficiază de o conexiune foarte bună și rapidă cu centrul orașului (mai puțin de 10 minute). Având în vedere poziția, prezența tuturor utilităților pe teren, imobilul reprezintă o rară și foarte bună oportunitate pentru construirea unui bloc de locuințe.

Cod ofertă / ID BLITZ: P144581

Mai puțin ^

ID: 9989686

ID intern: P144581

Raportează

Microsoft Teams

**BLITZ** Romania  
BLITZ  
0264 333 777

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!

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

Trimite mesajul

Aflați mai multe

Publicitate



Aflați mai multe

Publicitate



## COMPARABILA 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-2500-mp-craiova-pot-40-cut-2-2-IDFXr4>

Teren Intravilan, 2500 MP, Craiova, POT 40%, CUT 2,2

**1 500 000 €** 600 €/m<sup>2</sup>
 Severinului, Craiova, Dolj

## Teren de vânzare

Suprafață utilă:	2500 m <sup>2</sup>
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Medii:	<input checked="" type="checkbox"/> apă curentă <input checked="" type="checkbox"/> electricitate

## Descriere

GDN Elite Imobiliare va propune spre vânzare un teren intravilan, cu potențial mare, cu o suprafață de 2500 mp, în Craiova, Calea Severinului. Terenul este foarte bine poziționat, la stradă, aceasta fiind asfaltată, fiind racordat utilități, curent, apă și gazele. Terenul beneficiază de un front stradal de 95,6 M, într-o zonă în plină dezvoltare, cu oportunitate de investiție, preferabil pentru construcții de tip 2S+P+12, și are în proximitate atât spații comerciale cât și clădiri de birouri, benzinării. La momentul actual terenul dispune și de certificat de urbanism. Terenul dispune de spațiu pentru parcare auto și transport în comun în proximitate. Va așteptăm cu drag la o vizionare!

Mai puțin ^

ID: 9999922

ID intern: P4166

 Raportează
**Andrada Tudorescu**

GDN IMOBILIARE ROMANIA SRL

☎ 0754 081153

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

Publicitate



263,66 lei



759,47 lei



131,77 lei



1.447,04 lei



75,71 lei




3.144,70 lei

## COMPARABILA 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-3664-mp-1-mai-IDF4VO>

Teren intravilan ,3664 MP, 1 Mai

**2 251 000 €** 614 €/m<sup>2</sup>
 Fata Luncii, Craiova, Dolj
**Teren de vânzare**

Suprafață utilă:	3664 m <sup>2</sup>
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> apă curentă <input checked="" type="checkbox"/> electricitate

**Descriere**

Elite Imobiliare va propune spre vânzare un teren intravilan, cu o suprafață de 3664 mp, în Craiova.

Terenul este foarte bine poziționat, la strada, aceasta fiind asfaltată, este racordat la utilități, curent, apă și gaze. Terenul beneficiază de trei fronturi stradale de 78,95 M, 15,12M, respectiv 69,66 într-o zonă în plină dezvoltare, cu oportunitate de investiție, pretabil pentru construcții de tip bloc, are în proximitate atât spații comerciale cât și clădiri de birouri, benzinării. La momentul actual terenul este împrejmuit și dispune și de certificat de urbanism, dar trebuie actualizat, pe vechiul certificat având un POT de 30%. Terenul dispune de spațiu pentru parcare auto și transport în comun în proximitate.

Va așteptăm cu drag la o vizionare!

Mai puțin 

ID: 5790470

ID Intern: P4654

 **Raportează**
**Andrada Tudorescu**

GDN IMOBILIARE ROMÂNIA SRL

☎ 0764 081 183

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!

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

Kenwood

Spre site &gt;

Publicitate




Publicitate



**ANEXA 4                    Documente**

- Nota de Comandă nr. 2973 din 31.01.2026;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 524 din 18.12.2025;
- Anexa nr. 1 plan de localizare si delimitare, la H.C.L. nr. 524 din 18.12.2025;
- Anexa nr. 2 plan de încadrare în zonă, la H.C.L. nr. 524 din 18.12.2025;



## DIRECȚIA PATRIMONIU

Serviciul Patrimoniu

Nr. 2913 / 01.2026

### Notă Comandă

Prin HCL nr. 524/2025

Se aprobă cumpărarea de către municipiul Craiova a imobilului –teren , în suprafață de 2454 mp situat în municipiul Craiova, str. Colonel Scarlat Demetriade nr.9A și 9B înscris în C F nr. 251713-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. 524/2025.

