

HOTĂRÂREA NR. ____
privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea
prețului de pornire al negocierii, în vederea achiziționării
terenului situat în municipiul Craiova, bd. Nicolae Titulescu nr.66B

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.154007/2025, raportul nr.160171/2025 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.161489/2025 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al negocierii, în vederea achiziționării terenului situat în municipiul Craiova, bd. Nicolae Titulescu nr.66B;

În conformitate cu prevederile art.1650 din Codul Civil;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.117/2025 referitoare la cumpărarea de către municipiul Craiova, a imobilului-teren situat în bd. Nicolae Titulescu, nr.66B

În temeiul art.108, art.129 alin.2 lit.c, coroborat cu alin.6 lit.b, art.139 alin.3 lit.g, 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. (1) Se aprobă însușirea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii achiziționării de către municipiul Craiova, a imobilului situat în bd. Nicolae Titulescu, nr.66B, în suprafață de 351 mp, înscris în Cartea Funciară nr.222208 Craiova, în cuantum de 501.380 lei, respectiv de 1.428,43 lei/mp, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre

(2) Valorile prevăzute la alin.(1), nu includ TVA.

Art.2. 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.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Lia-Olguța VASILESCU

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

Municipiul Craiova
Primăria Municipiului Craiova
Direcția Patrimoniu
Serviciul Patrimoniu
Nr. 154124/ 05.2025

Referat de aprobare

la proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al negocierii în vederea achiziționării de către Municipiul Craiova a terenului situat în Craiova, Bd. Nicolae Titulescu nr.66B, înscris în Cartea Funciară nr.222208 Craiova

Având în vedere

Hotărârea Consiliului Local nr.117/27.03.2025, Consiliul Local al Municipiului Craiova prin care, s-a aprobat la art.1, cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului-teren, în suprafață de 351 mp situat în municipiul Craiova, Bd. Nicolae Titulescu nr.66B înscris în Cartea Funciară nr.222208 Craiova, identificat conform anexei care face parte integrantă din această hotărâre.

Potrivit art.2, prețul de pornire al negocierii se stabilește pe baza raportului de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Acordul cadru nr. 84471/04.05.2022, ce are 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, s-a procedat la prețul de pornire al negocierii terenului mai sus menționat, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor hotărârii.

Prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.117/2025, în temeiul art.108, art.129 alin.2, lit c) și alin.6 lit. b) din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, propunem promovarea proiectului de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al negocierii în vederea achiziționării de către Municipiul Craiova a terenului situat în Craiova, Bd. Nicolae Titulescu nr.66B, înscris în Cartea Funciară nr.222208 Craiova .

PRIMAR,
Lia-Olguța Vasilescu

ÎNTOCMIT,
DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian Ionuț Gâlea

*Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea,
realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial*
Data: 05.2025
Semnătura:

Municipiul Craiova
Primăria Municipiului Craiova
Direcția Patrimoniu
Serviciul Patrimoniu
Nr.160171/ 05.2025

Avizat,
Administrator public,
Răzvan-Cristian Diaconu

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al negocierii în vederea achiziționării de către Municipiul Craiova a terenului situat în Craiova, Bd. Nicolae Titulescu nr.66B, înscris în Cartea Funciară nr.222208 Craiova

Prin referatul de aprobare al Primarului Municipiului Craiova nr. 154007/2025, se propune adoptarea unei hotărâri de consiliu local privind însușirea Raportului de Evaluare ce stabilește prețul de pornire al negocierii, în vederea achiziționării de către Municipiul Craiova, a terenului situat în Bd. Nicolae Titulescu nr.66B.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.117/2025, s-a aprobat la art.1 cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului -teren, în suprafață de 351 mp, înscris în Cartea Funciară nr.222208 Craiova și identificat conform anexei care face parte din această hotărâre.

Prin adresa nr. 270513/26.07.2024, Șerbu Cristina-Marinela, necăsătorită, proprietar al imobilului – teren, conform Contractului de Vânzare autentificat sub nr. 386/22.02.2024, în suprafață de 351 mp, situat în Craiova, Bdul N. Titulescu, nr. 66B, (fost Str. Severinului, nr. 90), jud. Dolj înscris în Cartea Funciară nr. 222208 Craiova, aduce la cunostința Primăriei Municipiului Craiova că își arată disponibilitatea de a vinde terenul, mai sus menționat, către Municipiul Craiova.

Prin adresa nr. 76548/07.03.2025 proprietarii apartamentelor din blocul adiacent terenului, situat în Craiova, Bdul N. Titulescu, nr. 66B, (fost Str. Severinului, nr. 90), jud. Dolj înscris în Cartea Funciară nr. 222208 Craiova, solicită autorității publice locale să facă toate demersurile necesare în vederea trecerii acestuia în domeniul public al Municipiul Craiova, întrucât pe acest teren este amenajată o parcare privată.

Potrivit art. 2 al aceleiași hotărâri nr.117/2025, prețul de pornire al negocierii va fi stabilit pe baza raportului de evaluare, ce va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere Acordul cadru nr.84471/04.05.2022, ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, în vigoare, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, s-a transmis nota de comandă nr.107366/2025, solicitându-se stabilirea prin raport de evaluare a prețului de pornire al negocierii, în vederea achiziționării terenului mai sus amintit.

Raportul de evaluare, înregistrat sub nr. 155485/2025, a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor din Romania, ANEVAR ediția 2022, IVSC- Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare, conform SEV 100- Cadru general, SEV 101-Termenii de referință ai evaluării, SEV 102-Implementare, SEV 103-Raportare, SEV 104 -Tipuri ale valorii, Ghidul metodologic de evaluare GME 630- Evaluarea bunurilor imobile SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400), SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica (EVIP), GEV630 Evaluarea bunurilor imobile; Standarde pentru utilizari specifice: SEV 400 -Verificarea evaluării și întrunește toate condițiile de formă și fond.

