MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

PROIECT

HOTĂRÂREA NR. ___

privind aprobarea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea preţului de pornire al negocierii achiziţionării, de către municipiul Craiova, a imobilului-teren situat în bd.Dacia, nr.80A, înscris în Cartea Funciară nr.206628 Craiova

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în şedinţa ordinară din data de 26.11.2026;

Având în vedere referatul de aprobare nr.339002/2026, raportul nr.341541/2026 al Direcţiei Patrimoniu și raportul de avizare nr.348927/2026 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune aprobarea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea preţului de pornire al negocierii achiziţionării, de către municipiul Craiova, a imobilului-teren situat în bd.Dacia, nr.80A, înscris în Cartea Funciară nr.206628 Craiova;

În conformitate cu prevederile art.1650 din Codul Civil;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.376/2026 referitoare la cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului-teren situat în municipiul Craiova, bd.Dacia, nr.89A, înscris în Cartea Funciară nr.241549 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 Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. (1) Se aprobă raportul de evaluare având ca obiect stabilirea preţului de pornire al negocierii achiziţionării, de către municipiul Craiova, a imobilului-teren, în suprafaţă de 312 mp, situat în bd. Dacia nr.80 A, înscris în Cartea funciară nr.206628 Craiova, în cuantum de 529.506 lei, echivalent a 99.047 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: Compartimentul Administraţie Publică Locală și Relaţii cu Consiliul Local şi Direcţia Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Lia-Olguța VASILESCU

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
DIRECŢIA PATRIMONIU
Nr. 339002/ 11.2026

Referat de aprobare

la proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare ce stabileşte preţul de pornire al negocierii imobilului –teren situat în Craiova, bd. Dacia nr.80A, înscris în Cartea Funciară nr. 206628 UAT Craiova, în vederea achiziţionării acestuia de către Municipiul Craiova

Având în vedere

Hotărârea Consiliului Local nr.283/2026, prin care se aprobă cumpărarea (achiziţionarea) de către municipiul Craiova a imobilului –teren, în suprafaţă de 312 mp, situat în Craiova, bd. Dacia nr.80A, înscris în Cartea Funciară nr.206628 Craiova, identificat conform planului cadastral şi planului de ansamblu anexe la această hotărâre.

Potrivit art.2 din aceeaşi hotărâre, preţul de pornire al negocierii se stabileşte pe baza raportului de evaluare, care se supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Acordul cadru nr. 286615/12.08.2026 ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, în conformitate cu cerinţele caietului de sarcini şi cu obligaţiile asumate în contract, s-a procedat la întocmirea raportului de evaluare, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor HCL nr.283/2026.

Prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.283/2026, în temeiul art.108, art.129 alin.2, lit c) și alin.6 lit. b) din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, propunem promovarea proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea preţului de pornire al negocierii în vederea achiziţionării de către Municipiul Craiova a terenului situat în Craiova, bd. Dacia nr.80A, înscris în Cartea Funciară nr.206628 Craiova .

PRIMAR,
Lia-Olguţa Vasilescu

ÎNTOCMIT,
DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian Ionuț Gâlea

Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea, realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial
Data: 11.2026
Semnătura:

Municipiul Craiova **Avizat,**
Primăria Municipiului Craiova **Administrator public,**
Direcţia Patrimoniu **Răzvan Cristian Diaconu**
Nr.341541 / 11.2026

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare ce stabileşte preţul de pornire al negocierii imobilului –teren situat în Craiova, bd. Dacia nr.80A, înscris în Cartea Funciară nr. 206628 UAT Craiova, în vederea achiziţionării acestuia de către Municipiul Craiova

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.283/2026 s-a aprobat la art.1 cumpărarea (achiziţionarea) de către municipiul Craiova, a imobilului – teren , în suprafaţă de 312 mp, situat în municipiul Craiova, bd. Dacia nr.80A, înscris în Cartea Funciară nr.206628 Craiova, identificat conform planului cadastral şi planului de încadrare în zonă din anexele 1 şi 2 care fac parte integrantă din această hotărâre.

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

Având în vedere Acordul cadru nr. 286615/12.08.2026, ce are ca obiect ,,Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, în conformitate cu cerinţele caietului de sarcini şi cu obligaţiile asumate în contract, s-a procedat la estimarea valorii de piaţă a imobilului mai sus menţionat, respectiv a preţului de pornire al negocierii, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor HCL nr.283/2026.

Valoarea estimată a imobilului evaluat este valoarea de piaţă şi va fi exprimată atât în lei cât şi în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietăţii de evaluat, s-a folosit: metoda comparației vânzărilor, recunoscută de Standardele de Evaluare ANEVAR în vigoare. Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025.

Raportul de evaluare este identificat în anexă la prezentul raport.

În cadrul acestuia, în urma analizelor şi calculelor efectuate, s-a obţinut pentru preţul de pornire al negocierii achiziţionării imobilului – teren, valoarea totală de 529.506 lei, echivalent a 99.047 euro.

Valorile nu includ TVA.

Conversia lei/euro a fost făcută la cursul de referință BNR de 5,3460 lei/euro, curs valutar din 12.11.2026, data efectivă la care a fost inspectat imobilul şi făcută evaluarea.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor din Romania, 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 105, SEV 106, 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.339002 /2026, cu prevederile art.154 alin.1 din Ordonanța de urgență nr.57/2019, cu art.1650 din Codul Civil, în temeiul art.129 alin.2, lit (c) și alin.6 lit. (b) din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- aprobarea raportului de evaluare având ca obiect preţul de pornire al negocierii achiziţionării de către municipiul Craiova a imobilului-teren, în suprafaţă de 312 mp, situat în municipiul Craiova, bd. Dacia nr.80A, înscris în Cartea funciară nr.206628 Craiova, în cuantum de 529.506 lei, echivalent a 99.047 euro, conform anexei la prezentul raport. (valorile nu includ TVA).

Director Executiv,
Cristian Ionuț Gâlea
Îmi asum responsabilitatea privind realitatea şi legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului
Data: 11.2026
Semnătura:

Întocmit,
Insp.Florentina Gavrilescu
Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea, realitatea şi legalitatea întocmirii acestui act oficial
Data: .11.2026
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	2026111202	din	12.11.2026

Nota de comandă	330034	din	02.11.2026

COPIE
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
C.I.C-12
Nr. 342936
Ziua 16 Luna 11 Anul 2026
Anexe

RAPORT DE EVALUARE
- ACTIVE/PROPRIETATE IMOBILIARĂ –

Cumpărare de către municipiul Craiova a imobilului-teren, în suprafață de 312 mp, situat în municipiul Craiova, bd. Dacia, nr. 80A, înscris în CF 206628 UAT Craiova, aprobată prin H.C.L nr. 283/2026





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

Persoanele fizice ARON VIORICA și ARON DUMITRU

PROPRPIETARI: Persoanele fizice ARON VIORICA și ARON DUMITRU

Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
NR. LEGITIMAȚIE 10737.

-2026-

SCRISOARE DE ÎNAINTARE

Către:

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere comanda nr. 330034 din 02.11.2026, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în contract ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 12.11.2026.

Etapele parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la imobilul– teren, în suprafață de 312 mp, situat în municipiul Craiova, bd. Dacia, nr. 80A, înscris în CF 206628 UAT Craiova.

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

Utilizarea desemnată a evaluării este estimarea valorii de piață a bunului imobil idendificat, în vederea cumpărării (achiziționării) imobilului de către MUNICIPIUL CRAIOVA, aprobată prin H.C.L nr. 283/2026.

Evaluarea a fost facută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2025, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR şi a legislaţiei în vigoare.

Inspecția s-a efectuat în prezența reprezentantului beneficiarului.

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

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

Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	Carte funciară	Suprafața măsurată	Suprafața din acte	Valoare de piață estimată		Valoare de piață unitara estimată	
1	Teren intravilan	206628	206628 UAT Craiova	312,00 mp	312,00 mp	529.506 lei	99.047 euro	1.697,13 lei/mp	317,46 euro/mp

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blanariu

CUPRINS

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

SINTEZA EVALUĂRII

Evaluator	BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul Registrului Comerţului 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 Persoanele fizice ARON VIORICA și ARON DUMITRU
Proprietar	Persoanele fizice ARON VIORICA și ARON DUMITRU
Comanda/contract	Comanda nr. 330034 din 02.11.2026
Data raportului	12.11.2026
Data inspectiei	Inspecția s-a realizat în data de 12.11.2026, în prezența utilizatorului desemnat
Data evaluării	12.11.2026
Curs BNR valabil la data evaluării, 12.11.2026	1 Euro = 5,3460 lei
Identificarea activelor/ bunurilor supuse evaluării	Imobilul– teren, în suprafață de 312 mp, situat în municipiul Craiova, bd. Dacia, nr. 80A, înscris în CF 206628 UAT Craiova
Amplasare	Municipiul Craiova, bd. Dacia, nr. 80A, judetul Dolj
Utilizare existentă	Imobilul este utilizat ca spațiu verde și recreere e către vecinătăți
Utilizarea desemnată	Utilizarea desemnată a evaluării este stabilirea valorii de piață a imobilului în vederea cumpărării (achiziționării) de către MUNICIPIUL CRAIOVA
Tipul valorii estimate	**Valoarea estimată** pentru dreptul de proprietate asupra bunului imobil evaluat, este valoarea de piaţă şi va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât şi în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietăţii 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:
	- *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 proprietăţii imobiliare (IVS 400);
	  - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
	Definiţia valorii de piaţă, dată de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, 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 ”.

Observatii speciale	Suprafețele utilizate sunt luate din extrasul de carte funciară și documentele puse la dispoziție. Conform P.U.G, terenul se află în zona de locuințe colective max $P+4^E$. Terenul este acoperit de spații de parcare și spații verzi. Evaluarea s-a făcut în ipoteza ca imobilul este liber de sarcini și tranzacționabil.
Abordari/Metode de evaluare utilizate	Metoda comparației vânzărilor

Valori finale rezultate

Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	Carte funciară	Suprafața măsurată	Suprafața din acte	Valoare de piață estimată		Valoare de piață unitara estimată	
1	Teren intravilan	206628	206628 UAT Craiova	312,00 mp	312,00 mp	529.506 lei	99.047 euro	1.697,13 lei/mp	317,46 euro/mp

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru

Evaluator autorizat

Blănariu Mihail-Dumitru

CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezența, în limita cunostințelor si 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 adevarate și corecte; acestea se bazează într-o anumită măsură pe informațiile primite de la dvs./beneficiar/client sau terte părți implicate în cadrul activității de evaluare, de aceea noi am presupus ca informațiile prezentate nouă de către aceștia au fost de asemenea adevarate, 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 legatură 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 favorizeaza cauza clientului ăn funcție de opinia curenta.

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

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

În vederea realizării raportului de evaluare s-a respectat codul de etică al profesiei și cerințele formulate de legislația1 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 declarație nu s-a primit asistență profesionala 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 misiune emisiune de evaluare;
- Afirmațiile, analizele, opiniile și concluziile prezentate în cadrul raportului de evaluare sunt adevărate și corecte, și reprezintă opiniile și concluziile personale ale semnatarilor,

considerându-le nepărtinitoare din punct de vedere profesional. Acestea sunt limitate doar de informațiile deținute și ipotezele considerate în cadrul prezentului raport de evaluare;
- Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat la cerere numai cu acordul scris prelabil al evaluatorului și verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluării;
- Remuneratia evaluatorului nu se stabileste în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obtinere 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 preţul cel mai probabil la care ar ajunge vânzătorii şi cumpărătorii unui bun sau serviciu pus în vânzare. Valoarea nu este un fapt, ci o estimare pe baza unui preţ ipotetic (noţional).

Valoarea reflectă punctul de vedere al pieţei referitor la beneficiile viitoare aşteptate 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 Comerţului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI

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

1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI

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

Persoanele fizice ARON VIORICA și ARON DUMITRU

1.4. PROPRIETAR

Persoanele fizice ARON VIORICA și ARON DUMITRU

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. 330034 din 02.11.2026

Data raportului: 12.11.2026

Data inspectiei: Inspecția s-a realizat în data de 12.11.2026, în prezența utilizatorului desemnat

Data evaluării: 12.11.2026

Curs BNR valabil la data de: 12.11.2026: 1 Euro = 5,3460 lei.

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

1.7. IDENTIFICAREA ACTIVELOR/BUNURILOR SUPUSE EVALUĂRII

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

Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	Carte funciară	Suprafața măsurată	Suprafața din acte
1	Teren intravilan	206628	206628 UAT Craiova	312,00 mp	312,00 mp

Amplasare: Municipiul Craiova, bd. Dacia, nr. 80A, judetul Dolj

1.8. UTILIZAREA DESEMNATĂ

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

1.9. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII

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

Previziunile şi estimările conţinute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piaţă, existente în perioada septembrie -noiembrie 2025, pe factorii anticipaţi ai cererii şi ofertei pe termen scurt, aceste previziuni putându-se schimba în funcţie de condiţiile viitoare.

Evaluarea a fost facută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR şi a legislaţiei în vigoare.

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

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

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

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

1.10. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

1.10.1. Etapele parcurse în procesul de documentare

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

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

- Completarea documentelor necesare întocmirii raportului evaluare dacă în timpul inspecției s-au constatat diferențe între situația faptică și cea scriptică;
- Indentificarea dreptului de proprietate evaluat;
- Stabilirea terenilor de referință ai evaluării, a ipotezelor și ipotezelor speciale;
- Analiza piețeti 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. 330034 din 02.11.2026;
- Hotărîrea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 283 din 28.05.2026;
- Anexa nr. 1 extras de plan cadastral, la H.C.L. nr. 283/2026
- Anexa nr. 2 plan de ansamblu, la H.C.L. nr. 283/2026
- Extras de carte funciară;
- Certificat de urbanism;
- Adresa urbanism.

1.10.3. Declararea conformitatii 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 proprietăţii 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 obtinute din partea dumneavoastră și alte surse, menționate în anexe.

1.11.1. Informatii 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 generala și cea specifică a imobilului au fost preluate din:

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

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

1.11.3 Alte surse de informații verificate

Informații postate în mediul online de diferite instituții publice:

- Lista monumentelor istorice din România actualizată, anexă la Ordinul Ministrului Culturii, nr. 2361/2010, publicat în Monitorul Oficial al României, anul 178 (XXII), Nr. 670 bis, vineri 1 octombrie 2010, având un caracter oficial și legal;[2]
- Listele imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic;[3] - *Lista imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic încadrate în categorii de urgenţă* – **nu este cazul**;
- Harta riscurilor de inundații realizată conform prevederilor directivei 2007/60/CE[4] - **nu este cazul;**
- Legislatia în vigoare (Codul Administrativ din 03.07.2019, cu modificările si competarile ulterioare, Codul Civil cu modificările si completările ulterioare, documente puse la dispozitie de proprietar).

1.12. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

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

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

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

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

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

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 competența 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 economic 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 niciu fel de investigație referitoare la utilizările trecute sau prezente, ale proprietă 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 metofa comparatiilor directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025 (având în vedere tipologia proprietății imobiliare);
- Prezentul raport de evaluare s-a realizat cu inspecție la exteriorul și interiorul imobilului;

- Evaluatorul nu a realizat măsurători ale spațiilor sau ale compartimentărilor deoarece nu are calificarea prevăzută de lege;
- Toate documentele analizate în cadrul raportului de evaluare sunt menționate în cuprinsul acestuia;
- La data inspecției imobilul era folosit ca spatiu verde. în scopul declarat al prezentei evaluari, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.
- Cu ocazia inspectiei am identificat pe teren am identificat pe teren copaci, arbusti si vegetatie.

1.13.2. Ipoteze speciale

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

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

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

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

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

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

Din informațiile deținute de catre evaluator si din discutiile purtate cu reprezentantul proprietarul bunului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afecteaza valoarea bunului evaluat.

Evaluatorul nu are cunostință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat documentșri speciale în acest sens.

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

1.16. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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

Este interzisă utilizarea în orice document publicat, circulară sau declarație, precum și publicarea sub orice formă a acestui raport, integral sau parțial fară 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

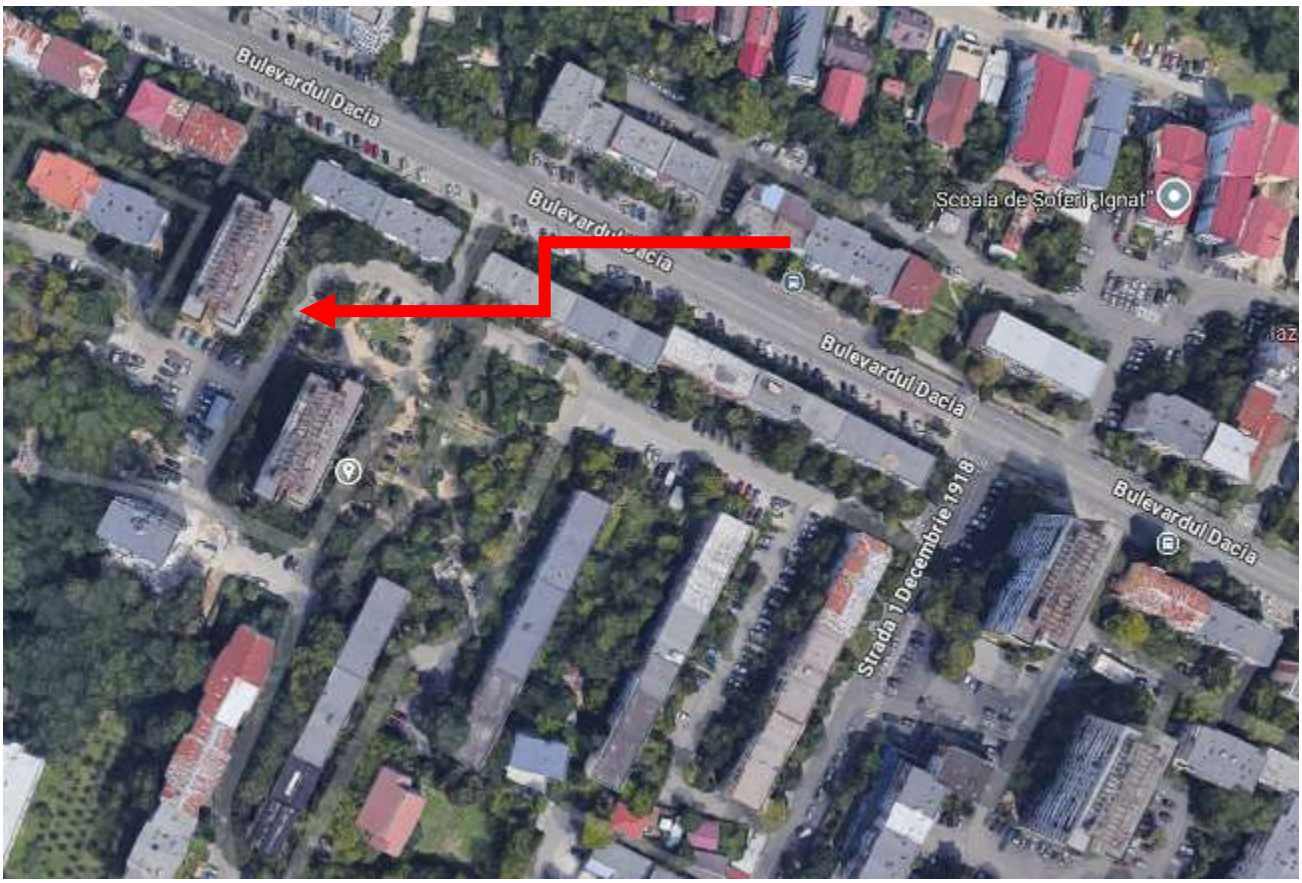
2.1.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluată

Activul supus evaluării este de natura teren, în suprafață de 312 mp, situat în municipiul Craiova, bd. Dacia, nr. 80A, înscris în CF 206628 UAT Craiova

Amplasare: Municipiul Craiova, bd. Dacia, nr. 80A, judetul Dolj

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





2.1.2. Descrierea juridică

REGIMUL JURIDIC

Imobilul se află proprietate privată a persoanelor fizice ARON VIOLETA și ARON DUMITRU conform extras C.F nr. 206628 UAT Craiova

REGIMUL ECONOMIC ȘI TEHNIC

Regimul economic

Categoria de folosinta a terenului este curți construcții

Destinația dupa P.U.Z. – parțial în zona spații verzi amenajate și parțial în zona circulații carosabile/parcaje.

Suprafața terenului 312 mp din acte si masurători

Regimul Tehnic

Conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 263/2009 amplasamentul se află situat parțial în zona spații verzi amenajate și partial în zona circulații carosabile/parcaje. Se propune construire imobil D+P+3 cu destinatia parcări la demisol și aparthotel la parter și etaje cu P.O.T. propus = 20% si C.U.T. propus = 0,80., Terenul este construibil doar după elaborarea și aprobarea unei documentații P.U.Z. având în vedere că prin reglementarile urbanistice stabilite prin P.U.Z. aprobat cu H.C.L nr. 263/2009 a fost reglementată - parțial în zona spații verzi amenajate și parțial în zona circulații carosabile/parcaje, conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 263/2009., Orice derogare de la regulamentul de urbanism aprobat cu H.C.L. nr. 263/2009 se poate face doar în baza unei documentaţii urbanistice P.U.Z. Potrivit art. 32, alin.1, lit. c) din Legea 350/2001 privind amenajareateritoriului si urbanism: 1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentaţiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condiţiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiţii o impun, autoritatea publică locală aredreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: c) să

condiţioneze autorizarea investiţiei de aprobarea decătre autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat şi finanţat prin grija persoanelor.

2.1.3. Sarcini

Sarcini: conform extrasului de carte funciară nr. 206628 UAT Craiova, imobilul se află în proprietate deplină a persoanelor fizice ARON VIOLETA și ARON DUMITRU și este liber de sarcini.

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

2.1.4. Descrierea proprietatii

Descrierea zonei de amplasare

Zona de amplasare	Cartier Brazda lui Novac, județul Dolj
Artere importante de circulaţie prin apropriere	Pietonal: Bd. Dacia Auto: Bd. Dacia Calitatea reţelelor de transport: asfaltate
Caracterul edilitar al zonei	Tipul zonei: rezidențiallă
Utilitati edilitare	Toate la limita proprietății
Gradul de poluare al zonei	Corespunzător traficului auto
Ambient	Liniştit

2.1.2. Descrierea terenului aferent constructiei

Categorie teren	Intravilan
Nr. Cad.	206628 UAT Craiova
Carte funciara	206628 UAT Craiova
Suprafata	312 mp
Deschidere	la alee acces blocuri
Concluzii in urma inspectiei	Terenul este ocupat de vegetație

3 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru.

Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

3.1. DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE

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

Astfel, ţinând cont de specificul zonei mixtă şi de tipul proprietăţii, piaţa specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor intravilane, din zona mediană a mun, Cartier Brazda lui Novac, Craiova. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăţilor imobiliare similare cu proprietatea subiect.

Nivelul cerererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăţilor similare.

Diminuarea preţurilor pentru proprietăţi imobiliare similare proprietăţii subiect din anii anteriori a fost generată de situaţia economică. Deşi faţă de anii imediat următori izbucnirii crizei financiare, piaţa specifică nu a prezentat fluctuaţii negative semnificative, preţurile continuă să scadă pentru acest tip de proprietate, ritmul de scădere fiind unul mai puţin accentuat.

În analiza acestei pieţe am investigat şi aspecte legate de situația economică a localităţii, populaţia sa, tendinţe ale ultimilor ani, cererea specifică şi respectiv oferta competitivă pentru tipul de proprietate mai sus menţionat.

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. Conform recensământului din anul 2011 orașul avea o populație de 269.506 de locuitori.

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

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

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

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

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

3.3. OFERTA COMPETITIVĂ

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

Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

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

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

În ceea ce priveste oferta terenurilor intravilane în zonă, aceasta este dominata de oferte cuprinse în intervalul 400-600 euro/mp.

3.4. CEREREA SOLVABILĂ

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

Pentru că pe o piaţa imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul şi tipul cererii, valoarea proprietăţilor tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influenţată de cererea curentă.

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

Cererea pentru proprietatea imobiliară subiect vine în principal de la persoanele fizice și juridice care doresc sa-si cumpere sau sa schimbre locuinte. Deoarece achiziţionarea unei proprietăţi de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani relativ mare, cererea pentru proprietăţi similare este scăzută.

3.5. ECHILIBRU PIEȚEI. 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 proprietații evaluate. în cele mai frecvente situatii, cea mai bună utilizare a unei proprietați este utilizarea actuala.

Analiza se efectueaza intr- una din urmatoarele situatii:

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

Având în vedere ca imobilul este amplasat în zona mediană a municipiului Craiova, zona Brazda lui Novac, cea mai bună utilizare a terenului construit s-a bazat pe observații privind proprietați din zona amplasament evaluat și proximitatea acestuia, precum și în zone cu atractivitate similara.

Utilizările probabile în mod rezonabil

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

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

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

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

permisă legal: conform Planului General de Urbanism, proprietatea este localizată în zona rezidențială a municipiului Craiova, care admite activităţi rezidențiale. Astfel, utilizarea rezidențială se presupune a fi permisă legal.

fizic posibilă: caracteristicile fizice ale terenului permite utilizare rezidenială, fără a exista restricții speciale de urbanism (s-au analizat configuratia loturilor, topografia acestora, dimensiunile, deschiderile și pozitionarea față de trama stradala). Nu am avut informații cu privire la studiul geotehnic al solului și nu cunoastem condiții adverse care ar putea afecta utilizarea.

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

Analiza urbanistică reflecta fezabilitatea financiară a utilizării comerciale descrise mai sus. Pentru proprietatea imobiliară analizată nu există indicații din piață sau alti factori care sa conducă la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea.

4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE

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

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

Tinand cont de informatiile disponibile, scopul evaluarii, pentru estimarea valorii de piaţă a imobilului, evaluatorul a utilizat urmatoarele abordari/metode:

- Metoda comparației vânzărilor.

4.2.1. Metoda comparației vânzărilor

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

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

Ajustările procentuale care se aplică prețurilor unor tranzactii 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, proprietăţiile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se aloca două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare.

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

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

Pentru a aplica aceasta metoda, evaluatorul a selectat un numar de 3 comparabile în urma analizei a ofertelor identificate, verificate și existente pe piață, existente, în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect; un numar de comparabile, pozitionate ca mai jos, au fost analizate comparativ cu proprietea subiect:



Proprietatea subiect este marcată în culoare albastră, ofertele analizate sunt prezentate în culoare rosie. Grila de piață și explicarea ajustărilor sunt prezentate în Anexa 1. Din analiza efectuată a rezultat ca cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 1 (are cea mai mica ajustare totala brută). Avand în vedere aceste ajustări și detaliile de calcul din Anexa 1. din aceasta sectiune, estimam ca **valoarea de piață a imobilului este:**

529.506 lei, echivalent a 99.047 euro

5 ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

- Piaţa este un set de aranjamente în care vânzătorii şi cumpărătorii sunt în contact printr-un mecanism de preţ;.
- Valoarea de piaţă și este un concept fundamental în practica evaluării.

Valoarea de piată nu depinde de tranzacţiile reale ce au loc la data evaluării ci mai degrabă este o estimare a preţului ce poate fi obţinut într-o tranzacţie efectuată la data evaluării în condiţiile definiţiei valorii de piată.

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

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

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

Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	Carte funciară	Suprafața măsurată	Suprafața din acte	Valoare de piață estimată		Valoare de piață unitara estimată	
1	Teren intravilan	206628	206628 UAT Craiova	312,00 mp	312,00 mp	529.506 lei	99.047 euro	1.697,13 lei/mp	317,46 euro/mp

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:
- Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele şi aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Valoare nu conţine T.V.A;
- Valoarea este o predicţie;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

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

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

BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA

Evaluator autorizat
Blanariu Mihail-Dumitru

ANEXE

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

ANEXA 1 Calcule.

Anexa 1.1. Metoda comparatiilor directe pentru teren

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	**Terenul analizat**	**C1**	**C2**	**C3**
Suprafață (mp)	**312,00 mp**	377 mp	160 mp	600 mp
Preț (Euro)	**?**	169.650 euro	63.000 euro	305.000 euro
Preț (Euro/mp)		450,00 euro/mp	393,75 euro/mp	508,33 euro/mp
Localizare	**Municipiul Craiova, Bdul Dacia, nr. 80A, Brazda, intre blocuri, județul Dolj**	Craiova, Cornitoiu, strada Făgăraș, jud. Dolj	Craiova, Brazda lui Novac, între blocuri, jud. Dolj	Craiova, Brazda, Cornitoiu, 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	**nov.26**	**nov.26**	**nov.26**	**nov.26**
Acces	**Alee circulabila**	Drum principal	Alee acces circulabila	Drum principal
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	**Spatii verzi si parcaje carosabile**	Spatii verzi	Spatii verzi si parcaje	Intravilan curti constructii
Altele/Constructii demolabile etc	**Nu**	Nu	Nu	Nu

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	**subiect**	**PROPRIETĂŢI COMPARABILE**		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		**Comp.1**	**Comp.2**	**Comp.3**
Preţ de oferta/vanzare (EUR/mp)	**?**	**450,0**	**393,8**	**508,3**
Tipul tranzactiei		***oferta vanzare***	***oferta vanzare***	***oferta vanzare***
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-45,0	-39,4	-50,8
Preţ ajustat (EUR/mp)		405,0	354,4	457,5
Drepturi de proprietate transmise	***Integral***	***Integral***	***Integral***	***Integral***
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preţ ajustat (EUR/mp)		405,0	354,4	457,5
Restrictii de utilizare	***Fara***	***Fara***	***Fara***	***Fara***
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preţ ajustat (EUR/mp)		405,0	354,4	457,5
Condiţii de finanţare	***La piata***	***La piata***	***La piata***	***La piata***
Ajustare pentru finanţare		0%	0%	0%
Preţ ajustat (EUR/mp)		405,0	354,4	457,5
Condiţii de vanzare	***Nepartinitoare***	***Nepartinitoare***	***Nepartinitoare***	***Nepartinitoare***
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preţ ajustat (EUR/mp)		405,0	354,4	457,5
Conditii de piata	***nov.26***	***nov.26***	***nov.26***	***nov.26***
Ajustare pentru condiţiile pieţei (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condiţiile pieţei (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preţ ajustat (EUR/mp)		**405,0**	**354,4**	**457,5**
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	***Municipiul Craiova, Bdul Dacia, nr. 80A, Brazda, intre blocuri, judeţul Dolj***	***Craiova, Cornitoiu, strada Făgăraş, jud. Dolj***	***Craiova, Brazda lui Novac, între blocuri, jud. Dolj***	***Craiova, Brazda, Cornitoiu, jud. Dolj***
Ajustare (%)		-11,5%	0,0%	-11,5%
Ajustare (EUR/mp)		-46,5	0,0	-52,5
Pret ajustat (EUR/mp)		358,5	354,4	405,0
Acces	***Alee circulabila***	***Strada principala***	***Alee acces circulabila***	***Drum principal***
Ajustare (%)		-6,90%	0,00%	0,00%
Ajustare (EUR/mp)		-27,9	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		330,6	354,4	405,0
Suprafata (mp)	**312,00**	**377,00**	**160,00**	**600,00**
Ajustare (%)		1,89%	-10,42%	5,26%
Ajustare (EUR)		7,7	-36,9	24,1
Pret ajustat (EURO)		338,2	317,5	429,1
Topografie	***Plan***	***Plan***	***Plan***	***Plan***
#REF!		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		338,2	317,5	429,1
Utilizare	***Spatii verzi si parcaje carosabile***	***Spatii verzi***	***Spatii verzi si parcaje***	***Intravilan curti constructii***
Ajustare (%)		0%	0%	-21%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	-96,9
Pret ajustat (EUR/mp)		338,2	317,5	332,2
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)		**338,24**	**317,46**	**332,22**
ajustare totală netă (EUR/mp)		-66,8	-36,9	-125,3
ajustare totală netă (%)		-15%	-9%	-25%
ajustare totală brută (EUR/mp)		82,08	36,92	173,44
ajustare totală brută (%)		**18%**	**9%**	**34%**
Proprietatea comparabila 2 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	**317,46**	**EUR/mp**		5,3460
	1.697,13	**LEI/mp**		
VALOARE DE PIATA TOTALA	**99.047**	**EUR**		
	529.506	**LEI**		

EXPLICATII AJUSTARI

Studiul pietei si al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferente intre preturile proprietatilor pe piata imobiliara locala. Anumite caracteristici ale proprietatilor sunt recunoscute de cumparatori si de participantii la piata in general si reflectate in pretul final de tranzactionare. Evaluatorul apreciaza urmatoarele tipuri de ajustari ca reprezentand reactiile participantilor la piata si disponibilitatea cumparatorilor de a plati mai mult sau mai putin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustarilor a fost analiza pe grupe de date. Ajustarile aplicate

Tipul tranzactiei

In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranctionare variaza pe piata locala in intervalul -10-20%, in functie de amplasament, suprafata, localizare, cale acces, topografie, vecinatati si utilizari permise conform

Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-10%	-10%	-10%

Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

Drepturi de proprietate transmise

La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este deplin

Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Restrictii de utilizare

Se considera ca la data evaluarii, conform ipotezelor de lucru, nu exista restrictii de utilizare - nu sunt necesare ajustari.

Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Condiţii de finanţare

Se considera ca la data evaluarii, conditiile de finantare fiind aceleasi - nu sunt necesare ajustari.

Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Condiţii de vanzare

Se considera ca la data evaluarii, conditiile de vanzare pentru comparabile sunt aceleasi ca si pentru subiectul evaluat - nu sunt

Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Conditii de piata

Conditiile de piata indica diferentele intre preturile afisate la anumite date in anunturile de vanzare si data evaluarii, ajustarile au fost estimate procentual in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in timp dintre ofertele prezentate.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%

Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.

AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII

Localizare

In functie de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, diferentele de pret pot ajunge pana la 10% in cadrul aceluiasi cartier sau mai mari , pentru comparabilele amplasate in zone mai indepartate fata de

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	mai buna	similar	mai buna
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	nu se ajusteaza	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	-11%	0%	-11%

S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ in functie de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare

Acces

Drumul de acces spre proprietatii sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu acces auto usor si drumuri asfaltate, cumparatorii platesc mai mult.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	mai bun	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	-7%	0%	0%

Nu au fost necesare ajustari

Suprafata (mp)

In cazul suprafetelor foarte mici de cca 150 mp de teren numarul cumparatorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafata este mai greu de utilizat, influentand valoarea terenului, pretul scade direct proportional cu suprafata, loturile foarte mici de teren sunt mai greo vandabile.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	mai mare	mai mica	mai mare
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitiva	ajustare negativa	ajustare pozitiva
Procent ajustare aplicat	2%	-10%	5%

Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in pretul platit fata de terenuri cu suprafete semnificativ diferite fata de subiect (conform analiza ofertei competitive).

Topografie

In functie de topografia imobilului, cumparatorii recunosc un plus de valoare si exista disponibilitatea acestora de a plati mai mult pentru proprietatii cu o topografie plana deoarece nu necesita lucrari suplimentare pentru a realiza o suprafata dreapta, neteda si a

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similara	similara	similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%

Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de topografia diferita dintre comparabile si subiectul analizat.

Forma / raportul laturilor

Diferentele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu forma regulata sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similara	similara	similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%

Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un imobil cu o deschidere diferita

Deschidere

Diferentele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu deschidere mai mare sau la mai multe strazi sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similare	similare	similare
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%

Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata privind influenta asupra pretului proprietatii, tinind cont de echiparea cu utilitati diferite fata de proprietatea subiect. S-a ajustat pozitiv comparabila 2 cu -4% pentru ca are deschidere la 2 strazi

Utilizare

Piata recunoaste ca exista un surplus de valoare pentru loturile de teren intravilan curti constructii amplasate intr-o zona cu potential comercial/servicii fata de cele ce au o categorie de folosinta diferita (Altere/arabil etc), conform CMBU.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similara	similara	superioara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	0%	0%	-21%

Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferentele in pretul platit dintre cea mai buna utilizarea a

Altele/Constructii demolabile etc

In functie de alte aspecte, vecinatati, starea terenului diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care sunt situate in zone defavorabile, vecinatati inferioare unor zone rezidentiale/comerciale, cumparatorii platesc mai putin. De asemenea, in functie de existenta unor constructii aflate in diferite stadii de executie, diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care necesita cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren construibil, cumparatorii platesc mai putin.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%

ANEXA 2 Fotografii





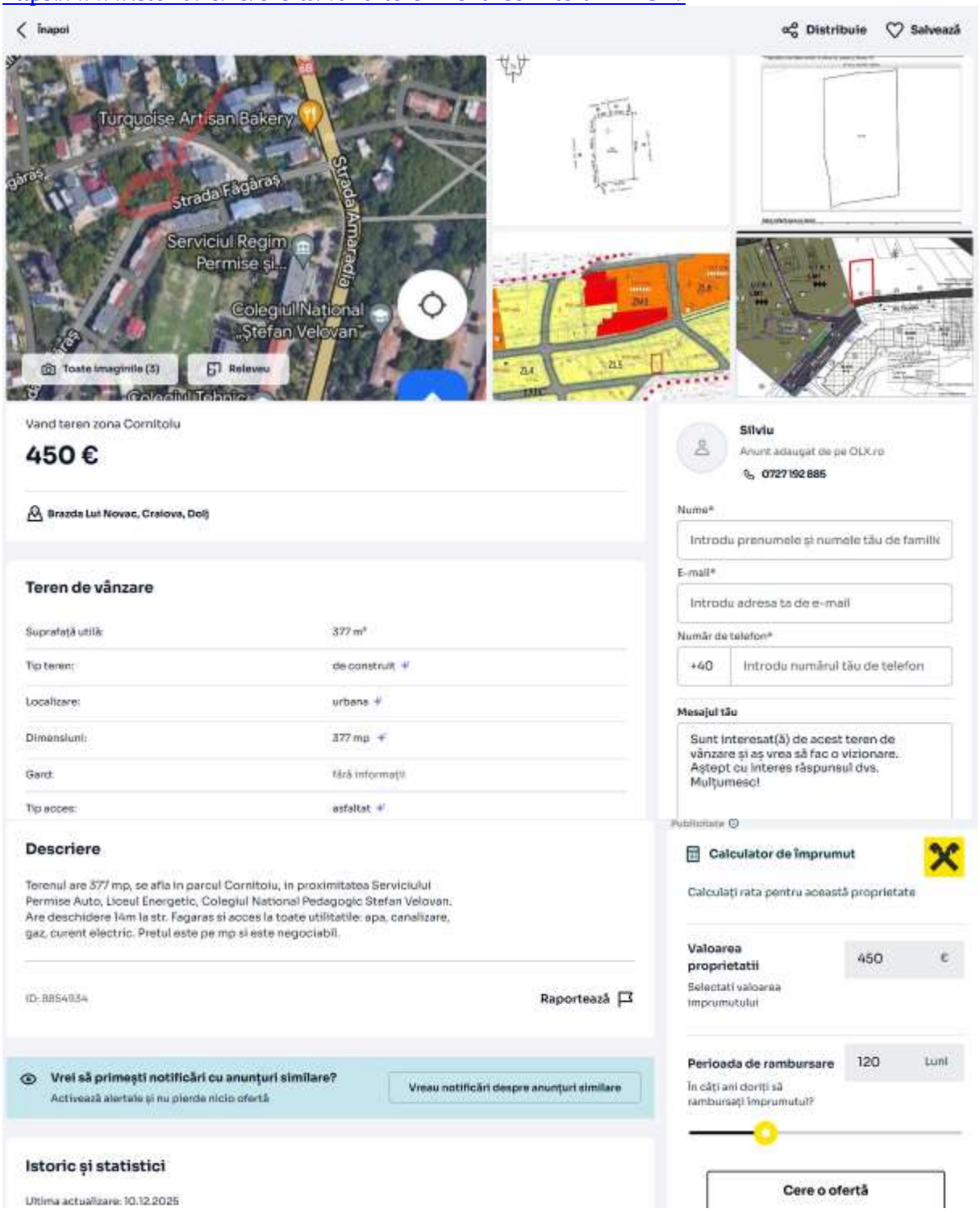




ANEXA 3 Comparabile/oferte

COMPARABILA 1

https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-zona-cornitoiu-IDB9zv



COMPARABILA 2

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-brazda-lui-novac-IDHL4p?session_long_olx=19f42e36eaexb7d135c6&session_olx=1a1e336ee31x78b6ea1a



Teren intravilan Brazda lui Novac

63 000 € 393,75 €/m²

Brazda Lui Novac, Craiova, Dolj

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	160 m²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	16.0 x 10.00 m
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	câmp deschis
Media:	apă curentă gaz electricitate canalizare
Tip vânzător:	agenție

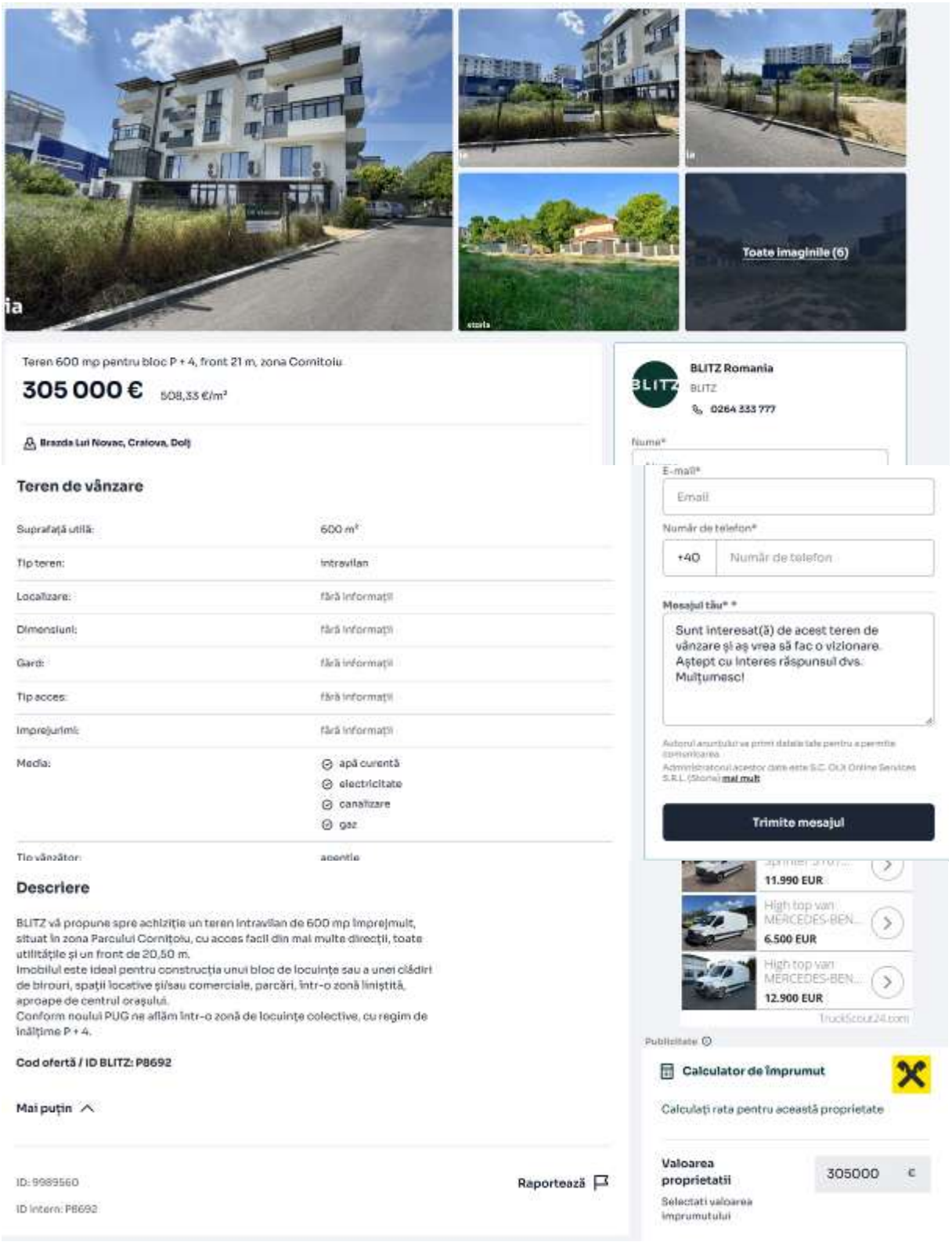


Nicu Radut
Unic Imobiliare
0774 670 558

Nume*
Nume
E-mail*
E-mail*
Email
Număr de telefon*
+40
Număr de telefon
Mesajul tău* *
Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Trimite mesajul

COMPARABILA 3
https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-600-mp-pentru-bloc-p-4-front-21-m-zona-cornitoiu-IDFUJV?session_long_olx=1763774f7e3x12d0cb76&session_olx=19e3f4d14c1x977afdca



ANEXA 4 Documente

- Nota de Comandă nr. 330034 din 02.11.2026;
- Hotărîrea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 216 din 02.11.2026;
- Anexa nr. 1 extras de plan cadastral, la H.C.L. nr. 216 din 02.11.2026;
- Anexa nr. 2 plan de ansamblu, la H.C.L. nr. 216 din 02.11.2026;
- Extras de carte funciară;
- Certificat de urbanism;
- Adresa urbanism.

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Str. A. I. Cuza, nr. 7 Tel.: 40251/416235
Craiova, 200585 Fax: 40251/411561
consiliulocal@primariacraiova.ro
www.primariacraiova.ro

ISO 9001 Certificat nr. 845C
ISO 27001 Certificat nr. 053SI

Direcţia Patrimoniu
Nr. 330034/02.11.2026

Notă Comandă

Având în vedere faptul că, prin HCL nr.283/2026:

Art.1. Se aprobă cumpărarea (achiziţionarea) de către municipiul Craiova, a imobilului-teren, în suprafaţă 312 mp., situat în municipiul Craiova, bd. Dacia, nr. 80A, înscris în Cartea Funciară nr. 206628 UAT Craiova, identificat conform planului cadastral – anexa nr.1 parte integrantă din prezenta hotărâre şi planului de ansamblu – anexa nr.2 parte integrantă din prezenta hotărâre, prevăzute în anexele nr.1 şi 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Preţul de pornire al negocierii se stabileşte pe baza raportului de evaluare care se supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Acordul Cadru nr. 28615/2026 ce are ca obiect „Achiziţie servicii de evaluare bunuri mobile şi imobile aparţinând domeniului public şi/sau privat din municipiul Craiova", în conformitate cu cerinţele caietului de sarcini, propunerea tehnică, obligaţiile asumate în contract, este necesară evaluarea imobilului identificat în anexele 1 şi 2 la această hotărâre.

Mulţumim pentru colaborare!

Nume şi prenume	*Funcţia*	*Data*	*Semnătura*
Verificat: Gâlea Ionuţ Cristian	Director executiv	02.11 2026	
Întocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	02.11 2026	

Lista de difuzare a documentului:

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

Datele dumneavoastră personale sunt prelucrate de Primăria municipiului Craiova , conform prevederilor Regulamentului (UE) 2016/679 privind protecţia persoanelor fizice în ceea ce priveşte prelucrarea datelor cu caracter personal şi privind libera circulaţie a acestor date şi de abrogare a directivei 95/46/CE, în scopul îndeplinirii atribuţiilor legale

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.283

privind cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului - teren situat în municipiul Craiova, bd.Dacia, nr. 80 A, înscris in Cartea Funciară nr. 206628 UAT Craiova

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în şedinţa ordinară din data de 28.05.2026;

Având în vedere referatul de aprobare nr.175513/2026, raportul nr.175593/2026 al Direcţiei Patrimoniu şi raportul de avizare nr.177352/2026 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate şi Contencios Administrativ prin care se propune cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului-teren situat în municipiul Craiova, bd.Dacia, nr. 80 A, înscris in Cartea Funciară nr. 206628 UAT Craiova şi avizele nr.17/2026 al Comisiei I - Buget Finanţe, Studii, Prognoze şi Administrarea Domeniului, nr.15/2026 al Comisiei III - Servicii Publice, Liberã Iniţiativã şi Relaţii Internaţionale şi nr.21/2026 al Comisiei V - Juridică, Administraţie Publică şi Drepturi Cetăţeneşti;

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

În temeiul art.129 alin.2 lit.c, art.139 alin.2, art.154 alin.1 şi art.196 alin.1 lit.a din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. Se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului-teren, în suprafață 312 mp., situat în municipiul Craiova, bd. Dacia, nr. 80A, înscris în Cartea Funciară nr. 206628 UAT Craiova, identificat conform planului cadastral – anexa nr.1 parte integrantă din prezenta hotărâre şi planului de ansamblu – anexa nr.2 parte integrantă din prezenta hotărâre, prevăzute în anexele nr.1 şi 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Prețul de pornire al negocierii se stabileşte pe baza raportului de evaluare care se supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Art.3. Se împuterniceşte Primarul Municipiului Craiova să desemneze comisia de negociere şi să reprezinte municipiul Craiova la Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Dolj şi în fața notarului public, în vederea îndeplinirii condițiilor de publicitate imobilară prevăzute de lege.

Art.4. Cheltuielile ocazionate pentru perfectarea actelor notariale şi efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege vor fi suportate de către municipiul Craiova.

Art.5. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Compartimentul Administraţie Publică Locală şi Relaţii cu Consiliul Local şi Direcţia Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,

Marian Daniel PĂLOIU

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

ANEXA 1
LA HOTĂRÂREA NR. 283/2026

Cod verificare
100209044415

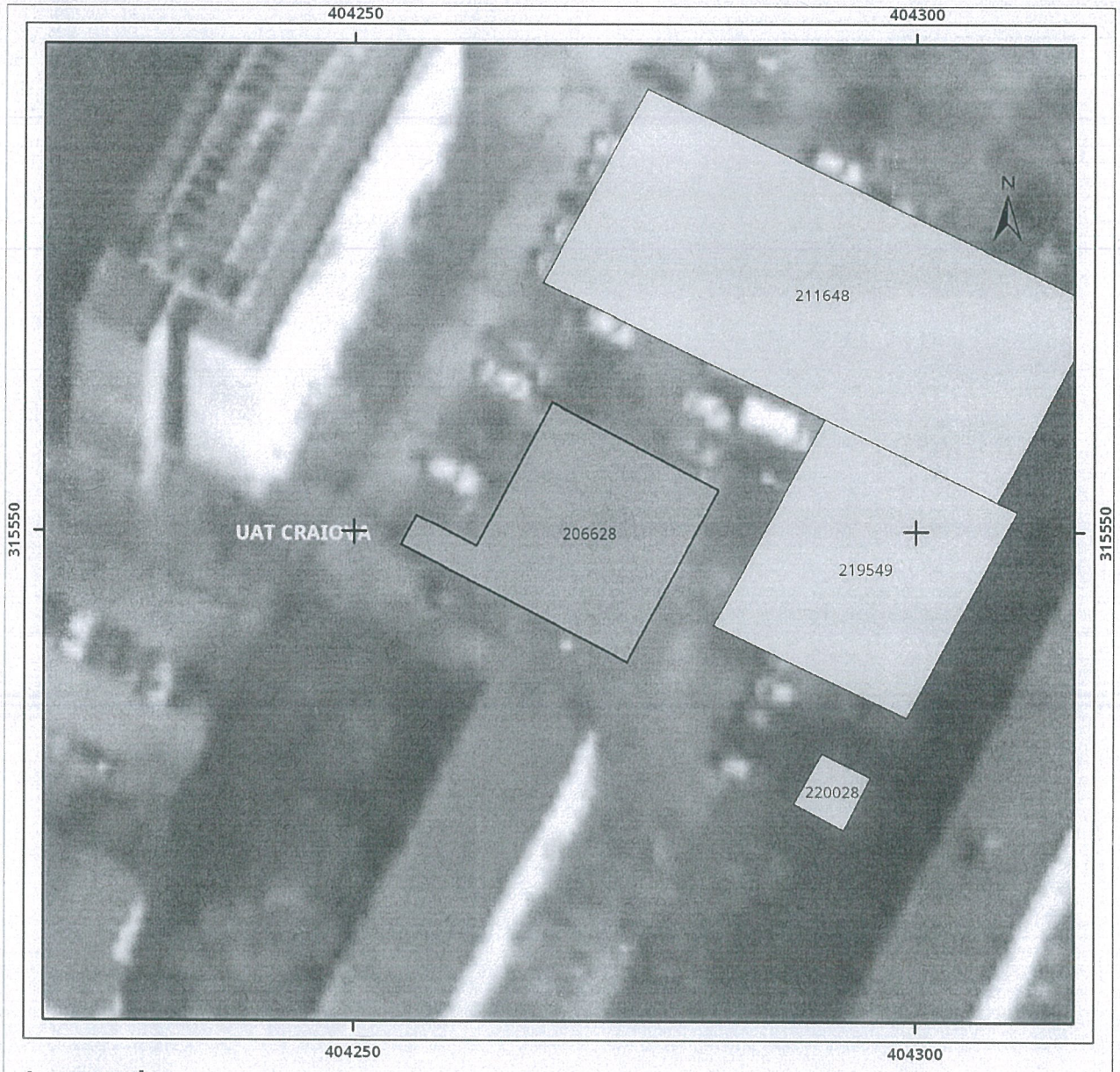
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **206628**, UAT Craiova / DOLJ, Loc. Craiova, Bdul. Dacia , Nr. 80A

Nr.cerere	128780
Ziua	15
Luna	05
Anul	2026

Teren: 312 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 312mp

Plan detaliu



Legenda

Intravilan
Legea 5
Legea 17
Legea 165

0 5 10 20 metri

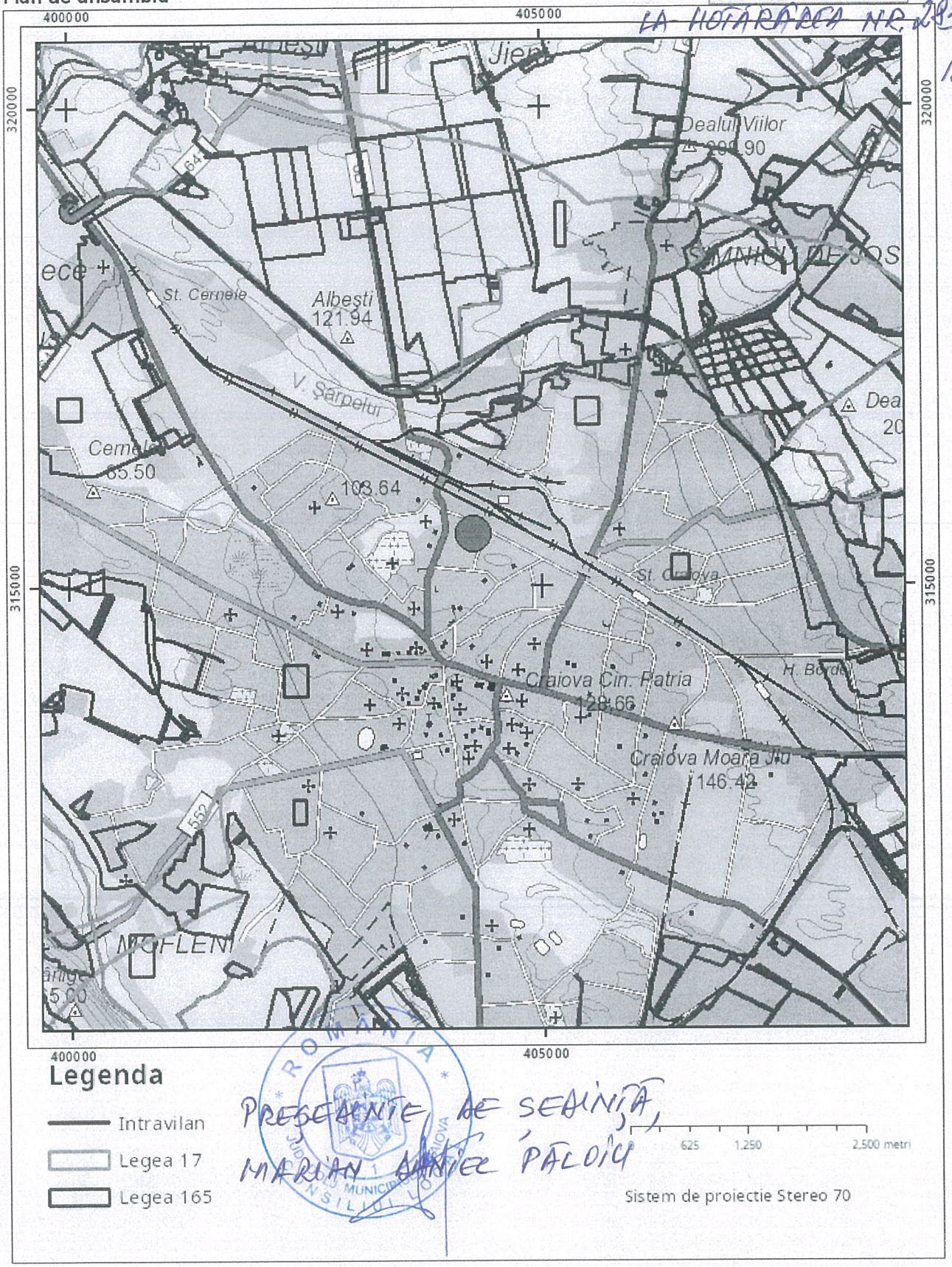
Sistem de proiectie Stereo 70

ROMÂNIA
JUDEȚUL DOLJ MUNICIPIUL CRAIOVA CONSILIUL LOCAL

PRESEDINTE DE SEDINTA,
MARIAN DANIEL PĂLOIU

ANEXA 2
LA HOTĂRÂREA NR. 283 / 202

Plan de ansamblu



PRESEDINTE DE SEDINȚĂ,
MARIAN [illegible] PĂLOIU

Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 16-09-2020
Data și ora generării: 15-05-2026 11:43

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

ANCPI
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

CARTE FUNCIARĂ NR. 206628
COPIE

Carte Funciară Nr. 206628 Craiova

Document furnizat în circuitul civil

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:60669
Nr. cadastral vechi:22818

Adresa: Jud. Dolj, UAT Craiova, Loc. Craiova, Bdul DACIA , Nr. 80A

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	206628	312	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
36414 / 03/07/2009		
Certificat De Mostenitor nr. 111, din 02/07/2009 emis de NP Dana Tomita;		
B1	~~Intabulare, drept de PROPRIETATEmostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1~~	~~A1 / B.2~~
	~~1) **BALASA MARIANA**~~	
	~~*OBSERVATII: (provenita din conversia CF 60669) Def Rosu Nicolae*~~	
48896 / 13/03/2019		
Act Notarial nr. contract de vanzare nr. 996 emis de NP Claudiu-Virgil Faurar, din 12/03/2019 emis de Faurar Virgil Claudiu;		
B2	~~Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1~~	~~A1~~
	~~1) **CINTARASU VICTORINA**~~	
180947 / 11/09/2020		
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE AUT SUB NR. 2656, din 11/09/2020 emis de NP Faurar Virgil Claudiu;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) **ARON VIORICA** 2) **ARON DUMITRU**	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
75154 / 22/04/2019		
Act Notarial nr. CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE AUT NR 1089, din 17/04/2019 emis de N.P. Zavoi Aurelian Paul; Act Notarial nr. INCHEIERE DE RECTIFICARE NR 33, din 08/05/2019 emis de N.P. Zavoi Aurelian Paul;		
C1	~~Intabulare, drept de SUPERFICIE, pe o perioada de 99 ani~~	~~A1 / C.2~~
	~~1) **SC MBK DEZVOLT IMOB SRL**~~	
259561 / 30/12/2022		
Act Notarial nr. CONVENTIE AUT NR 2326, din 29/12/2022 emis de NP Zavoi Aurelian Paul;		
C2	se noteaza radierea dreptului de SUPERFICIE de sub C1	A1

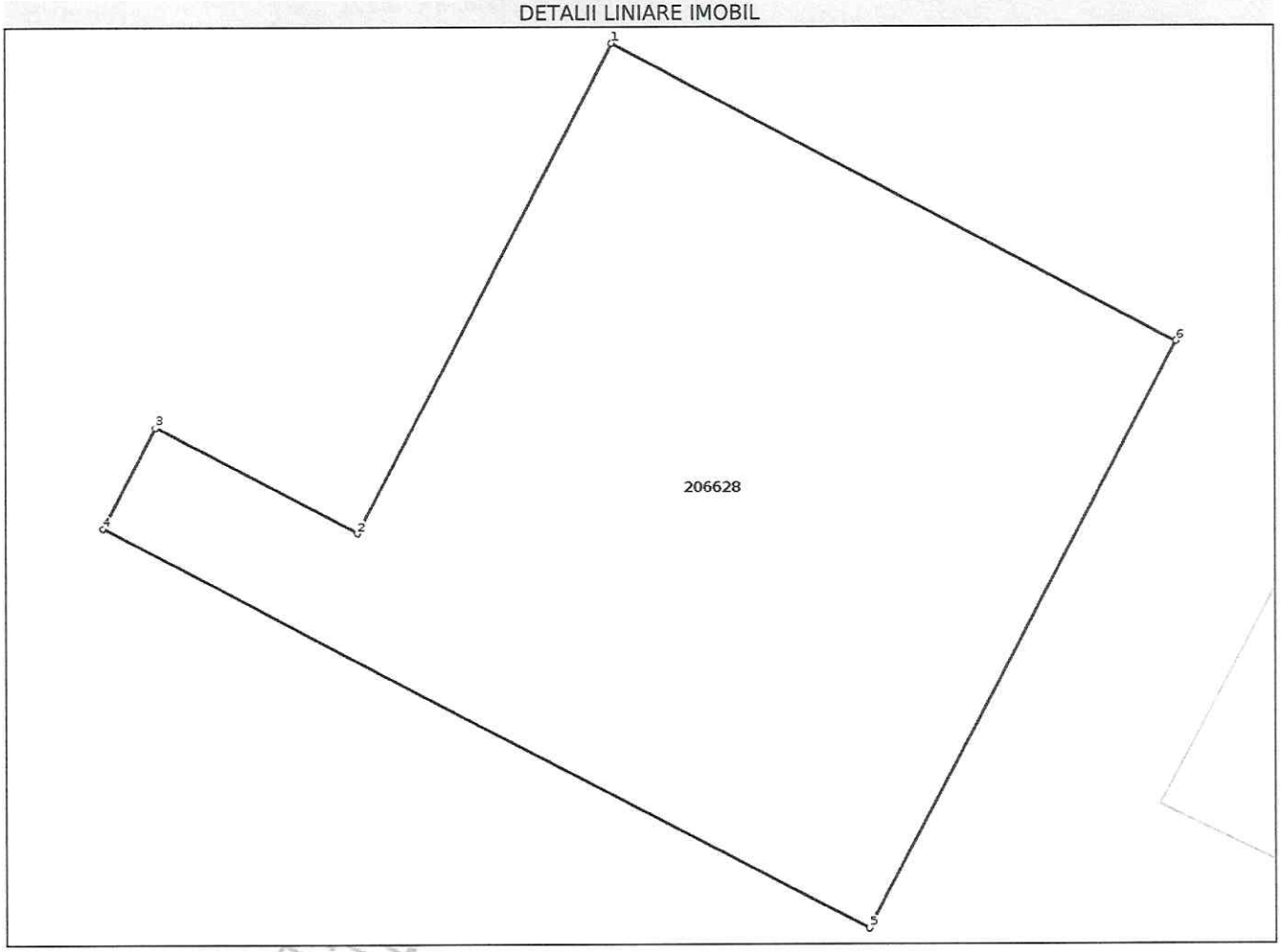
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
206628	312	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	312	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	14.5
2	3	6.0
3	4	3.0
4	5	22.8
5	6	17.5
6	1	16.8

	Județul DOLJ	
	Autoritatea administrației publice PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA	
	Cod identificare fiscala (CIF) 4417214	**Adresa oficială** Str.A.I.Cuza, Nr. 7, Craiova, 200585, TELEFON: +40251/416235, FAX: +40251/411561, consiliulocal@primariacraiova.ro
	Nr. înregistrare 1971	**Data** 25.10.2023 16:13:37

CERTIFICAT DE URBANISM

1. REFERINȚE ȘI TEMEI		
Ca urmare a cererii nr. 356790	**din data** 16.10.2023	**a solicitantului** **********
Documentația de urbanism , faza P.U.Z., nr. din	**Aprobată prin hotărârea CJ / CL nr. / data** /	

2. IMOBILUL			
☐ **teren** ☐ **construcții**			
Județ Dolj	**Municipiu / oraș / comună** Municipiul Craiova	**Sat / sector** -	
Cod poștal -	**Strada** Bulevardul Dacia	**Nr.** 80 A	**Bl. / sc. / et. / ap.** bl. - / sc. - / et. - / ap. -
Număr cadastral -	**Carte funciară nr.**		

SE CERTIFICĂ:

3. REGIMUL JURIDIC

Teren intravilan proprietate privată a numitilor Aron Viorica si Aron Dumitru cota actuala 1/1, conform extras C.F nr. 206628/05.10.2023.

4. REGIMUL ECONOMIC

Prevederea

Folosinta actuală a terenului - curţi construcţii, Destinaţia după P.U.Z. - partial în zona spatii verzi amenajate și partial in zona circulatii carosabile/parcaje, Suprafata terenului - 312,00 mp din acte si din masuratori

5. REGIMUL TEHNIC

Prevederea

Conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 263/2009 amplasamentul se afla situat partial în zona spatii verzi amenajate și partial in zona circulatii carosabile/parcaje., Se propune construire imobil D+P+3 cu destinatia parcari la demisol si aparthotel la parter si etaje cu P.O.T. propus = 20% si C.U.T. propus = 0,80., Terenul este construibil doar dupa elaborarea și aprobarea unei documentatii P.U.Z. având în vedere că prin reglementarile urbanistice stabilite prin P.U.Z. aprobat cu H.C.L nr. 263/2009 a fost reglementată - partial in zona spatii verzi amenajate și partial in zona circulatii carosabile/parcaje, conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 263/2009., Orice derogare de la regulamentul de urbanism aprobat cu H.C.L. nr. 263/2009 se poate face doar in baza unei documentaţii urbanistice P.U.Z. Potrivit art. 32, alin.1, lit. c) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism: 1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentaţiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condiţiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiţii o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: c) să condiţioneze autorizarea investiţiei de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat şi finanţat prin grija persoanelor

fizice şi/sau juridice interesate., De asemenea mentionam ca potrivit Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, art. 56'1 " nu pot fi initiate si aprobate documentatii de urbanism care au ca scop intrarea in legalitate a unor construcţii edificate fără autorizatie de construire sau care nu respectă prevederile autorizaţiei de construire"., Primaria Municipiului Craiova nu va emite acte in vederea inscrierii in C.F. a construcţiilor realizate fără A.C. sau cu nerespectarea acesteia, dacă nu se respectă reglementările urbanistice aferente imobilului., Intrucat la documentatie aveti atasate mai multe extrase P.U.G./P.U.Z. va facem cunoscut ca amplasamentul dvs. face parte din ultima documentatie de urbanism aprobata respectiv H.C.L. nr. 263/2009.

6. INFORMAȚII PRIVIND TRASEELE, AMPLASAREA, CALITATEA ȘI CAPACITATEA REȚELELOR EDILITARE DIN ZONA IMOBILULUI

7. ANEXE

- ☐ **extras din sistemul GIS cu rețele edilitare, după caz**
- ☐ **plan de încadrare în documentația de urbanism aplicabilă după caz**
- ☐ **documentația cadastrală vizată spre neschimbare, după caz**

8. VALABILITATE

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de (luni)	**Prelungit de la data / până la data o singura dată**
12	-

9. SEMNĂTURILE

Conducătorul autorității emitente	**Secretar general**	**Pt. Arhitect șef**
Primar Lia Olguța Vasilescu funcția, numele și semnătura	Nicoleta Miulescu numele și semnătura	Alexandru Victor Sertis numele și semnătura
Pt. Șef serviciu	**Viza juridică**	**Întocmit**
Ștefan Florescu numele și semnătura	numele și semnătura	Violeta Barcan numele și semnătura

Achitat taxa de (lei)	**Chitanța nr. / data**	**Transmis solicitantului la data direct / prin poștă / digital**
9	/ /	DIRECT
Achitat taxa de urgență (lei)	**Chitanța nr. / data**	
	/ /	

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
DIRECŢIA PATRIMONIU
NR.331434/23.10.2026

Către,
Direcţia Urbanism şi Amenajarea Teritoriului

Având în vedere Stadardele de evaluare a bunurilor imobile (ANEVAR –ediţia 2025) – Evaluarea Bunurilor Imobile - conform cărora „ Setul de documente necesare elaborării raportului de evaluare poate include, fără a se limita la, următoarele: Documentul care atestă dreptul de proprietate; Extrasul de carte funciară; Certificatul de urbanism, valabil la data evaluării, din care să reiasă posibilitățile legale de dezvoltare (destinație, POT, CUT, restricții etc.) – în cazul terenurilor libere și al proprietăților în curs de construire; Alte documente specifice, în funcție de tipul proprietății evaluate și cerințele ESG (avize, autorizații, certificat de performanță energetică, audit energetic, alte certificări etc.), " pentru şedinta ordinară din luna noiembrie 2026 a Consiliului Local al Municipiului Craiova,

Pentru întocmirea rapoartelor de evaluare la imobilele ce fac obiectul hotărârilor de consiliu local, vă solicităm să ne transmiteţi, cel mai scurt timp, date referitoare la regimul tehnic şi economic al următoarelor terenuri ce fac obiectul rapoartelor de evaluare, ce urmează a fi aprobate de către Consiliul Local al Municipiul Craiova:

- Teren str. Nicolaescu Plopşor nr. 2, fostă str. 24 Februarie, Cartea Funciară nr.201735,
- Teren Bd. Dacia nr.80A, Cartea Funciară nr.206628 ,
- Teren Calea Bucureşti nr. 91C, fost Calea Bucureşti nr.173, Cartea Funciară 242282
- Teren str. Mirceşti nr.11, Cartea Funciară nr.249686.

249686 - POT maxim = 35% CUT maxim = 1,5, Rh = P+4, 2 locuințe colec
242 282 - POT maxim = 35% CUT maxim = 1,5 Rh = P+4 locuințe colectiv
206 628 - POT maxim = 35% CUT maxim = 1,5, Rh = P+4 locuințe colective
afectat rețea LEA între 1 și 110 kv.

Nume şi prenume	*Funcţia*	*Data*	*Semnatura*
Verificat: Gâlea Ionuţ Cristian	Director executiv	26. 10.2026	
Întocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	26. 10.2026	

Lista de difuzare a documentului:

Nr.	*Nr. exemplar / difuzat*	*Destinatar*	*nr. file*	*nr. file anexate*	*observaţii*
1	Exempar 1	Dir. Patrimoniu	1	-	arhivat
2	Exemplar 2	Dir. de Urbanism şi Amenajarea Teritoriului	1	-	direct

Am primit un exemplar

FG/2EX

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ
Nr. 348927/17.11.2026

RAPORT DE AVIZARE

Având in vedere:

- Referat de aprobare nr.339002/2026
- Raportul nr. 341541/2026 al Directiei 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 si exercitarea profesiei de consilier juridic,

AVIZAM FAVORABIL

propunerea privind supunerea spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- aprobarea raportului de evaluare având ca obiect preţul de pornire al negocierii achiziţionării de către municipiul Craiova a imobilului-teren, în suprafaţă de 312 mp, situat în municipiul Craiova, bd. Dacia nr.80A, înscris în Cartea funciară nr.206628 Craiova, în cuantum de 529.506 lei, echivalent a 99.047 euro, conform anexei la prezentul raport. (valorile nu includ TVA).

Director Executiv,
Ovidiu Mischianu
Îmi asum responsabilitatea privind realitatea si legalitatea in solidar cu intocmitorul inscrisului
Semnatura:

Intocmit,
Cons.jur.Nicoleta Bedelici
Imi asum responsabilitatea privind legalitatea actului administrativ
Semnatura:

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.283

privind cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului - teren situat în municipiul Craiova, bd.Dacia, nr. 80 A, înscris in Cartea Funciară nr. 206628 UAT Craiova

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în şedinţa ordinară din data de 28.05.2026;

Având în vedere referatul de aprobare nr.175513/2026, raportul nr.175593/2026 al Direcţiei Patrimoniu şi raportul de avizare nr.177352/2026 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate şi Contencios Administrativ prin care se propune cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului-teren situat în municipiul Craiova, bd.Dacia, nr. 80 A, înscris in Cartea Funciară nr. 206628 UAT Craiova şi avizele nr.17/2026 al Comisiei I - Buget Finanţe, Studii, Prognoze şi Administrarea Domeniului, nr.15/2026 al Comisiei III - Servicii Publice, Liberã Iniţiativã şi Relaţii Internaţionale şi nr.21/2026 al Comisiei V - Juridică, Administraţie Publică şi Drepturi Cetăţeneşti;

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

În temeiul art.129 alin.2 lit.c, art.139 alin.2, art.154 alin.1 şi art.196 alin.1 lit.a din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. Se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului-teren, în suprafață 312 mp., situat în municipiul Craiova, bd. Dacia, nr. 80A, înscris în Cartea Funciară nr. 206628 UAT Craiova, identificat conform planului cadastral – anexa nr.1 parte integrantă din prezenta hotărâre şi planului de ansamblu – anexa nr.2 parte integrantă din prezenta hotărâre, prevăzute în anexele nr.1 şi 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Prețul de pornire al negocierii se stabileşte pe baza raportului de evaluare care se supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Art.3. Se împuterniceşte Primarul Municipiului Craiova să desemneze comisia de negociere şi să reprezinte municipiul Craiova la Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Dolj şi în fața notarului public, în vederea îndeplinirii condițiilor de publicitate imobilară prevăzute de lege.

Art.4. Cheltuielile ocazionate pentru perfectarea actelor notariale şi efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege vor fi suportate de către municipiul Craiova.

Art.5. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Compartimentul Administraţie Publică Locală şi Relaţii cu Consiliul Local şi Direcţia Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,

Marian Daniel PĂLOIU

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

ANEXA 1
LA HOTĂRÂREA NR. 283/2026

Cod verificare
100209044415

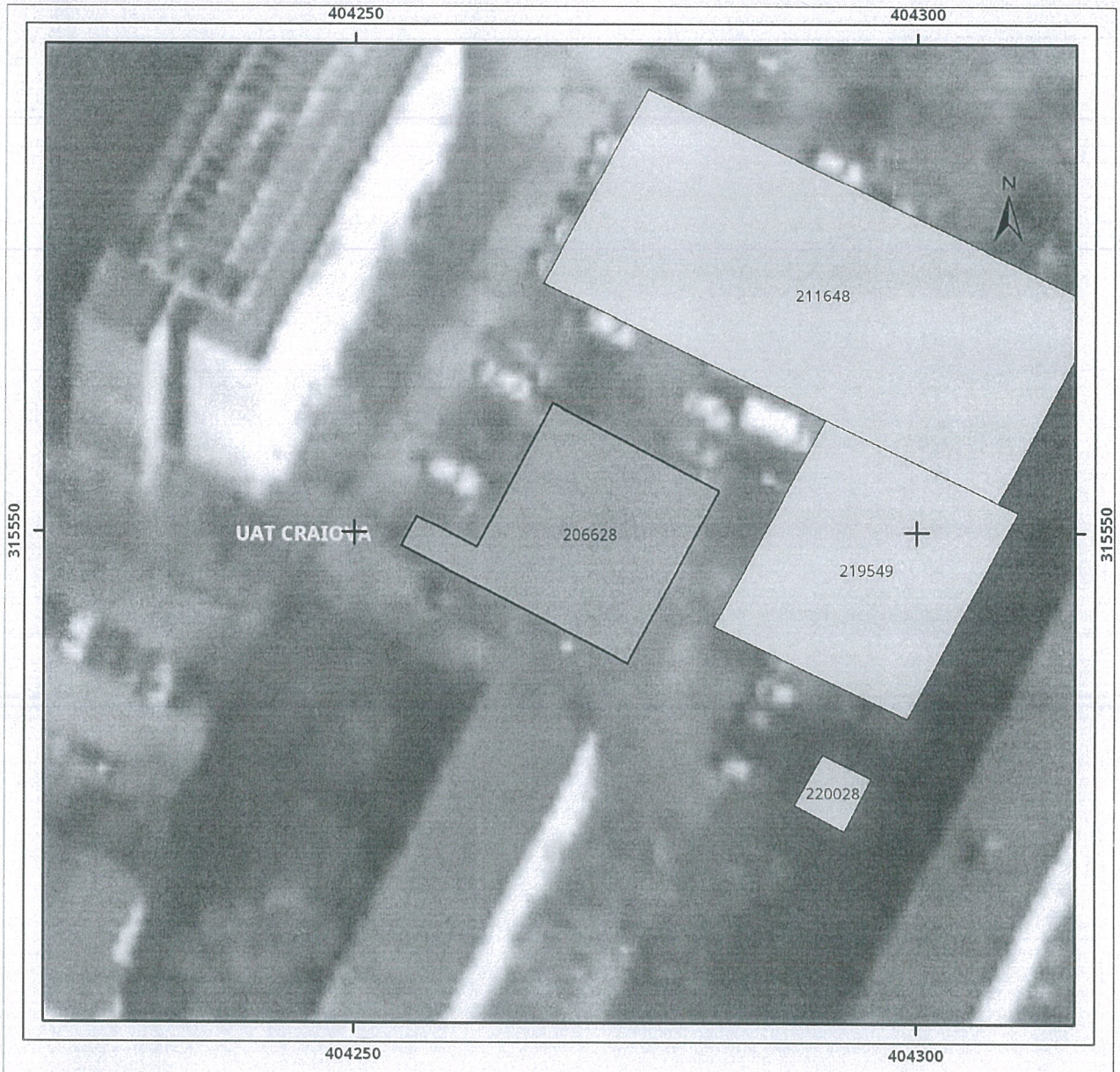
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **206628**, UAT Craiova / DOLJ, Loc. Craiova, Bdul. Dacia , Nr. 80A

Nr.cerere	128780
Ziua	15
Luna	05
Anul	2026

Teren: 312 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 312mp

Plan detaliu



Legenda

Intravilan
Legea 5
Legea 17
Legea 165

0 5 10 20 metri

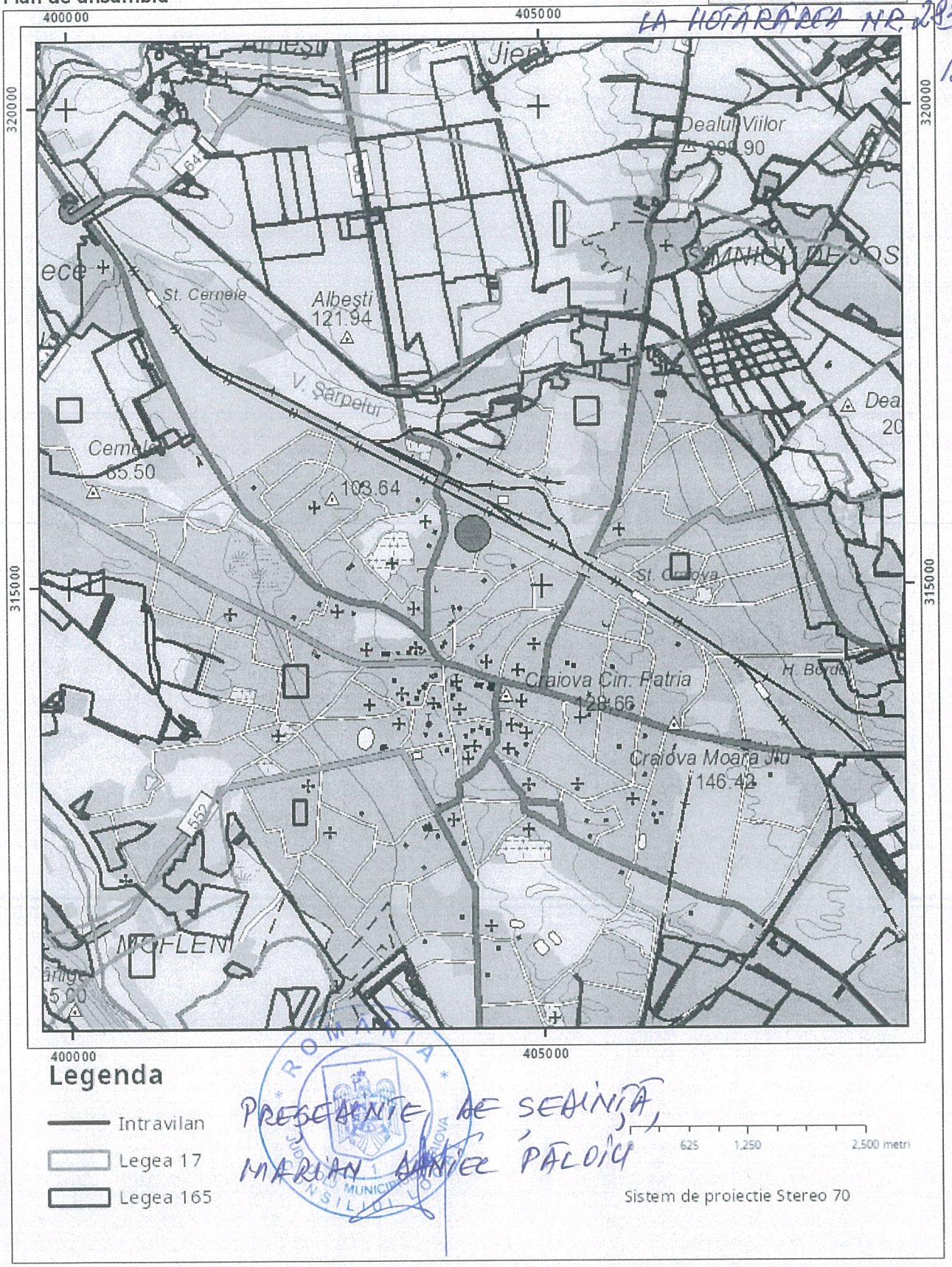
Sistem de proiectie Stereo 70

ROMÂNIA
JUDEȚUL DOLJ MUNICIPIUL CRAIOVA CONSILIUL LOCAL

PRESEDINTE DE SEDINTA,
MARIAN DANIEL PĂLOIU

ANEXA 2
LA HOTĂRÂREA NR. 283 / 202

Plan de ansamblu



PRESEDINTE DE SEDINȚĂ,
MARIAN ANDREI PĂLOIU

Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 16-09-2020
Data și ora generării: 15-05-2026 11:43