MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

PROIECT

HOTĂRÂREA NR. ___

privind aprobarea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea valorilor de piață pentru imobilele situate în municipiul Craiova, str. C.N.S. Plopșor, înscris în Cartea Funciară nr. 201735-C2-U5, respectiv str. Mircești nr.11, înscris în Cartea Funciară nr. 249686

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.340450/2026, raportul nr.341741/2026 al Direcţiei Patrimoniu și raportul de avizare nr. 350294/2026 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune aprobarea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea valorilor de piață pentru imobilele situate în municipiul Craiova, str. C.N.S. Plopșor, înscris în Cartea Funciară nr. 201735 -C2-U5, respectiv str. Mircești nr.11, înscris în Cartea Funciară nr. 249686;

În conformitate cu prevederile art.1763-1765 din Codul Civil;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.542/2026 referitoare la schimbul de imobile, respectiv, imobilul-spațiu înscris în CF nr. 201735-C2-U5 Craiova, proprietatea privată a Municipiul Craiova, cu imobilul-teren, proprietate privată, având număr cadastral 249686;

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 valorilor de piață pentru imobilele situate în municipiul Craiova, str. C.N.S. Plopșor, înscris în Cartea Funciară nr. 201735 -C2-U5, respectiv str. Mircești nr.11, înscris în Cartea Funciară nr. 249686, 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.

INIŢIATOR,
PRIMAR,
Lia-Olguța VASILESCU

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
DIRECŢIA PATRIMONIU
Nr.340450 / 2026

Referat de aprobare la
Proiect de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare a imobilelor ce fac obiectul schimbului de imobile aprobat prin HCL nr.542/2026

Având în vedere:

Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.542 /2026, prin care se aprobă schimbul de imobile între Municipiul Craiova şi Badea Alexandru Ovidiu şi Badea Adina Maria, având ca obiect:

a) imobilul - spaţiu în suprafaţă de 49,98 mp, situat în municipiul Craiova, str. C.S.N. Plopşor, bl.49 apartamente, parter, jud. Dolj, înscris în CF nr.201735-C2-U5 Craiova, proprietatea municipiului Craiova, aparținând domeniului privat;

b) imobilul - teren suprafaţă de 47 mp, situat în municipiul Craiova, str. Mirceşti nr.11, înscris în CF nr. 249686 Craiova, proprietatea numiţilor Badea Alexandru Ovidiu şi Badea Adina Maria.

Faptul că, potrivit art. 2 al aceleiaşi hotărâri, valoarea de piață a imobilelor ce fac obiectul schimbului prevăzut la art.1 din hotărâre, urmează să se stabilească în baza unui raport de evaluare, supus 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.542/2026.

Urmare a celor menţionate mai sus şi potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.542/2026 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, considerăm necesară şi oportună iniţierea, dezbaterea, analizarea şi aprobarea unui proiect de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare ce stabileşte valoarea de piaţă a imobilelor ce fac obiectul schimbului de imobile, situate în Municipiul Craiova: imobilul-spaţiu înscris în CF nr.201735-C2-U5, proprietate privată a Municipiului Craiova cu imobilul – teren, proprietate privată, cu numărul cadastral 249686.

PRIMAR,
Lia-Olguţa Vasilescu

ÎNTOCMIT,
DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian Ionuț Gâlea
Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea, realitatea şi legalitatea întocmirii acestui act oficial
Data:
Semnătura:

Municipiul Craiova **Avizat,**
Primăria Municipiului Craiova **Administrator public,**
Direcţia Patrimoniu
341741/ 18.11.2026 **Răzvan Cristian Diaconu**

RAPORT

La proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare a imobilelor ce fac obiectul schimbului de imobile aprobat prin HCL nr.542/2026

Prin referatul de aprobare al prezentului proiect de hotărâre iniţiat de Primarul Municipiului Craiova, 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, conform prevederilor din art. 1763 din Noul Cod Civil, se propune de către Direcţia Patrimoniu, un proiect de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare ce stabileşte valoarea imobilelor ce fac obiectul schimbului de imobile aprobat prin HCL nr.542/2026.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.542/2026 s-a aprobat la art.1 schimbul de imobile între Municipiul Craiova și numiții Badea Alexandru Ovidiu și Badea Adina Maria după cum urmează:

a) imobilul –spațiu în suprafață de 49,98 mp, situat în Craiova, str. C.N.S. Plopșor, bloc 49 apartamente, parter, jud. Dolj, înscris în Cartea Funciară nr.201735-C2-U5 Craiova, proprietatea Municipiului Craiova, identificat în anexanr.1 care face parte integrantă din această hotărâre ,
b) imobilul-teren, în suprafață de 247 mp, situat în Craiova, str. Mircești nr.11, jud. Dolj, înscris în Cartea Funciară nr. 249686 Craiova, identificat în anexa nr.2 care face parte integrantă din această hotărâre, în proprietatea numiților Badea Alexandru Ovidiu și Badea Adina Maria.

Conform art.3 din HCL 542/2026, valoarea de piaţă a imobilelor ce fac obiectul schimbului, urmează să se stabilească prin raport de evaluare, care va fi supus aprobării consiliului local.

Având în vedere Acordul cadru nr.286615/2026, ce are ca obiect ,,Achiziţie servicii de evaluare bunuri mobile şi imobile aparţinând domeniului public şi/sau privat din municipiul Craiova” precum şi contractul subsecvent nr.295314/27.08.2026 în vigoare, în conformitate cu cerinţele caietului de sarcini şi cu obligaţiile asumate în contract, autoritatea locală a solicitat prin nota de comandă nr.330038/2026 întocmirea raportului de evaluare ce stabileşte valoarea de piaţă a imobilelor ce fac obiectul schimbului, evaluarea fiind identificată în anexă la prezentul raport.

În cadrul raportului de evaluare, în urma analizelor şi calculelor efectuate, s-au obţinut următoarele valori de piată pentru imobilele ce fac obiectul schimbului, respectiv pentru spațiul având Cartea Funciară nr. 201735-C2-U5 Craiova a rezultat valoarea de piață de 553.948 lei, echivalentul a 103.546 euro, iar pentru terenul având Cartea Funciară nr. 249686 Craiova, valoarea 550.139 lei echivalentul a 102.834 euro.

Valorile nu includ TVA.

Conversia lei/euro a fost făcută la cursul de referință BNR de 5,3498 lei/euro, curs valutar din 16.11.2026, data efectivă la care au fost inspectate imobilele 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 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.

Faţă de cele prezentate, potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.542/2026, în conformitate cu referatul de aprobare nr.340450/2026, cu art.1763-1765 din Codul Civil, în temeiul art.108, art.129 alin.2 lit.c) şi 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 ce stabilește valorile de piață pentru imobilele situate în Craiova, str. C.N.S. Plopșor , înscris în Cartea Funciară nr. 201735-C2-U5 și str. Mircești nr.11, înscris în Cartea Funciară nr. 249686, 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

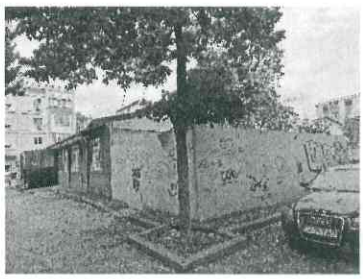
EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	*BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A..* *F16/693/2008: CUI 24317899* *Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul Dolj.* *Tel: 0728977411; 0766444770* *e-mail: pfablanariu@gmail.com*	EVALUARI BUNURI MOBILE
EVALUARI DE INTREPRINDERI		

Nr. raport	2026111601	din	16.11.2026

Nota de comanda	330038	din	02.11.2026

copie
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
C.I.C-12
Nr. 349193
Ziua 17 Luna 12 Anul 2026
Anexe

RAPORT DE EVALUARE
PROPRIETATI IMOBILIARE - SCHIMB IMOBILE

1 Imobil -spațiu în suprafață de 49,98 mp, situat in municipiul Craiova, str. C.S.N. Plopșor, bl. 49 apartamente, parter, jud. Dolj, înscris în Cartea funciară nr. 201735-C2-U5 Craiova, aflăt in proprietatea municipiului Craiova	
2 Imobil compus din teren, în suprafață de 247 mp, situat în municipiul Craiova, str. Mircești, nr. 11, proprietatea numiților Badea Alexandru Ovidiu și Badea Adina Maria, înscris în CF 249686 UAT Craiova	

CLIENT: Municipiul Craiova, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, judetul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214

UTILIZATORI DESEMNATI: Muncipiul Craiova, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, judetul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214, si

Persoanele fizice BADEA ALEXANDRU OVIDIU și BADEA ADINA MARIA

Evaluator membru corporatist ANEVAR
Autorizatie ANEVAR nr. 10737

-2026-

SCRISOARE DE INAINTARE

Către:

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de Comanda nr. 330038 din 02.11.2026, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitarilor mentionate in Nota de comanda ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 16.11.2026.

Etapele parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la:

- *Imobil -spațiu în suprafață de 49,98 mp, situat in municipiul Craiova, str. C.S.N. Plopșor, bl. 49 apartamente, parter, jud. Dolj, înscris în Cartea funciară nr. 201735-C2-U5 Craiova, aflăt in proprietatea municipiului Craiova, și*

- *Imobil compus din teren, în suprafață de 247 mp, situat în municipiul Craiova, str. Mircești, nr. 11, proprietatea numiților Badea Alexandru Ovidiu și Badea Adina Maria, înscris în CF 249686 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 este *estimarea valorii de piață a proprietăților identificate, în vederea tranzacționării, schimbului.*

Evaluarea a fost facută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2025, care încorporează Standardele Internaţionale de Evaluare ediția 2013, 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 dispozitia evaluatorului de către beneficiar.

Valoarea de piață estimată in vederea tranzactionarii-schimbului, este:

1	**Imobil -spațiu în suprafață de 49,98 mp, situat in municipiul Craiova, str. C.S.N. Plopșor, bl. 49 apartamente, parter, jud. Dolj, înscris în Cartea funciară nr. 201735-C2-U5 Craiova, aflăt in proprietatea municipiului Craiova**	**553.948 lei, echivalent cu 103.546 euro**
2	**Imobil compus din teren, în suprafață de 247 mp, situat în municipiul Craiova, str. Mircești, nr. 11, proprietatea numiților Badea Alexandru Ovidiu și Badea Adina Maria, înscris în CF 249686 UAT Craiova**	**550.139 lei, echivalent cu 102.834 euro**

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blanariu

CUPRINS

	SINTEZA EVALUĂRII	**5**
	CERTIFICAREA EVALUATORULUI	**7**
1	**TERMENII DE REFERINTA AI EVALUĂRII**	**9**
1.1.	**EVALUATOR**	**9**
1.2.	**CLIENT**	**9**
1.3.	**UTILIZATORI DESEMNATI**	**9**
1.4.	**PROPRIETARI**	**9**
1.5.	**COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECTIEI SI EVALUĂRII**	**9**
1.6.	**IDENTIFICAREA PROPRIETATIILOR IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII**	**9**
1.7.	**UTILIZAREA DESEMNATĂ**	**10**
1.8.	**TIPUL VALORII ESTIMATE ŞI METODOLOGIA EVALUĂRII**	**10**
1.9.	**DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII**	**10**
1.10.	**SURSELE DE INFORMARE**	**12**
1.11.	**IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE**	**12**
1.12.	**RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE**	**14**
1.13.	**DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE**	**14**
2	**PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE IN EVALUARE**	**15**
2.1.	**DESCRIEREA PROPRIETATIILOR IMOBILIARE EVALUATE**	15
3	**ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STIUDIU DE VANDABILITATE**	20
3.1.	**DEFINIREA PIETEI SPECIFICE**	**20**
3.2.	**CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE**	**21**
3.3.	**OFERTA COMPETITIVA**	**22**
3.4.	**CEREREA SOLVABILA**	**22**
3.5.	**CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE**	**22**
4	**EVALUAREA PROPRIUZISA**	**23**
4.1.	**CEA MAI BUNA UTILIZARE**	23
4.2.	**METODOLOGIA DE EVALUARE**	25
5	**ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**	**30**
	ANEXE	**31**

SINTEZA EVALUĂRII

Evaluator	BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, judetul 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, judetul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214
Utilizatori desemnati	MUNICIPIUL CRAIOVA si Persoanele fizice BADEA ALEXANDRU OVIDIU și BADEA ADINA MARIA
Proprietari	1. MUNICIPIUL CRAIOVA 2. Persoanele fizice BADEA ALEXANDRU OVIDIU şi BADEA ADINA MARIA
Comanda/contract	Nota de comanda nr. 330038 dîn data de 02.11.2026
Data raportului	16.11.2026
Data inspectiei	Inspecția s-a realizat în data de 16.11.2026, în prezența utilizatorului desemnat
Data evaluării	16.11.2026
Curs BNR valabil la data evaluării, 16.11.2026	1 Euro = 5,3498 lei
Identificarea proprietatiilor imobiliare supuse evaluării	**1 Imobil -spațiu în suprafață de 49,98 mp, situat in municipiul Craiova, str. C.S.N. Plopșor, bl. 49 apartamente, parter, jud. Dolj, înscris în Cartea funciară nr. 201735-C2-U5 Craiova, aflat in proprietatea municipiului Craiova** **553.948 lei, echivalent cu 103.546 euro** **2 Imobil compus din teren, în suprafață de 247 mp, situat în municipiul Craiova, str. Mircești, nr. 11, proprietatea numiților Badea Alexandru Ovidiu și Badea Adina Maria, înscris în CF 249686 UAT Craiova** **550.139 lei, echivalent cu 102.834 euro**
Suprafețe, nr. cadastral, carte funciară	1 Imobil - spațiu comercial sc=scd=49,98 mp, su = 48,20 mp, nr. cad. 201735-C2-U5, CF 201735-C2-U5 UAT CRAIOVA 2 Imobil compus din teren, În suprafaȚĂ de 247 mp, nr. cad. 249686, CF 249686 UAT Craiova
Adresa proprietatiilor	1 Municipiul Craiova, str. C.S.N. Plopșor, bl. 49 apartamente, parter, judetul Dolj 2 Municipiul Craiova, str. Mircești, nr. 11, judetul Dolj
Utilizare existentă	1 Imobil - spațiu comercial se află în curs de renovare 2 Imobilul compus din teren, în suprafață de 247 mp este acoperit de o construcție ce urmează a fi demolată pe cheltuiala proprietarului construcției pentru a elibera terenul

Utilizarea desemnată	Estimarea valorii de piață a proprietatiilor identificate, in vederea tranzactionarii-schimbului

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 proprietății 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 ”.
	
	Estimarea valorii de piață a spațiului comercial și a terenului sunt detaliate în anexele prezentului raport

Observatii speciale	Spațiul comercial se află în curs de renovare de actualul chiriaș. Terenul este acoperit de o construcție ce urmează a fi demolată pe cheltuiala proprietarului construcției, pentru eliberarea terenului
Abordari/metode utilizate **Valori rezultate**	1. Imobil -spațiu în suprafață de 49,98 mp, situat în municipiul Craiova, str. C.S.N. Plopșor, bl. 49 apartamente, parter, jud. Dolj, înscris în Cartea funciara nr. 201735-C2-U5 Craiova, aflăt în proprietatea municipiului Craiova
	Abordarea prin venit *515.940 lei, echivalent cu 96.441 euro* — *Abordarea prin piață* *553.948 lei, echivalent cu 103.456 euro*
	2. Imobil compus din teren, in suprafata de 247 mp, situat în municipiul Craiova, str. Mircești, nr. 11, proprietatea numiților Badea Alexandru Ovidiu și Badea Adina Maria, înscris în CF 249686 UAT Craiova
	Metoda comparațiilor directe *550.139 lei, echivalent cu 1.1013.500 euro*

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru

Evaluator autorizat

Blănariu Mihail-Dumitru

CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prîn 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 ed. 2026;
- Cu excepția persoanelor care au semnat mai jos prezenta 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 prezenta 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 dorinţa clientului de obtinere a unui rezultat dorit

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietații

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUĂRII

1.1. EVALUATOR

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, judetul 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. CLIENT

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

1.3. UTILIZATORI DESEMNATI

MUNICIPIUL CRAIOVA si

Persoanele fizice BADEA ALEXANDRU OVIDIU și BADEA ADINA MARIA

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETARI

1. MUNICIPIUL CRAIOVA

2. Persoanele fizice BADEA ALEXANDRU OVIDIU și BADEA ADINA MARIA

1.5. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECTIEI SI EVALUĂRII

Comanda/contract : Nota de comanda nr. 330038 dîn data de 02.11.2026

Data raportului: 16.11.2026 ;

Data inspectiei: Inspecția s-a realizat în data de 16.11.2026, în prezența utilizatorului desemnat;

Data evaluării: 16.11.2026;

Curs BNR valabil la data de: 16.11.2026: 1 Euro = 5,3498 lei.

1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETATIILOR IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare se referă la :

- *Imobil -spațiu în suprafață de 49,98 mp, situat in municipiul Craiova, str. C.S.N. Plopșor, bl. 49 apartamente, parter, jud. Dolj, înscris în Cartea funciară nr. 201735-C2-U5 Craiova, aflăt in proprietatea municipiului Craiova, și*

- *Imobil compus din teren, în suprafață de 247 mp, situat în municipiul Craiova, str. Mircești, nr. 11, proprietatea numiților Badea Alexandru Ovidiu și Badea Adina Maria, înscris în CF 249686 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**.**

1.7. SCOPUL EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul *estimarii valorii de piață a proprietatiilor identificate, in tranzactionarii-schimbului.*

Valoarea estimata pentru imobilul ce face obiectul evaluării va fi utilizată în scopul declarat şi nu vor putea fi folosite de către alte persoane şi în alte scopuri

1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE SI METODOLOGIA EVALUĂRII

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 ”.

Estimarea valorii de piață a spațiului comercial și a terenului sunt detaliate în anexele prezentului raport

1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

1.9.1. Etapele parcurse în procesul de documentare

Pentru realizarea raportului de evaluare, s-au parcurs urmatoarele 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 aflăte în vânzare și/sau de închiriat din vecinătate;
- Completarea documentelor necesare întocmirii raportului evaluare dacă în timpul inspecției s-au constatat d.iferențe între situația faptică și cea scriptică;
- Indentificarea dreptului de proprietate evaluat;
- Analiza piețeti imobiliare generale și specifice.

1.9.2. Documente de proprietate analizate

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

- Nota de Comanda nr. 330038 din 02.11.2026;
- Hotarirea Consiliuliul Local al Municipiului Craiova NR. 542 din 29.10.2026;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 542 din 29.10.2026, releveu spațiu comercial;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 542 din 29.10.2026, extras CF plan de amplasament;
- Anexa nr. 3 la H.C.L. nr. 542 din 29.10.2026, Plan de amplasament si delimitare a imobilului pentru imobilul situat in Craiova, str. Mihai Viteazul, nr. 12A, jud. Dolj;
- Extras de carte funciară pentru informare nr. 201735-C2-U5;
- Extras de carte funciară pentru informare nr. 249686-C2-U5.

1.9.3. Declararea conformitatii cu Standardele de evaluare și legislația în viguare

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

Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2025, au fost extrase urmatoarele standarde in conformitate cu scopul si tipul valorii estimate:

- *Standarde generale:* SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), SEV101 Termenii de referinta ai evaluării (IVS 101), SEV 102 Documentare si conformare (IVS 102, SEV 103 Raportare (IVS 103), SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104), SEV 105 Abordari si metode de evaluare;
- *Standarde pentru active bunuri imobile:* SEV230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400), SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica (EVIP), GEV630 Evaluarea bunurilor imobile;

Standarde pentru utilizari specifice: SEV 400 Verificarea evaluării

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

– Nu este cazul.

1.9.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare

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

- Nu se cunosc alte vicii ascunse cu excepția celor menționate în mod express în conținutul raportului de evaluare;

1.10. SURSELE DE INFORMARE

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

1.10.1. 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.

1.10.2. Informații din piața imobiliară

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

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

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

1.10.3. Alte surse de informații verificate

Informații postate în mediul online de diferite instituții publice:

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

1.11. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

1.11.1. Ipoteze

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit avandu-se în vedere urmatoarele 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;

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/

- 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 rapor se referă strict la bunul imobil evaluat și Utilizarea desemnată 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 in 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 ediția 2025 (avand in vedere tipologia proprietatii 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. In 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.

1.11.2. Ipoteze speciale

- Nu este cazul.

1.12. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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

Este interzisă utilizarea în orice document publicat, circulară sau declrație, 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

1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..
Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietații
Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru

2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE IN EVALUARE

2.1. DESCRIEREA PROPRIETATIILOR IMOBILIARE EVALUATE

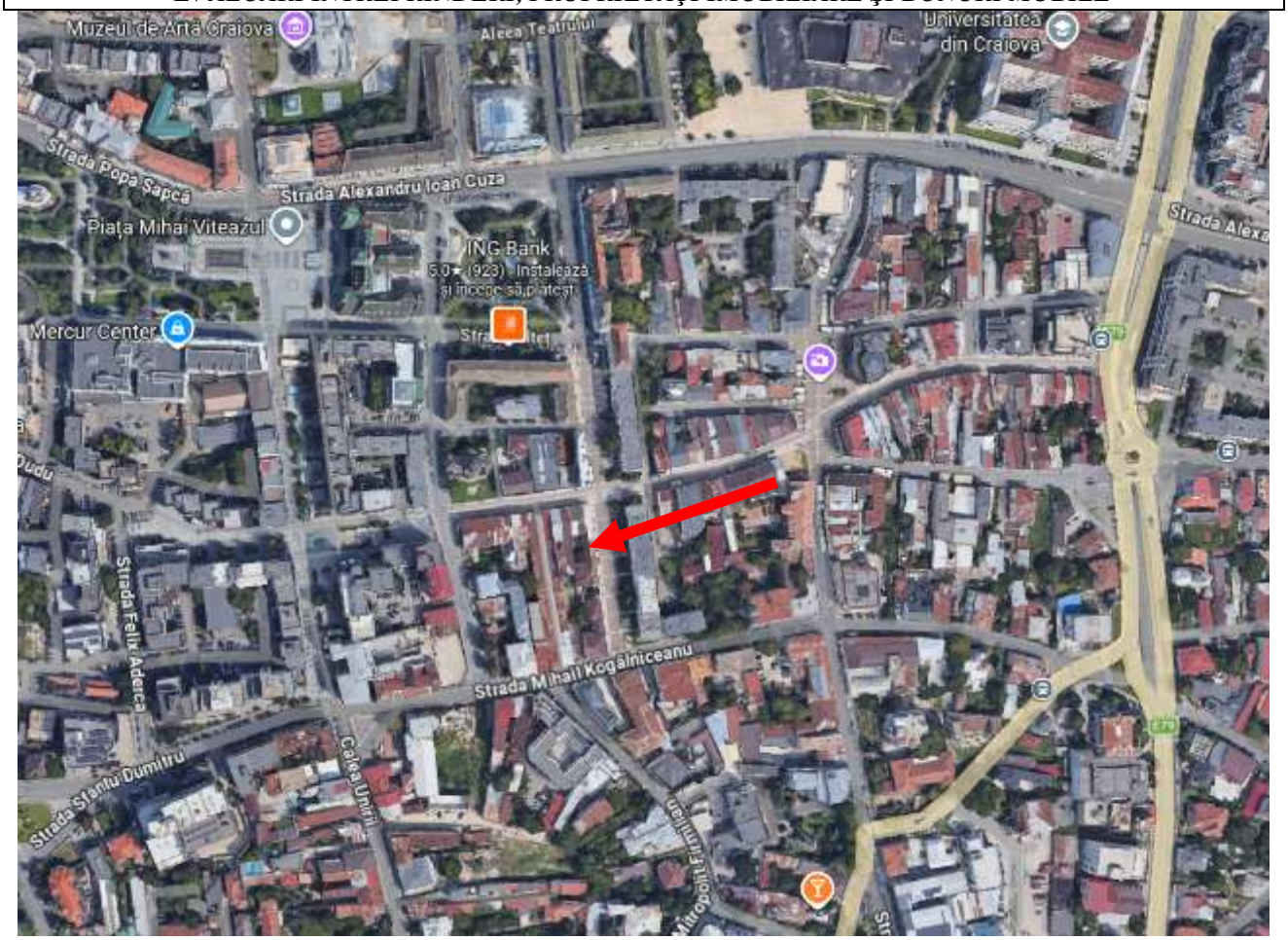
2.1.1. Imobil -spațiu în suprafață de 49,98 mp, situat în municipiul Craiova, str. C.S.N. Plopșor, bl. 49 apartamente, parter, jud. Dolj, înscris în Cartea funciara nr. 201735-C2-U5 Craiova, aflăt în proprietatea municipiului Craiova

2.1.1.1. Identificarea proprietatii imobiliare evaluata

Prezentul raport de evaluare se referă la imobilul -spațiu în suprafață de 49,98 mp, situat în municipiul Craiova, str. C.S.N. Plopșor, bl. 49 apartamente, parter, jud. Dolj, înscris în Cartea funciara nr. 201735-C2-U5 Craiova, aflăt în proprietatea municipiului Craiova

Localizarea proprietății este prezentata mai jos, fiind realizata scriptic pe baza documentatiei primite.





2.1.1.2. Descrierea juridica

Tinând cont H.C.L. nr 542 din 29.10.2026, si extrasul de carte funciară pus la dispoziție imobilul ce face obiectul evaluării se află în proprietatea MUNICIPIULUI CRAIOVA

Sarcini

Sarcini : destinatarul nu a pus la dispozitie un extras de carte funciară actualizat din care sa reiese situatia la zi a sarcinilor.

Evaluarea imobilului ce face obiectul evaluării s-a facut in ipoteza in care acesta este liber de sarcini si tranzactionabil

2.1.1.3. Descrierea proprietatii

Descrierea zonei de amplasare

Zona de amplasare	Municipiul Craiova, str. C.S.N. Nicolae Plopșor, în zona centrală a mun. Craiova, judetul Dolj
Artere importante de circulaţie prin apropriere	Pietonal: str. C.S.N. Nicolae Plopșor Auto: str. C.S.N. Nicolae Plopșor Calitatea reţelelor de transport: afsaltate
Caracterul edilitar al zonei *Utilitati edilitare*	Tipul zonei: mixtă Reţea urbană de energie electrică: existentă Reţea urbană de apă: existentă Reţea urbană de termoficare: existentă Reţea urbană de gaze: existentă Reţea urbană de canalizare: existentă Reţea urbană de telefonie: existentă

	Reţea urbană de transmisii de date: existentă
Gradul de poluare al zonei	Corespunzător traficului auto
Ambient	Liniştit

1.3.2.. Descrierea constructiei de baza, bl. 49 apartamente

Amplasament	Pe Strada C.S.N. Nicolae Plopșor
Anul PIF	Înainte de 1977
Caracteristici	Fundaţie : beton armat Structura: cărămidă Închideri perimetrale: cărămidă Planşee intermediare: beton Acoperis: terasă cu hidroizolaţie Aspect exterior: cu finisaje medii, îngrijit Aspect interior: cu finisaje medii, îngrijit Nr. Nivele: P+4E

1.3.3. Descrierea spațiului comercial

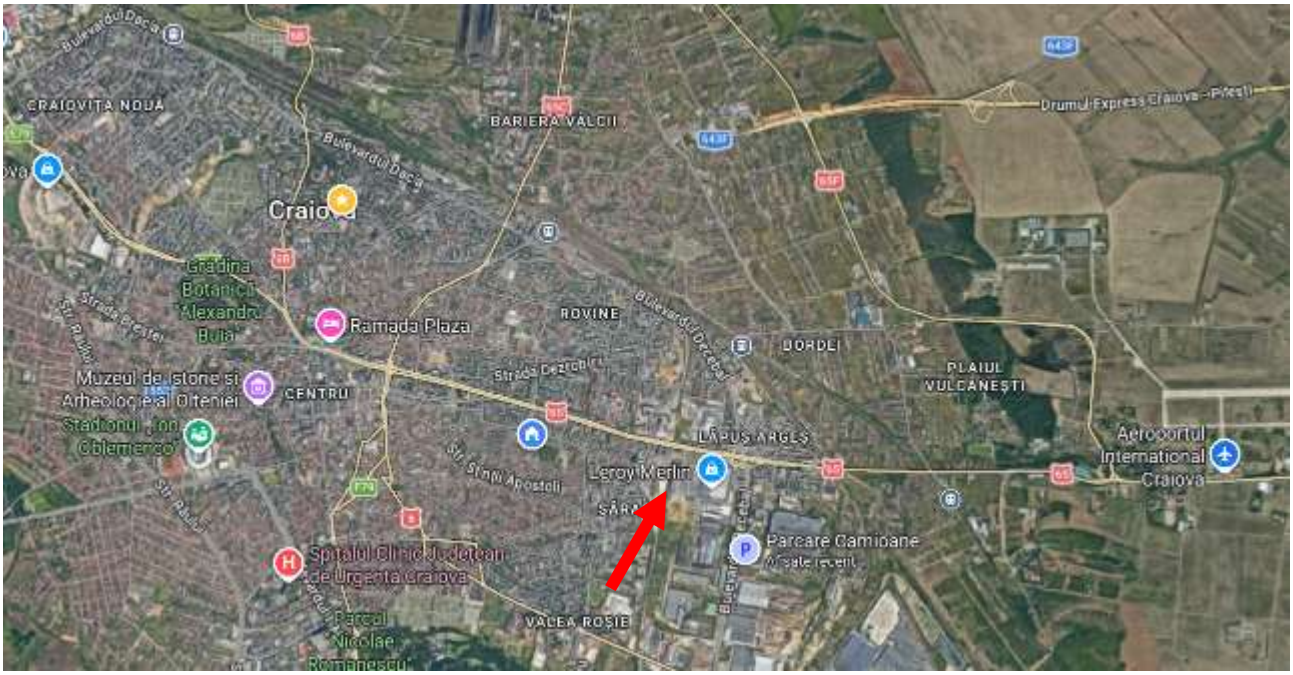
Bilanţul de suprafaţă	Su = 48,20 mp, sc. 49,98 mp
Tâmplărie	Exterioara: PVC cu geam termopan, Interioară: Nemontată
Finisaje	Neterminate aflate în curs de renovare
Instalaţii şi dotări electrice	Instalaţii electrice de 220 V Sistem de supraveghere: inexistent Curenti slabi (telefonie, internet și cablu TV)
Instalaţii şi dotări încălzire	Nemontate
Instalaţii şi dotări alimentare cu apă	Nemontate
Instalaţii şi dotări alimentare cu gaze	Nemontate
Alte instalaţii şi dotari	Nu este cazul
Concluzie privind zona de amplasare	Zona de amplasare, se află într-o zonă centrală a Municipiului Craiova, lângă English Park. Zona are acces la mijloace de transport în comun, în toate direcţiile localităţii. Este bine aprovizionată cu bunuri alimentare şi de larg consum. Dotările şi reţelele edilitare sunt foarte bune. Poluarea în zonă este redusă. Ambient civilizat.
Conclizii privind spațiul comercial	Conform observațiilor de pe teren si documentelor puse la dispoziție, chiriașul actual a realizat investiții cu privire la terminarea finisajelor, tâmplăriei, instalațiilor Starea tehnică a imobilului este bună.

2.1.2. Imobil compus din teren, in suprafata de 247 mp, situat în municipiul Craiova, str. Mircești, nr. 11, proprietatea numiților Badea Alexandru Ovidiu și Badea Adina Maria, înscris în CF 249686 UAT Craiova

2.1.2.1. <u>Identificarea proprietatii imobiliare evaluata</u>

Prezentul raport de evaluare se referă la imobil compus din teren, in suprafata de 247 mp, situat în municipiul Craiova, str. Mircești, nr. 11, proprietatea numiților Badea Alexandru Ovidiu și Badea Adina Maria, înscris în CF 249686 UAT Craiova.

Localizarea proprietății este prezentata mai jos, fiind realizata scriptic pe baza documentatiei primite.





2.1.2.2. <u>Descrierea juridica</u>

Tinând cont H.C.L. nr 542 din 29.10.2026, si extrasul de carte funciară pus la dispoziţie imobilul ce face obiectul evaluării se află în proprietatea MUNICIPIULUI CRAIOVA

2.1.2.3. Sarcini

Sarcini : confor extrasuluo de carte funciară pus la dispozitie, imobilul este liber de sarcini.

Evaluarea imobilului ce face obiectul evaluării s-a facut in ipoteza in care acesta este liber de sarcini si tranzactionabil

2.1.2.4. Descrierea zonei de amplasare

Descrierea zonei de amplasare	
Zona de amplasare	Municipiul Craiova, str. Mirecești, nr. 11, cartier Sărari, in zona mediană a mun. Craiova, judetul Dolj
Artere importante de circulaţie prin apropriere	Pietonal: str. Mircești Auto: str. Mircești Calitatea reţelelor de transport: afsaltate
Caracterul edilitar al zonei *Utilitati edilitare*	Tipul zonei: rezidențială Reţea urbană de energie electrică: existentă Reţea urbană de apă: existentă Reţea urbană de termoficare: existentă Reţea urbană de gaze: existentă Reţea urbană de canalizare: existentă Reţea urbană de telefonie: existentă Reţea urbană de transmisii de date: existentă
Gradul de poluare al zonei	Corespunzător traficului auto
Ambient	Liniştit

2.1.2.5. Descriere teren

Amplasare	Craiova, str. Mirceești nr. 11, judetul Dolj
Nr. cad.	249686
Carte funciară	249686 UAT Craiova
Suprafata	247 mp din masuratori și acte. Suprafețele au fost luate din extrasul de carte funciară pus la dispozitie
Categorie teren	Intravilan curti constructii
Deschidere	La alee acces ce comunica cu str. Mircești
Descriere	Terenul este acoperit de o construcție ce urmează a fi demolată pe cheltuiala actualului proprietar al construcției

3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. 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 PIETEI SPECIFICE

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

3.1.1. Imobil -spațiu în suprafață de 49,98 mp, situat în municipiul Craiova, str. C.S.N. Plopșor, bl. 49 apartamente, parter, jud. Dolj, înscris în Cartea funciara nr. 201735-C2-U5 Craiova, aflat în proprietatea municipiului Craiova

Astfel, ținând cont de specificul zonei (preponderent comerciala) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea constructiilor cu destinatie comerciala si a terenurilor aferente, situate in zona centrală a Mun. Craiova, zona English Park. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona centrala a mun. Craiova

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

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

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

3.1.2. Imobil compus din teren, in suprafata de 247 mp, situat în municipiul Craiova, str. Mircești, nr. 11, proprietatea numiților Badea Alexandru Ovidiu și Badea Adina Maria, înscris în CF 249686 UAT Craiova

Astfel, ținând cont de specificul zonei (preponderent mixta) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a constructiilor cu destinatie de invatamant si terenurilor aferente situate in zona mediană a Mun. Craiova, zona Sărarilor. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona mediana al mun. Craiova

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

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

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

3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI 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.

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 in Craiova la 1 ianuarie 2015 era de 307.022 locuitori.

3.3. OFERTA COMPETITIVA

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, situat pe Nicolae Plopșor este mai mare in comparatie cu dimensiunile cererii. Datorita dezechilibrului dintre cererea solvabila si oferta efectiva, numarul imobilelor comparabile ofertate pe piata este in crestere, aspect favorizat de contractia pietei imobiliare datorata crizei economice.

Pentru imobilul situat pe Mircești, nr. 11, oferta de imobile de tipul celui evaluat este mica in comparatie cu dimensiunile cererii. Datorita dezechilibrului dintre cererea mica si oferta efectiva, numarul imobilelor comparabile ofertate pe piata este mica, aspect favorizat de contractia pietei imobiliare datorata crizei economice si a destinatiei speciale a imobilului.

3.4. CEREREA SOLVABILA

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, situata pe str. Nicolae Plopșor și cel de pe str. Mircești, vine în principal de la persoanele fizice/juridice care doresc sa-si desfasoare activitati comerciale in această locație.

Deoarece achiziționarea unei proprietăți de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani relativ mare, si necesitatea recuperarii investitiei prin desfasurarea activitatiilor comerciale, cererea pentru proprietăți similare este moderata. Mai mult, o bună parte a potențialilor cumpărători solvabili preferă achiziționarea unui teren liber și edificarea unei constructii după preferințele și nevoile proprii.

3.5. ECHILIBRU PIETEI. PREVIZIUNI

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii.
La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este foarte mic, aproape inexistent

4 EVALUAREA PROPRIUZISA

4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Cea mai buna utilizare - este definita ca cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic posibila, justificata adecvat, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate. In cele mai frecvente situatii, cea mai buna utilizare a unei proprietati este utilizarea actuala.

Analiza se efectueaza intr- una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a imobilului – utilizare actuala;
- cea mai buna utilizare a imobilului – utilizare alternativa.

Avand in vedere ca imobilul este amplasat in zona mediana a mun. Craiova, cea mai buna utilizare a terenului construit s-a bazat pe observatii privind proprietati din zona amplasament evaluat si proximitatea acestuia, precum si in zone cu atractivitate similara.

4.1.1. Imobil -spațiu în suprafață de 49,98 mp, situat în municipiul Craiova, str. C.S.N. Plopșor, bl. 49 apartamente, parter, jud. Dolj, înscris în Cartea funciara nr. 201735-C2-U5 Craiova, aflat în proprietatea municipiului Craiova

Utilizarile probabile in mod rezonabil

In cadrul analizei de piață, au fost observate constructiile si terenurile aferente, cu destinatii acutale sau alternative, fata de proprietatea subiect. Zona beneficiază de toate utilitățile edilitare și de acces facil la linii de transport local. Zona este preponderent comerciala, formată din constructii cu destinatie comerciala, birouri si sedii administrative.

Proprietatea ce face obiectul evaluării are destinatie de spatiu comercial cu destinatie de recreere si alimentatie publica. Utilizarea actuala – spatiu comercial cu destinatie de recreere si alimentatie publica, se presupune a fi utilizarea probabila in mod rezonabil, deoarece nu exista indicatii din piata care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea propietatii.

Avand in vedere locatia proprietatii, utilizarea probabila in mod rezonabil este cea de spatiu comercial cu destinatie de recreere si alimentatie publica.

Observarea vecinatatilor nu releva alte aspecte care ar putea afecta legal aceste utilizari. Data fiind situatia actuala a proprietatii, localizarea si vecinatatile, dezvoltarea urbanistica a zonei si subpiata specifica analizata, se observa ca nu exista o utilizare alternativa care indeplineasca toate testele de eficiente económica.

Utilizarea actuala de spatiu comercial cu destinatie de recreere si alimentatie publica, este cea care indeplineste urmatoarele testele. Aceasta este:

- **permisa legal**: Conform documentelor puse la dispozitie, destinatia actuala este de casa de cultura, recreere, terasa, si magazie de depozitare, si teren aferent. Din analiza documentelor, reiese ca nu exista restrictii legale pentru o utilizare atlernaitva.
- **fizic posibila**: caracteristicile fizice ale imobilului permite atat folosirea acestuia ca spatiu de cultura, cat si alternativa ca spatiu comercial. Nu am avut informatii cu privire la expertiza tehnica incadrata la o clasa de risc seismic
- **fezabilitatea financiara si maxima productivitate**: in zona exista si alte proprietati cu o atractivitate egala, utilizate ca proprietati similare cu proprietatea de evaluat. Avand in

vedere locatia proprietatii, faptul ca amplasamentele similare, indica existentă cererii pentru astfel de imobile, precum si vecinatatile sale, utilizarile probabile in mod rezonabil sunt cele de spatiu comercial sau spatiu birouri.

Analiza urbanistica reflecta fezabilitatea financiara a utilizarii proprietatii ca spatiu comercial si/sau spatiu de birouri. Pentru proprietatea imobiliara analizata nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea

4.1.2. Imobil compus din teren, in suprafata de 247 mp, situat în municipiul Craiova, str. Mircești, nr. 11, proprietatea numiților Badea Alexandru Ovidiu și Badea Adina Maria, înscris în CF 249686 UAT Craiova

In cadrul analizei de piață, au fost observate constructiile si terenurile aferente, cu destinatii acutale sau alternative, fata de proprietatea subiect. Zona beneficiază de toate utilitățile edilitare și de acces facil la linii de transport local. Zona este preponderent mixta, formată din constructii si terenuri aferente cu destinatie de invatamant, spatii comerciale la parter de bloc si spatii rezidentiale existente in blocuri cu regim de ianaltime P+4E.

Proprietatea ce face obiectul evaluării are destinatie de scoala in care se desfasoara cursuri primar si gimnazial de invatamant.

Utilizarea actuala – teren intravilan, se presupune a fi utilizarea probabila in mod rezonabil, deoarece nu exista indicatii din piata care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea terenului construit.

Avand in vedere locatia proprietatii, utilizarea probabila in mod rezonabil este cea de scoala in care se desfasoara cursuri primar si gimnazial de invatamant.

Observarea vecinatatilor nu releva alte aspecte care ar putea afecta legal aceste utilizari. Data fiind situatia actuala a proprietatii, localizarea si vecinatatile, dezvoltarea urbanistica a zonei si subpiata specifica analizata, se observa ca nu exista o utilizare alternativa care indeplineasca toate testele de eficiente económica.

Utilizarea actuala teren intravilan, este cea care indeplineste urmatoarele testele. Aceasta este:

- **permisa legal**: Conform documentelor puse la dispozitie, destinatia actuala este de scoala in care se desfasoara cursuri primar si gimnazial de invatamant, si teren aferent. Din analiza documentelor, reiese ca nu exista restrictii legale pentru o utilizare atlernaitva.
- **fizic posibila**: caracteristicile fizice ale imobilului permite utilizarea ca scoala in care se desfasoara cursuri primar si gimnazial de invatamant. Pentru o utilizare alternativa este necesar autorizatii si lucrari de schimbare de destinatiei. Nu am avut informatii cu privire la expertiza tehnica incadrata la o clasa de risc seismic
- **fezabilitatea financiara si maxima productivitate**: in zona exista si alte proprietati cu o atractivitate egala, utilizate ca proprietati similare cu proprietatea de evaluat. Avand in vedere locatia proprietatii, faptul ca amplasamentele similare, indica existentă cererii pentru astfel de imobile, precum si vecinatatile sale, utilizarea probabila este cea de scoala in care se desfasoara cursuri primar si gimnazial de invatamant

Analiza urbanistica reflecta fezabilitatea financiara a utilizarii proprietatii ca scoala primara si gimnaziala. Pentru proprietatea imobiliara analizata nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca 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 ediția 2025.

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

Tinând cont de informatiile disponibile, scopul evaluării, pentru estimarea valorii de piaţă a terenului, evaluatorul a utilizat urmatoarele abordari si metode:

- Abordarea prin venit - metoda capitalizării directe;
- Abordarea prin piață;
- Metoda comparatiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului.

4.2.1. Abordarea prin venit-metoda capitalizării directe

Conform Standardelor ANEVAR ediţia 2015, SEV 230, paragrafele C16-C21 abordarea prin venit – oferă o indicaţie asupra valorii, prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.
Valoarea se bazează pe un venit realizat sau pe unul previzionat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de titularul dreptului. În cazul unei investiţii imobiliare, acel venit ar putea fi sub formă de chirie determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spaţiu echivalent.

În cazul în care o clădire este specializată numai pentru un anumit tip de activitate comercială, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potenţial, provenit din activitatea comercială, care ar reveni proprietarului acelei clădiri.

Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil să rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rată de capitalizare. Acesta reprezintă câştigul sau„ randamentul” pe care un investitor l-ar aştepta.

Această metodă, cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse este rapidă şi simplă, dar utilizarea ei nu poate fi credibilă în situaţia că, în perioadele viitoare, venitul se aşteaptă să se modifice într-o măsură mai mare decât se aşteaptă pe piaţă sau în cazul în care este necesară o analiză mai sofisticată a riscului. În astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat, care au drept caracteristică de bază faptul că venitul net, dintr-o perioadă viitoare definită, se aduce la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezintă valoarea capitalului.

Abordarea prin venit consideră proprietatea ca o investiție generatoare de venituri, astfel cumpărătorul fiind privit ca un investitor care nu achiziționeaza proprietatea pentru a locui, ci pentru veniturile pe care le-ar obtine din investiția în cauza. Astfel, abordarea prin venit are ca scop analiza capacității proprietății imobiliare de a genera fluxuri de numerar viitoare și transformarea acestora într-o indicație asupra valorii, printr-un proces de capitalizare sau de actualizare.

Totodata, metodele de randament se bazeaza și sunt corelate cu factorii esențiali de influența asupra valorii, cât și cu principiile de evaluare a proprietăților imobiliare, respectiv: previzionarea și anticiparea schimbării, cererea și oferta, substituția, echilibrul și factorii externi.

De menționat ca factorii externi (disponibilitatea și calitatea transportului în comun, a zonelor comerciale, împrejurimi atractive sau respingătoare, politicile economice și sociale generale sau locale etc.) sau schimbarea lor în timp pot avea influențe pozitive sau negative asupra valorii proprietăților generatoare de venituri sau, în general, asupra oricărei proprietăți.

Metodele sau tehnicile de evaluare a unei proprietăți imobiliare în cadrul abordării prin venit sunt:

Capitalizarea venitului, prin care un venit reprezentativ dintr-o singură perioadă (de obicei anual) se împarte la o rată cu toate riscurile incluse sau o rată de capitalizare totală sau se înmulțeste cu un multiplicator al venitului pentru a obtine o indicație asupra valorii;
Fluxul de numerar actualizat (analiza DCF), care ia în considerare fluxurile viitoare de numerar, împreună cu valoarea terminală (de revânzare), ce sunt apoi convertite în valoarea a proprietății, prin actualizarea lor cu o rata adecvată de actualizare.

Din categoria abordărilor prin venit, am considerat metoda bazată pe capitalizare directă cea mai potrivită având în vedere tipul proprietății evaluate. Prin aceasta metoda se determină valoarea imobilului ținându-se cont de capacitatea proprietății de a genera venit. Valoarea proprietății se bazează pe randamentul adus de proprietate și transformarea acestor venituri în valoare, utilizând indicatori proveniti din piață (rate pentru metoda de capitalizare a veniturilor, multiplicatori pentru metode pe baza de multiplicatori ai chiriei).

Pentru spațiul comercial ce face obiectul evaluării, evaluatorul a utilizat metoda bazata pe capitalizare directă. Prin aceasta metodă se determină valoarea imobilului tinându-se cont de capacitatea proprietății de a genera venit. Valoarea proprietății se bazează pe randamentul adus de proprietate și transformarea acestor venituri în valoare, utilizând indicatori proveniți din piață (rate pentru metoda de capitalizare a veniturilor, multiplicatori pentru metode pe baza de multiplicatori ai chiriei).

Capitalizarea directă este o metodă utilizată în abordarea pe bază de venit pentru a converti venitul estimat dintr-un singur an într-un indicator de valoare. Conversia se realizeaza într-un singur pas / divizarea venitului cu o rată adecvată de venit/ multiplicarea cu factor corespunzător de venit.

Capitalizarea directă poate fi bazată pe venitul brut potențial, venitul brut efectiv, venitul net din exploatare, venitul capitalului propriu, venitul pe ipoteca, venitul pe teren și pe construcţii. Formula de determinare a valorii este: Valoare = Venitul Net din Exploatare (VNE) : Rata de capitalizare (c)

Elementele utilizate în aplicarea metodei pe baze de rate sunt:
-venitul brut potenţial (VBP) anual,
-venitul brut efectiv (VBE) anual,
-venitul net efectiv (VNE) anual,
-rata de capitalizare a veniturilor nete.

Ipoteze utilizate în estimarea valorii:
- Suprafata inchiriabila: s-a folosit ca parametru valoarea/mp util. Suprafața utilă luată în calcul este de 48,2 mp ce a fost preluată din extrasul de carte funciara și releveu;
- Evaluatorul a avut în vedere că demisolul are un preț de închiriere / mp mai mic decât parterul
- Chiria luata in calcul este estimata la 15,61 Euro/mp, valoare medie conform informatiilor din piata locala, pentru zona respectivă, având în vedere amplasamentul și suprafața proprietății subiect ;
- In urma studierii pietei locale privind închirierea spatiilor comerciale s-a estimat o chirie de 752 Euro/luna pentru suprafața proprietății subiect.
- S-a estimat un grad de neocupare de 8,33 % (o lună);
- S-a estimat o rata de capitalizare de 8%;
- S-a estimat cheltuieli de mici reparatii și modernizări de 7.000 euro

În corelatie cu elementele prezentate mai sus și detaliile de calcul din anexa 1, a fost estimată valoarea de piaţă, așa cum este prezentat în anexă 1 şi centralizat în Tabel:

Denumire imobil	Suprafața construită	Suprafața construit desfasurată	Suprafața utilă	Valoare estimată venit	
1 Imobil -spațiu în suprafață de 49,98 mp, situat în municipiul Craiova, str. C.S.N. Plopșor, bl. 49 apartamente, parter, jud. Dolj, înscris în Cartea funciara nr. 201735-C2-U5 Craiova, aflat în proprietatea municipiului Craiova	49,98 mp	49,98 mp	48,20 mp	515.940 lei	96.441 euro

4.2.2. Abordarea prin piață

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, proprietățiile 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 3 (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:**

553.948 lei, echivalent a 103.546 euro

4.2.2. Metoda comparatiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenurilor

Metodele de evaluare a terenului liber sunt urmatoarele: comparatia directa, extractia, alocarea, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii.

Premisa majora a metodei prin comparatia vanzarilor este aceea ca valoarea de piață a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile/ofertele unor proprietati competitive si comparabile. Aceasta abordare utilizeaza analiza pietei in vederea identificarii de tranzactii ale unor proprietati similare si compararii acestora cu subiectul de evaluat.

Astfel, valorile si informatiile referitoare la tranzactiile de terenuri similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si diferentieri. In cazul de fata, ca tehnica de comparare, se va utiliza comparatia directa, tehnica procentuala. Aceasta reprezinta un proces prin care se stabilesc diferentele intre proprietatea supusa evaluării si comparabile, prin cuantificarea corectiilor.

Corectiile procentuale care se aplica preturilor unor tranzactii comparabile, reflecta superioritatea sau inferioritatea proprietatii comparabile, avand in vedere elementele de comparatie. Instrumentul de lucru pentru efectuarea corecţiilor este grila de piață care reprezinta un tablou ce are pe linii elementele de comparatie, pe prima coloana proprietatea evaluata iar pe celelalte coloane,

proprietaţile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparatie se aloca doua linii: una pentru comparare si alta pentru corectie.

In partea de jos a grilei exista o sectiune de analiza a rezultatelor cu doua linii: total corecţii exprimate absolut si procentual din preţul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzactiilor fata de proprietatea evaluata si sa selecteze valoarea finala.

Tranzactiile care necesita cele mai mici corecţii vor avea ponderea cea mai mare in alegerea valorii finale. În acelasi timp, ponderea va reflecta si increderea pe care o are evaluatorul in datele privind tranzactiile comparabile.

Pentru a aplica aceasta metoda, evaluatorul a selectat un numar de 3 comparabile in urma analizei a ofertelor existente pe piata, verificate si existente pe piata, existente pe piata, in scopul determinarii caracteristicilor diferite de cele ale proprietatii subiect; un numar de comparabile, pozitionate ca mai jos, au fost analizate comparativ cu proprietatiile subiect:

Imobil compus din teren, in suprafata de 247 mp, situat în municipiul Craiova, str. Mircești, nr. 11, proprietatea numiților Badea Alexandru Ovidiu și Badea Adina Maria, înscris în CF 249686 UAT Craiova



Proprietatea subiect este marcata in culoare albastra, ofertele analizate sunt prezentate in culoare rosie. Comparabilele sunt prezentate in anexa 1.3.1.1. Grila de piață si explicarea ajustarilor sunt prezentate in Anexa 1.3.1.2. Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai apropiata comparabila de subiect este comparabila 1 (are cea mai mica ajustare totala bruta). Avand in vedere aceste ajustari si detaliile de calcul din Anexa 1.3.1.1. din aceasta sectiune, estimam ca **valoarea de piață a terenului este:**

550.139 lei, echivalent a 102.834 euro

3 ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

- Piaţa este un set de aranjamente în care vânzătorii şi cumpărătorii sunt în contact printr-un mecanism de preţ;.
- Valoarea de piaţă si este un concept fundamental in 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 ediția 2025:

- Abordarea prin venit - metoda capitalizării directe;
- Abordarea prin piață;
- Metoda comparatiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului.

Pe baza informațiilor disponibile la data evaluării, precum și a cantității și calității acestora estimez că valoarea de piață a proprietății imobiliare supusă evaluării este cea obținută prin metoda capitalizării veniturilor, anume:

Denumire imobil	Suprafața construită	Suprafața construit desfasurată	Suprafața utilă	Valoare estimată piață	
1 Imobil -spațiu în suprafață de 49,98 mp, situat în municipiul Craiova, str. C.S.N. Plopșor, bl. 49 apartamente, parter, jud. Dolj, înscris în Cartea funciara nr. 201735-C2-U5 Craiova, aflat în proprietatea municipiului Craiova	49,98 mp	49,98 mp	48,20 mp	553.948 lei	103.546 euro
2 Imobil compus din teren, in suprafata de 247 mp, situat în municipiul Craiova, str. Mircești, nr. 11, proprietatea numiților Badea Alexandru Ovidiu și Badea Adina Maria, înscris în CF 249686 UAT Craiova	247,00 mp			550.139 lei	102.834 euro

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

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

BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA

Evaluator autorizat
Blanariu Mihail-Dumitru

ANEXE

Anexa 1 Calcule

Anexa 2 Fotografii

Anexa 3 Oferte

Anexa 4 Documente de proprietate.

Anexa 1 Calcule

Anexa 1.1. Abordarea prin venit

DATE DE INTRARE IN EVALUARE							
Link	Chirie lunară	Suprafață	Chirie unitară	PIF	Locație	Vitrină	Comparabila
https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-stradal-central-cu-vad-comercial-si-vizibilitate-excelenta-IDJ5cu?session_long_olx=19f42e36eaexb7d135c6&session_olx=1a1b17a4098xf5dd9512	450,00	27,00	16,67	Veche	Craiova		
https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-pretabil-salon-birouri-central-stefan-cel-mare-IDItT1?session_long_olx=19f42e36eaexb7d135c6&session_olx=1a1b17a4098xf5dd9512	500,00	25,00	20,00	Veche	Craiova , Brazda lui Novac		
https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-de-birouri-de-34mp-de-nchiriat-centrul-vechi-IDIb5X?session_long_olx=19f42e36eaexb7d135c6&session_olx=1a1b17a4098xf5dd9512	400,00	34,00	11,76	Veche	Craiova , Centrul istoric		
https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-comercial-de-nchiriat-central-IDIV2j?session_long_olx=19f42e36eaexb7d135c6&session_olx=1a1b17a4098xf5dd9512	1.400,00	100,00	14,00	Veche	Craiova , Centrul istoric		

Analiza informațiilor disponibile pe piață

Valoare (Eur/mp/lună)		Date specifice spațiilor			Date specifice spațiilor (vitrină		
Minim	11,76	Minim	25,00	metri pătrați	Minim		metri liniari
Mediu	15,61	Mediu	26,00		Mediu		
Mediana	15,33	Mediana	26,00		Mediana		
Maxim	20,00	Maxim	27,00		Maxim		
Trend	18,04	Trend	27,00		Trend		

Calitatea informațiilor							
Numărul informațiilor culese din piață			Minim	Mediu	Mediana	Maxim	Trend
Numărul ofertelor		Valoare (Eur)					
Numărul tranzacțiilor		Valoare (Eur)					
Chirie contractuală practicată							

CAPITALIZAREA VENITURILOR	Suprafață	Venit chirie contractuală (Eur)	VBP Piață (Eur)	VBP Piață (Eur)	Grad de neocupare		VBE (Eur)
	(Mp)	(Lunar)	(Lunar)	(Anual)	(%)	(Euro)	(Anual)
Suprafață potențială de închiriat	48,2		752	9028	8,33%	752	8275
Cheltuieli fixe							0
Impozit (1.5 % din venit)							0,00
Asigurare (0.15 % din venit)							0,00
Cheltuieli variabile							0
Salarii							0
Paza (12.8 lei/h x 24 ore x 365 zile / post de pază)							0
Management							0
Utilități							0
VENIT NET de EXPLOATARE (VNE) - EURO							8.275
RATĂ DE CAPITALIZARE (%)							8,00%
VALOARE DE PIAȚĂ - EURO							103.441
Cheltuieli necesare prentru terminarea lucrarilor							**7.000**
VALOARE DE PIAȚĂ - EURO (Rotunjită)							**96.441**
VALOARE DE PIAȚĂ - LEI (Rotunjită)							**515.940**
							5,3498

Anexa 1.2. Abordarea prin piață

ANEXA 1.2.

EVALUAREA APARTAMENTULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	**SUBIECT**	**PROPRIETĂŢI COMPARABILE**		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		**Comp.1**	**Comp.2**	**Comp.3**
Preţ de oferta/vanzare (EUR)	**?**	**160.000,0**	**157.000,0**	**165.000,0**
Tipul tranzactiei		***oferta vanzare***	***oferta vanzare***	***oferta vanzare***
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR)		-16.000,0	-15.700,0	-16.500,0
Preţ ajustat (EUR)		**144.000,0**	**141.300,0**	**148.500,0**
Drepturi de proprietate transmise	***Integral***	***Integral***	***Integral***	***Integral***
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preţ ajustat (EUR)		**144.000,0**	**141.300,0**	**148.500,0**
Restrictii de utilizare	***Fara***	***Fara***	***Fara***	***Fara***
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preţ ajustat (EUR)		**144.000,0**	**141.300,0**	**148.500,0**
Condiţii de finanţare	***La piata***	***La piata***	***La piata***	***La piata***
Ajustare pentru finanţare		0%	0%	0%
Preţ ajustat (EUR)		**144.000,0**	**141.300,0**	**148.500,0**
Condiţii de vanzare	***Nepartinitoare***	***Nepartinitoare***	***Nepartinitoare***	***Nepartinitoare***
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preţ ajustat (EUR)		**144.000,0**	**141.300,0**	**148.500,0**
Conditii de piata	***nov.26***	***nov.26***	***nov.26***	***nov.26***
Ajustare pentru condiţiile pieţei (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condiţiile pieţei (EUR)		0,0	0,0	0,0
Preţ ajustat (EUR)		**144.000,0**	**141.300,0**	**148.500,0**
Cheltuieli imediate dupa cumparare	***Nu e cazul***			
Ajustare pentru condiţiile pieţei (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condiţiile pieţei (EUR)		0,0	0,0	0,0
Preţ ajustat (EUR)		**144.000,0**	**141.300,0**	**148.500,0**
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	***Municipiul Craiova, str. C.S.N. Plopşor, bl. 49 apartamente, parter, jud. Dolj, înscris în Cartea funciara nr. 201735-C2-U5 Craiova,***	***Craiova, central KFC, jud. Dolj***	***Craiova, central KFC, jud. Dolj***	***Craiova, Rovine, jud. Dolj***
Ajustare (%)		-5,63%	-5,63%	-5,63%
Ajustare (EUR)		-8.100,0	-7.948,1	-8.353,1
Pret ajustat (EUR)		**135.900,0**	**133.351,9**	**140.146,9**
Etaj	***P/P+4E***	***P/P+8E***	***P/P+8E***	***P/P+4E***
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR)		**135.900,0**	**133.351,9**	**140.146,9**
Data P.I.F.	***Inainte de 1990***	***Inainte de 1990***	***Inainte de 1990***	***Inainte de 1990***
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR)		**135.900,0**	**133.351,9**	**140.146,9**
Suprafata utila (fara balcon)	***48,2***	***65,3***	***65***	***60,2***
Diferenta de suprafata		***-17,1***	***-16,8***	***-12***
Ajustare (%)		-26,19%	-25,85%	-19,93%
Ajustare (EUR)		-37.709,0	-36.520,6	-29.601,3
Pret ajustat (EUR)		**98.191,0**	**96.831,3**	**110.545,5**
Finisaje	***Neterminate***	***Medii***	***Medii***	***Medii***
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		-7.000,0	-7.000,0	-7.000,0
Pret ajustat (EUR)		**91.191,0**	**89.831,3**	**103.545,5**
Centrala termica	***Nu***	***Nu***	***Nu***	***Nu***
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR)		**91.190,96**	**89.831,26**	**103.545,55**
Loc de parcare	***Parcare publica***	***Parcare publica***	***Parcare publica***	***Parcare publica***
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR)		**91.190,96**	**89.831,26**	**103.545,55**
Mobilat	***Nu***	***Nu***	***Nu***	***Nu***
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR)		**91.190,96**	**89.831,26**	**103.545,55**
ajustare totală netă (EUR/mp)		-52.309,0	-50.968,7	-44.454,5
ajustare totală netă (%)		-32,69%	-32,46%	-26,94%
ajustare totală brută (EUR/mp)		52.809,04	51.468,74	44.954,45
ajustare totală brută (%)		**0,33**	**0,33**	**0,27**
Proprietatea comparabila 3 a inregistrat cea mai mica ajustare bruta (EUR)				
Curs BNR valabil la data de 16.11.2026	**5,3498 lei/euro**			
VALOARE DE PIATA	**103.546 euro**			
	553.948 lei			
VALOARE DE PIATA UNITARA	**2.148 euro/mp Su**			
	11.493 lei/mp Su			

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.

Tipul tranzactiei

In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranctionare variaza pe piata locala in intervalul -5-10%, in functie de amplasament, suprafata, localizare, cale acces, topografie, vecinatati si utilizari permise conform PUG, PUZ sau PUD, si HCL.

Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
	-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
	similar	similar	similar
	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
	0%	0%	0%

Nu au fost necesare ajustari

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
Comparabila vs Subiect	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
	0%	0%	0%

Nu au fost necesare ajustari

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
	similar	similar	similar
	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
	0%	0%	0%

Nu au fost necesare ajustari

Condiţii de vanzare

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

Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	similar	similar	similar
	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
	0%	0%	0%

Nu au fost necesare ajustari

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%

Nu au fost necesare ajustari

Cheltuieli imediate dupa cumparare

Cheltuielile immediate dupa cumparare sunt acele costuri urgente si necesar efectuate pentru utilizarea imediata a proprietatii

	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%

Nu au fost necesare ajustari

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 subiect

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	mai buna	mai buna	mai buna
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	-6%	-6%	-6%

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

Etaj

In functie de nivelul/etajul la care se afla apartamentul, se fac ajustari in functie de avantajul/dezavantajul care il are aparamentul subect fata de comparabile

	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%

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

Tipul apartamentului

In cazul apartamentelor decomandate numarul cumparatorilor este mai mare fata de cele semidecomandate datorita ca pot fi valorificate mai usor iar finalizarea tranzactiei dureaza mai putin.

	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%

Nu au fost necesare ajustari

Data P.I.F.

In functie de vechimea apartamentelor, apartamentele mai noi sunt mai vandablie fata de cele vechi, datorita faptului ca structura de rezistenta este proiectata pe un grad de seismicitate mai mare, iar instalatiile sunt recent executate, avand un grad de uzura mai mic

	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%

Nu au fost necesare ajustari

Suprafata balcon/terasa

Diferentele privind suprafata balcoanelor/teraselor sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu balcoane/terase mai mari 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 tinind cont de diferenta de suprafata si pretul mediu de 500 euro/mp, existent pe piata

Suprafata utila (fara balcon)

Ajustarea pe suprafata a fost aplicata pentru a reflecta tendinta de reducere/crestere de pret pentru suprafetele mai mici/mari, cuantificata relativ la diferenta de suprafata existenta intre imobilul evaluat si comparabilele utilizate

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	superioare	superioare	superioare
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	-26%	-26%	-20%

Ajustarile au fost facute in functie de diferentele de suprafete existente intre propietatea subiect si comparabile

Finisaje

Piata recunoaste ca exista un surplus de valoare pentru apartamentele cu finisaje noi si superioare

	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%

Nu au fost necesare ajustari

Centrala termica

Apartamentele dotate cu sistem de incalzire independent, Centrala termica, sistem electric etc, sunt mai vandabile decat cele racordate la sistemul public de incalzire, termoficare

	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%

Nu au fost necesare ajustari

Loc de parcare

Datorita grizei locurilor de parcare, apartamentele cu locuri de parcare individuale sunt mai scumpe decat cele care nu au

	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%

Nu au fost necesare ajustari

Mobilat

Apartamentele mobilate complet sunt mai vandabile datorita faptului acestea pot fi ocupate mai repede pentru confort propriu

	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%

Nu au fost necesare ajustari

Anexa 1.3.1.1. Metoda comparatiilor directe pt. terenuri

ANEXA NR. 1.3.1.1.

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	**Terenul analizat**	**C1**	**C2**	**C3**
Suprafață (mp)	**247 mp**	500 mp	399 mp	155 mp
Preț (Euro)	**?**	220.000 euro	170.000 euro	93.000 euro
Preț (Euro/mp)		440,00 euro/mp	426,07 euro/mp	600,00 euro/mp
Localizare	**Municipiul Craiova, str. Mircești, nr. 11**	Craiova, Imp. Traian, jud. Dolj	Craiova, Spitalul Judetean, jud. Dolj	Craiova, zona Liceul Fratii Buzesti, 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	**La strada principala**	La strada principala	La strada principala	La strada principala
Topografie	**Plan**	Plan	Plan	Plan
Utilitati	**Toate la limita de proprietate**	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate
Utilizare	**Intravilan curti constructii**	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Altele/Constructii demolabile etc	***Constuctie demolabila. Proprietarul are obligatia sa elibereze terenul***	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)	**?**	**440,0**	**426,1**	**600,0**
Tipul tranzactiei		***oferta vanzare***	***oferta vanzare***	***oferta vanzare***
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-22,0	-21,3	-30,0
Preţ ajustat (EUR/mp)		418,0	404,8	570,0
Drepturi de proprietate transmise	***Integral***	***Integral***	***Integral***	***Integral***
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preţ ajustat (EUR/mp)		418,0	404,8	570,0
Restrictii de utilizare	***Fara***	***Fara***	***Fara***	***Fara***
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preţ ajustat (EUR/mp)		418,0	404,8	570,0
Condiţii de finanţare	***La piata***	***La piata***	***La piata***	***La piata***
Ajustare pentru finanţare		0%	0%	0%
Preţ ajustat (EUR/mp)		418,0	404,8	570,0
Condiţii de vanzare	***Nepartinitoare***	***Nepartinitoare***	***Nepartinitoare***	***Nepartinitoare***
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preţ ajustat (EUR/mp)		418,0	404,8	570,0
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)		**418,0**	**404,8**	**570,0**
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	***Municipiul Craiova, str. Mircești, nr. 11***	***Craiova, Imp. Traian, jud. Dolj***	***Craiova, Spitalul Judetean, jud. Dolj***	***Craiova, zona Liceul Fratii Buzesti, jud. Dolj***
Ajustare (%)		-3,00%	-6,00%	-12,00%
Ajustare (EUR/mp)		-12,5	-24,3	-68,4
Pret ajustat (EUR/mp)		405,5	380,5	501,6
Acces	***La strada principala***	***La strada principala***	***La strada principala***	***La strada principala***
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		405,5	380,5	501,6
Suprafata (mp)	**247**	**500**	**399**	**155**
Ajustare (%)		12,52%	9,42%	-14,68%
Ajustare (EUR)		50,7	35,9	-73,6
Pret ajustat (EURO)		456,2	416,3	428,0
Topografie	***Plan***	***Plan***	***Plan***	***Plan***
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		456,2	416,3	428,0
Utilitati	***Toate la limita de proprietate***	***Toate la limita de proprietate***	***Toate la limita de proprietate***	***Toate la limita de proprietate***
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		456,2	416,3	428,0
Utilizare	***Intravilan curti constructii***	***Intravilan curti constructii***	***Intravilan curti constructii***	***Intravilan curti constructii***
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		456,2	416,3	428,0
Altele/Constructii demolabile etc	***Constuctie demolabila. Proprietarul are obligatia sa elibereze terenul***	***Nu***	***Nu***	***Nu***
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		**456,21**	**416,33**	**427,95**
ajustare totală netă (EUR/mp)		38,2	11,6	-142,0
ajustare totală netă (%)		9%	3%	-24%
ajustare totală brută (EUR/mp)		63,29	60,14	142,05
ajustare totală brută (%)		**14%**	**14%**	**24%**
Proprietatea comparabila 2 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	**416,33**	**EUR/mp**		5,3498
	2.227,28	**LEI/mp**		
VALOARE DE PIATA TOTALA	**102.834**	**EUR**		
	550.139	**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 ofertelor de vanzare / tranzactiilor se prezinta astfel:

Tipul tranzactiei

In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranctionare variaza pe piata locala in intervalul -15-25%, in functie de amplasament, suprafata, localizare, cale acces, topografie, vecinatati si utilizari permise conform PUG, PUZ sau PUD, si HCL.

Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-5%	-5%	-5%

S-au ajustat toate comparabilelele cu -20%. 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 subiect.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	mai buna	mai buna	mai buna
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	-3%	-6%	-12%

In urma analizei realizata pe baza perechilor de date, s-a ajustat comparabila 2 cu -5%, fiind situata intr-o zona mai favorabila fata de subiect, si comparabila 3 cu 10%, aceasta din urma fiind situata intr-o zona mai nefavorabila fata de subiect

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	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%

Nu au fost necesare ajustari

Suprafata (mp)

In cazul suprafetelor mari de teren numarul cumparatorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafata trebuie parcelata pentru o valorificare mai usoara iar finalizarea tranzactiei dureaza mai mult, influentand valoarea terenului, pretul scade invers proportional cu suprafata, loturile mici de teren sunt mai usor vandabile.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	mai mare	mai mare	mai mica
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	13%	9%	-15%

In urma analizei realizata pe baza perechilor de date, s-a ajustat comparabile 1 si 2 cu -1%.. Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in pretul platit fata de terenuri cu suprafete semnificativ diferite fata de subiect (conform analiza ofertei competitive).

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 egaliza diferentele de nivel.

	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 - deschidere la strada / raportul laturilor

Diferentele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu deschidere mai mare 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 tinind cont de diferenta in pretul platit fata de un imobil cu o deschidere diferita

Utilitati

Diferentele de echipare cu utilitati a proprietatii sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu utilitati complete, 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 comparabilele 1 si 3 intrucat utilitatile sunt in zona.

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	similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%

S-au ajustat toate comparabilele cu -25%. Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferentele in pretul platit dintre cea mai buna utilizarea a comparabilelor si cea a subiectului evaluat.

Altele/Constructii demolabile etc

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

	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%

Nu au fost necesare ajustari

Anexa 2 Fotografii

1 Imobil -spațiu în suprafață de 49,98 mp, situat în municipiul Craiova, str. C.S.N. Plopșor, bl. 49 apartamente, parter, jud. Dolj, înscris în Cartea funciara nr. 201735-C2-U5 Craiova, aflat în proprietatea municipiului Craiova

















2 Imobil compus din teren, in suprafata de 247 mp, situat în municipiul Craiova, str. Mircești, nr. 11, proprietatea numiților Badea Alexandru Ovidiu și Badea Adina Maria, înscris în CF 249686 UAT Craiova







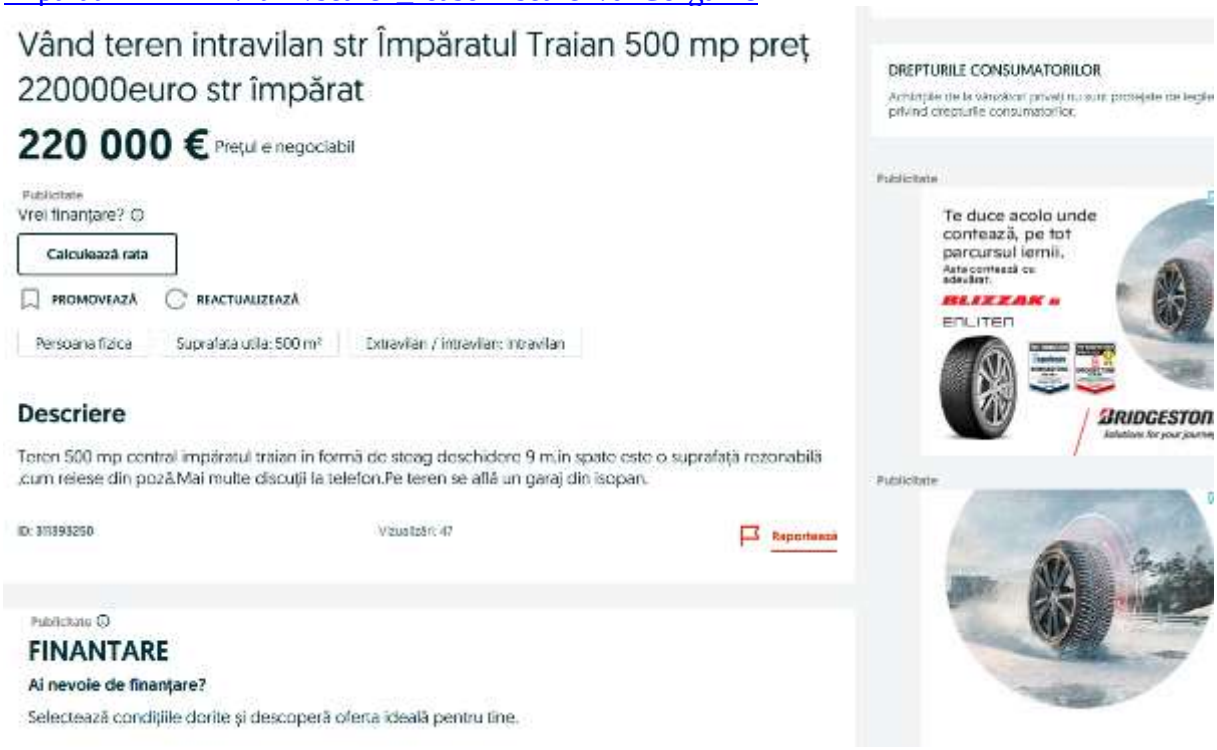


Anexa 3 Oferte

COMPARABILE TEREN

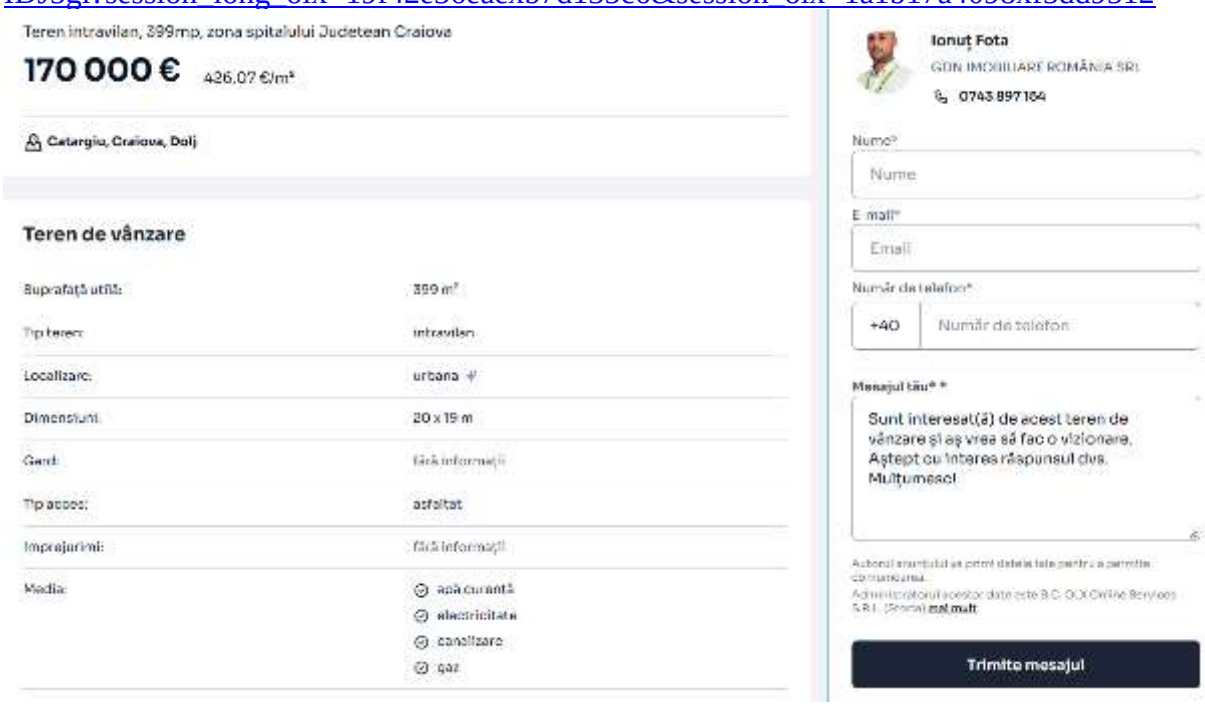
COMPARABILA 1

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-str-imparatul-traian-500-mp-pret-220000euro-str-imparat-IDl4zBM.html?search_reason=search%7Corganic

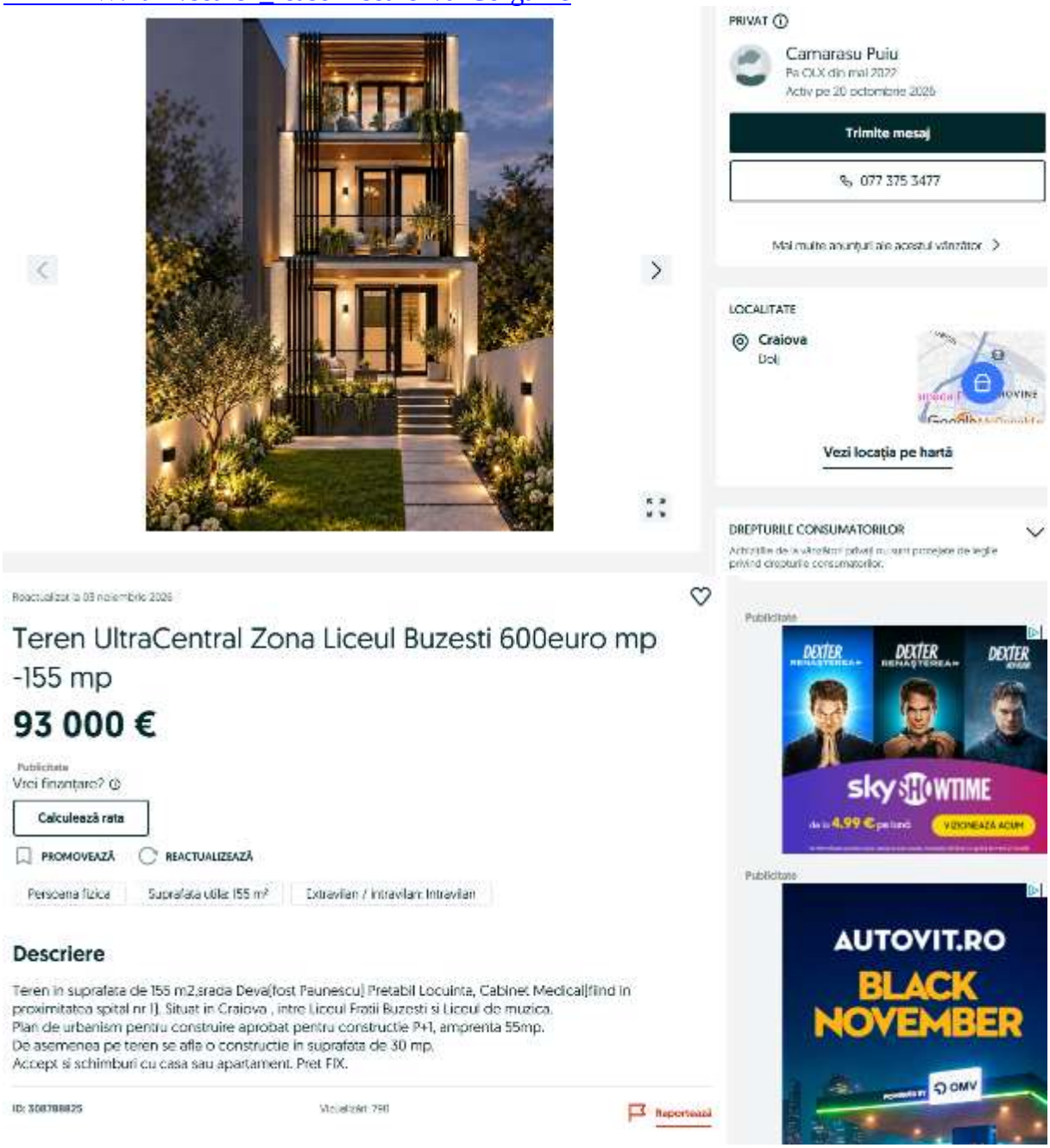


COMPARABILA 2

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-399mp-zona-spitalului-judetean-craiova-IDJ5gl?session_long_olx=19f42e36eaexb7d135c6&session_olx=1a1b17a4098xf5dd9512



COMPARABILA 3
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-ultracentral-zona-liceul-buzesti-600euro-mp-155-mp-IDkTE4W.html?search_reason=search%7Corganic



Anexa 4 Documente de proprietate.

- Nota de Comanda nr. 330038 din 02.11.2026;
- Hotarirea Consiliuliul Local al Municipiului Craiova NR. 542 din 29.10.2026;
- Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 542 din 29.10.2026, releveu spațiu comercial;
- Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 542 din 29.10.2026, extras CF plan de amplasament;
- Anexa nr. 3 la H.C.L. nr. 542 din 29.10.2026, Plan de amplasament si delimitare a imobilului pentru imobilul situat in Craiova, str. Mihai Viteazul, nr. 12A, jud. Dolj;
- Extras de carte funciară pentru informare nr. 201735-C2-U5;
- Extras de carte funciară pentru informare nr. 249686-C2-U5.

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. 330038/02.10.2026

Notă Comandă

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 542/2026 prin care se aprobă Schimbul de imobile realizat între Municipiul Craiova şi numiţii Badea Alexandru Ovidiu şi Badea Adina Maria, ce are ca obiect:

- imobilul-spaţiu în suprafaţă de 49,98 mp, situat în Craiova, str. C.S.N. Plopşor, bl. 49 apartamente, parter, jud. Dolj, înscris în Cartea Funciară nr. 201735-C2-U5 Craiova, proprietatea Municipiului Craiova;
- imobilul compus din teren în suprafaţă de 247 mp, situat în Craiova, str. Mircești, nr. 11, proprietatea numiților Badea Alexandru Ovidiu și Badea Adina Maria, înscris în CF nr. 249686 Craiova.

Valoarea de piaţă a imobilelor ce fac obiectul schimbului prevăzut la art.1 din prezenta hotărâre, urmează să se stabilească în baza unui raport de evaluare supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Ţinând cont de Acordul Cadru nr. 286615/2026 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 şi cu obligaţiile asumate în contract, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor hotărârii menţionate, vă solicităm să procedaţi la întocmirea rapoartelor de evaluare pentru proprietăţile identificate conform anexei la hotărârea menţionată.

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		direct

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.542

privind schimbul de imobile, respectiv, imobilul-spațiu înscris în CF nr. 201735-C2-U5 Craiova, proprietatea privată a Municipiul Craiova, cu imobilul-teren, proprietate privată, având număr cadastral 249686

Consiliul Local al Municipiului Craiova întrunit în şedinţa ordinară din data de 29.10.2026;

Având în vedere referatul de aprobare nr. 327518/2026, raportul nr. 327522/2026 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.332710/2026 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune schimbul de imobile, respectiv, imobilul-spațiu înscris în CF nr. 201735-C2-U5 Craiova, proprietatea privată a Municipiul Craiova, cu imobilul-teren, proprietate privată, având număr cadastral 249686 și avizele nr.39/2026 al Comisiei I - Buget Finanțe, Studii, Prognoze şi Administrarea Domeniului, nr.33/2026 al Comisiei III - Servicii Publice, Liberã Iniţiativã şi Relaţii Internaţionale şi nr.43/2026 al Comisiei V - Juridică, Administraţie Publică şi Drepturi Cetăţeneşti;

În conformitate cu prevederile Titlul I, art. 554, Titlul VI, art. 858 – 870, art. 1763 – 1764 din Noul Cod Civil, Legea notarilor publici şi a activităţii notariale nr. 36/1995 republicată, art.361, alin.(2) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

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 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 schimbul imobiliar între Municipiul Craiova şi numiții Badea Alexandru Ovidiu și Badea Adina Maria, condiționat de obligația exclusivă a copermutanților, de a proceda, pe cheltuiala proprie și prin diligențe exclusive, la desființarea completă a construcțiilor existente pe terenul descris mai jos, și la eliberarea totală a terenului de orice resturi materiale sau deșeuri rezultate din demolare, având ca obiect:

a) imobilul-spațiu în suprafață de 49,98 mp, situat în municipiul Craiova, str. C.S.N. Plopșor, bl. 49 apartamente, parter, jud. Dolj, înscris în Cartea Funciară nr. 201735-C2-U5 Craiova, proprietatea Municipiului Craiova, identificat în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

b) imobilul compus din teren în suprafață de 247 mp, situat în municipiul Craiova, str. Mircești, nr. 11, proprietatea numiților Badea Alexandru Ovidiu și Badea Adina Maria, înscris în CF nr. 249686 Craiova, identificat în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă ca valoarea imobilelor să se stabilească pe baza unui raport de evaluare realizat de către o persoană fizică autorizată ANEVAR, care va fi supus aprobării Consiliului Local.

Art.3. Se împuterniceşte Primarul Municipiului Craiova să reprezinte Municipiul Craiova în faţa notarului public şi la Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară, în vederea încheierii şi semnării contractului de schimb şi îndeplinirii condiţiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.

Art.4. Cheltuielile ocazionate cu toate avizele, autorizaţiile de desfiinţare, lucrările de execuţie pentru demolare, realizarea autentificării şi îndeplinirii condiţiilor de publicitate imobiliară, prevăzute de lege, vor fi suportate de către numiţii Badea Alexandru Ovidiu şi Badea Adina Maria.

Art.5. Pe data prezentei hotărâri, se modifică în mod corespunzător Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.522/2007.

Art.6. Direcţia Patrimoniu va lua măsuri pentru îndeplinirea procedurilor legale pentru modificarea corespunzătoare a Hotărârii de Guvern nr.141/2008.

Art.7. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Compartimentul Administraţie Publică Locală şi Relaţii cu Consiliul Local, Direcţia Patrimoniu, precum şi Badea Alexandru Ovidiu şi Badea Adina Maria vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,

Marian Daniel PĂLOIU

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

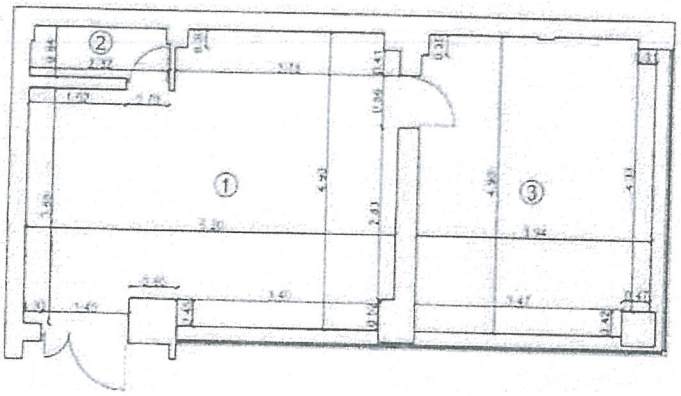
ANEXA NR. 1 LA HOTĂRÂREA NR. 542 / 2026

RELEVEU Spațiu Comercial

Scara 1 : 100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafața (mp)	Adresa imobilului :
201735-C2-U5	48.2	Mun. Craiova, Str. C. S. Nicolaescu Plopșor, nr. 2B, Bl. 49, Spațiu comercial, Jud. Dolj (fost nr. 2A, fost nr. 49)

Cartea Funciară colectivă nr.	201735-C1	UAT	CRAIOVA
Cod unitate individuală (UI)		CF individuală	



Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafață utilă (mp)
1	Spatiu comercial	27.3
2	Grup sanitar	1.9
3	Birou	19.0
Suprafață Utilă = 48.2 mp		
Suprafață totală = 48.2 mp		

Executant : SC GETRIX CAD SRL
P.J.A. seria RO-B-J NR. 2901 clasa a III-a
P.F.A. seria RO-DJ-F NR. 0135 categoria B

Ionut Sirbu — Semnat digital de Ionut Sirbu Data: 2026.08.31 13:06:25 +03'00'

Data : 04.07.2026

Receptionat : 211924/2026

Roxana Maria Oroviceanu — Digitally signed by Roxana Maria Oroviceanu

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
MARIAN DANIEL PALOIU

ROMÂNIA JUD. DOLJ MUNICIPIUL CRAIOVA CONSILIUL LOCAL

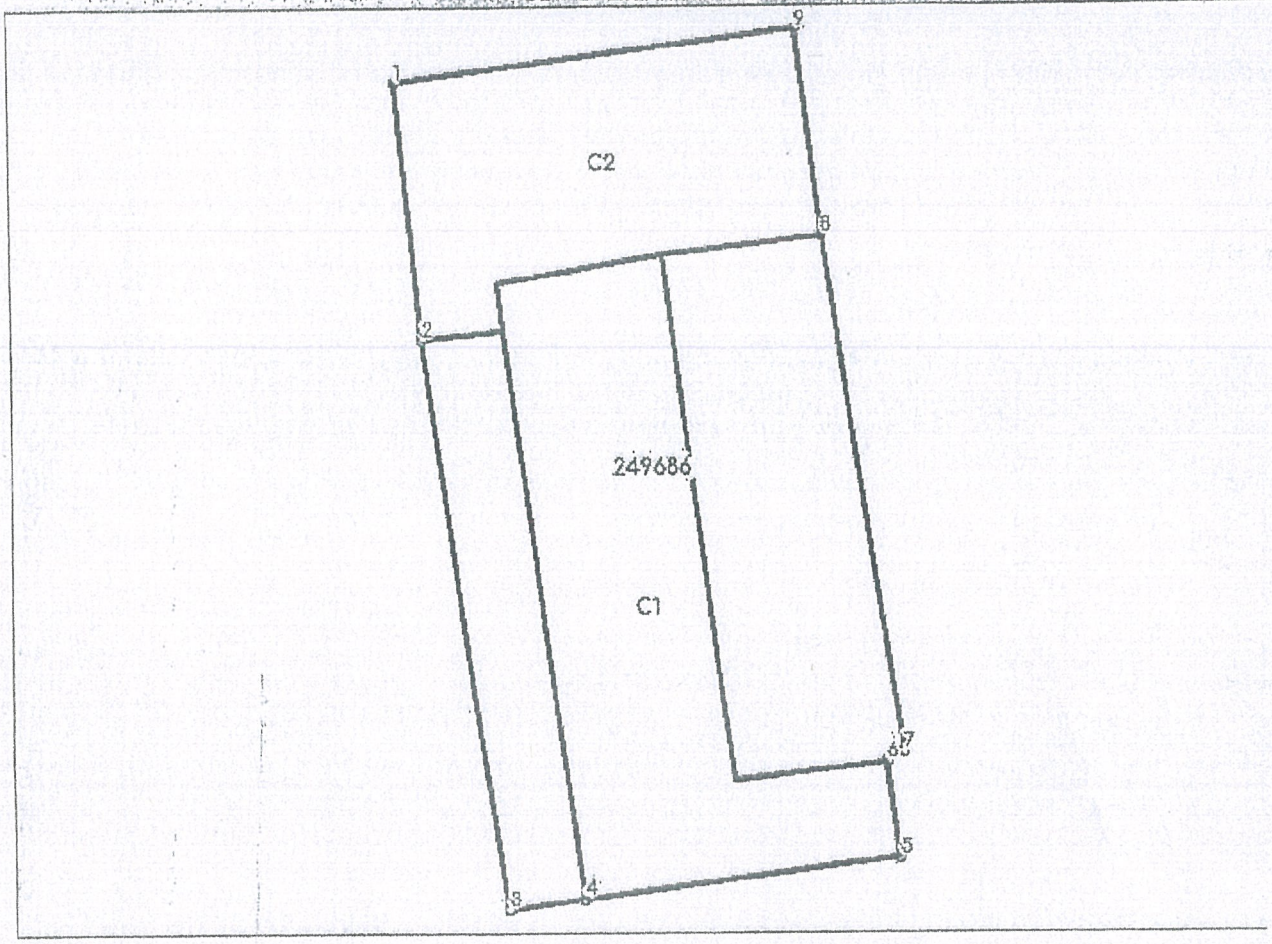
ANEXA NR. 2 LA HOTĂRÂREA NR. 542 /2026

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
249686	Din acte: 248 Masurata: 247	partial imprejmuit

* 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	Din acte: 248 Masurata: 247	-	-	-	

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MARIAN DANIEL PĂLOICU

ROMÂNIA
JUDEȚUL DOLJ MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL

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. 201735-C2-U5
COPIE

Carte Funciară Nr. 201735-C2-U5 Craiova

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Jud. Dolj, UAT Craiova, Loc. Craiova, Str C.S. NICOLAESCU- PLOPSOR, Nr. 2B, Bl. 49, Ap. spatiu comercial, UAT: Craiova, Localitate: Craiova, Strada: Strada C.S. NICOLAESCU- PLOPSOR, Numar: 2B, Bloc: 49, Descriere: fost nr. 2A, fost nr. 49
Părţi comune: Nespecificate

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	201735-C2-U5	-	48,2	.	.	Spațiu comercial cu suprafața utilă din acte de 49.98 mp și suprafața utilă din măsurători de 48.2 mp.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
211924 / 31/08/2026		
Act Administrativ nr. Hotărâre nr. 522, din 31/10/2007 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA; Act Administrativ nr. Referat de Legalitate nr. 329936, din 13/11/2007 emis de INSTITUTIA PREFECTULUI - JUDETUL DOLJ; Act Administrativ nr. Adeverință nr. 232491, din 16/07/2026 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL CRAIOVA - DOMENIUL PRIVAT**	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Neautentificat

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Dolj, UAT Craiova, Loc. Craiova, Str C.S. NICOLAESCU- PLOPSOR, Nr. 2B, Bl. 49, Ap. spatiu comercial, UAT: Craiova, Localitate: Craiova, Strada: Strada C.S. NICOLAESCU-PLOPSOR, Numar: 2B, Bloc: 49, Descriere: fost nr. 2A, fost nr. 49
Părţi comune: Nespecificate

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	201735-C2-U5	-	48,2	.	.	Spațiu comercial cu suprafața utilă din acte de 49.98 mp și suprafața utilă din măsurători de 48.2 mp.

Neutilizabil în circuitul civil

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. 249686
COPIE

Carte Funciară Nr. 249686 Craiova

Neutilizabil în circuitul civil

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Dolj, UAT Craiova, Loc. Craiova, Str MIRCESTI, Nr. 11

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	249686	Din acte: 248 Masurata: 247	Teren imprejmuit; partial imprejmuit

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
265582 / 04/11/2021		
Act Administrativ nr. Ordin Prefectura nr.1+Anexa, din 10/01/2002 emis de Prefectura Judetului Dolj; Act Administrativ nr. CNS nr.3977, din 30/09/2021 emis de Primaria Municipiului Craiova;		
B1	~~Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Reconstituire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1~~	~~A1~~ / ~~B.2~~
	~~1) **DINU CARMEN-VASILICA**~~	
160453 / 30/08/2022		
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE AUT. NR. 1069, din 29/08/2022 emis de Gageatu Ileana Madalina;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Convention, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) **BADEA ALEXANDRU OVIDIU** 2) **BADEA ADINA-MARIA**	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

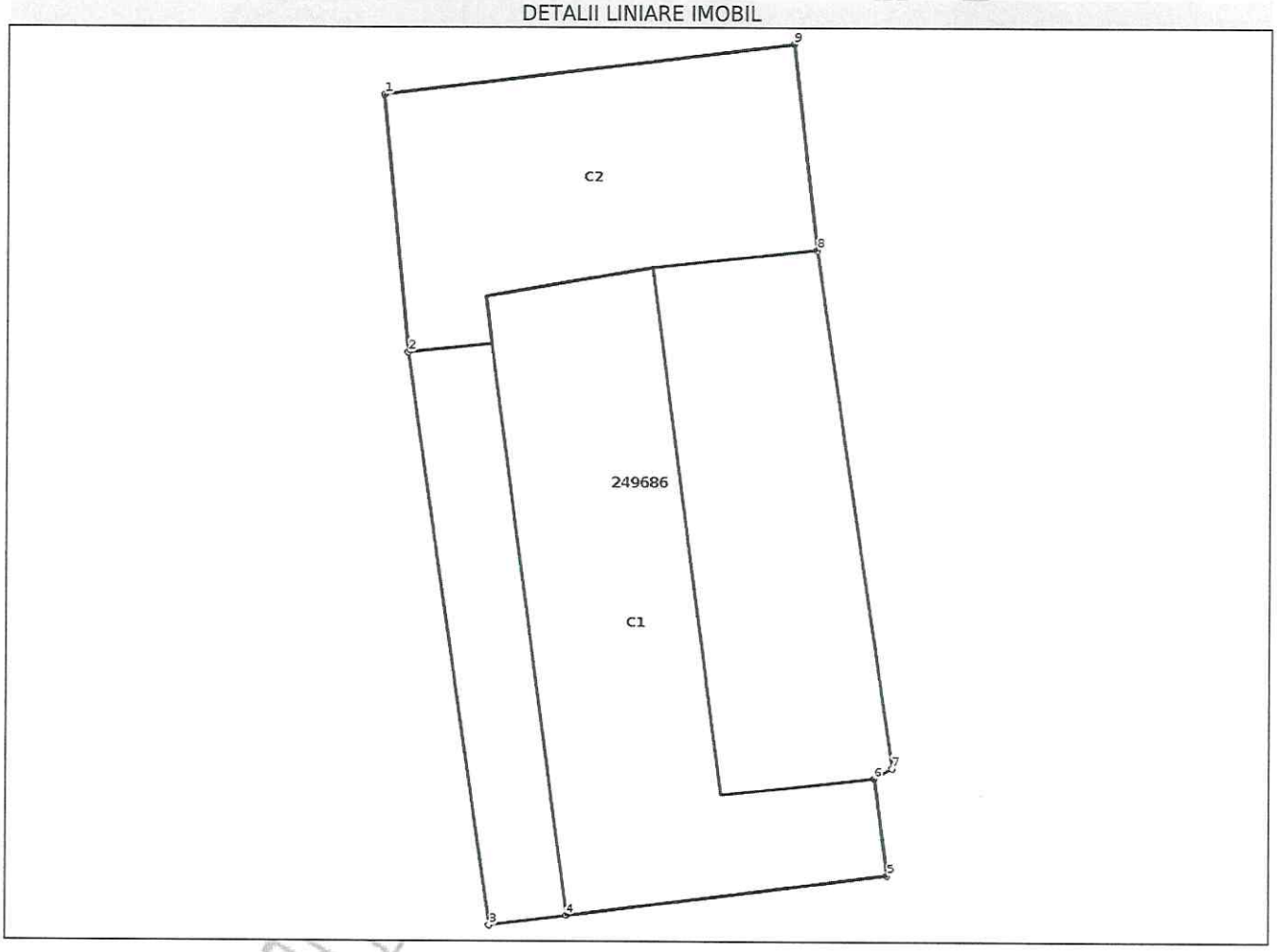
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
249686	Din acte: 248 Masurata: 247	partial imprejmuit

* 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	Din acte: 248 Masurata: 247	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	249686-C1	constructii administrative si social culturale	86	Fara acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:86 mp;
A1.2	249686-C2	constructii anexa	64	Fara acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:64 mp;

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ

Nr. **350294/18.11.2026**

RAPORT DE AVIZARE

Având in vedere:

-Referatul de aprobare nr. 340450/2026;

-Raportul nr. 341741 din 18.11.2026 al Directiei Patrimoniu privind aprobarea raportului de evaluare a imobilelor ce fac obiectul schimbului de imobile aprobat prin HCL nr.542/2026;

-În conformitate cu prevederile art.1763-1765 Cod civil;

-Potrivit art.108, 129 alin. 2 lit. c, alin. 6 lit. b, art.154 alin.1 din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ.;

-Potrivit Legii 514/2003, privind organizarea şi exercitarea profesiei de consilier juridic.

AVIZAM FAVORABIL

propunerea privind aprobarea raportului de evaluare ce stabilește valorile de piață pentru imobilele situate în Craiova, str. CNS Plopșor, înscris în Cartea Funciară nr.201735-C2-U5 și str. Mircești nr.11, înscris în Cartea Funciară nr.249686, conform anexei la prezentul raport (valorile nu includ TVA).

Director Executiv,
Ovidiu Mischianu

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

Data: 18.11.2026

Semnătura

Intocmit,
cons. Jur. Isabela Cruceru

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

Data: 18.11.2026

Semnătura

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.542

privind schimbul de imobile, respectiv, imobilul-spațiu înscris în CF nr. 201735-C2-U5 Craiova, proprietatea privată a Municipiul Craiova, cu imobilul-teren, proprietate privată, având număr cadastral 249686

Consiliul Local al Municipiului Craiova întrunit în şedinţa ordinară din data de 29.10.2026;

Având în vedere referatul de aprobare nr. 327518/2026, raportul nr. 327522/2026 al Direcţiei Patrimoniu și raportul de avizare nr.332710/2026 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune schimbul de imobile, respectiv, imobilul-spațiu înscris în CF nr. 201735-C2-U5 Craiova, proprietatea privată a Municipiul Craiova, cu imobilul-teren, proprietate privată, având număr cadastral 249686 și avizele nr.39/2026 al Comisiei I - Buget Finanţe, Studii, Prognoze şi Administrarea Domeniului, nr.33/2026 al Comisiei III - Servicii Publice, Liberă Iniţiativă şi Relaţii Internaţionale şi nr.43/2026 al Comisiei V - Juridică, Administraţie Publică şi Drepturi Cetăţeneşti;

În conformitate cu prevederile Titlul I, art. 554, Titlul VI, art. 858 – 870, art. 1763 – 1764 din Noul Cod Civil, Legea notarilor publici şi a activităţii notariale nr. 36/1995 republicată, art.361, alin.(2) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

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 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 schimbul imobiliar între Municipiul Craiova şi numiții Badea Alexandru Ovidiu și Badea Adina Maria, condiționat de obligația exclusivă a copermutanților, de a proceda, pe cheltuiala proprie și prin diligențe exclusive, la desființarea completă a construcțiilor existente pe terenul descris mai jos, și la eliberarea totală a terenului de orice resturi materiale sau deșeuri rezultate din demolare, având ca obiect:

a) imobilul-spațiu în suprafață de 49,98 mp, situat în municipiul Craiova, str. C.S.N. Plopșor, bl. 49 apartamente, parter, jud. Dolj, înscris în Cartea Funciară nr. 201735-C2-U5 Craiova, proprietatea Municipiului Craiova, identificat în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

b) imobilul compus din teren în suprafață de 247 mp, situat în municipiul Craiova, str. Mircești, nr. 11, proprietatea numiților Badea Alexandru Ovidiu și Badea Adina Maria, înscris în CF nr. 249686 Craiova, identificat în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă ca valoarea imobilelor să se stabilească pe baza unui raport de evaluare realizat de către o persoană fizică autorizată ANEVAR, care va fi supus aprobării Consiliului Local.

Art.3. Se împuterniceşte Primarul Municipiului Craiova să reprezinte Municipiul Craiova în faţa notarului public şi la Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară, în vederea încheierii şi semnării contractului de schimb şi îndeplinirii condiţiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.

Art.4. Cheltuielile ocazionate cu toate avizele, autorizaţiile de desfiinţare, lucrările de execuţie pentru demolare, realizarea autentificării şi îndeplinirii condiţiilor de publicitate imobiliară, prevăzute de lege, vor fi suportate de către numiţii Badea Alexandru Ovidiu şi Badea Adina Maria.

Art.5. Pe data prezentei hotărâri, se modifică în mod corespunzător Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.522/2007.

Art.6. Direcţia Patrimoniu va lua măsuri pentru îndeplinirea procedurilor legale pentru modificarea corespunzătoare a Hotărârii de Guvern nr.141/2008.

Art.7. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Compartimentul Administraţie Publică Locală şi Relaţii cu Consiliul Local, Direcţia Patrimoniu, precum şi Badea Alexandru Ovidiu şi Badea Adina Maria vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,

Marian Daniel PĂLOIU

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

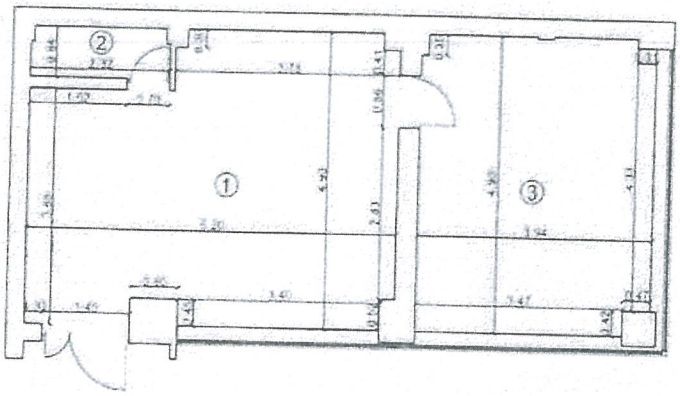
ANEXA NR. 1 LA HOTĂRÂREA NR. 542 / 2026

RELEVEU Spațiu Comercial

Scara 1 : 100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafața (mp)	Adresa imobilului :
201735-C2-U5	48.2	Mun. Craiova, Str. C. S. Nicolaescu Plopșor, nr. 2B, Bl. 49, Spațiu comercial, Jud. Dolj (fost nr. 2A, fost nr. 49)

Cartea Funciară colectivă nr.	201735-C1	UAT	CRAIOVA
Cod unitate individuală (UI)		CF individuală	



Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafață utilă (mp)
1	Spațiu comercial	27.3
2	Grup sanitar	1.9
3	Birou	19.0
Suprafață Utilă = 48.2 mp		
Suprafață totală = 48.2 mp		

Executant : SC GETRIX CAD SRL
P.J.A. seria RO-B-J NR. 2901 clasa a III-a
P.F.A. seria RO-DJ-F NR. 0135 categoria B

Ionut Sirbu — Semnat digital de Ionut Sirbu Data: 2026.08.31 13:06:25 +03'00'

Data : 04.07.2026

Receptionat : 211924/2026

Roxana Maria Oroviceanu — Digitally signed by Roxana Maria Oroviceanu

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MARIAN DANIEL PALOIU

ROMÂNIA
JUD. DOLJ MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL
1

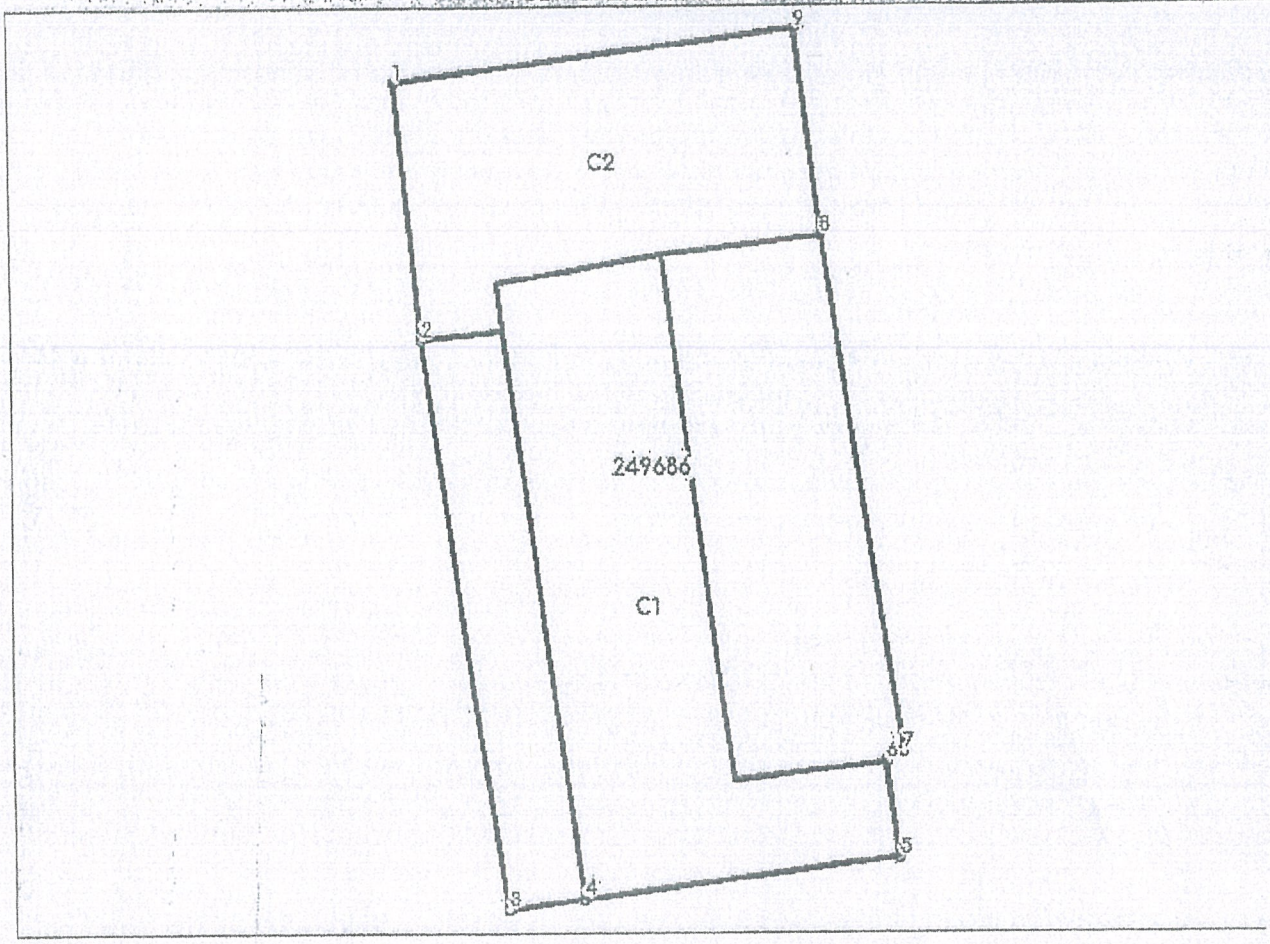
ANEXA NR. 2 LA HOTĂRÂREA NR. 542 /2026

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
249686	Din acte: 248 Masurata: 247	partial imprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	Din acte: 248 Masurata: 247	-	-	-	

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MARIAN DANIEL PĂLOICU

ROMÂNIA
JUDEȚUL DOLJ MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL