

HOTĂRÂREA NR. ____

privind aprobarea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii în vederea vânzării, de către municipiul Craiova, a unor imobile –teren care aparțin domeniului privat al municipiului Craiova, situate în str. I. D. Sîrbu nr.7A, înscrise în Cărțile Funciare nr.233100 și nr.233101 Craiova

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 30.10.2025;

Având în vedere referatul de aprobare nr.338687/2025, raportul nr.354277/2025 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.355465/2025 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune aprobarea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii în vederea vânzării, de către municipiul Craiova, a unor imobile –teren ce aparțin domeniului privat al municipiului Craiova, situate în str. I. D. Sîrbu nr.7A, înscrise în Cărțile Funciare nr.233100 și nr.233101 Craiova;

În conformitate cu prevederile art.1650 din Codul Civil;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.374/2025 referitoare la vânzarea, de către municipiul Craiova, a unor imobile – teren, care aparțin domeniului privat al municipiului Craiova, situate în str. I.D. Sîrbu, nr. 7A, înscrise în Cărțile Funciare nr. 233100 și 233101 Craiova;

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 raportul de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii vânzării, de către municipiul Craiova, a imobilelor-terenuri, ce aparțin domeniului privat al municipiului Craiova, situate în str. I.D. Sîrbu nr.7A, înscris în Cartea Funciară nr.233100 – în quantum de 166.055 lei, echivalent a 32.584 euro, respectiv înscris în Cartea Funciară nr.233101 - în quantum de 13.900 lei, echivalent a 2.727 euro, 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

Referat de aprobare

La Proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare ce stabilește prețul de pornire al negocierii, în vederea vânzării de către municipiul Craiova, a unor imobile –teren ce aparțin domeniului privat al municipiului Craiova, situate în str. I.D.Sîrbu nr.7A
Cartea Funciară nr.233100 și 233101 Craiova

Având în vedere:

Hotărârea Consiliului Local nr.374/2025, prin care Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat la art.1, vânzarea de către municipiul Craiova a unor imobile –teren ce aparțin domeniului privat al municipiului Craiova, situate în str. I.D.Sîrbu nr.7A Cartea Funciară nr.233100 și 233101 Craiova, identificate conform planului cadastral și planului de ansamblu din anexele 1 și 2 către Opal Consulting Business SRL, titularul dreptului de preemțiune, proprietar al imobilelor construcții.

Faptul că potrivit art.2 al aceleiași hotărâri, 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 estimarea valorii de piață a imobilului mai sus menționat, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor HCL nr.374/2025.

Urmare a celor menționate mai sus și potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.374/2025, 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, considerăm necesară și oportună inițierea, dezbateră, analizarea și aprobarea unui proiect de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare ce stabilește prețul de pornire al negocierii, în vederea vânzării de către municipiul Craiova, a unor imobile –teren ce aparțin domeniului privat al municipiului Craiova, situate în str. I.D.Sîrbu nr.7A , Cartea Funciară nr.233100 și 233101.

PRIMAR,
Lia-Olguța Vasilescu

ÎNTOCMIT,
DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian Ionuț Gâlea

*Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea,
realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial*
Data: 10.2025
Semnătura:

Municipiul Craiova
Primăria Municipiului Craiova
Direcția Patrimoniu
Serviciul Patrimoniu
Nr.354277 / 21.10.2025

Avizat,
Administrator public,
Răzvan Cristian Diaconu

RAPORT

La Proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare ce stabilește prețul de pornire al negocierii, în vederea vânzării de către municipiul Craiova, a unor imobile –teren ce aparțin domeniului privat al municipiului Craiova, situate în str. I D Sîrbu nr.7A, înscrise în Cărțile Funciare nr.233100 și nr.233101 Craiova

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.374/25.09.2025, s-a aprobat la art.1 vânzarea de către municipiul Craiova, a unor imobile – teren, în suprafață de 105 mp, înscris în Cartea Funciară nr.233100 , în suprafață de 105 mp și cel înscris în Cartea Funciară nr. 233101, în suprafață de 9 mp, identificate conform planului cadastral și planului de ansamblu, prevăzute în anexa nr. 1 și nr.2 la hotărâre, către Opal Consulting Business SRL, titularul dreptului de preemțiune, proprietar al imobilelor construcții.

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

Potrivit art.108 din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, Consiliile locale și județene hotărăsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod , ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean , după caz, să fie : a) date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ teritoriale care le are în proprietate; b) concesionate, c)închiriate, d) date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică ; e) valorificate prin alte modalități prevăzute de lege.

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, autoritatea locală a solicitat prin nota de comandă nr.327393/2025, raportul de evaluare este identificat în anexă la prezentul raport.

Valoarea estimată a imobilului evaluat este valoarea de piață și va fi exprimată 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.

În cadrul raportului de evaluare, în urma analizelor și calculelor efectuate, s-a obținut pentru prețul de pornire al negocierii achiziționării imobilelor – terenuri, valorile estimate fiind centralizate mai jos:

Nr. crt	Denumire	Nr. cad.	Cartea Funciară	Adresa	Suprafața din acte-mp	Suprafața din măsurători-mp	Valoare de piață estimată		Valoare de piață unitară estimată	
1	Teren intravilan	222100	233100 –UAT Craiova	Craiova, str. I D Sîrbu nr.7A, jud. Dolj	105,00	105,00	166.055 lei	32.584 euro	1.581,48 lei/mp	310,32 euro/mp
2	Teren intravilan	233101	233101- UAT Craiova	Craiova, str. I D Sîrbu nr.7A, jud. Dolj	9,00	9,00	13.900 lei	2.727 euro	1.544,44 lei/mp	303,05 euro/mp
TOTAL GENERAL					114,00	114,00	179.955 lei	35.311 euro		

Valorile nu includ TVA.

Conversia lei/euro a fost făcută la cursul de referință BNR 5,0963 lei/euro, curs valutar din 09.10.2025, data efectivă la care a fost inspectat imobilul și făcută evaluarea.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor din România, ANEVAR ediția 2025, conform SEV 100- Cadru general, SEV 101-Termenii de referință ai evaluării, SEV 102-Implementare, SEV 103-Raportare, SEV 104-Tipuri ale valorii, SEV 230- Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 232, SEV 233, SEV 300, Ghidul metodologic de evaluare GME 500, GME 530, GME 630- Evaluarea bunurilor imobile și întrunește toate condițiile de formă și fond.

În conformitate cu referatul de aprobare nr.338687 /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 Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- aprobarea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii vânzării de către municipiul Craiova a imobilelor-terenuri, ce aparțin domeniului privat al Municipiului Craiova, situate în str. I.D. Sîrbu nr.7A, înscris în Cartea Funciară nr.233100 – în quantum de 166.055 lei, echivalent a 32.584 euro; înscris în Cartea Funciară nr.233101 - în quantum de 13.900 lei, echivalent a 2.727 euro, conform anexei la prezentul raport. (valorile nu includ TVA).

Director Executiv,
Cristian Ionuț Gâlea

Șef Serviciu,
Lucian Cosmin Mitucă

*Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și
legalitatea în solidar cu întocmitorul
înscrișului*

Data 21.10.2025

Semnătura:

*Îmi asum responsabilitatea privind realitatea
și legalitatea în solidar cu întocmitorul
înscrișului*

Data: 21.10.2025

Semnătura:

Întocmit,
Insp.Florentina Gavrilesco

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

Data: 21.10.2025

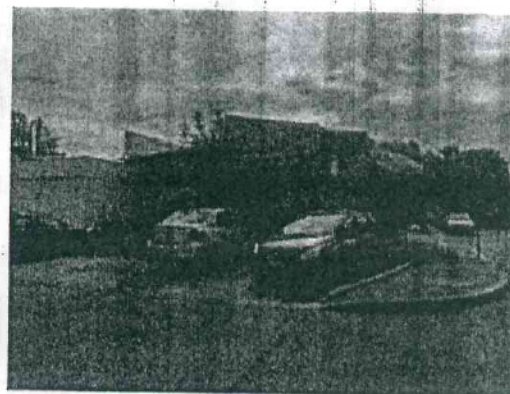
Semnătura:

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	2025100901	din	09.10.2025
Nota de comandă	327393	din	08.10.2025

RAPORT DE EVALUARE

- ACTIVE/PROPRIETATE IMOBILIARĂ -

Vânzare a două active (imobile) – teren de către **MUNICIPIUL CRAIOVA** către **OPAL CONSULTING BUSINESS S.R.L.**, care aparțin domeniului privat al Municipiului Craiova, situate în str. I.D. Sîrbu, nr. 7A, municipiul Craiova, județul Dolj, înscrise în Cărțile Funciare 233100 UAT Craiova. cu suprafața de 105 mp, și 233101 UAT Craiova, cu suprafața de 9 mp, identificate conform planurilor cadastrale prevăzute în anexele nr. 1 și 2, și a planului de ansamblu prevăzut în anexa nr. 3 care fac parte integrantă din
H.C.L. nr. 374 din 25.09.2025



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

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

OPAL CONSULTING BUSINESS S.R.L.

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

Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
NR. LEGITIMAȚIE 10737.

SCRISOARE DE ÎNAINTARE

Către:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere comanda nr. 327393 din 08.10.2025, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în contract ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 09.10.2025.

Etapile parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la două active (imobile) – teren de către MUNICIPIUL CRAIOVA către OPAL CONSULTING BUSINESS S.R.L., care aparțin domeniului privat al Municipiului Craiova, situate în str. I.D. Sîrbu, nr. 7A, municipiul Craiova, județul Dolj, înscrise în Cărțile Funciare 233100 UAT Craiova. cu suprafața de 105 mp, și 233101 UAT Craiova, cu suprafața de 9 mp, identificate conform planurilor cadastrale prevăzute în anexele nr. 1 și 2, și a planului de ansamblu prevăzut în anexa nr. 3 care fac parte integrantă din H.C.L. nr. 374 din 25.09.2025.

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

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

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

Inspecția s-a efectuat în prezența reprezentantului beneficiarului.

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

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

Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	Carte funciară	Suprafața din acte	Suprafața din măsur.	Valoare de piață estimată		Valoare de piață unitară estimată	
1	Teren intravilan	233100	233100 UAT Craiova	105,00 mp	105,00 mp	166.055 lei	32.584 euro	1.581,48 lei/mp	310,32 euro/mp
2	Teren intravilan	233101	233101 UAT Craiova	9,00 mp	9,00 mp	13.900 lei	2.727 euro	1.544,44 lei/mp	303,05 euro/mp
TOTAL GENERAL				114,00 mp	114,00 mp	179.955 lei	35.311 euro		

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blanariu



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	4
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	7
1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	9
1.1. EVALUATOR	9
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI	9
1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI	9
1.4. PROPRIETARI	9
1.5. BENEFICIAR	9
1.6. COMANDĂ/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII	9
1.7. IDENTIFICAREA ACTIVELOR/BUNURILOR SUPUSE EVALUĂRII	10
1.8. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ	10
1.9. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII	10
1.10. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII	10
1.11. SURSELE DE INFORMARE	12
1.12. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	12
1.13. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	13
1.14. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII	15
1.15. FACTORI DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG)	15
1.16. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	15
1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	16
2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE	17
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE	17
3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	20
3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE	20
3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	20
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	21
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	22
3.5. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	22
4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ	23
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	23
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	23
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	27
ANEXE	28

SINTEZA EVALUĂRII

Evaluator	BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru					
Client	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214					
Utilizatori desemnați	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214, și OPAL CONSULTING BUSINESS S.R.L.					
Proprietar	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214					
Comanda/contract	Comanda nr. 327393 din 26.09.2025					
Data raportului	09.10.2025					
Data inspectiei	Inspecția s-a realizat în data de 09.10.2025, în prezența utilizatorului desemnat					
Data evaluării	09.10.2025					
Curs BNR valabil la data evaluării, 09.10.2025	1 Euro = 5,0963 lei					
Identificarea activelor/ bunurilor supuse evaluării	Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	Carte funciară	Suprafața din acte	Suprafața din măs.
	1	Teren intravilan	233100	233100 UAT Craiova	105,00 mp	105,00 mp
	2	Teren intravilan	233101	233101 UAT Craiova	9,00 mp	9,00 mp
	TOTAL GENERAL				114,00 mp	114,00 mp
Amplasare	Municipiul Craiova, str. I.D. Sârbu, nr. 7 A, județul Dolj					
Utilizare existentă	Imobilele sunt ocupate de 2 construcții aflate în proprietatea OPAL CONSULTING BUSINESS S.R.L.					
Utilizarea desemnată	Utilizarea desemnată a evaluării este estimarea valorii de piață a activelor-imobilelor identificate, în vederea vânzării de către MUNICIPIUL CRAIOVA către OPAL CONSULTING BUSINESS S.R.L.					
Tipul valorii estimate	Valoarea estimată pentru dreptul de proprietate asupra bunului imobil evaluat, este valoarea de piață și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât					

	și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-a folosit: metoda comparației vânzărilor, recunoscută de Standardele de Evaluare ANEVAR 2025. Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025. Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, au fost extrase următoarele standarde în conformitate cu scopul și tipul valorii estimate: - <i>Standarde generale:</i> - SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100); - SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101); - SEV 102 Tipuri ale evaluării (IVS 102) - SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103); - SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104); - SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105); - SEV 106 Documente și raportare (IVS 106) - <i>Standarde pentru active:</i> - SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400); - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile Definiția valorii de piață, dată de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, este: <i>„Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere ”.</i>
Observatii speciale	Suprafețele utilizate sunt luate din extrasele de carte funciară și documentele puse la dispoziție. Terenurile sunt concesionate către OPAL CONSULTING BUSINESS S.R.L., conform contractului de concesiune nr. 295 din 15.04.2008, cu modificările ulterioare. La data transferului dreptului de proprietate a imobilelor-teren, contractual mai sus menționat încetează și pe cale de consecință, își încetează efectele Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 16/2008, nr. 45/2008, nr. 212/2023 și art. 1, art. 2 lit.a din Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 434/2013.

**Abordari/Metode
de evaluare
utilizate**

Metoda comparației vânzărilor

Valori rezultate

Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	Carte funciara	Suprafata din acte	Suprafata din mas.	Valoare de piata estimata		Valoare de piata unitara estimata	
1	Teren intravilan	233100	233 100 UAT Craiova	105,00 mp	105,00 mp	166.055 lei	32.584 euro	1.581,48 lei/mp	310,32 euro/mp
2	Teren intravilan	233101	233 101 UAT Craiova	9,00 mp	9,00 mp	13.900 lei	2.727 euro	1.544,44 lei/mp	303,05 euro/mp
TOTAL GENERAL				114,00 mp	114,00 mp	179.955 lei	35.311 euro		

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluator autorizat

Blănariu Mihail-Dumitru



CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

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

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

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

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

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

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

- Raportul de evaluare corespunde cerințelor prevăzute în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025;
- Cu excepția persoanelor care au semnat mai jos prezența declarației nu s-a primit asistență profesională din partea unor terți;
- Rezultatele estimate în cadrul prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori;
- Nu există interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare;
- Nu există un interes privind părțile implicate în prezența misiunii 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 prealabil al evaluatorului și verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluării;
- Remuneratia evaluatorului nu se stabilește în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluator autorizat

Blănariu Mihail-Dumitru



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

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

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

1.1. EVALUATOR

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

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI

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

1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI

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

OPAL CONSULTING BUSINESS S.R.L.

1.4. PROPRIETAR

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

1.5. BENEFICIAR

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

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

Comanda/contract: Comanda nr. 327393 din 26.09.2025

Data raportului: 09.10.2025

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

Data evaluării: 09.10.2025

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

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

1.7. IDENTIFICAREA ACTIVELOR/BUNURILOR SUPUSE EVALUĂRII

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

Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	Carte funciară	Suprafața din acte	Suprafața din măs.
1	Teren intravilan	233100	233100 UAT Craiova	105,00 mp	105,00 mp
2	Teren intravilan	233101	233101 UAT Craiova	9,00 mp	9,00 mp
TOTAL GENERAL				114,00 mp	114,00 mp

Amplasare: Municipiul Craiova, str. I.D. Sârbu, nr. 7 A, județul Dolj

1.8. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ

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

1.9. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII

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

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

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

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

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

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

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

1.10. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

1.10.1. Etapele parcurse în procesul de documentare

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

- Analiza documentelor și informațiilor primite de la solicitant/proprietar/destinar la momentul solicitării ferme sau cu ocazia inspecției, pentru evaluare proprietății imobiliare subiect;
- Preluarea informațiilor din teren cu ocazia inspecției – informații referitoare la proprietatea evaluată și informații cu privire la eventuale imobile aflate în vânzare și/sau de închiriat din vecinătate;
- Completarea documentelor necesare întocmirii raportului evaluare dacă în timpul inspecției s-au constatat diferențe între situația faptică și cea scriptică;
- Identificarea dreptului de proprietate evaluat;
- Stabilirea terenurilor 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. 327393 din 08.10.2025;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 374 din 25.09.2025;
- Anexa nr. 1 plan cadastral nr. cad 233100, la H.C.L. nr. 374 din 25.09.2025;
- Anexa nr. 2 plan cadastral nr. cad 233101, la H.C.L. nr. 374 din 25.09.2025;
- Anexa nr. 3 Plan de amplasament la H.C.L. nr. 374 din 25.09.2025
- Extras de carte funciară informativă nr. 233101 UAT Craiova, nr. cerere 238782 din 12.09.2025;
- Extras de carte funciară informativă nr. 233100 UAT Craiova, nr. cerere 238778 din 12.09.2025

1.10.3. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în

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

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

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

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

– Nu este cazul.

1.10.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare

- Nu au fost analizate alte documente cu excepția celor menționate în conținutul raportului de evaluare. Evaluatorul nu este responsabil de o interpretare defectuasă a dreptului de

proprietate în situația în care se constată că anumite documente nu au fost prezentate în mod voluntar sau involuntar;

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

1.11.SURSELE DE INFORMARE

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

1.11.1. Informații preluate din literatura de specialitate

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

1.11.2. Informații din piață

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

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

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

1.11.3 Alte surse de informații verificate

Informații postate în mediul online de diferite instituții publice:

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

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

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

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

1.12. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

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

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

1.13. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

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

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

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

1.11.2. Ipoteze speciale

Nu este cazul.

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

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

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

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

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

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

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

1.16. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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

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

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

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

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

1.17.DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluator autorizat

Blănariu Mihail-Dumitru



2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE

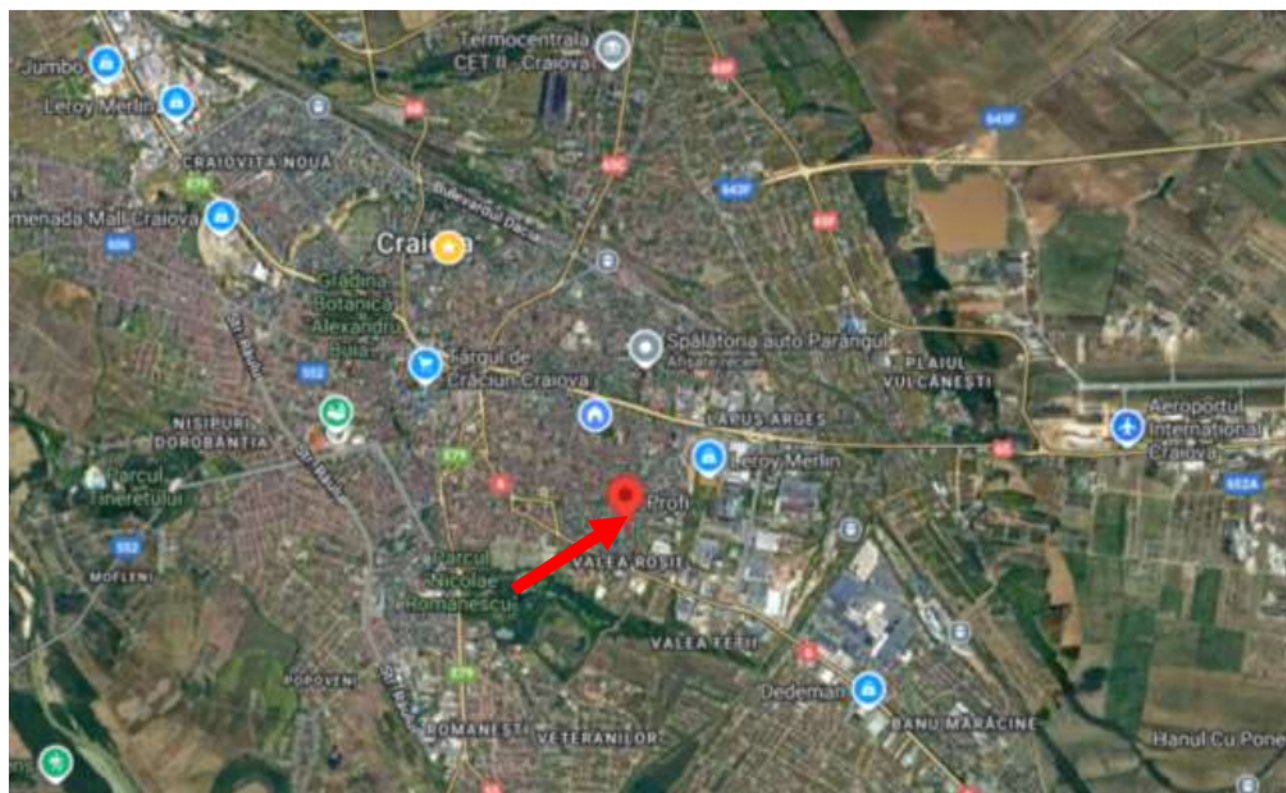
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII EVALUATE

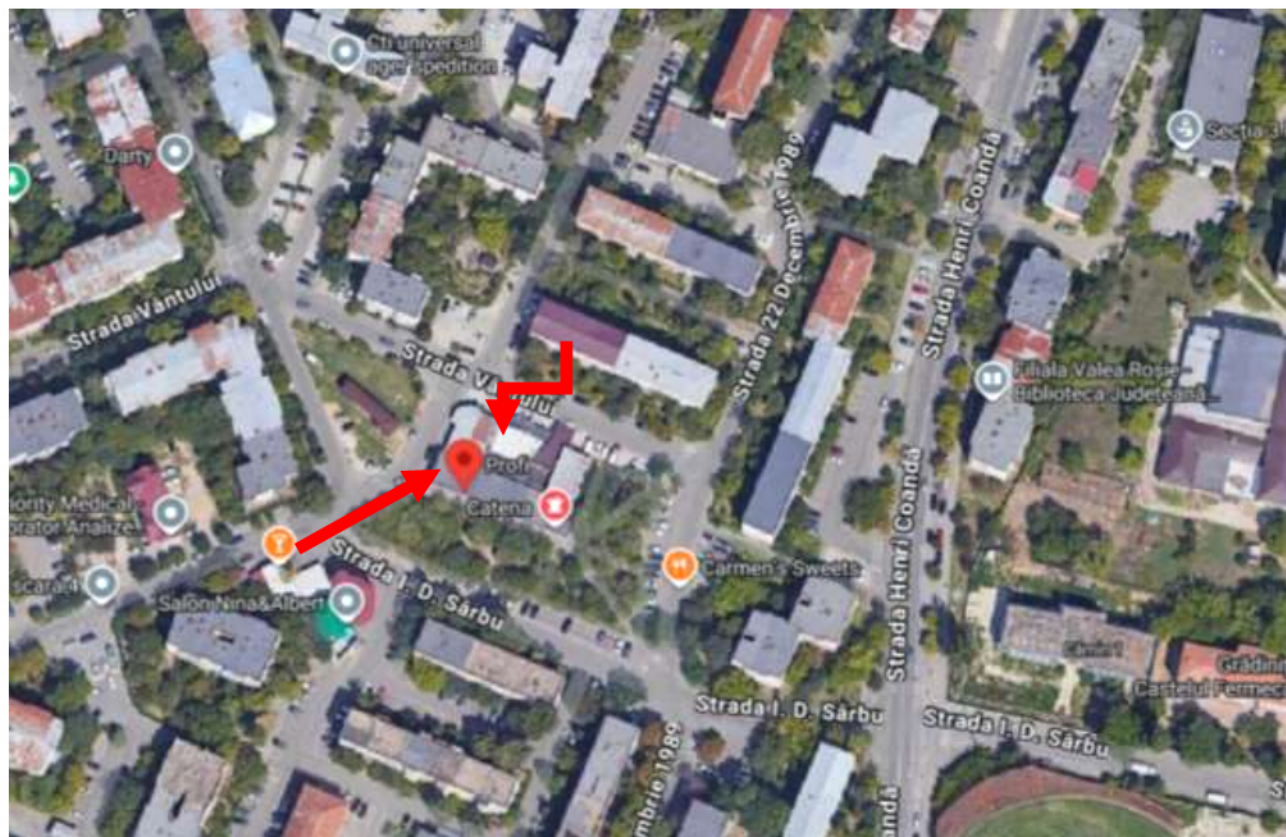
2.1.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluată

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

Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	Carte funciară	Suprafața din acte	Suprafața din măsur.
1	Teren intravilan	233100	233100 UAT Craiova	105,00 mp	105,00 mp
2	Teren intravilan	233101	233101 UAT Craiova	9,00 mp	9,00 mp
TOTAL GENERAL				114,00 mp	114,00 mp

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





2.1.2. Descrierea juridică

REGIMUL JURIDIC

Teren intravilan se află în patrimoniul public privat al MUNICIPIULUI CRAIOVA, confor extrase de carte funciara nr. 233100 UAT Craiova, nr. cerere 238778 din 12.09.2025 și 233101 UAT Craiova, nr. cerere 238782 din 12.09.2025

REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuală a terenului este intravilan curți construcții.

REGIMUL TEHNIC

Terenurile sunt acoperite de construcții cu destinații comerciale.

2.1.3. Sarcini

Sarcini: conform extraselor carte funciara nr. 233100 UAT Craiova, nr. cerere 238778 din 12.09.2025 și 233101 UAT Craiova, nr. cerere 238782 din 12.09.2025, imobilele sunt libere de sarcini.

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

2.1.4. Descrierea proprietăților

Descrierea zonei de amplasare

Zona de amplasare

Cartier Valea Rosie, județul Dolj

Artere importante de circulație prin apropiere

Pietonal: I.D. Sîrbu

Auto: I.D. Sîrbu

Calitatea rețelilor de transport: asfaltate

Caracterul edilitar al zonei

Tipul zonei: rezidentia-comercială

Utilitati edilitare

Toate la limita proprietății

Gradul de poluare al zonei Corespunzător traficului auto

Ambient Liniștit

2.1.5. Descrierea terenurilor

Nr. cad. 233100

Carte funciara 233100 UAT Craiova

Suprafața 105 mp din acte, 105 mp din măsurători.

Deschidere La str. I.D.Sârbu

Concluzii in urma inspecției Terenul este ocupat de construcție spațiu comercial.

Nr. cad. 233101

Carte funciara 233101 UAT Craiova

Suprafața 9 mp din acte, 9 mp din măsurători.

Deschidere La str. Vântului

Concluzii in urma inspecției Terenul este ocupat de construcție spațiu comercial.

3 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE

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

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

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

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

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

3.1. DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE

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

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

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

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

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

3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIEȚEI LOCALE

Craiova este municipiul de reședință al județului Dolj, Oltenia, România, format din localitățile componente Craiova (reședința), Făcăi, Mofleni, Popoveni și Șimnicu de Jos, și din satele Cernele, Cernelele de Sus, Izvorul Rece și Rovine.

Craiova este cel mai important centru cultural, istoric și economic al Olteniei. Conform recensământului din anul 2021 orașul avea o populație de 234.140 de locuitori.

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

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

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

Conform recensământului efectuat în 2021, populația municipiului Craiova se ridică la 234.140 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 269.506 locuitori.

Majoritatea locuitorilor sunt români (81,42%), cu o minoritate de romi (1,13%), iar pentru 17,06% nu se cunoaște apartenența etnică. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (79,14%), iar pentru 18,55% nu se cunoaște apartenența confesională.

Dupa datele INSSE, populatia cu domiciliul stabil in Craiova la 1 ianuarie 2015 era de 307.022 locuitori.

3.3. OFERTA COMPETITIVĂ

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

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

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

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

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

3.4. CEREREA SOLVABILĂ

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

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

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

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

3.5. ECHILIBRU PIETEI. PREVIZIUNI

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

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

4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

Analiza se efectuează într-una din următoarele situații:

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

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

Utilizarile probabile în mod rezonabil

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

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

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

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

- **permisă legal:** Conform documentelor puse la dispoziție, destinația actuală este de teren intravilan curți construcții. Din analiza documentelor, reiese ca nu există restricții legale pentru o utilizare alternativă.
- **fizic posibilă:** caracteristicile fizice ale imobilului permite atât folosirea acestuia ca teren intravilan curți construcții. Nu am avut informații cu privire la expertiza tehnică încadrată la o clasă de risc seismic
- **fezabilitatea financiară și maxima productivitate:** în zona există și alte proprietăți cu o atractivitate egală, utilizate ca proprietăți similare cu proprietatea de evaluat. Având în vedere locația proprietății, faptul ca amplasamentele similare, indică existența cererii pentru astfel de imobile, precum și vecinătățile sale, utilizarile probabile în mod rezonabil sunt cele de teren intravilan curți construcții.

Analiza urbanistică reflectă fezabilitatea financiară a utilizării proprietății ca teren intravilan curți construcții. Pentru proprietatea imobiliară analizată nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia ca există o altă utilizare care ar maximiza valoarea.

4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE

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

Pentru a estima valoarea terenului liber, evaluatorul poate folosi diferite metode, precum: comparația directă; extracția de pe piață; alocarea (proporția); analiza parcelării și dezvoltării; metoda reziduală; capitalizarea rentei funciare

Ținând cont de informațiile disponibile, scopul evaluării, pentru estimarea valorii de piață a terenului, evaluatorul a utilizat următoarele metode:

- Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului;.

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

Teren intravilan înscris în CF 233100 UAT Craiova

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

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

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

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

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală.

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

Pentru a aplica această metodă, evaluatorul a selectat un număr de 3 oferte, verificate și existente pe piață, în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect; un număr de comparabile, poziționate ca mai jos, au fost analizate comparativ cu proprietatea subiect:



Proprietatea subiect este marcată în culoare albastră, ofertele analizate sunt prezentate în culoare roșie. Comparabilele sunt prezentate în anexa 1.1. Grila de piață și explicarea ajustărilor sunt prezentate în Anexa 1.2. Din analiza efectuată a rezultat ca cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 1 (are cea mai mică ajustare totală brută). Având în vedere aceste ajustări și detaliile de calcul din Anexa 1.2. din aceasta secțiune, estimăm ca **valoarea de piață a terenului este 32.584 eur, echivalent a 310,32 euro/mp**

Teren intravilan înscris în CF 233101 UAT Craiova

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

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

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

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

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiza a rezultatelor cu 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 aceasta metoda, evaluatorul a selectat un numar de 3 oferte, verificate și existente pe piață, în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect; un număr de comparabile, pozitionate ca mai jos, au fost analizate comparativ cu proprietatea subiect:



Proprietatea subiect este marcată în culoare albastră, ofertele analizate sunt prezentate în culoare roșie. Comparabilele sunt prezentate în anexa 1.1. Grila de piață și explicarea ajustărilor sunt prezentate în Anexa 1.2. Din analiza efectuată a rezultat ca cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabilă 3 (are cea mai mică ajustare totală brută). Având în vedere aceste ajustări și detaliile de calcul din Anexa 1.2. din aceasta secțiune, estimam ca **valoarea de piață a terenului este 2.727 euro, echivalent a 303,05 euro/mp**

5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

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

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

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

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

Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	Carte funciară	Suprafața din acte	Suprafața din măsur.	Valoare de piață estimată		Valoare de piață unitară estimată	
1	Teren intravilan	233 100	233 100 UAT Craiova	105,00 mp	105,00 mp	166.055 lei	32.584 euro	1.581,48 lei/mp	310,32 euro/mp
2	Teren intravilan	233 101	233 101 UAT Craiova	9,00 mp	9,00 mp	13.900 lei	2.727 euro	1.544,44 lei/mp	303,05 euro/mp
TOTAL GENERAL				114,00 mp	114,00 mp	179.955 lei	35.311 euro		

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

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

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

BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA



**Evaluator autorizat
Blanariu Mihail-Dumitru**

ANEXE

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

ANEXA 1 **Calcule.****Nr. cad. 23300**

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Terenul analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	105,00 mp	227 mp	250 mp	230 mp
Preț (Euro)	?	96.000 euro	84.999 euro	92.000 euro
Preț (Euro/mp)		422,91 euro/mp	340,00 euro/mp	400,00 euro/mp
Localizare	Municipiul Craiova str. I.D. Sîrbu, nr. 7 A, județul Dolj	Craiova, str. Caracal, jud. Dolj	Craiova, cart. 1 Mai, jud. Dolj	Craiova, Valea Rosie aproape de medicina Veche, 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	oct.25	oct.25	oct.25	oct.25
Acces	La strada principala	La str. Principala	La str. Principala	La str. Principala
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

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	422,9	340,0	400,0
Tipul tranzactiei		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-42,3	-34,0	-40,0
Preț ajustat (EUR/mp)		380,6	306,0	360,0
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		380,6	306,0	360,0
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		380,6	306,0	360,0
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		380,6	306,0	360,0
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		380,6	306,0	360,0
Condiții de piata	oct.25	oct.25	oct.25	oct.25
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		380,6	306,0	360,0
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Municipiul Craiova str. I.D. Sîrbu, nr. 7 A, județul Dolj	Craiova, str. Caracal, jud. Dolj	Craiova, cart. 1 Mai, jud. Dolj	Craiova, Valea Rosie aproape de medicina Veche, jud. Dolj
Ajustare (%)		-10%	5%	-10%
Ajustare (EUR/mp)		-38,1	15,3	-36,0
Pret ajustat (EUR/mp)		342,6	321,3	324,0
Acces	La strada principala	La str. Principala	La str. Principala	La str. Principala
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		342,6	321,3	324,0
Suprafata (mp)	105,00	227,00	250,00	230,00
Ajustare (%)		-3,32%	-3,59%	-3,36%
Ajustare (EUR)		-12,7	-11,0	-12,1
Pret ajustat (EURO)		329,9	310,3	311,9
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
#REF!		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		329,9	310,3	311,9
Utilizare	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		329,9	310,3	311,9
Altele/Constructii demolabile etc	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		329,90	310,32	311,90
ajustare totală netă (EUR/mp)		-50,7	4,3	-48,1
ajustare totală netă (%)		-12%	1%	-12%
ajustare totală brută (EUR/mp)		50,71	26,28	48,10
ajustare totală brută (%)		12%	8%	12%
Proprietatea comparabila 2 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	310,32	EUR/mp		5,0963
	1.581,48	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	32.584	EUR		
	166.055	LEI		

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

Nr. cad. 23301

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Terenul analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	9,00 mp	227 mp	250 mp	230 mp
Preț (Euro)	?	96.000 euro	84.999 euro	92.000 euro
Preț (Euro/mp)		422,91 euro/mp	340,00 euro/mp	400,00 euro/mp
Localizare	Municipiul Craiova str. I.D. Sîrbu, nr. 7 A, județul Dolj	Craiova, str. Caracal, jud. Dolj	Craiova, cart. 1 Mai, jud. Dolj	Craiova, Valea Rosie aproape de medicina Veche, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restrictii de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Conditii de piata	oct.25	oct.25	oct.25	oct.25
Acces	La strada principala	La str. Principala	La str. Principala	La str. Principala
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
Utilitati	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate
Utilizare	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Altele/Constructii demolabile etc	Nu	Nu	Nu	Nu

EVALUAREA TERENULUI - COMPARA+ A3: H69TIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
		Comp.1	Comp.2	Comp.3
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI				
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	422,9	340,0	400,0
Tipul tranzacției		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-42,3	-34,0	-40,0
Preț ajustat (EUR/mp)		380,6	306,0	360,0
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		380,6	306,0	360,0
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		380,6	306,0	360,0
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		380,6	306,0	360,0
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		380,6	306,0	360,0
Condiții de piata	oct. 25	oct. 25	oct. 25	oct. 25
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		380,6	306,0	360,0
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Municipiul Craiova str. I.D. Sirbu, nr. 7 A, județul Dolj	Craiova, str. Caracal, jud. Dolj	Craiova, cart. 1 Mai, jud. Dolj	Craiova, Valea Rosie aproape de medicina Veche, jud. Dolj
Ajustare (%)		-10%	5%	-10%
Ajustare (EUR/mp)		-38,1	15,3	-36,0
Preț ajustat (EUR/mp)		342,6	321,3	324,0
Acces	La strada principala	La str. Principala	La str. Principala	La str. Principala
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		342,6	321,3	324,0
Suprafata (mp)	9,00	227,00	250,00	230,00
Ajustare (%)		-5,94%	-5,96%	-5,94%
Ajustare (EUR)		-22,6	-18,2	-21,4
Preț ajustat (EURO)		319,9	303,1	302,6
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
#REF!		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		319,9	303,1	302,6
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)		319,9	303,1	302,6
Altele/Constructii demolabile etc	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		319,95	303,05	302,61
ajustare totală netă (EUR/mp)		-60,7	-2,9	-57,4
ajustare totală netă (%)		-14%	-1%	-14%
ajustare totală brută (EUR/mp)		60,67	33,54	57,39
ajustare totală brută (%)		14%	10%	14%
Proprietatea comparabila 2 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	303,05	EUR/mp		5,0963
	1.544,44	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	2.727	EUR		
	13.900	LEI		

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

ANEXA 2 **Fotografii**
Nr. cad. 23300



Nr. cad. 23301



ANEXA 3 Comparabile/oferte

Nr. cad. 23300

COMPARABILA 1

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-craiova-IDEEMc?_gl=1*5tut6y*_gcl_aw*R0NMLjE3NTcyMjk3MDQuQ2p3S0NBancydIRGQmhBdUVpd0FGYVNjd3VFVC01aWFGQ2FTdEdiVzhkY0h6d3ZvaC1vdUhwTVpSRTVJVjJmZERTVjU3R2IsUkwxX2pCb0NxaKFRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MTQzNTY3OTg2OC4xNzU2MDE4OTc4*_ga*ODAxMzE0OTU4LjE2MDcyNDgxODI.*_ga_1XTP46N9VR*cze3NTgwMzQ4NzAkzI3MCRnMSR0MTc1ODAzNTIxMyRqNDkkbDAkaDA.

Teren intravilan Craiova

96 000 € 423 €/m²

Valea Roșie, Craiova, Dolj

Teren de vânzare

Suprafață utilă	227 m²
Tip teren	Nu s-a informat
Localizare	Nu s-a informat
Domeniul	Nu s-a informat
Stat	Nu s-a informat
Tip acces	Nu s-a informat
Împrejurimi	Nu s-a informat
Alte	Nu s-a informat
Tip vânzare	apart

Sabyimob
SCRM MINEA
0710 048 047

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!

Adresați-vă mesajul către persoana SCRM MINEA
Terenuș (S.A.) (Stăruiește în terenuș)

Trimite mesajul

Teren intravilan Craiova
Valea Roșie, Craiova, Dolj

Descriere

Propunem spre vânzare teren intravilan în Craiova, (Strada Caracal) cu suprafață de 227 m². Prețabil pentru orice tip de activitate. Accept și vânzare mobilare sau auto.

Oportunitate de investiții

ID: 1021988 **Reportează**

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

Istoric și statistici
Ultima actualizare: 08.08.2025

Stat	Modificări	Preț

620,99 lei **620,99 lei**

150 € **400 €**

3.200 € **13.000 €**

50 € **500 €**

COMPARABILA 2

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



Teren 1 Mai Craiova

84 999 € Preț negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafața utilă: 250 m² Extensibil / Intravilan / Intravilan

DESCRIERE

Vând teren în Cartierul 1 Mai
250 mp
Se poate construi p+3
Toate utilitățile aproprite pt lumina, gaze și apă.
Canalizarea este de-a pe teren
Toate actele în regulă
P1 mai multe detalii: 0729 350 982

ID: 28273216 Vizualizări: 14

PRINȚ

doanaioredana26
Pe OLX din aprilie 2021
Activat la 12:27

Trimite mesaj

072 935 0982

Mai multe surse de adresă vândere >

LOCALITATE

Craiova
Dij

Vezi locație pe hartă

Arată mai multe

Pubblicitate

RENASTEREA
Nu ratați

Alege abonamentul
Digital SkyShowtime
39⁹⁹ lei/lună

DICI | sky SHOWTIME

Pubblicitate

COMPARABILA 3

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-valea-rosie-IDEWz1?_gcl_au=1*1x2q0n*_gcl_au*MTQzNTY3OTg2OC4xNzU2MDE4OTc4*_ga*ODAxMzE0OTU4LjE2MDcyNDgxODI.*_ga_1XTP46N9VR*cze3NTgwMzQ4NzAk bzI3MCRnMSR0MTc1ODAzNTY5NiRqMTlk bDAkaDA

Teren Valea Rosie

92 000 € 400 €/m²

Valea Rosie, Coziaea, Dolj

Teren de vânzare

Superafață utilă:	230 m²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbană
Omnibusuri:	fără infrastructură
Gara:	nu
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	(link infoimmo.ro)
Media:	☒ electricitate ☒ apă caldă ☒ gaz

MFG Real Estate

MFG Real Estate

+40 772 262 008

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aş vrea să fac o vizionare. Aştept cu încredere răspunsul Dvs. Mulţumesc!

Administratoarea acestui site este S.C. Cluj Online Services S.R.L. (Cluj) **©2014**

Trimite mesajul

Teren Valea Rosie

Valea Rosie, Coziaea, Dolj

1 vizionare

92 000 €

400 €/m²

Descriere

MFG Real Estate propune spre vânzare cu 0% comision pentru cumparator un teren cu suprafata de 230 mp cu destinatie constructie rezidentiala in cartierul Valea Rosie.

Terenul se afla in cartierul Valea Rosie, o zona bine dotata si foarte aproape de centrul orasului. Este aproape de mai multe zone de interes precum Facultatea de Medicina, Parcul Nicolae Romanescu, Electropunera Hali, magazine, centre medicale, Scoala Gimnaziala Nicolae Romanescu, mijloc de transport in comun si restaurante.

Deget Certificat urbanistic de informare din care reiese Pot 35% şi Cut - 0.64, de poate construi pe regim de înălțime P+M în suprafață totală de 145 mp, ideal pentru o construcție rezidențială sau cu destinație comercială.

Un avantaj destul de important este acela ca se acopera și scindarii cu apartamente

Pentru a stabili o vizionare sau mai multe detalii, contactati-mă la **Contactați - Alexandru GHİȘ - Consultant Imobiliar**

Mai puțin

Publicitate

Fotomixer SUV 3L2 500-Archivator sa.
7.900 €

Vezi oferta

Truck Scout24

Publicitate

8 200 EUR

9 800 EUR

AUTOVIT.RO

Publicitate

Află despre cartiere și cum e cu traficul - reperele -

Nr. cad. 23301

COMPARABILA 1

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-craiova-IDEEMc?_gl=1*5tut6y*_gcl_aw*R0NMLjE3NTcyMjk3MDQuQ2p3S0NBancydIRGQmhBdUVpd0FGYVNjd3VFVC01aWFGQ2FTdEdiVzhkY0h6d3ZvaC1vdUhwTVpSRTVJVjJmZERTVjU3R2IsUkwX2pCb0NxaKFRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MTQzNTY3OTg2OC4xNzU2MDE4OTc4*_ga*ODAxMzE0OTU4LjE2MDcyNDgxODI.*_ga_1XTP46N9VR*cze3NTgwMzQ4NzAkzI3MCRnMSR0MTc1ODAzNTIxMyRqNDkbbDAkaDA.

SORIN NENEA

Teren intravilan Craiova

96 000 € 423 €/m²

Valoa Roata, Craiova, Dolj

Teren de vânzare

Suprafață utilă	227 m²
Tip teren	10/8 informații
Localizare	10/8 informații
Dimensiuni	10/8 informații
Stat	10/8 informații
Tip scara	10/8 informații
Impuneri	10/8 informații
Medie	10/8 informații
Tip vânzare	agenție

Sorin Nenea
0710 048 047

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 acestui site este S.C. Q&Q Servis Servicii S.R.L. (Sistemul **maxim**)

Trimite mesajul

Teren intravilan Craiova
Valoa Roata, Craiova, Dolj

Descriere

Propunem spre vânzare teren intravilan în Craiova, (strada Caracal) cu suprafață de 227 m². Pretabil pentru orice tip de activitate. Accept și vânzare mobilare sau auto.

Oportunitate de investiții!

ID: 0029008 **Reportează**

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?
Activează alertele și nu pierde nicio oportunitate. **Vizualizează toate anunțurile similare.**

Istoric și statistici
Ultima actualizare: 28.06.2025

Data	Produse	Preț

Publicitate

100 €

400 €

3.300 €

13.000 €

85 €

800 €

COMPARABILA 2

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



Teren 1 Mai Craiova

84 999 € Preț negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafața utilă: 250 m² Extensibil / Intravilan / Intravilan

DESCRIERE

Vând teren în Cartierul 1 Mai
250 mp
Se poate construi p+3
Toate avizele aprobată pt lumina, gaze și apă.
Canalizarea este deja pe teren
Toate actele în regulă
P1 mai multe detalii: 0729 350 982

ID: 28792616 Vizualizări: 14

PRINȚIPAL

 **doanaloredana26**
Pe OLX din aprilie 2020
Activat la 12:27

Trimite mesaj

072 935 0982

Mai multe surse de adresă vândere >

LOCALITATE

Craiova
Dij



Vezi locație pe hartă

Aroți mai multe

Publicitate



Publicitate



COMPARABILA 3

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-valea-rosie-IDEWz1?_gl=1*1x2q0n*_gcl_aw*R0NMLjE3NTcyMjk3MDQuQ2p3S0NBancydlRGQmhBdUVpd0FGYVNjd3VFVC01aWFGQ2FTdEdiVzhkY0h6d3ZvaC1vdUhwTVpSRTVJVjJMZERtVjU3R2IsUkwxX2pCb0NxaFRQXZEX0J3RQ.*_gcl_au*MTQzNTY3OTg2OC4xNzU2MDE4OTc4*_ga*ODAxMzE0OTU4LjE2MDcyNDgxODI.*_ga_1XTP46N9VR*czE3NTgwMzQ4NzAkbnI3MCRnMSR0MTc1ODAzNTY5NiRqMTIkbDAkaDA.

Teren Valea Rosie

92 000 € 400 €/m²

Valea Rosie, Craiova, Dgl

Teren de vânzare

Suprafață utilă	230 m ²
Tip teren	de construit
Localizare	urbană
Dimensiuni	fără informații
Garaj	nu
Tip acces	asfaltat
Împrejurimi	fără informații
Medii	☒ electricitate ☒ apă curentă ☒ gaz

Teren Valea Rosie
Valea Rosie, Craiova, Dgl

În vânzare

Descriere

MFG Real Estate propune spre vânzare cu 0% comision pentru cumpărător un teren cu suprafață de 230 mp cu destinație construcție rezidențială în cartierul Valea Rosie.

Terenul se află în cartierul Valea Rosie, o zonă bine cunoscută și facilă a orașului, fiind aproape de mai multe zone de interes precum Facultatea de Medicină, Parcul Nicolae Romanescu, Electroputerea Mall, magazine, centre medicale, Școala Gimnazială Nicolae Romanescu, mijloace de transport în comun și restaurante.

Dețin Certificat urbanistic de informare din care reiese Plot 39% și Cut - 0.64. Se poate construi pe regim de înălțime P+M în suprafață totală de 148 mp, ideal pentru o construcție rezidențială sau cu destinație comercială.

Un avantaj destul de important este acela că se acceptă și achiziția cu apartament.

Pentru a stabili o vizionare sau mai multe detalii, contactați-mă la **Contactați - Alexandru Gîrjă - Consultant Imobiliar**

Mai puțin

MFG Real Estate
MFG Real Estate
0772 262 006

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!

Administrativul acceptă datele DGC, DLR Online Services S.R.L. (DLC) **DA/NU/NE**

Trimite mesajul

Publicitate

Salvează Contact

Ford Focus SUV 2.0
3000 km - 7.900 €
Mileage

Truck Scout 24

Peugeot 508
8.200 EUR 9.850 EUR

AUTOVIT.RO

Realizare

Ani despre cartiere și cum e cu traficul - reperiile - aerul din ele

ANEXA 4 Documente

- Nota de Comandă nr. 327393 din 08.10.2025;
- Hotărîrea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 374 din 25.09.2025;
- Anexa nr. 1 plan cadastral nr. cad 233100, la H.C.L. nr. 374 din 25.09.2025;
- Anexa nr. 2 plan cadastral nr. cad 233101, la H.C.L. nr. 374 din 25.09.2025;
- Anexa nr. 3 Plan de amplasament la H.C.L. nr. 374 din 25.09.2025
- Extras de carte funciară informativă nr. 233101 UAT Craiova, nr. cerere 238782 din 12.09.2025;
- Extras de carte funciară informativă nr. 233100 UAT Craiova, nr. cerere 238778 din 12.09.2025



DIRECȚIA PATRIMONIU

Serviciul Patrimoniu

Nr. 327393/ 2025

Notă Comandă

374/2025

Prin HCL nr. Se aprobă vânzarea, de către municipiul Craiova, a două imobile-teren, care aparțin domeniului privat al municipiului Craiova, situate în str. I.D. Sîrbu, nr. 7A, înscrise în Cartile Funciare nr. 233100 și 233101 Craiova, identificate conform planurilor cadastrale prevăzute în anexele nr.1 și 2 și planului de ansamblu, prevăzut în anexa nr.3, care fac parte integrală din prezenta hotărâre, către OPAL CONSULTING BUSINESS SRL, titularul dreptului de preemțiune, proprietar al imobilelor construcții. Prețul de pornire al negocierii se stabilește pe baza unui raport de evaluare.

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

Mulțumim pentru colaborare!

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gâlea Ionuț Cristian	Director executiv	10.2025	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	10.2025	
Întocmit: Gavrilăscu Florentina	Inspector	10.2025	

Lista de difuzare a documentului:

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

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.374

privind vânzarea, de către municipiul Craiova, a unor imobile – teren, care aparțin domeniului privat al municipiului Craiova, situate în str. I.D. Sîrbu, nr. 7A, înscrise în Cartile Funciare nr. 233100 și 233101 Craiova

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.308957/2025, raportul nr.309222/2025 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.310081/2025 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune vânzarea, de către municipiul Craiova, a unor imobile – teren, care aparțin domeniului privat al municipiului Craiova, situate în str. I.D. Sîrbu, nr. 7A, înscrise în Cartile Funciare nr. 233100 și 233101 Craiova și avizele nr.29/2025 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.25/2025 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.31/2025 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă vânzarea, de către municipiul Craiova, a unor imobile-teren, care aparțin domeniului privat al municipiului Craiova, situate în str. I.D. Sîrbu, nr. 7A, înscrise în Cartile Funciare nr. 233100 și 233101 Craiova, identificate conform planurilor cadastrale prevăzute în anexele nr.1 și 2 și planului de ansamblu, prevăzut în anexa nr.3, care fac parte integrală din prezenta hotărâre, către OPAL CONSULTING BUSINESS S.R.L., titularul dreptului de preemțiune, proprietar al imobilelor construcții.
- Art.2.** Prețul de pornire al negocierii, se stabilește pe baza raportului de evaluare, care se supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.3.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să reprezinte Municipiul Craiova în fața notarului public și la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj, în vederea îndeplinirii condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.
- Art.4.** La data transferului dreptului de proprietate a imobilelor-teren, identificate la art.1, încetează Contractul de concesiune nr. 295/15.04.2008, cu modificările ulterioare și, pe cale de consecință, își încetează efectele Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 16/2008, nr.45/2008, nr.212/2023 și art.1, art.2 lit.a din

Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 434/2013.

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

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

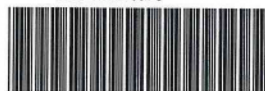
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Cosmin Ion CORATU



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

Cod verificare



100194641905

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **233100**, UAT Craiova / DOLJ, Loc.
Craiova, Cartier Eroilor, Str. I.D.Sirbu, Nr. 7A

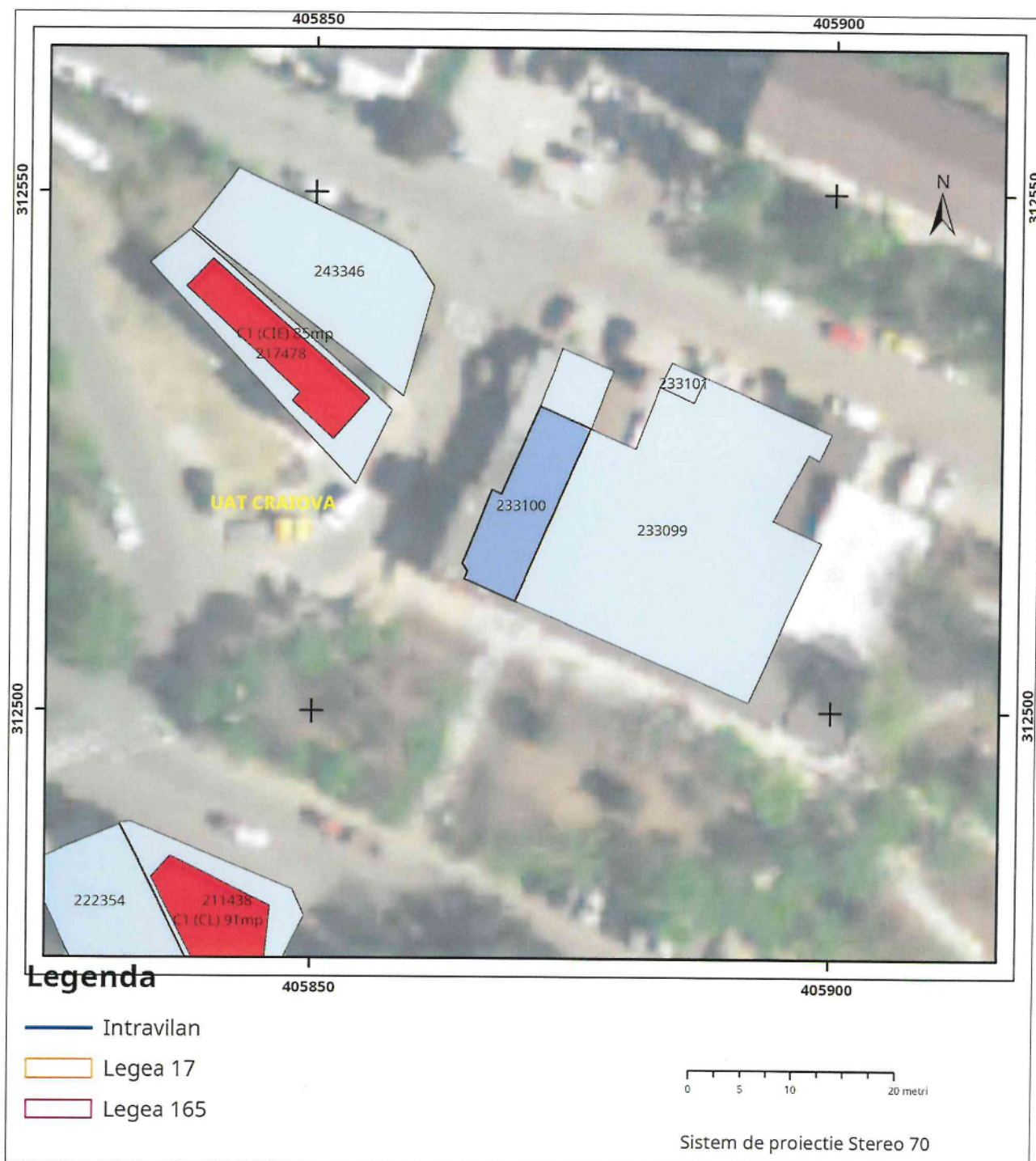
Nr.cerere	238779
Ziua	12
Luna	09
Anul	2025

Teren: 105 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 105mp

Plan detaliu



Cod verificare



100194641914

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **233101**, UAT Craiova / DOLJ, Loc.
Craiova, Cartier Eroilor, Str. I.D.Sirbu, Nr. 7A

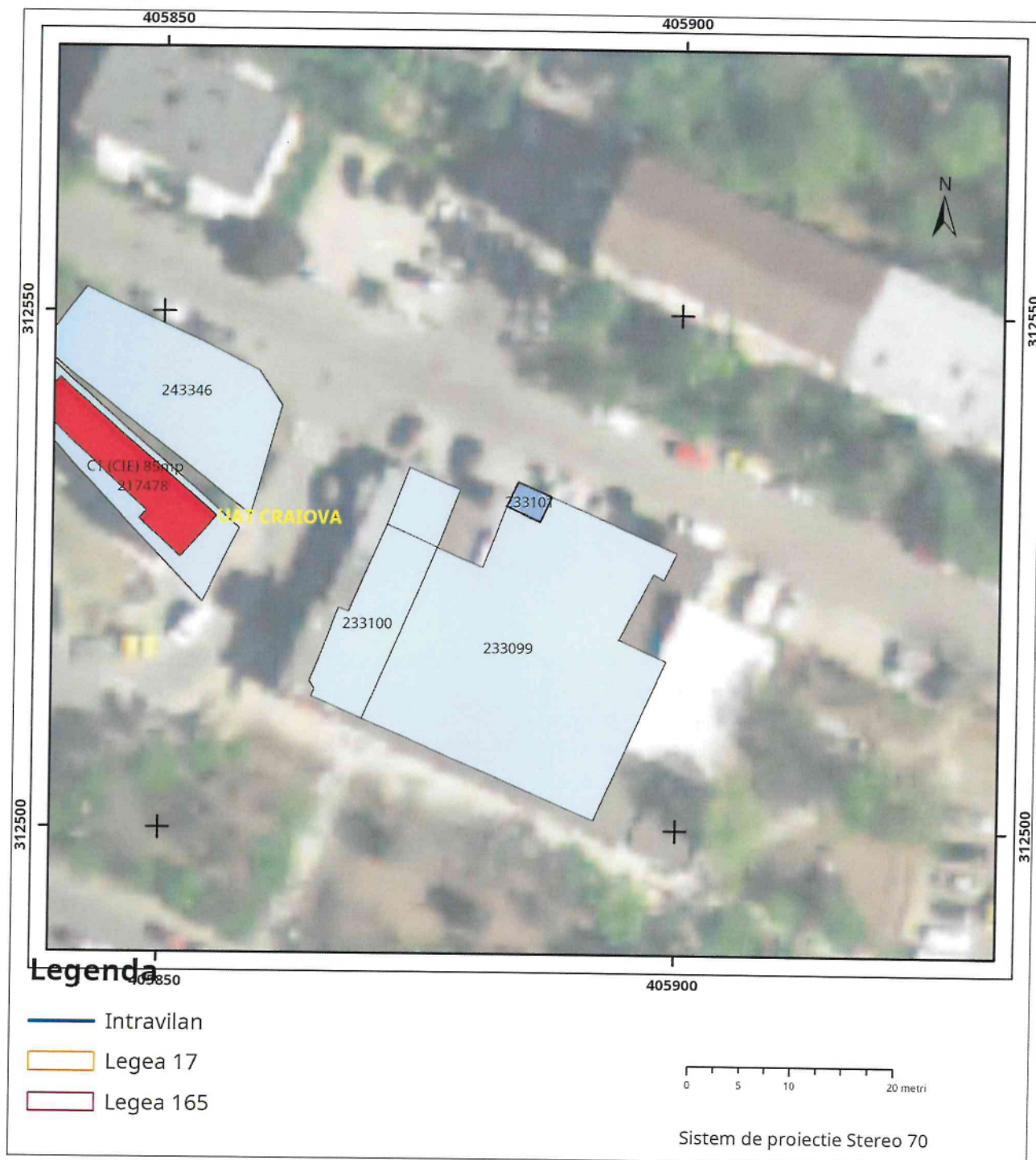
Nr.cerere	238781
Ziua	12
Luna	09
Anul	2025

Teren: 9 mp

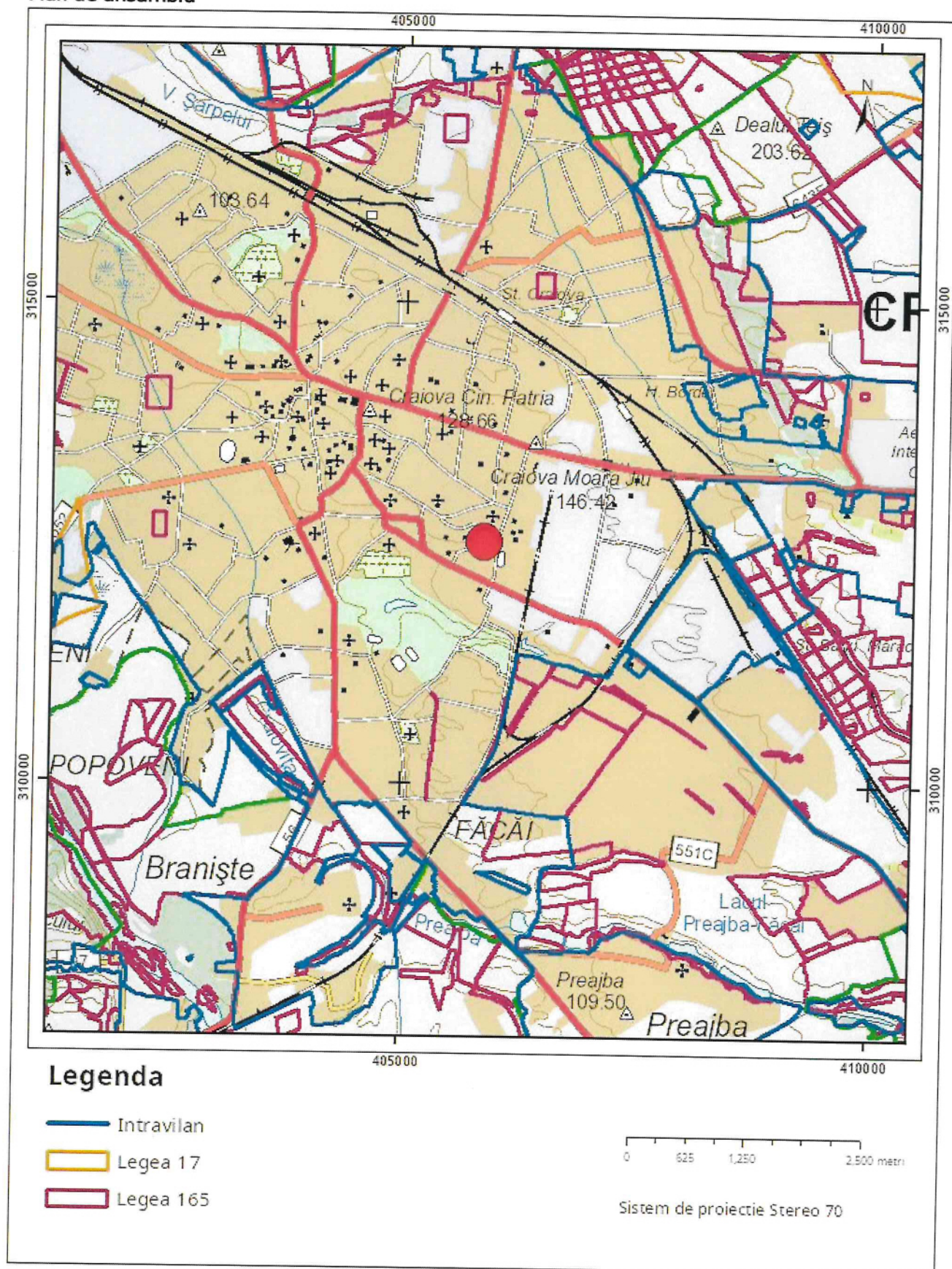
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 9mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

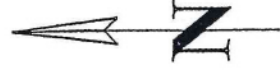
Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 12-11-2018
Data și ora generării: 12-09-2025 10:39

ANEXA LA HOTĂRÂREA NR. 434/2013

Municipiul Craiova
Primăria Municipiului Craiova
Direcția Patrimoniu
Serviciul Patrimoniu

SCHITA TOPOGRAFICA scara 1:200
Imobil din str. I.D. Sirbu nr 7A



PREȘEDINTE DE Ședință,
SILVIU CRISTIAN STANESCU - PRIMAR



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

Nr. cerere	238782
Ziua	12
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
100194641915



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 233101 Craiova

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Dolj, UAT Craiova, Loc. Craiova, Cartier Eroilor, Str I.D.SIRBU, Nr. 7A, fost Valea Rosie

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	233101	9	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
238077 / 14/12/2018		
Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE AUT. NR. 4312, din 13/12/2018 emis de NP Ilie Victor Florea;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 233101 a imobilului cu numarul cadastral 233101/Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 16336 inscris in cartea funciara 232019;	A1
Hotarare nr. 226, din 24/06/2010 emis de Consiliul Local Craiova- - anexa nr. 3;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CRAIOVA , domeniul privat <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 232019/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 26025 din 14/04/2011;</i>	A1
Hotarare nr. 165, din 28/04/2016 emis de Consiliul Local Craiova;		
B3	se noteaza modificarea suprafetei imobilului, in sensul ca suprafata imobilului se va citi 719.mp <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 232019/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 141513 din 31/10/2016;</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

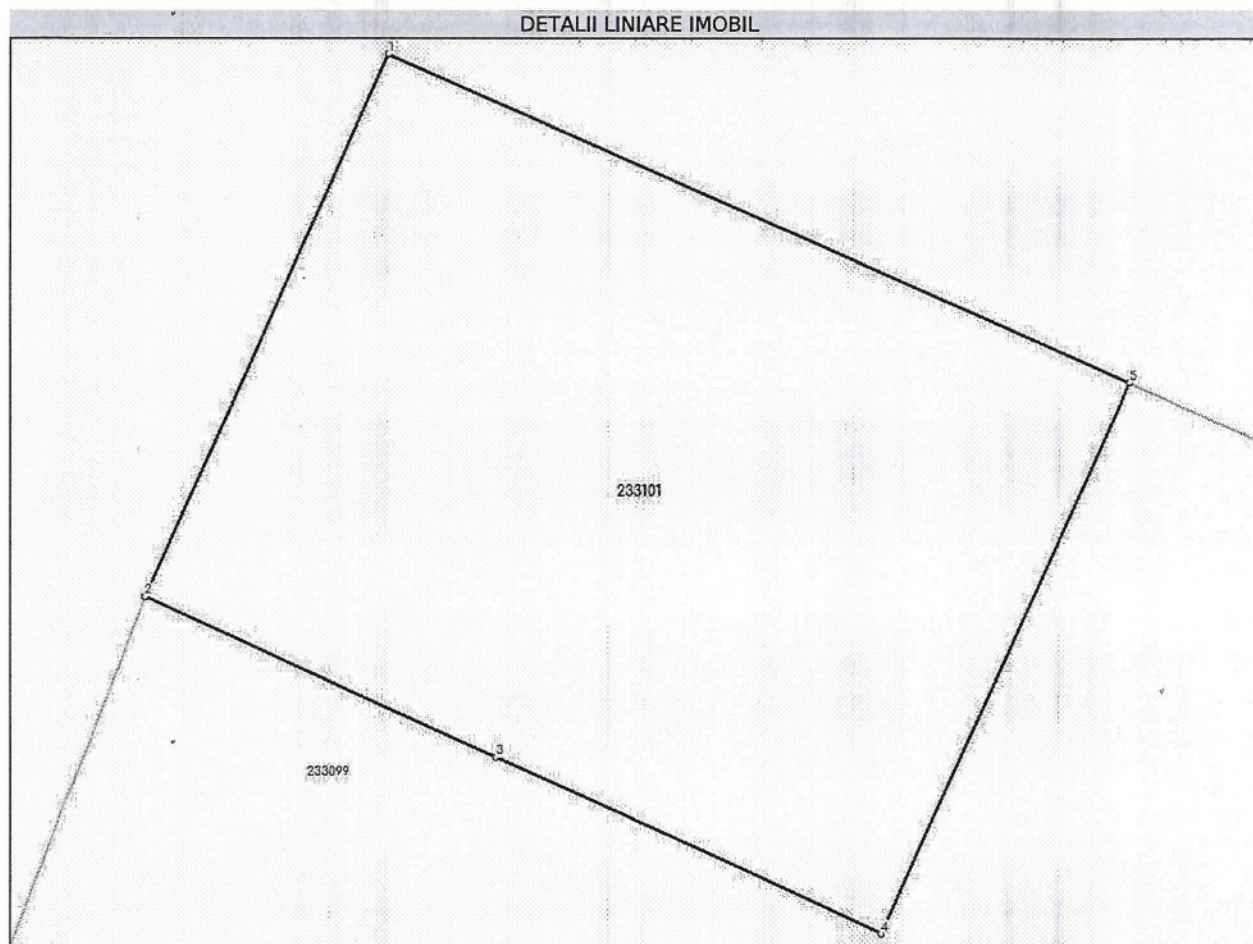
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
233101	9	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	9	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.615
2	3	1.713
3	4	1.878
4	5	2.666
5	1	3.59

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	238781	12-09-2025	12-09-2025	Consultare/Informare

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
12/09/2025, 10:39

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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 233100 Craiova

Nr. cerere	238778
Ziua	12
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
100194641902



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Dolj, UAT Craiova, Loc. Craiova, Cartier Eroilor, Str I.D.SIRBU, Nr. 7A, fost Valea Rosie

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	233100	105	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
238077 / 14/12/2018		
Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE AUT. NR. 4312, din 13/12/2018 emis de NP Ilie Victor Florea;		
B1	Se înființează cartea funciara 233100 a imobilului cu numărul cadastral 233100/Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 16336 înscris în cartea funciara 232019;	A1
Hotărare nr. 226, din 24/06/2010 emis de Consiliul Local Craiova- - anexa nr. 3;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CRAIOVA , domeniul privat <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 232019/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 26025 din 14/04/2011;</i>	A1
Hotărare nr. 165, din 28/04/2016 emis de Consiliul Local Craiova;		
B3	se noteaza modificarea suprafetei imobilului, în sensul ca suprafata imobilului se va citi 719.mp <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 232019/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 141513 din 31/10/2016;</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

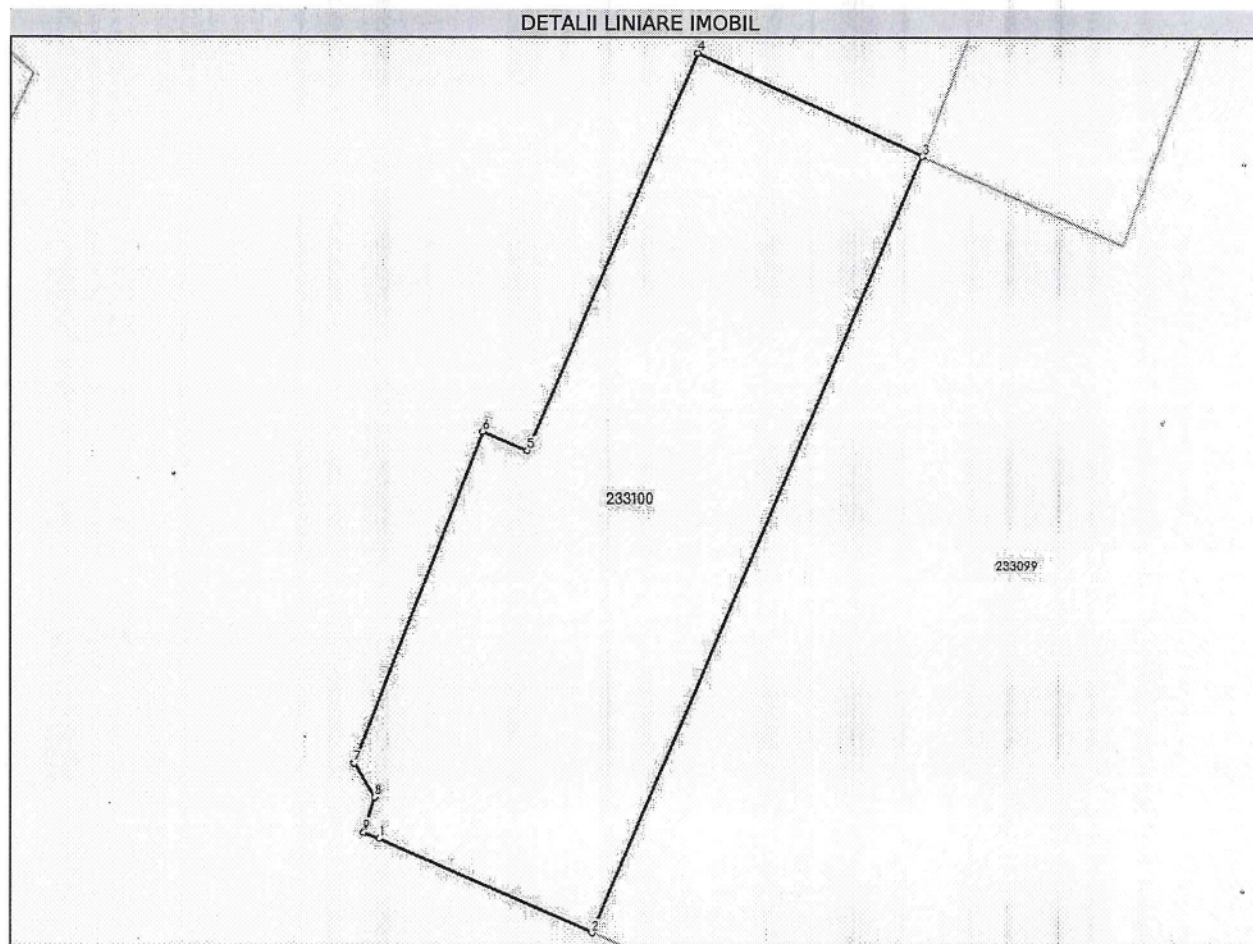
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
233100	105	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	105	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.009
2	3	18.13
3	4	5.351
4	5	9.256
5	6	1.033
6	7	7.658

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	0.867
8	9	0.794
9	1	0.367

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	238779	12-09-2025	12-09-2025	Consultare/Informare

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
12/09/2025, 10:39

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

RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referat de aprobare nr. 338687/2025
- Raportul nr. 354277/2025 al Direcției Patrimoniu,
- În conformitate 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 și exercitarea profesiei de consilier juridic,

AVIZAM FAVORABIL

propunerea privind supunerea spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- aprobarea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii vânzării de către municipiul Craiova a imobilelor-terenuri, ce aparțin domeniului privat al Municipiului Craiova, situate în str. I.D. Sîrbu nr.7A, înscris în Cartea Funciară nr.233100 – în quantum de 166.055 lei, echivalent a 32.584 euro; înscris în Cartea Funciară nr.233101 - în quantum de 13.900 lei, echivalent a 2.727 euro, conform anexei la prezentul raport. (valorile nu includ TVA).

Director Executiv,
Ovidiu Mischianu

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

Semnatura:

Intocmit,
Cons.jur.Nicoleta Bedelici

Îmi asum responsabilitatea privind legalitatea actului
administrativ

Semnatura:



DIRECȚIA PATRIMONIU

Serviciul Patrimoniu

Nr. 327393/ 2025

Notă Comandă

374/2025

Prin HCL nr. Se aprobă vânzarea, de către municipiul Craiova, a două imobile-teren, care aparțin domeniului privat al municipiului Craiova, situate în str. I.D. Sîrbu, nr. 7A, înscrise în Cartile Funciare nr. 233100 și 233101 Craiova, identificate conform planurilor cadastrale prevăzute în anexele nr.1 și 2 și planului de ansamblu, prevăzut în anexa nr.3, care fac parte integrală din prezenta hotărâre, către OPAL CONSULTING BUSINESS SRL, titularul dreptului de preemțiune, proprietar al imobilelor construcții. Prețul de pornire al negocierii se stabilește pe baza unui raport de evaluare.

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

Mulțumim pentru colaborare!

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gâlea Ionuț Cristian	Director executiv	10.2025	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	10.2025	
Întocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	10.2025	

Lista de difuzare a documentului:

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

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.374

privind vânzarea, de către municipiul Craiova, a unor imobile – teren, care aparțin domeniului privat al municipiului Craiova, situate în str. I.D. Sîrbu, nr. 7A, înscrise în Cartile Funciare nr. 233100 și 233101 Craiova

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.308957/2025, raportul nr.309222/2025 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.310081/2025 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune vânzarea, de către municipiul Craiova, a unor imobile – teren, care aparțin domeniului privat al municipiului Craiova, situate în str. I.D. Sîrbu, nr. 7A, înscrise în Cartile Funciare nr. 233100 și 233101 Craiova și avizele nr.29/2025 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.25/2025 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.31/2025 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă vânzarea, de către municipiul Craiova, a unor imobile-teren, care aparțin domeniului privat al municipiului Craiova, situate în str. I.D. Sîrbu, nr. 7A, înscrise în Cartile Funciare nr. 233100 și 233101 Craiova, identificate conform planurilor cadastrale prevăzute în anexele nr.1 și 2 și planului de ansamblu, prevăzut în anexa nr.3, care fac parte integrală din prezenta hotărâre, către OPAL CONSULTING BUSINESS S.R.L., titularul dreptului de preemțiune, proprietar al imobilelor construcții.
- Art.2.** Prețul de pornire al negocierii, se stabilește pe baza raportului de evaluare, care se supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.3.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să reprezinte Municipiul Craiova în fața notarului public și la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj, în vederea îndeplinirii condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.
- Art.4.** La data transferului dreptului de proprietate a imobilelor-teren, identificate la art.1, încetează Contractul de concesiune nr. 295/15.04.2008, cu modificările ulterioare și, pe cale de consecință, își încetează efectele Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 16/2008, nr.45/2008, nr.212/2023 și art.1, art.2 lit.a din

Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 434/2013.

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Cosmin Ion CORĂȚU



CONTRASEMNEAZĂ,
SECREȚAR GENERAL,
Nicoleta MILESCU



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

ANEXA 1

LA HOTĂRÂREA NR. 374/2025



Cod verificare

100194641905

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 233100, UAT Craiova / DOLJ, Loc.
Craiova, Cartier Eroilor, Str. I.D.Sirbu, Nr. 7A

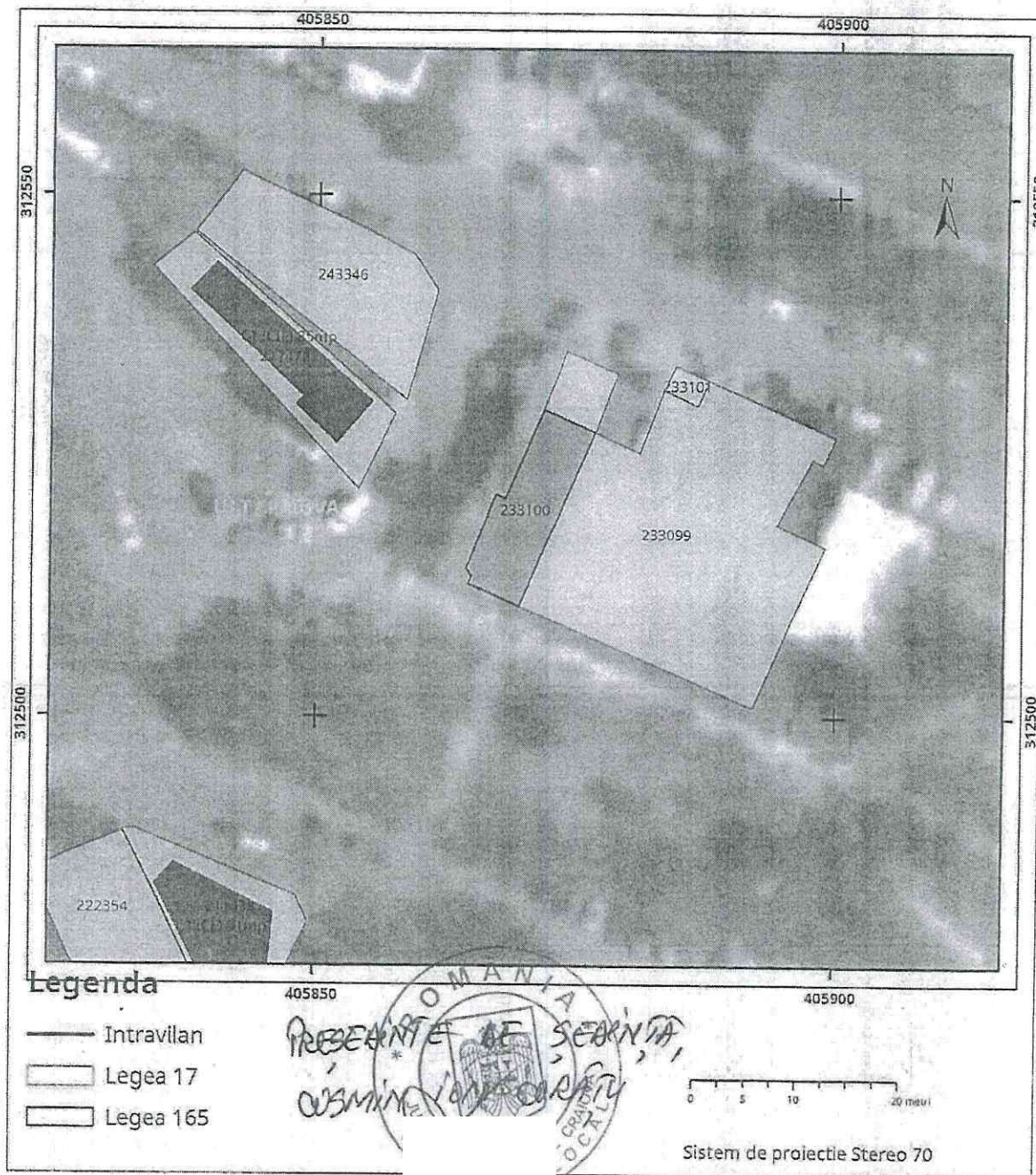
Nr.cerere	238779
Ziua	12
Luna	09
Anul	2025

Teren: 105 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curți Construcții 105mp

Plan detaliu





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

ANEXA 2

LA HOTĂRÂREA NR. 374 / 2025

Cod verificare



100194641914

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 233101, UAT Craiova / DOLJ, Loc.
Craiova, Cartier Eroilor, Str. I.D.Sirbu, Nr. 7A.

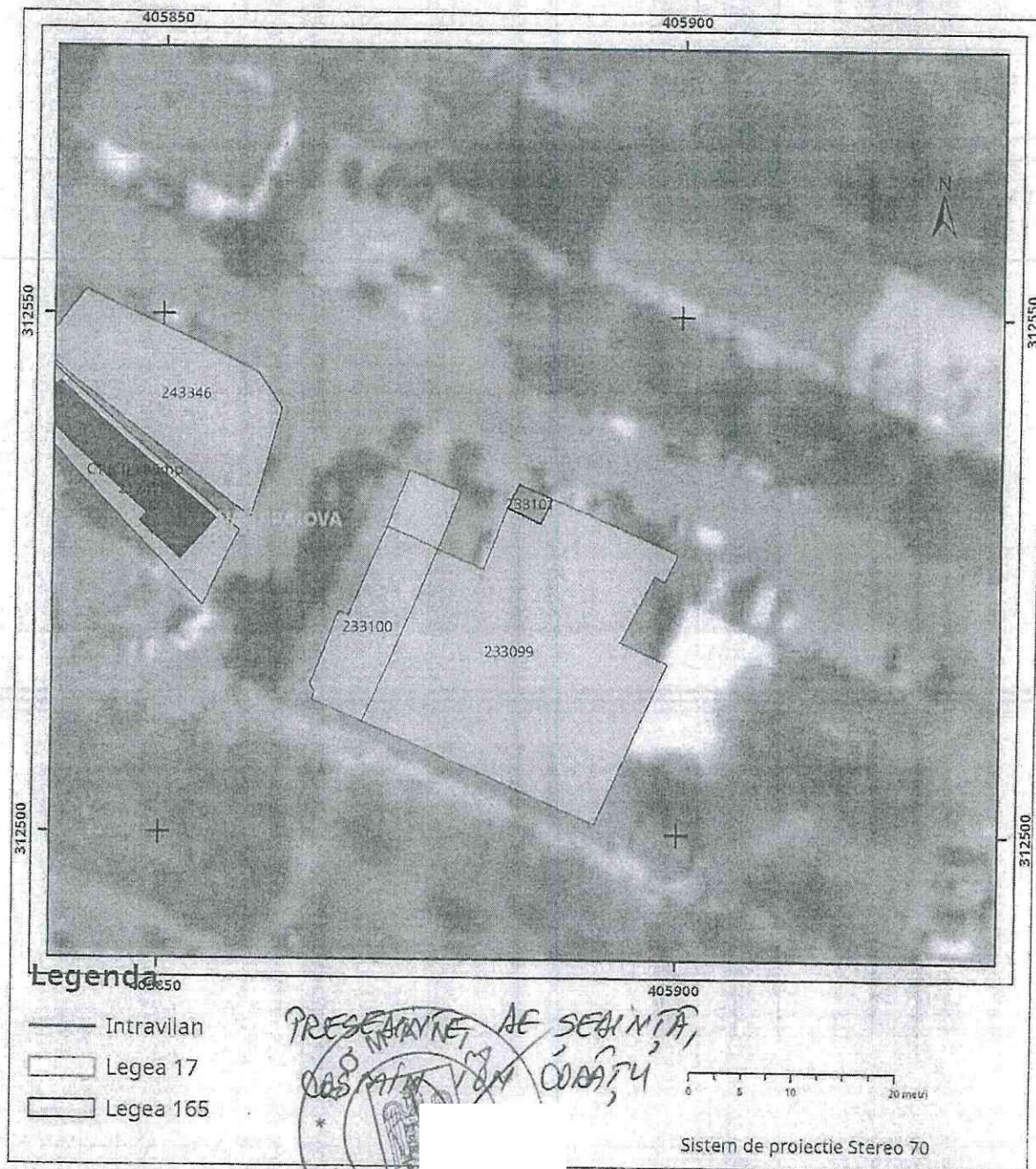
Nr.cerere	238781
Ziua	12
Luna	09
Anul	2025

Teren: 9 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 9mp

Plan detaliu



Legenda

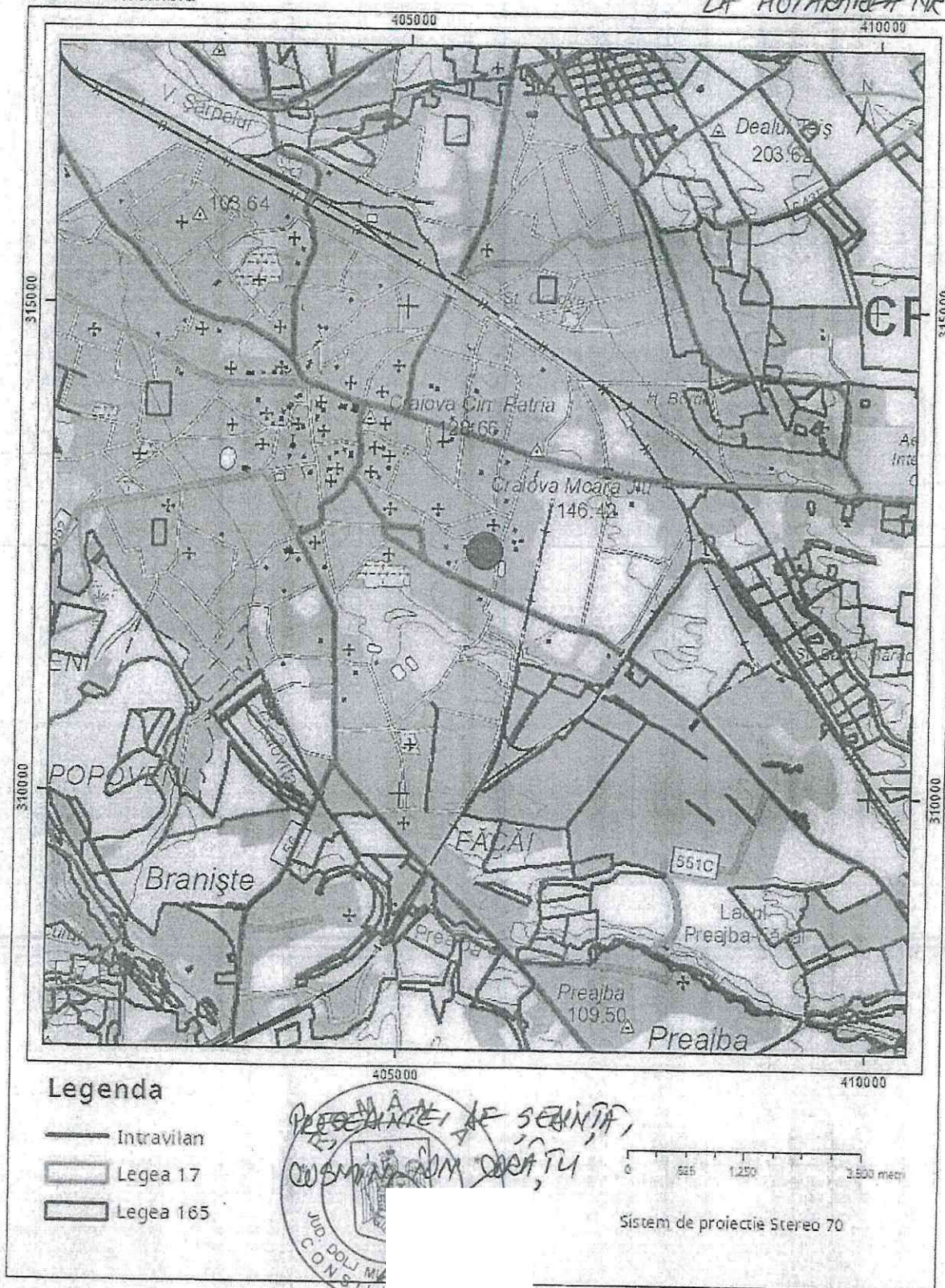
- Intravilan
- Legea 17
- Legea 165

Sistem de proiectie Stereo 70

Plan de ansamblu

LA HOTĂRÂREA NR. 374/

2025



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 12-11-2018
Data și ora generării: 12-09-2025 10:39