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. 524**

**privind cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului - teren situat în municipiul Craiova, str. Colonel Scarlat Demetriade, nr.9A si 9B**

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.406529/2025, raportul nr.406579/2024 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.407268/2025 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. Colonel Scarlat Demetriade, nr.9A si 9B 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 2454 mp., situat în municipiul Craiova, str. Colonel Scarlat Demetriade, nr.9A si 9B, înscris în Cartea Funciară nr. 251713 Craiova, identificat conform planului cadastral și planului de ansamblu, 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 hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

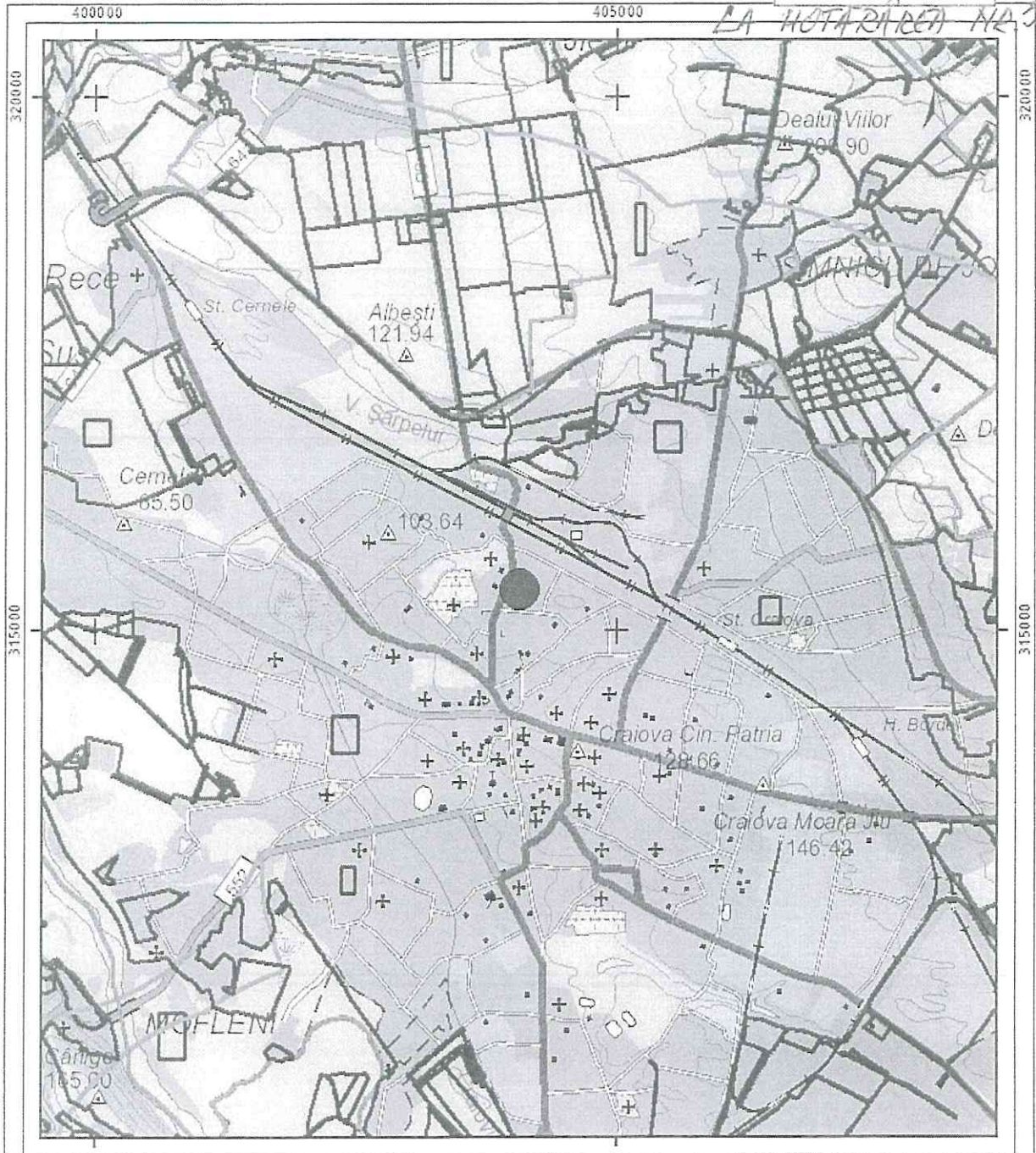
Octavian Sorin MARINESCU



CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,  
Nicoleta MIULESCU



LA HOTĂRÂREA NR 524/2025



Legenda

- Intravilan
- Legea 17
- Legea 165

PRESENȚĂ DE ȘEALNIA,  
OCTAVIAN ȘORIN MARINESCU



0 825 1.250 2.500 metri

Sistem de proiectie Stereo 70

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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 22-07-2022  
Data și ora generării: 02-12-2025 15:00