Față de cele prezentate, potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 117/27.03.2025, în conformitate cu referatul de aprobare nr.154124/2025, cu prevederile art.154 alin.1 din Ordonanța de urgență nr.57/2019, cu art.1650 din Codul Civil, în temeiul art.129 alin.2, lit (c) și alin.6 lit. (b), din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- însușirea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii achiziționării de către municipiul Craiova a imobilului situat în Craiova, Bd. Nicolae Titulescu nr.66B, în suprafață de 351 mp, înscris în Cartea Funciară nr.222208 Craiova, în cuantum de 501.380 lei, respectiv de 1.428,43 lei/mp, conform anexei la prezentul raport. (valorile nu includ TVA)

Director Executiv,
Cristian Ionuț Gâlea

Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului

Data: 20.05.2025

Semnătura:

Șef Serviciu,
Lucian Cosmin Mitucă

Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului

Data: 20.05.2025

Semnătura:

Întocmit,
Insp.Florentina Gavrilescu

Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea, realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial

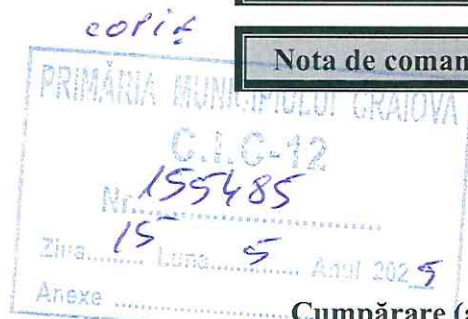
Data: 20.05.2025

Semnătura:

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	2025050702	din	07.05.2025
------------	------------	-----	------------

Nota de comandă	107366	din	31.03.2025
-----------------	--------	-----	------------



RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

Cumpărare (achiziționare) imobil – teren, în suprafață de 351 mp, situat în municipiul Craiova, bd. N. Titulescu, nr. 66B, județul Dolj, înscris în Cartea Funciară nr. 222208 UAT Craiova, identificat conform planului de amplasament și delimitare și a planului de încadrare în zonă, prevazute în anexele nr. 1 și 2 care fac parte integrantă din H.C.L. nr. 117 din 27.03.2025



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, si

ȘERBU CRISTINA-MARILENA

PROPRPIETAR: ȘERBU CRISTINA-MARILENA

Evaluator membru corporatist ANEVAR
Autorizatie ANEVAR nr. 10737

-2025-

SCRISOARE DE ÎNĂINTARE

Către:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de Comandă nr. 107366 din 31.03.2025, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în Nota de Comandă ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 07.05.2025.

Etapile parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la *imobilul - teren, în suprafață de 351 mp, situat în municipiul Craiova, bd. N. Titulescu, nr. 66B, județul Dolj, înscris în Cartea Funciară nr. 222208 UAT Craiova, identificat conform planului de amplasament și delimitare și a planului de încadrare în zonă, prevazute în anexele nr. 1 și 2 care fac parte integrantă din H.C.L. nr. 117 din 27.03.2025.*

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

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

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

Inspecția s-a efectuat în prezența reprezentantului beneficiarului.

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

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

501.380 lei, echivalent a 1.428,43 lei/mp

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blanariu



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	4
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	6
1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	8
1.1. EVALUATOR	8
1.2. CLIENT	8
1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI	8
1.4. PROPRIETARI	8
1.5. COMANDĂ/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII	8
1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII	8
1.7. SCOPUL EVALUĂRII	9
1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII	9
1.9. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII	9
1.9.1. Etapele parcurse în procesul de documentare	9
1.9.2. Documente de proprietate analizate	9
1.9.3. Declarația de conformitate cu Standardele de evaluare și legislația în	10
1.9.4. Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat	10
1.9.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare	10
1.10. SURSELE DE INFORMARE	10
1.10.1. Informații preluate din literatura de specialitate	10
1.10.2. Informații din piața imobiliară	11
1.10.3. Alte surse de informații verificate	11
1.11. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	11
1.11.1. Ipoteze	11
1.11.2. Ipoteze speciale	12
1.12. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	12
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	13
2 PREZENTAREA DATELOR DE ÎNTRARE ÎN EVALUARE	14
2.1. DESCRIEREA proprietății IMOBILIARE EVALUATE	14
2.1.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluate	14
2.1.2. Descrierea juridică	15
2.1.3. Sarcini	15
2.1.4. Descrierea proprietății	15
3 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	16
3.1. DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE	16
3.2. CONSIDERĂȚII GENERALE ASUPRA PIEȚEI LOCALE	16
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	17
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	18
3.5. CONSIDERĂȚII GENERALE ASUPRA PIEȚEI LOCALE	18
4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ	19
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	19
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	19
4.2.1. Metoda comparațiilor directe	20
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	22
ANEXE	23

SINTEZA EVALUĂRII

Evaluator	BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru
Client	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214
UTILIZATORI DESEMNAȚI	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214, si ȘERBU CRISTINA-MARILENA
Proprietar	ȘERBU CRISTINA-MARILENA
Comanda/contract	Nota de comandă nr. 107366 din data de 31.03.2025
Data raportului	07.05.2025
Data inspecției	Inspecția s-a realizat în data de 07.05.2025, în prezența utilizatorului desemnat
Data evaluării	07.05.2025
Curs BNR valabil la data evaluării, 07.05.2025	1 Euro = 5,0378 lei
Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării	Imobilul - teren, în suprafață de 351 mp, identificat conform planului de amplasament și delimitare și a planului de încadrare în zonă, prevazute în anexele nr. 1 și 2 care fac parte integrantă din H.C.L. nr. 117 din 27.03.2025
Suprafete, nr. cadastral, carte funciară	351 mp Nr. cad. 222208, CF 222208 UAT Craiova
Adresa proprietatii	Municipiul Craiova, bd. N. Titulescu, nr. 66B, judetul Dolj
Utilizare existentă	Imobilul se utilizează ca parcare publică
Scopul evaluării	Estimarea valorii de piață a proprietății identificate, în vederea cumpărării imobilului de către MUNICIPIUL CRAIOVA
Tipul valorii estimate	Valoarea estimată este valoarea de piață a imobilului stabilită în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022. Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada septembrie - noiembrie 2022, pe factorii anticipați

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

	ai cererii și ofertei pe termen scurt, aceste previziuni putându-se schimba în funcție de condițiile viitoare. Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022, care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare. Definiția valorii de piață, dată de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare (IVSC) în IVS- Cadrul general, care face obiectul Standardelor Internaționale de Evaluare 2013, este: „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în părțile au acționat fiecare în cunoștiința de cauză, prudent și fără constrângere”. Estimarea valorii de piață a imobilului este detaliată în anexele prezentului raport
Observatii speciale	Suprafața utilizată este luată din extrasulde carte funciară și documentele puse la dispoziție. Imobilul este un teren de categorie curți construcții și amenajat ca parcare publică. Prin adresa nr. 270513 din 26.07.2024, actualul proprietar își ofera disponibilitatea pentru vânzarea către Municipiul Craiova a terenului, menționând că acesta face parte din parcare blocurilor și afectat de rețeaua de electricitate În adresa nr. 76548 din 07.03.2025, Asociația de Proprietari nr. 5 N.T. Craiova – Bloc I5-Parter, se menționează că la blocul I5, nu se poate interveni în caz de nevoie, cu salvare sau pompieri, dorind trecerea imobilului din proprietate private în proprietate publică.
Abordări/Metode de evaluare utilizate	Metoda comparației directe 501.380 lei, echivalent a 1.428,43 lei/mp
Valori rezultate	

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Evaluatorul proprietății

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezența, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute sau care ne-au fost puse la dispoziție, și sub această 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 că 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 terte părți implicate în cadrul activității de evaluare, de aceea noi am presupus că informațiile prezentate nouă de către aceștia au fost de asemenea adevărate, corecte și complete; dacă astfel de informații se dovedesc altfel, evaluarea poate fi afectată;

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

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

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

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

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

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

- Afirmățiile, 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



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. EVALUATOR

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

1.2. CLIENT

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

1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI

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

ȘERBU CRISTINA-MARILENA

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETARI

Persoana fizică ȘERBU CRISTINA-MARILENA

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

Comanda/contract : Nota de Comandă nr. 107366 din data de 31.03.2025

Data raportului: 07.05.2025 ;

Data inspecției: Inspecția s-a realizat în data de 07.05.2025, în prezența utilizatorului desemnat;

Data evaluării: 07.05.2025;

Curs BNR valabil la data de: 07.05.2025: 1 Euro = 5,0378 lei.

1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare se referă la imobilul - teren, în suprafață de 351 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 222208 UAT Craiova, identificat conform planului de amplasament și delimitare și a planului de încadrare în zonă, prevazute în anexele nr. 1 și 2 care fac parte integrantă din H.C.L. nr. 117 din 27.03.2025.

Adresa: Municipiul Craiova, bd. N. Titulescu, nr. 66B, județul Dolj,,

Utilizarea actuală: Imobilul se utilizează ca parcare publică

1.7. SCOPUL EVALUĂRII

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

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

1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE SI METODOLOGIA EVALUĂRII

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

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

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

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

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

Pentru estimarea valorii de piață s-a utilizat abordarea prin venit-metoda capitalizării directe, recunoscută de Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2022.

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

1.9. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

1.9.1. Etapele parcurse în procesul de documentare

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

- Analiza documentelor și informațiilor primite de la solicitant/proprietar/destinar la momentul solicitării ferme sau cu ocazia inspecției, pentru evaluare proprietății imobiliare subiect;
- Preluarea informațiilor din teren cu ocazia inspecției – informații referitoare la proprietatea evaluată și 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;
- Analiza piețelor imobiliare generale și specifice.

1.9.2. Documente de proprietate analizate

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

- Nota de Comandă nr. 107366 din 31.03.2025;

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 117 din 27.03.2025;
- Anexa nr. 1 plan de localizare și delimitare, la H.C.L. nr. 117 din 27.03.2025;
- Anexa nr. 2 plan de încadrare în zonă, la H.C.L. NR. 117 DIN 27.03.2025;
- Extras de carte funciară informativă nr. 222208 UAT Craiova, nr. cerere 177870/26.07.2024;
- Adresa nr. 270513 din 26.07.2024, disponibilitate vânzare a actualului proprietar către Municipiul Craiova;
- Adresă nr. 76548 din 07.03.2025, Asociație de Proprietari nr. 5 N.T.

1.9.3. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în

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

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

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

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

– Nu este cazul.

1.9.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare

- Nu au fost analizate alte documente cu excepția celor menționate în conținutul raportului de evaluare. Evaluatorul nu este responsabil de o interpretare 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 imobilului;
- Evaluatorul nu este responsabil de evenimente ce au survenit ulterior datei inspecției;
- Nu se cunosc alte vicii ascunse cu excepția celor menționate în mod expres în conținutul raportului de evaluare;

1.10. SURSELE DE INFORMARE

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

1.10.1. Informații preluate din literatura de specialitate

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

1.10.2. Informații din piața imobiliară

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

- mediul online accesând site-urile www.olx.ro, www.imobiliare.ro, www.imradar24.ro, www.anuntul.ro, www.soria.ro, www.publi24.ro însă fără a se limita la acestea;
- discuții purtate cu brokeri/agenți imobiliari, pe care evaluatorul i-a considerat drept sursă credibilă;
- concluziile rezultate pe teren cu ocazia inspecției;

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

1.10.3. Alte surse de informații verificate

Informații postate în mediul online de diferite instituții publice:

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

1.11. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

1.11.1. Ipoteze

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

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

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

³ Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice pune la dispoziția publicului listele imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic la nivel național -

<http://www.mdrap.ro/construcții/siguranta-post-seism-a-clădirilor/programe-de-prevenire-a-riscului-seismic/-82471-9738>;

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

- 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 editia 2022 (având în vedere tipologia proprietății imobiliare);
- Prezentul raport de evaluare s-a realizat cu inspecție la exteriorul și interiorul imobilului;
- Evaluatorul nu a realizat măsurători ale spațiilor sau ale compartimentărilor deoarece nu are calificarea prevăzută de lege;
- Toate documentele analizate în cadrul raportului de evaluare sunt menționate în cuprinsul acestuia;
- La data inspecției imobilul era folosit ca spațiu verde. în scopul declarat al prezentei evaluări, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.
- Cu ocazia inspecției am identificat pe teren am identificat pe teren copaci, arbuști și vegetație.

1.11.2. Ipoteze speciale

Nu este cazul.

1.12. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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

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

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

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

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

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

1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat

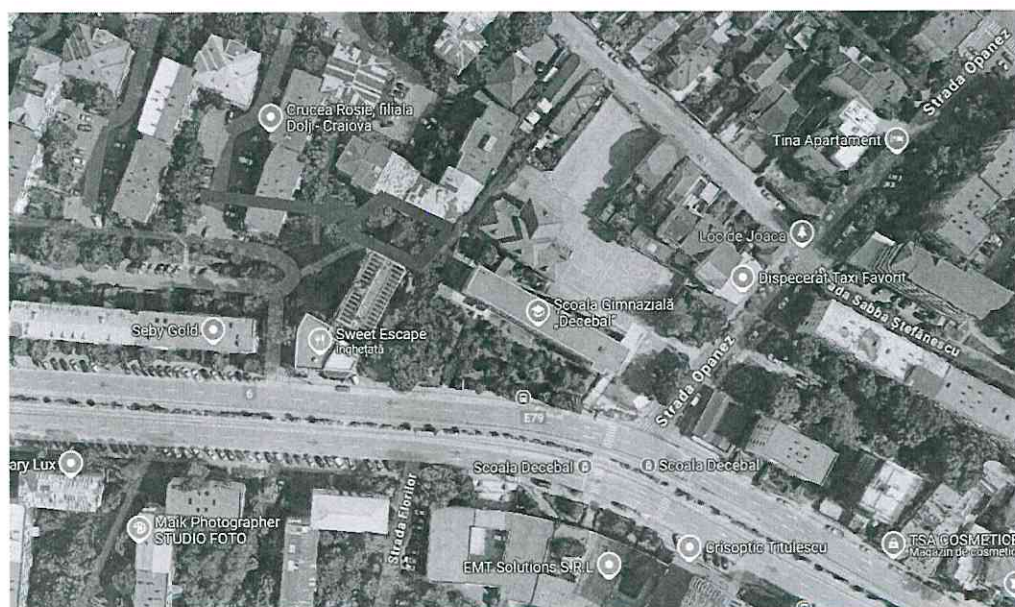
Blănariu Mihail-Dumitru



2.1.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluată

Prezentul raport de evaluare se referă la imobilul - teren, în suprafață de 351 mp, situat în municipiul Craiova, bd. N. Titulescu, nr. 66B, județul Dolj, înscris în Cartea Funciară nr. 222208 UAT Craiova, identificat conform planului de amplasament și delimitare și a planului de încadrare în zonă, prevăzute în anexele nr. 1 și 2 care fac parte integrantă din H.C.L. nr. 117 din 27.03.2025

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



Descrierea juridică

Imobilul ce face obiectul evaluării se află în proprietatea persoanei fizice ȘERBU CRISTINA-MARILENA.

Imobilul este un teren ce are categoria curți construcții.

2.1.2. Sarcini

Sarcini: conform extras de carte funciară nr. 222208 UAT Craiova, nr. cerere 177870 din 26.07.2024, imobilul este liber de sarcini.

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

2.1.3. Descrierea proprietății

Descrierea zonei de amplasare

Zona de amplasare Municipiul Craiova, str. Nicolae Titulescu, nr. 66B, județul Dolj

Artere importante de circulație prin apropiere Pietonal: str. Nicolae Titulescu
Auto: str. Nicolae Titulescu
Calitatea rețelilor de transport: asfaltate

Caracterul edilitar al zonei Tipul zonei: rezidențială-comercială
Utilități edilitare Rețea urbană de energie electrică: existentă
Rețea urbană de apă: existentă
Rețea urbană de termoficare: existentă
Rețea urbană de gaze: existentă
Rețea urbană de canalizare: existentă
Rețea urbană de telefonie: existentă
Rețea urbană de transmisii de date: existentă

Gradul de poluare al zonei Corespunzător traficului auto

Ambient Liniștit

Descrierea terenului

Nr. cad. 222208
Carte funciara 222208 UAT Craiova
Suprafața totală 351 mp.
Categorie Intravilan curți construcții
Concluzii în urma inspecției Terenul este ca parcare publică

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 (preponderent mixta) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor intravilane. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona mediană 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 Simnicu 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, populatia cu domiciliul stabil în Craiova la 1 ianuarie 2015 era de 307.022 locuitori.

3.3. OFERTA COMPETITIVĂ

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

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

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

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

3.4. CEREREA SOLVABILĂ

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

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

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

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

3.5. ECHILIBRU PIETEL. PREVIZIUNI

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

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

4 EVALUAREA PROPRIUZISA

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai buna 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 pe imobil se află o parcare auto, 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 Complex Groapa. Zona beneficiază de toate utilitățile edilitare și de acces facil la linii de transport local. Zona este preponderent mixtă, formată din spații comerciale și blocuri de locuințe.

Proprietatea are destinație de parcare auto. Utilizarea actuală – parcare auto –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 de parcare publică.

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

permisă legal: prin P.U.Z, zona este prevăzută cu parcare publică și zona acces

fizic posibilă: caracteristicile fizice ale terenului, ocuparea acestuia de parcare publică fără a exista restricții speciale de urbanism. 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 zonă nu mai există proprietăți similare. Având în vedere locația proprietății, ocuparea acestuia cu o parcare auto, faptul că aceasta stație e funcțională, utilizarea probabilă în mod rezonabil este cea de teren ocupat cu spații comerciale.

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

4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE

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

Astfel pentru estimarea valorii de piață a chiriei a utilizat o abordare: abordarea piața – metoda actualizării.

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

Astfel pentru estimarea valorii de piață și a redevenței evaluatorul a utilizat următoarele metode:

- Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului

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

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

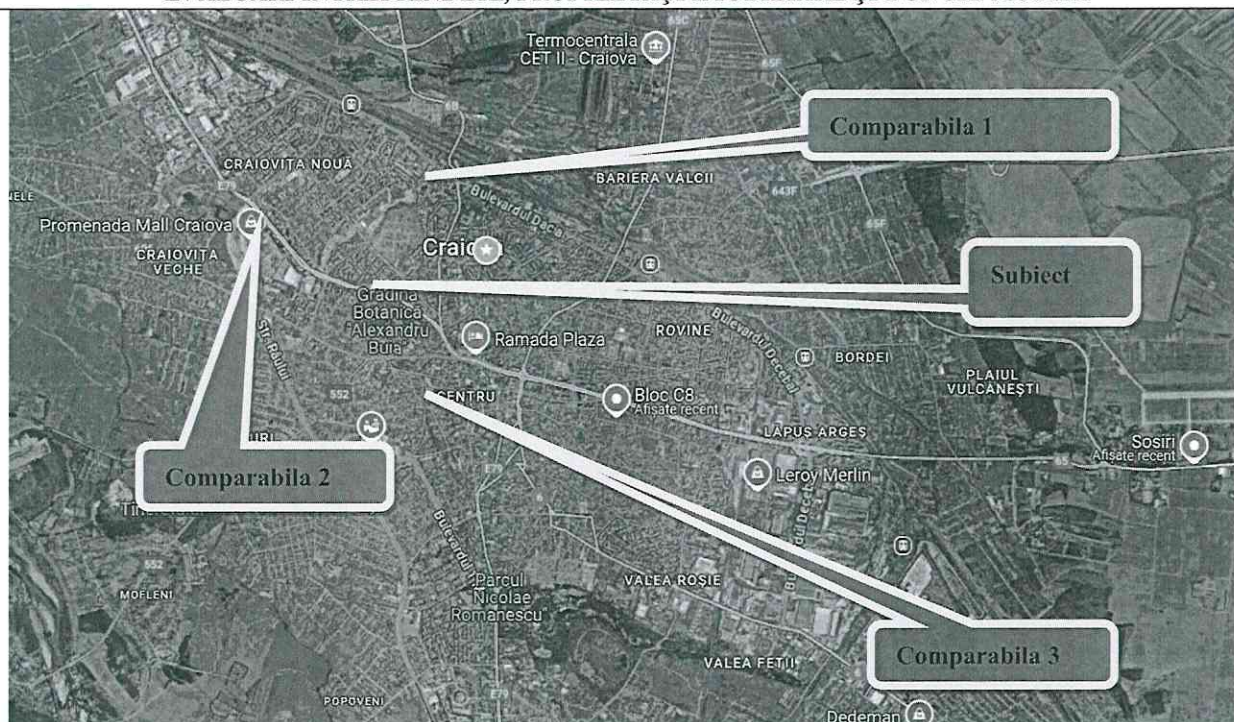
Premisa majoră a metodei prin comparația vânzărilor este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Aceasta abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți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

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

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

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

Pentru a aplica această metodă, evaluatorul a selectat un număr de 3 comparabile ce analizează tranzacții comparabile sau alternativ mai multe oferte, în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect; un număr de comparabile, poziționate ca mai jos, au fost analizate comparativ cu proprietatea subiect:



Proprietatea subiect este marcată în culoare albastră, ofertele analizate sunt prezentate în culoare roșie. Comparabilele sunt descrise și prezentate în anexa 1.1. Grila de piață și explicarea ajustărilor sunt prezentate în Anexa 1.2. Din analiza efectuată a rezultat ca cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 1 (are cea mai mică ajustare totală brută). Având în vedere aceste ajustări și detaliile de calcul din Anexa 1.2. din această secțiune, estimăm ca **valoarea de piață a terenului este 501.380 lei, echivalent a 1.428,43 lei/mp**

5 ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru a înțelege rezultatele la care a ajuns evaluatorul în acest raport am dorit sa 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 si este un concept fundamental în practica evaluării.

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

Având în vedere cele prezentate, precum și scopul pentru care a fost solicitată evaluarea, în prezența lucrare s-au folosit următoarele metode definite de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR editia 2022:

- Metoda comparațiilor directe pentru determinarea valorii de piață a terenului.

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

501.380 lei, echivalent a 1.428,43 lei/mp

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 definita în literatura de specialitate . Ea este o concluzie impartiala , experta si rezonabila a unui profesioniat calificat , bazata pe analiza tuturor informatiilor relevante , cunoscute .

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

BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA



**Evaluator autorizat
Blanariu Mihail-Dumitru**

ANEXE

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

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

Anexa 1 Calcule

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Terenul analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	351,00 mp	250 mp	370 mp	275 mp
Preț (Euro)	?	100.000 euro	190.000 euro	165.000 euro
Preț (Euro/mp)		400,00 euro/mp	513,51 euro/mp	600,00 euro/mp
Localizare	Craiova, Bd. Nicolae Titulescu, nr. 66B, judetul Dolj	Craiova, Consul, jud. Dolj	Craiova, Promenada, SIF, jud. Dolj	Craiova, judecatorie, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata
Condiții de vânzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Condiții de piata	mai.25	mai.25	mai.25	mai.25
Acces	La drum principal	La drum principal	La drum principal	La drum principal
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
Utilități	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate
Utilizare	Intravilan curți construcții	Intravilan curți construcții	Intravilan curți construcții	Intravilan curți construcții
Altele/Construcții demolabile etc	Nu	Nu	Nu	Nu

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

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
		Comp.1	Comp.2	Comp.3
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI				
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	400,0	513,5	600,0
Tipul tranzacției		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-20,0	-25,7	-30,0
Preț ajustat (EUR/mp)		380,0	487,8	570,0
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		380,0	487,8	570,0
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		380,0	487,8	570,0
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		380,0	487,8	570,0
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		380,0	487,8	570,0
Condiții de piata	mai.25	mai.25	mai.25	mai.25
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		380,0	487,8	570,0
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Craiova, Bd. Nicolae Titulescu, nr. 66B, judetul Dolj	Craiova, Consul, jud. Dolj	Craiova, Promenada, SIF, jud. Dolj	Craiova, judecatorie, jud. Dolj
Ajustare (%)		0%	6%	-12%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	29,3	-68,4
Preț ajustat (EUR/mp)		380,0	517,1	501,6
Acces	La drum principal	La drum principal	La drum principal	La str principala
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		380,0	517,1	501,6
Suprafata (mp)	351,00	250,00	370,00	275,00
Ajustare (%)		7%	-0,84%	4,51%
Ajustare (EUR)		25,1	-4,3	22,6
Preț ajustat (EURO)		405,1	512,8	524,2
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		405,1	512,8	524,2
Forma / raportul laturilor	Neregulata	Neregulata	Regulata	Regulata
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		405,1	512,8	524,2
Deschidere	La o strada	La o strada	La o strada	La o strada
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		405,1	512,8	524,2
Utilizare	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		405,1	512,8	524,2
Altele/Constructii demolabile etc	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		-30%	-30%	-30%
Ajustare (EUR/mp)		-121,5	-153,8	-157,3
Preț ajustat (EUR/mp)		283,54	358,94	366,96
ajustare totală netă (EUR/mp)		-96,5	-128,9	-203,0
ajustare totală netă (%)		-24%	-25%	-34%
ajustare totală brută (EUR/mp)		146,58	187,44	248,30
ajustare totală brută (%)		37%	37%	41%
Proprietatea comparabila 1 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	283,54	EUR/mp		5,0378
	1.428,43	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	99.524	EUR		
	501.380	LEI		

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

EXPLICAȚII AJUSTĂRI			
Studiul pieței și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date. Ajustările			
Tipul tranzacției			
În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranzacționare variază pe piața locală în intervalul -10-20%, în funcție de amplasament, suprafață, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise.			
Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.			
Drepturi de proprietate transmise			
La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este deplin			
Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Restricții de utilizare			
Se considera ca la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.			
Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Condiții de finanțare			
Se considera ca la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleași - nu sunt necesare ajustări.			
Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Condiții de vânzare			
Se considera ca la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleași ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt			
Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Condiții de piață			
Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.			
Comparabilă vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	similar	similar	similar
Procent ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
	0%	0%	0%
Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.			
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII			
Localizare			
În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de			
Comparabilă vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	similar	mai slabă	mai bună
Procent ajustare aplicat	nu se ajustează	ajustare pozitivă	ajustare negativă
	0%	6%	-12%
S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ în funcție de avantajele/dezavantajele ce reies din localizare			
Acces			
Drumul de acces spre proprietate este perceput diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu acces auto ușor și drumuri asfaltate, cumpărătorii plătesc mai mult.			
Comparabilă vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	similar	similar	similar
Procent ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
	0%	0%	0%
Nu au fost necesare ajustări			
Suprafața (mp)			
În cazul suprafețelor foarte mici de cea 150 mp de teren numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață este mai greu de utilizat, influențând valoarea terenului, prețul scade direct proporțional cu suprafața, loturile foarte mici de teren sunt mai greu vandabile.			
Comparabilă vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	mai mare	mai mică	mai mare
Procent ajustare aplicat	ajustare pozitivă	ajustare negativă	ajustare pozitivă
	7%	-1%	5%
Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analizei ofertei competitive).			
Topografie			
În funcție de topografia imobilului, cumpărătorii recunosc un plus de valoare și există disponibilitatea acestora de a plăti mai mult pentru proprietăți cu o topografie plană deoarece nu necesită lucrări suplimentare pentru a realiza o suprafață dreaptă.			
Comparabilă vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	similară	similară	similară
Procent ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
	0%	0%	0%
Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață ținând cont de topografia diferită dintre comparabile și subiectul analizat.			
Forma / raportul laturilor			
Diferențele privind frontul strădal sunt percepute diferit de participanții la piață. În general, proprietățile cu forma regulată sunt cautate pe piață iar cumpărătorii plătesc mai mult.			
Comparabilă vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	similară	similară	similară
Procent ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
	0%	0%	0%
Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață ținând cont de diferența în prețul plătit față de un imobil cu o deschidere			
Deschidere			
Diferențele privind frontul strădal sunt percepute diferit de participanții la piață. În general, proprietățile cu deschidere mai mare sau la mai multe străzi sunt cautate pe piață iar cumpărătorii plătesc mai mult.			
Comparabilă vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	similară	similară	similară
Procent ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
	0%	0%	0%
Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. S-a ajustat pozitiv comparabilă 2 cu -4% pentru că are deschidere la 2 străzi			
Utilizare			
Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru loturile de teren intravilan curți construcții amplasate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele ce au o categorie de folosință diferită (Altere/arabil etc), conform CMBU.			
Comparabilă vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	similară	similară	similară
Procent ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
	0%	0%	0%
Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizare a			
Alte/Construcții demolabile etc			
În funcție de alte aspecte, vecinătăți, starea terenului diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care sunt situate în zone defavorabile, vecinătăți inferioare unor zone rezidențiale/comerciale, cumpărătorii plătesc mai puțin. De asemenea, în funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumpărătorii plătesc			
Comparabilă vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	existentă	existentă	existentă
Procent ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
	-30%	-30%	-30%

Anexa 2 Fotografii



Anexa 3 Oferte COMPARABILA 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-craiova-zona-consul-IDjetQo.html>

The screenshot shows a web browser window with the OLX website. The main listing is for 'Teren Intravilan Craiova zona Consul' priced at 400 €. It includes buttons for 'PROMOVEAZĂ' and 'REACTUALIZEAZĂ', and tags for 'Persoana fizică', 'Suprafata utila: 250 m²', and 'Extravilan / intravilan: Intravilan'. The description states: 'Vând teren in Craiova in zona giratorului de la Consul, in fața blocurilor U10 de pe Bulevardul Decebal Nr 79. Suprafața 250 MP. Accept schimb cu apartament s-au casă in Craiova'. On the right, there are advertisements for BT Mic and a cleaning service.

Teren Intravilan Craiova zona Consul

400 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafata utila: 250 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren in Craiova in zona giratorului de la Consul, in fața blocurilor U10 de pe Bulevardul Decebal Nr 79. Suprafața 250 MP. Accept schimb cu apartament s-au casă in Craiova

ID: 284207705 Vizualizări: 339 Raportează

COMPARABILA 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-craiova-noua-zona-sif-promenada-IDjaxWY.html>

The screenshot shows a web browser window with the OLX website. The main listing is for 'Teren Craiova Noua Zona SIF Promenada' priced at 190 000 €. It includes buttons for 'PROMOVEAZĂ' and 'REACTUALIZEAZĂ', and tags for 'Persoana fizică', 'Suprafata utila: 370 m²', and 'Extravilan / intravilan: Intravilan'. The description states: 'Teren Zona Sif Promenada suprafata 370mp Deschidere 15 Regim înălțime P+2 pot 35%'. On the right, there is a profile for 'Edy' and buttons for 'Trimite mesaj' and 'Suna vânzătorul'. At the bottom right, there is a map showing the location in Craiova, Dolj.

Teren Craiova Noua Zona SIF Promenada

190 000 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafata utila: 370 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren Zona Sif Promenada suprafata 370mp Deschidere 15 Regim înălțime P+2 pot 35%

ID: 283364110 Vizualizări: 223 Raportează

PRIVAT

Edy
Pe OLX din Iulie 2019
Activ pe 26 martie 2025

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Craiova, Dolj

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

COMPARABILA 3

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-275-mp-zona-centrala-IDDaQV.html?_gl=1*1yqirax*_gcl_au*MjUyOTQ3NTY4LjE3Mzk3OTczMjE.*_ga*ODAxMzE0OTU4LjE2MDcyNDgxODI.*_ga_1XTP46N9VR*MTc0Mzg1MDcyNi4yMDYuMS4xNzQzODUxMzYwLjAuMC4w

Teren, 275 mp - zona centrala

165 000 €
600 €/m²

Centru, Craiova, Dolj

Publicitate
Asigurați-vă pentru locuința

Teren de vânzare

275m²

Tip teren:	Intravilan
Localizare:	urbana
Suprafață utilă:	275 m²
Dimensiuni:	deschidere 10.82 m m
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații

Cornelia Doina Andrei
ACTIV IMOB - CASA te bucuri
[Afișează numărul](#)

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

Trimite mesajul

Publicitate

Anexa 4 Documente de proprietate.

- Nota de Comandă nr. 107366 din 31.03.2025;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 117 din 27.03.2025;
- Anexa nr. 1 plan de localizare si delimitare, la H.C.L. nr. 117 din 27.03.2025;
- Anexa nr. 2 plan de încadrare în zonă, la H.C.L. NR. 117 DIN 27.03.2025;
- Extras de carte funciară informativă nr. 222208 UAT Craiova, nr. cerere 177870/26.07.2024;
- Adresa nr. 270513 din 26.07.2024, disponibilitate vânzare aactualului proprietar către Municipiul Craiova;
- Adresă nr. 76548 din 07.03.2025, Asociație de Proprietari nr. 5 N.T.



DIRECȚIA PATRIMONIU

Serviciul Patrimoniu

Nr.107366/ 2025

Notă Comandă

Prin HCL nr. 117/2025 se aprobă cumpărarea de către municipiul Craiova a terenului situat în Craiova, bd. N. Titulescu nr.66B.

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

Având în vedere Acordul Cadru nr.84471/04.05.2022 având ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să stabiliți prețul de pornire al negocierii terenului de mai sus, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor HCL nr. 117/2025.

Mulțumim pentru colaborare!

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

Lista de difuzare a documentului:

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

**MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA**

HOTĂRÂREA NR.117

**privind cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului-teren
situat în municipiul Craiova, bd. Nicolae Titulescu, nr.66B**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 27.03.2025;

Având în vedere referatul de aprobare nr.77643/2025, raportul nr.83300/2024 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.84677/2025 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, bd. Nicolae Titulescu, nr.66B și avizele nr.9/2025 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.7/2025 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.9/2025 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 351 mp., situat în municipiul Craiova, bd.Nicolae Titulescu, nr.66B, înscris în Cartea Funciară nr. 222208 Craiova, identificat conform planului de amplasament și delimitare și a planului de încadrare în zonă, 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 urmează să fie supus 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,

Marian Daniel PALOIU



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

ANEXA NR 1 LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA NR 117/2025

Anexa 1

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

INTRAVILAN
Scara 1:500

Județul DOLJ

Unitatea administrativ teritorială: CRAIOVA

Cod SIRUTA 017069900

Adresa corpului de proprietate:

Bulevardul Nicolae Titulescu, Nr.66B

(fosta str. Severinului, nr.90 - parcela 2)

Nr.cadastral al corpului de proprietate _____

Numele si prenumele proprietarilor:

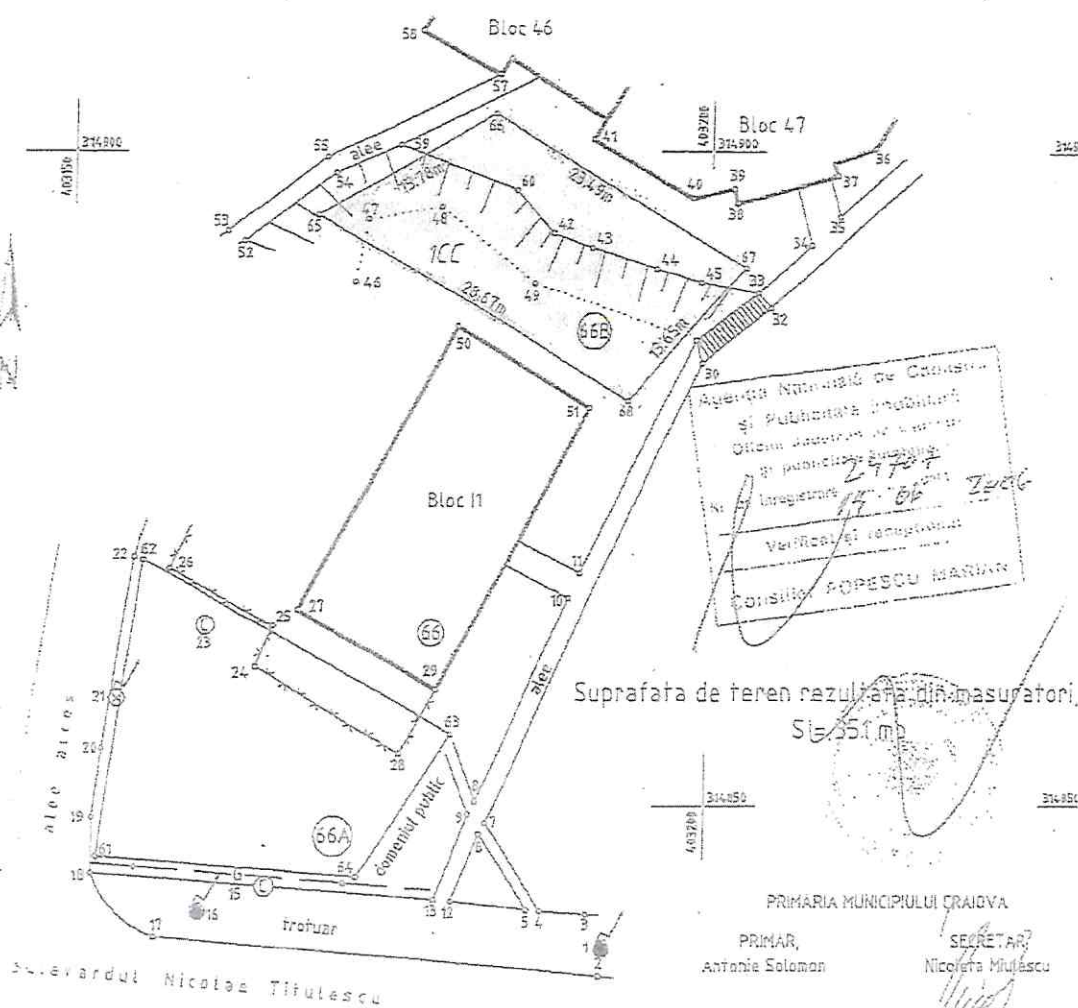
POENARU ADRIAN

Domiciliul: Cartier Rovine,

bl.D13, sc.1, ap.15

Localitatea CRAIOVA

Județul DOLJ



PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

PRIMAR,
Antonia Solomon

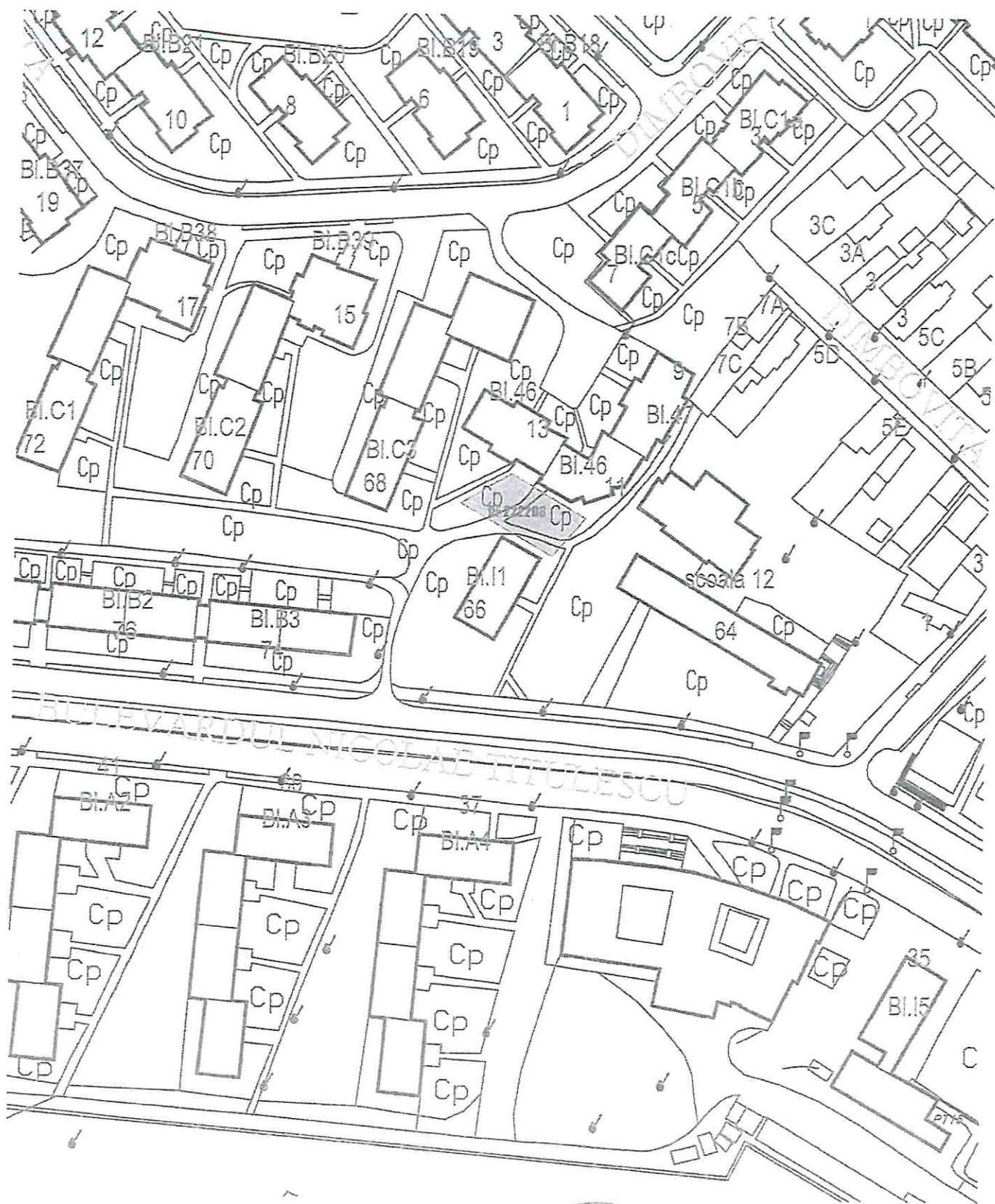
SECRETAR,
Nicoleta Miulescu

PRESEDINTE
MARIAN



ANEXA NR 2 LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL
MUNICIPIULUI CRAIOVA NR 117/2025

Anexa 2
Plan de încadrare în zonă



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MARIAN DANIEL



RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referat de aprobare nr. 154124/2025
- Raportul nr. 160171/2025 al Directiei Patrimoniu,
- În conformitate cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 117/27.03.2025, cu prevederile art.154 alin.1 din Ordonanța de urgență nr.57/2019, cu art.1650 din Codul Civil, în temeiul art.129 alin.2, lit (c) și alin.6 lit. (b), din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ
- Potrivit Legii nr.514/2003 privind organizarea si exercitarea profesiei de consilier juridic,

AVIZAM FAVORABIL

propunerea privind supunerea spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- însușirea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii achiziționării de către municipiul Craiova a imobilului situat în Craiova, Bd. Nicolae Titulescu nr.66B, în suprafață de 351 mp, înscris în Cartea Funciară nr.222208 Craiova, în cuantum de 501.380 lei, respectiv de 1.428,43 lei/mp, conform anexei la prezentul raport. (valorile nu includ TVA)

Director Executiv,
Ovidiu Mischianu

Îmi asum responsabilitatea privind realitatea
si legalitatea in solidar cu intocmitorul inscrisului
Semnatura:

Intocmit,
Cons.jur.Nicoleta Bedelici

Imi asum responsabilitatea privind legalitatea actului
administrativ
Semnatura: