

HOTĂRÂREA NR. ____
privind aprobarea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al
negocierii achiziționării, de către municipiul Craiova, a imobilului-teren, situat
în municipiul Craiova, Aleea 1 Șimnic nr.82, înscris în Cartea funciară
nr.200724

Consiliul Local al Municipiului Craiova, convocat de îndată, în ședința extraordinară din data de 13.10.2025;

Având în vedere referatul de aprobare nr.329211/2025, raportul nr.335304/2025 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.340855/2025 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune aprobarea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii achiziționării, de către municipiul Craiova, a imobilului-teren, situat în municipiul Craiova, Aleea 1 Șimnic nr.82, înscris în Cartea funciară nr.200724;

În conformitate cu prevederile art.1650 din Codul Civil;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.344/2025 referitoare la cumpărarea (achiziționarea), de către municipiul Craiova, a imobilului - teren, situat în municipiul Craiova, Aleea 1 Șimnic, nr. 82;

În temeiul art.108, art.129 alin.2 lit.c, coroborat cu alin.6 lit.b, art.139 alin.3 lit.g, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se aprobă raportul de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii achiziționării, de către municipiul Craiova, a imobilului-teren, în suprafață de 21700 mp. din acte și 22016 mp. din măsurători, situat în municipiul Craiova, Aleea 1 Șimnic nr.82, înscris în Cartea funciară nr.200724, în cuantum de 5.865.466 lei, echivalent a 1.152.600 euro, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art.2. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Relații cu Consiliul Local și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Lia-Olguța VASILESCU

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

Referat de aprobare

La Proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii achiziționării de către municipiul Craiova a imobilului-teren, în suprafață de 21700 mp din acte și 22016 mp din măsurători, situat în municipiul Craiova, alea 1 Șimnic nr.82, înscris în Cartea funciară nr.200724

Având în vedere:

Hotărârea Consiliului Local nr.344/2025, prin care Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat la art.1 cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului – teren , în suprafață de 21700 mp din acte și 22016 mp din măsurători, situat în Craiova, alea 1 Șimnic nr.82, înscris în Cartea Funciară nr.200724 Craiova, identificat conform planului cadastral și planului de ansamblu din anexele 1 și 2 care fac parte integrantă din această hotărâre.

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

Iar terenul este necesar în vederea dezvoltării de soluții alternative care să permită autorității publice locale să intervină pentru asigurarea agentului termic în municipiul Craiova, în cazul în care, Electrocentrale Craiova SA și-ar înceta activitatea, patrimoniu acesteia fiind ipotecat către Exim Banca Românească SA.

Acordul cadru nr. 84471/04.05.2022, ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, s-a procedat la estimarea valorii de piață a imobilului mai sus menționat, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor HCL nr.344/2025.

Urmare a celor menționate mai sus și potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.344/2025, în temeiul art.108, art.129 alin.2, lit c) și alin.6 lit. b), din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, considerăm necesară și oportună inițierea, dezbateră, analizarea și aprobarea unui proiect de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare ce stabilește prețul de pornire al negocierii, în vederea cumpărării de către municipiul Craiova, a imobilului –teren situat în municipiul Craiova, str alea 1 Șimnic nr.82.

PRIMAR,
Lia-Olguța Vasilescu

ÎNTOCMIT,
DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian Ionuț Gâlea

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

Semnătura:

Municipiul Craiova
Primăria Municipiului Craiova
Direcția Patrimoniu
Serviciul Patrimoniu
Nr.335304 / 09.10.2025

Avizat,
Administrator public,
Răzvan Cristian Diaconu

RAPORT

La Proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii achiziționării de către municipiul Craiova a imobilului-teren, în suprafață de 21700 mp din acte și 22016 mp din măsurători, situat în municipiul Craiova, alea 1 Șimnic nr.82, înscris în Cartea funciară nr.200724

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.344/28.08.2025, s-a aprobat la art.1 cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului – teren , în suprafață de 21700 mp din acte și 22016 mp din măsurători, situat în Craiova, alea 1 Șimnic nr.82, înscris în Cartea Funciară nr.200724 Craiova, identificat conform planului cadastral și planului de ansamblu din anexele 1 și 2 care fac parte integrantă din această hotărâre.

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

Având în vedere Acordul cadru nr. 84471/04.05.2022, ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, s-a procedat la estimarea valorii de piață a imobilului mai sus menționat, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor HCL nr.344/2025.

Urgența promovării prezentului proiect de hotărâre constă în aceea că terenul este necesar a fi achiziționat în vederea dezvoltării de soluții alternative care să permită autorității publice locale să intervină pentru asigurarea agentului termic în municipiul Craiova, în cazul în care, Electrocentrale Craiova SA și-ar înceta activitatea, patrimoniul acesteia fiind ipotecat către Exim Banca Românească SA.

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

Raportul de evaluare a fost înregistrat sub nr.335191 /06.10.2025 și este identificat în anexă la prezentul raport.

În cadrul acestuia, în urma analizelor și calculelor efectuate, s-a obținut pentru prețul de pornire al negocierii achiziționării imobilului – teren, valoarea totală de 5.865.466 lei, echivalent a 1.152.600 euro.

Valorile nu includ TVA.

Conversia lei/euro a fost făcută la cursul de referință BNR de 5,0889 lei/euro, curs valutar din 06.10.2025, data efectivă la care a fost inspectat imobilul și făcută evaluarea.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor din Romania, ANEVAR ediția 2022, conform SEV 100- Cadru general, SEV 101-

Termenii de referință ai evaluării, SEV 102-Implementare, SEV 103-Raportare, SEV 104-Tipuri ale valorii, SEV 230- Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 232, SEV 233, SEV 300, Ghidul metodologic de evaluare GME 500, GME 530, GME 630- Evaluarea bunurilor imobile și întrunește toate condițiile de formă și fond.

În conformitate cu referatul de aprobare nr. 329211/2025, cu prevederile art.154 alin.1 din Ordonanța de urgență nr.57/2019, cu art.1650 din Codul Civil, în temeiul art.129 alin.2, lit (c) și alin.6 lit. (b) din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- aprobarea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii achiziționării de către municipiul Craiova a imobilului-teren, în suprafață de 21700 mp din acte și 22016 mp din măsurători, situat în municipiul Craiova, alea 1 Șimnic nr.82, înscris în Cartea funciară nr.200724, în cuantum de 5.865.466 lei, echivalent a 1.152.600 euro, conform anexei la prezentul raport. (valorile nu includ TVA).

Director Executiv,
Cristian Ionuț Gălea

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

Data: 07.10.2025

Semnătura:

Șef Serviciu,
Lucian Cosmin Mitucă

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

Data: 07.10.2025

Semnătura:

Întocmit,
Insp.Florentina Gavrilesco

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

Data: 07.10.2025

Semnătura:

ROMANIA MUNICIPIUL CRAIOVA
 C.I.C-12
 Nr. 335191

EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. F16/693/2008: CUI 24317899 <i>Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, județul Dolj.</i> Tel: 0728977411; 0766444770 e-mail: pfablanariu@gmail.com	Ziua 6... Anexe ... EVALUARI BUNURI MOBILE
EVALUARI DE INTREPRINDERI		

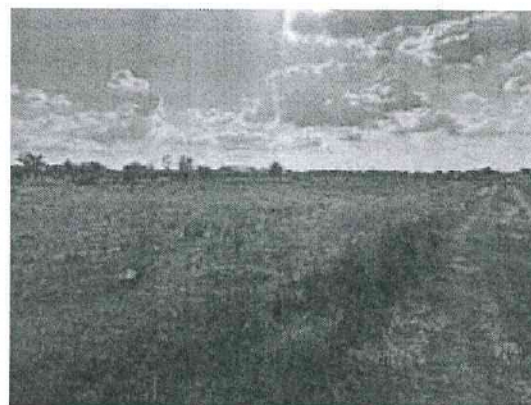
Nr. raport	2025100601	din	06.10.2025
------------	------------	-----	------------

Nota de comandă	285087	din	26.09.2025
-----------------	--------	-----	------------

RAPORT DE EVALUARE

- ACTIVE/PROPRIETATE IMOBILIARĂ -

Cumpărare (achiziționare) imobil – teren, în suprafață de 21700 mp din acte și 22016 mp din măsurători, situat în Municipiul Craiova, Alea 1 Șimnic, nr. 82, județul Dolj, înscris în Cartea Funciară nr. 200727 UAT Craiova, identificat conform planului de amplasament și delimitare și a planului de încadrare în zonă, prevazute în anexele nr. 1 și 2 care fac parte integrantă din H.C.L. nr. 344 din 28.08.2025



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

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

PROPRRIETARI: Persoanele fizice **TRAȘCĂ MARIN** și **TRAȘCĂ FLORENTINA**

Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
NR. LEGITIMAȚIE 10737.

-2025-

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere comanda nr. 285086 din 26.09.2025, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în contract ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 06.10.2025.

Etapetele parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la *activul tip teren, în suprafață de 21700 mp din acte și 22016 mp din măsurători, situat în Municipiul Craiova, Aleea 1 Șimnic, nr. 82, județul Dolj, înscris în Cartea Funciară nr. 200727 UAT Craiova, identificat conform planului de amlasament și delimitare și a planului de încadrare în zonă, prevazute în anexele nr. 1 și 2 care fac parte integrantă din H.C.L. nr. 344 din 28.08.2025.*

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

Utilizarea desemnată a evaluării este estimarea valorii de piață a bunului imobil identificat, în vederea cumpărării (achiziționării) imobilului de către MUNICIPIUL CRAIOVA.

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

Inspecția s-a efectuat în prezența reprezentantului beneficiarului.

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

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

5.865.466 lei (266,42 lei/mp), echivalent a 1.152.600 euro (52,35 euro/mp)



Cu considerație,
Mihail Dumitru Blanariu

CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	4
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	7
1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	9
1.1. EVALUATOR	9
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI	9
1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI	9
1.4. PROPRIETARI	9
1.5. BENEFICIAR	9
1.6. COMANDĂ/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII	9
1.7. IDENTIFICAREA ACTIVELOR/BUNURILOR SUPUSE EVALUĂRII	10
1.8. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ	10
1.9. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII	10
1.10. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII	10
1.11. SURSELE DE INFORMARE	12
1.12. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	12
1.13. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	13
1.14. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII	14
1.15. FACTORI DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG)	14
1.16. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	14
1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	15
2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE	16
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE	16
3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	19
3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE	19
3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	19
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	20
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	21
3.5. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	21
4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ	22
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	22
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	22
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	25
ANEXE	26

SINTEZA EVALUĂRII

Evaluator	BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru						
Client	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214						
Utilizatori desemnați	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214, și persoanele fizice TRAȘCĂ MARIN și TRAȘCĂ FLORENTINA						
Proprietar	Persoanele fizice TRAȘCĂ MARIN și TRAȘCĂ FLORENTINA						
Comanda/contract	Comanda nr. 285087 din 26.09.2025						
Data raportului	06.10.2025						
Data inspectiei	Inspectia s-a realizat în data de 06.10.2025, în prezența utilizatorului desemnat						
Data evaluării	06.10.2025						
Curs BNR valabil la data evaluării, 06.10.2025	1 Euro = 5,0889 lei						
Identificarea activelor/ bunurilor supuse evaluării	Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Carte funciară	Suprafața din acte	Suprafața din măsurători	
	1	Teren intravilan	200724	200724 UAT Craiova	21.700,00 mp	22.016,00 mp	
Amplasare	Municipiul Craiova, Aleea 1 Șimnic, nr. 82, județul Dolj						
Utilizare existentă	Imobilul este liber de construcții						
Utilizarea desemnată	Utilizarea desemnată a evaluării este stabilirea valorii de piață a terenului în vederea cumpărării (achiziționării) imobilului de către MUNICIPIUL CRAIOVA						
Tipul valorii estimate	Valoarea estimată pentru dreptul de proprietate asupra bunului imobil evaluat, este valoarea de piață și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-a folosit: metoda comparației vânzărilor, recunoscută de Standardele de Evaluare ANEVAR 2025. Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025.						

	Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, au fost extrase următoarele standarde în conformitate cu scopul și tipul valorii estimate: - <i>Standarde generale:</i> - SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100); - SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101); - SEV 102 Tipuri ale evaluării (IVS 102) - SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103); - SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104); - SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105); - SEV 106 Documente și raportare (IVS 106) - <i>Standarde pentru active:</i> - SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400); - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile Definiția valorii de piață, dată de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, este: <i>„Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere ”.</i>
Observatii speciale	Suprafața utilizată este luată din extrasul de carte funciară și documentele puse la dispoziție. La cererea MUNICIPIULUI CRAIOVA, s-a emis Certificatul de urbanism nr. 1821 din 04.09.2025 în scopul elaborării documentației P.U.Z pentru construire capacitate alternativă pentru producere energie termică și electrică, pentru imobilele identificate cu nr. cadastral 200727 și 236576 Conform aceluiași document și a extrasului de carte funciară informativă nr. 200724 UAT Craiova, nr. cerere 220432 din 25.08.2025, terenul este intravilan aflat în proprietatea numiților TRAȘCĂ MARIN și TRAȘCĂ FLORENTINA. Folosința actuală a terenului este curți construcții cu destinația după PUG -zona parcuri, recreere, turism cu interdicție de construire până la elaborare P.U.Z./P.U.D., afectat parțial de stradă propusă prin P.U.Z. și aliniament de construibilitate. Prin adresa nr. 257753 din 25.08.2025, actualul proprietar își ofera disponibilitatea pentru vânzarea către Municipiul Craiova a terenului.

Abordari/Metode de evaluare utilizate	Metoda comparației vânzărilor
Valori rezultate	
5.865.466 lei (266,42 lei/mp), echivalent a 1.152.600 euro (52,35 euro/mp)	
BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..	Evaluator autorizat
 Administrator, Blănaru Mihail-Dumitru	 Blănaru Mihail-Dumitru

CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

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

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

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

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

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

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

- Raportul de evaluare corespunde cerințelor prevăzute în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025;
- Cu excepția persoanelor care au semnat mai jos prezența declarației nu s-a primit asistență profesională din partea unor terți;
- Rezultatele estimate în cadrul prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori;
- Nu există interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare;
- Nu există un interes privind părțile implicate în prezența misiunii de evaluare;
- Afirmațiile, analizele, opiniile și concluziile prezentate în cadrul raportului de evaluare sunt adevărate și corecte, și reprezintă opiniile și concluziile personale ale semnatarilor,

considerându-le nepărtinitoare din punct de vedere profesional. Acestea sunt limitate doar de informațiile deținute și ipotezele considerate în cadrul prezentului raport de evaluare;

- Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat la cerere numai cu acordul scris prealabil al evaluatorului și verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluării;
- Remuneratia evaluatorului nu se stabilește în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluator autorizat

Blănariu Mihail-Dumitru



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

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

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

1.1. EVALUATOR

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

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI

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

1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI

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

persoanele fizice TRĂȘCĂ MARIN și TRĂȘCĂ FLORENTINA

1.4. PROPRIETAR

Persoanele fizice TRĂȘCĂ MARIN și TRĂȘCĂ FLORENTINA

1.5. BENEFICIAR

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

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

Comanda/contract: Comanda nr. 285086 din 26.09.2025

Data raportului: 06.10.2025

Data inspecției: Inspecția s-a realizat în data de 06.10.2025, în prezența utilizatorului desemnat

Data evaluării: 06.10.2025

Curs BNR valabil la data de: 06.10.2025: 1 Euro = 5,0889 lei.

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

1.7. IDENTIFICAREA ACTIVELOR/BUNURILOR SUPUSE EVALUĂRII

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

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Carte funciară	Suprafața din acte	Suprafața din măsurători
1	Teren intravilan	200724	200724 UAT Craiova	21.700,00 mp	22.016,00 mp

Amplasare: Municipiul Craiova, Alea 1 Șimnic, nr. 82, județul Dolj

1.8. UTILIZAREA DESEMNATĂ

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

1.9. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII

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

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

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

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

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

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

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

1.10. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

1.10.1. Etapele parcurse în procesul de documentare

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

- Analiza documentelor și informațiilor primite de la solicitant/proprietar/destinar la momentul solicitării ferme sau cu ocazia inspecției, pentru evaluare proprietății imobiliare subiect;
- Preluarea informațiilor din teren cu ocazia inspecției – informații referitoare la proprietatea evaluată și informații cu privire la eventuale imobile aflate în vânzare și/sau de închiriat din vecinătate;
- Completarea documentelor necesare întocmirii raportului de evaluare dacă în timpul inspecției s-au constatat diferențe între situația faptică și cea scriptică;

- Identificarea dreptului de proprietate evaluat;
- Stabilirea terenilor de referință ai evaluării, a ipotezelor și ipotezelor speciale;
- Analiza pieței imobiliare generale și specifice.

1.10.2. Documente de proprietate analizate

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

- Nota de Comandă nr. 258087 din 26.09.2025;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 344 din 28.08.2025;
- Anexa nr. 1 plan de localizare și delimitare, la H.C.L. nr. 344 din 28.08.2025;
- Anexa nr. 2 plan de încadrare în zonă, la H.C.L. NR. 344 DIN 28.08.2025;
- Extras de carte funciară informativă nr. 200724 UAT Craiova, nr. cerere 220432 din 25.08.2025;
- Extras de plan cadastral nr. 200724 UAT Craiova;
- Adresa nr. 275753 din 25.08.2024, disponibilitate vânzare a actualului proprietar către Municipiul Craiova;
- Certificat urbanism nr. 1821 din 04.09.2025

1.10.3. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în

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

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

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

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

– Nu este cazul.

1.10.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare

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

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

1.11. SURSELE DE INFORMARE

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

1.11.1. Informații preluate din literatura de specialitate

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

1.11.2. Informații din piață

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

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

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

1.11.3 Alte surse de informații verificate

Informații postate în mediul online de diferite instituții publice:

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

1.12. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

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

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

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

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

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

1.13. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

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

- Evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate asupra imobilului este valabil și nu există sarcini asupra acestuia la data evaluării, altele decât cele menționate în conținutul raportului de evaluare;
- Evaluatorul nu a făcut niciun fel de investigație asupra documentelor puse la dispoziție de către client sau reprezentanții acestuia;
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, din surse pe care el le consider credibile și nu își asumă nicio responsabilitate în privința datelor furnizate de client și terțe persoane;
- Nu este în aria de competență a evaluatorului de a verifica autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul juridic al proprietății în cauză. Evaluarea s-a realizat în ipoteza unui drept de proprietate deplin, liber de orice sarcină și disponibil să fie tranzacționat imediat;
- Nefiind sarcina evaluatorului să realizeze investigații amănunțite asupra autenticității documentelor furnizate pentru evaluare, recomandăm ca orice terță parte care are un interes legal cu privire la proprietatea evaluată să se asigure că a efectuat toate investigațiile necesare pentru a se asigura de legitimitatea acestui interes;
- La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat niciun fel de informație;
- Evaluatorul nu va fi făcut răspunzător pentru existența unor factori de mediu care ar putea influența valoarea, evaluatorul neavând componentele/ competențele necesare și, prin urmare, nu poate da nicio garanție referitoare la starea tehnică sau economică a imobilului;
- Raportul de evaluare se bazează pe realitatea economică și condițiile socio-politice de la data evaluării. Orice schimbare majoră a acestor condiții poate influența major valoarea estimată;
- Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru evenimentele identificabile care ar putea influența valoarea proprietății după data inspecției sau data raportului;
- Valorile incluse în acest raport se referă strict la bunul imobil evaluat și scopul evaluării pentru care s-a întocmit. Orice sarcini sau interdicții de natură legală au fost omise mai puțin cazurile când s-a enunțat contrariul;
- Valorile estimate pot fi utilizate numai în scopul prezentului raport de evaluare, ele trebuind a fi analizate și înțelese avându-se în vedere și metodele pentru obținerea lor precum și a recomandărilor formulate în standardele sau legislația aplicabile;
- Deținerea acestui raport de evaluare nu conferă posesorului dreptul de a-l face public, decât în condițiile stabilite;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță referitor la acest raport sau la proprietatea evaluată, excepție fiind cazul în care în prealabil s-a stabilit altfel;
- Evaluatorul nu are cunoștința cu privire la efectuarea unei inspecții sau unui raport de mediu care să indice prezența unor factor de contaminare sau material periculoase. Evaluatorul nu a făcut niciun fel de investigație referitoare la utilizările trecute sau prezente, ale proprietății sau proprietăților învecinate, pentru a stabili dacă există vreo contaminare. Valoarea este estimată în ipoteza că nu există surse de contaminare
- Pentru determinarea valorii de piață s-a utilizat metoda comparațiilor directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025 (având în vedere tipologia proprietății imobiliare);
- Prezentul raport de evaluare s-a realizat cu inspecție la exteriorul și interiorul imobilului;

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

1.11.2. Ipoteze speciale

Evaluarea imobilului s-a făcut în ipoteza regimului economic ce urmează a fi în urma elaborării P.U.Z. conform certificatului de urbanism nr. 1821 din 04.09.2025

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

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

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

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

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

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

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

1.16. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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

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

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

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

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

1.17.DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluator autorizat

Blănariu Mihail-Dumitru



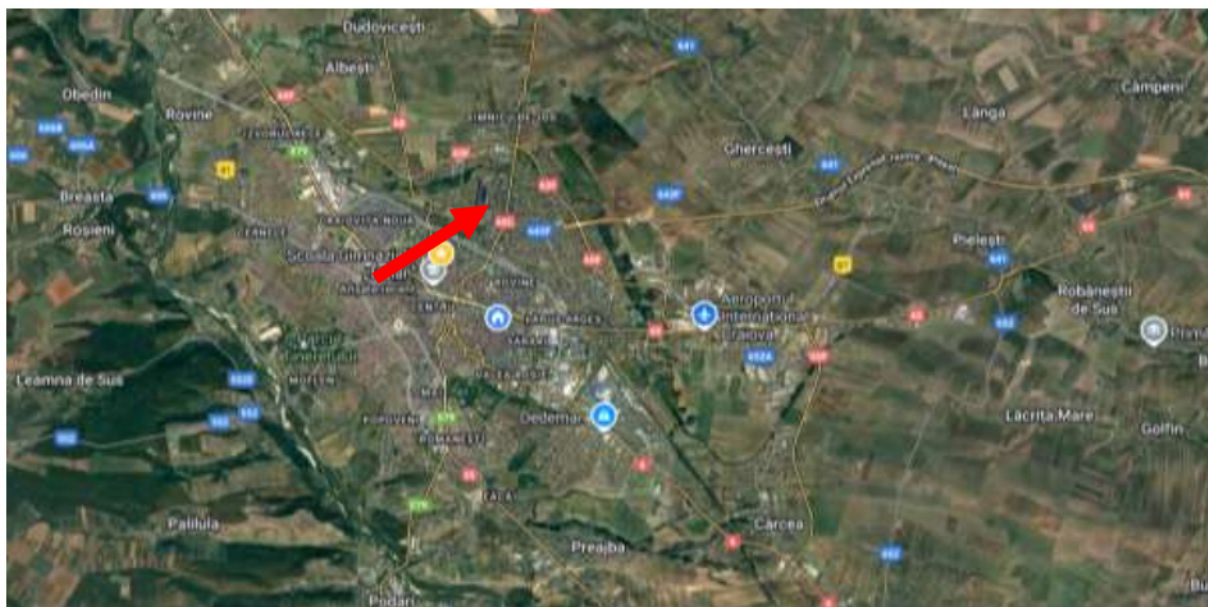
2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE

2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII EVALUATE

2.1.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluată

Prezentul raport de evaluare se refera la terenul intravilan identificat cu nr. cad. 200724, înscris în cartea funciară nr. 200724 UAT Craiova, situat în Municipiul Craiova, Alea 1 Șimnic, nr. 82, județul Dolj

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



2.1.2. Descrierea juridică**REGIMUL JURIDIC**

Teren intravilan se află proprietate privată a numitorilor Trasca Marin și Trasca Florentina conform extras C.F nr.200724/27.08.2025

REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuală a terenului este intravilan curți construcții destinația după PUG -zona parcuri, recreere, turism cu interdicție de construire până la elaborare P.U.Z./P.U.D., afectat parțial de stradă propusă prin PUZ și aliniament de constructibilitate Suprafata terenului -St=29258,00mp din acte și 29574,00 mp din masuratori, din care nr. cad. 200724, 21700 mp din acte, 22016 mp din măsurători

REGIMUL TEHNIC

Conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 23/2000, prelungit valabilitatea cu HCL nr. 554/2023, U.T.R. P16, amplasamentul este situat în zona parcuri, recreere, turism cu interdicție de construire până la elaborare P.U.Z./P.U.D., afectat parțial de stradă propusă prin PUZ și aliniament de constructibilitate și cu retrageri pentru împrejmuire de min. 5,00 ml și de min. 8,00 pentru construire din axul propus al str. propusa prin PUZ (realizat vis-a-vis de amplasament, aprobat cu HCL nr. 700/2013- profil 4). Se propune elaborare PUZ pentru construire capacitate alternativa pentru producere energie termica și electrica Conform Legii nr. 135/2014 (...) pentru completarea art 18 din Legea nr 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localitatilor "Terenurile înscrise în cartea funciara ca fiind în categoria curti-construcții, terenuri ce se afla în proprietatea privata a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spatii verzi, în sensul legii, decat dupa indeplinirea procedurii de expropriere, conform legislatiei în domeniu".Prin PUZ se va preciza durata de valabilitate a acestuia. Solicitarea se va face separat pentru avizul de oportunitate, pentru informarea publicului și pentru elaborare PUZ. Solicitarea de informare a publicului și documentatia aferenta completată, conf art 56, alin 6 și 7 coroborat cu art 37 din Ord 2701/2010 pt aprobarea metodologiei de informare a publicului se va face în baza unei cereri tip, anterior și separat de sol de aprobare a docum urbanism în CL, ce ulterior va fi supusă dezbaterii publice. Investitorul afișează anuntul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristicile specifice în loc vizibil la parcela ce a generat PUZ-ul (conform Ord. 2701/2010) și publica în presă 2 anunturi la interval de 3 zile într-un ziar de circulatie locala. Documentatia de urbanism se va depune în max 15 zile de la finalizarea dezbaterii publice, pentru a se putea emite o hotărâre a CL prin care se aprobă/se respinge doc.de urbanism.Propunerea se va corela cu documentatiile urbanistice aprobate in zona și se va prezenta pe suport topo vizat și recepționat OCPI; Se va respecta RGU aprobat cu HG nr 525/1996 privind propunerea de parcelare a loturilor și dimensionarea cailor de acces. Locuri de parcare în incinta conform RLU 489/2021; Titlul de proprietate în copie conform cu originalul (actul de expropriere) Extrasele C.F, certificatele de nomenclatura stradala. PUZ-ul se poate emite numai în baza avizelor favorabile al detinătorilor de utilități din zonă, cu respectarea condițiilor din acesta, doar pt lucrari de construire ce nu vizeaza intrarea în legalitate. Avizele detinatorilor de retele solicitate prin prezentul certificat de urbanism, inclusiv aviz Mediu.Se va avea în vederea ca dupa aprobarea documentatiei PUZ, obtinerea autorizatiei de construire se poate obtine doar dupa reglementarea juridica a cailor de acces propuse. Nu se vor face comasari sau dezmembrari pe terenul care genereaza PUZ-ul, pana la aprobarea acestuia. Acordul autentificat al proprietarilor terenurilor cu numerele cadastrale 200724;236576 Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat(4) pentru Elaborare documentatie PUZ pentru construire capacitate alternativa pentru producere energie termica și electrica.

2.1.3. Sarcini

Sarcini: conform extrasului de carte funciara nr. 200724, nr. cerere 220432 din 25.08.2025, imobilul se află în proprietate deplina a persoanelor fizice Trașcă Marin și Trașcă Florentinaeste liber de sarcini.

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

2.1.4. Descrierea proprietatii

Descrierea zonei de amplasare

<i>Zona de amplasare</i>	Bariera Vâlcii, zona CET, județul Dolj
<i>Artere importante de circulație prin apropiere</i>	Pietonal: Aleea 1 Șimnic și str .Amurgului Auto: Aleea 1 Șimnic și str .Amurgului Calitatea rețelelor de transport: asfaltate
<i>Caracterul edilitar al zonei</i>	Tipul zonei: rezidentiala-industrială
<i>Utilitati edilitare</i>	Toate la limita proprietății
<i>Gradul de poluare al zonei</i>	Corespunzător traficului auto
<i>Ambient</i>	Liniștit

2.1.5. Descrierea terenului

<i>Nr. cad.</i>	200724
<i>Carte funciara</i>	200724 UAT Craiova
<i>Suprafața</i>	21700 mp din acte, 22016 mp din măsurători.
<i>Deschidere</i>	La Alecea 1 Șimnic si str. Amurgului
<i>Concluzii in urma inspecției</i>	Terenul este liber de construcții.

3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE

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

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

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

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

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

3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

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

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

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

3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE

Craiova este municipiul de reședință al județului Dolj, Oltenia, România, format din localitățile componente Craiova (reședința), Făcăi, Mofleni, Popoveni și Șimnicu de Jos, și din satele Cernele, Cernelele de Sus, Izvorul Rece și Rovine. Conform recensământului din anul 2011 orașul avea o populație de 269.506 de locuitori.

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

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

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

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

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

3.3. OFERTA COMPETITIVĂ

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

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

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

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

În ceea ce privește oferta terenurilor intravilane în zonă, ccu Puz , aceasta este dominată de terenuri intravilan, cuprinse în intervalul 45-65 euro/mp.

3.4. CEREREA SOLVABILĂ

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

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

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

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

3.5. ECHILIBRU PIETEI. PREVIZIUNI

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

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

4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

Analiza se efectuează într-una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a apartamentului utilizată ca locuință;
- cea mai bună utilizare a apartamentului utilizat ca spațiu comercial.

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

Utilizările probabile în mod rezonabil

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

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

Având în vedere locația proprietății, utilizarea probabilă în mod rezonabil este cea de locuință.

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

permisă legal: în urma inspecției s-a constatat că apartamentul este învecinat cu imobile similare. Pentru utilizarea apartamentului ca spațiu comercial este nevoie de Autorizație de construire și schimbare de destinație

fizic posibilă: caracteristicile fizice ale imobilului permit atât folosirea apartamentului ca spațiu de locuit cât și ca spațiu comercial. Nu am avut informații cu privire la studiul geotehnic al solului și nu cunoaștem condiții adverse care ar putea afecta utilizarea.

fezabilitatea financiară și maxima productivitate: în zona există și alte proprietăți cu o atractivitate egală, utilizate ca proprietăți similare cu proprietatea de evaluat. Având în vedere locația proprietății, faptul că amplasamentele în curs de dezvoltare indică existența cererii pentru astfel de dezvoltare, precum și vecinătățile sale, utilizările probabile în mod rezonabil sunt cele de locuințe.

Având în vedere scopul investiției și solicitării elaborării documentației P.U.Z., cea mai bună utilizare a terenului este cea utilizată pentru construire capacitate alternativă pentru producere energie termică și electrică

4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE

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

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

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

- Abordarea prin piață - metoda comparațiilor directe.

4.2.1. Abordarea prin piață

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

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

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

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

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

Pentru a aplica această metodă, evaluatorul a selectat un număr de 4 comparabile în urma analizei a ofertelor identificate, verificate și existente pe piață, existente, în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect; un număr de comparabile, poziționate ca mai jos, au fost analizate comparativ cu proprietatea subiect:



Proprietatea subiect este marcată în culoare albastră, ofertele analizate sunt prezentate în culoare roșie. Grila de piață și explicarea ajustărilor sunt prezentate în Anexa 1. Din analiza efectuată a rezultat ca cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 3 (are cea mai mică ajustare totală brută). Având în vedere aceste ajustări și detaliile de calcul din Anexa 1. din această secțiune, estimăm ca **valoarea de piață a imobilului este:**

5.865.466 lei (266,42 lei/mp), echivalent a 1.152.600 euro (52,35 euro/mp)

5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

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

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

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

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

5.865.466 lei (266,42 lei/mp), echivalent a 1.152.600 euro (52,35 euro/mp)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

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

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

BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA



[Handwritten signature]



**Evaluator autorizat
Blanariu Mihail-Dumitru**

[Handwritten signature]

ANEXE

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

ANEXA 1 Calcule.

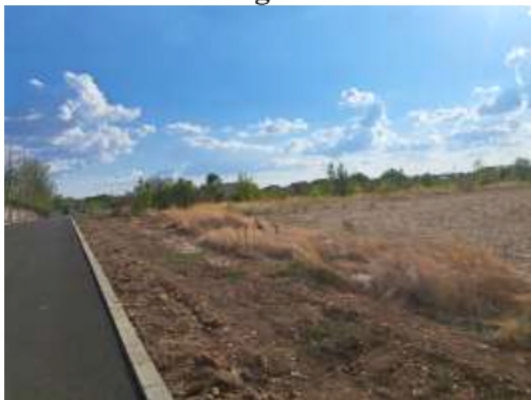
DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE					
Elemente de comparație	Terenul analizat	C1	C2	C3	C4
Suprafață (mp)	22.016,00 mp	12.085 mp	24.442 mp	9.284 mp	10.000 mp
Preț (Euro)	?	660.000 euro	1.222.100 euro	550.000 euro	600.000 euro
Preț (Euro/mp)		54,61 euro/mp	50,00 euro/mp	59,24 euro/mp	60,00 euro/mp
Localizare	Craiova, Aleea 1 Simnic, jud. Dolj	Craiova, Simnicul de Sus, Centura de Nord, jud. Dolj	Craiova, Centura de Nord, jud. Dolj	Craiova, Centrura de Nord, str. Industriilor. Dolj	Craiova, Mofleni, str. Abatorului, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Condiții de piata	oct.25	oct.25	oct.25	oct.25	oct.25
Acces	La Aleea 1 Simnic si str Amurgului, asfaltate	La doua drumuri secundare	La Drum secundar neasfaltat	La drum secundar betonat	La drum principal
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
Utilitati	Toate la limita de proprietate	Fara	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	Intravilan curti constructii
Afectat partial de stradă propusă prin PUZ si aliniament de construibilitate	Retragere cu cca 5 m pe o lungime de 32,82 ml fata de Aleea 1 Simnic, si 8 m pe o lungime de 63,66 m fata de Str. Amurgului	Fara	Fara	Fara	Fara
Altele/Constructii demolabile etc	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu

					ANEXA 1.1.
EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA					
Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE			
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIEI					
ELEMENTE DE COMPARAȚIE		Comp.1	Comp.2	Comp.3	Comp.4
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	54,6	50,0	59,2	60,0
Tipul tranzacției		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare
Ajustare pentru tip tranzacție (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare pentru tip tranzacție (EUR/mp)		-5,5	-5,0	-5,9	-6,0
Preț ajustat (EUR/mp)		49,2	45,0	53,3	54,0
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		49,2	45,0	53,3	54,0
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		49,2	45,0	53,3	54,0
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		49,2	45,0	53,3	54,0
Condiții de vânzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		49,2	45,0	53,3	54,0
Condiții de piata	oct.25	oct.25	oct.25	oct.25	oct.25
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		49,2	45,0	53,3	54,0
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII					
Localizare	Craiova, Aleea 1 Simnic, jud. Dolj	Craiova, Simnicul de Sus, Centura de Nord, jud. Dolj	Craiova, Centura de Nord, jud. Dolj	Craiova, Centrura de Nord, str. Industriilor. Dolj	Craiova, Mofteni, str. Abatorului, jud. Dolj
Ajustare (%)		-8%	-8%	-8%	-8%
Ajustare (EUR/mp)		-3,9	-3,6	-4,3	-4,3
Preț ajustat (EUR/mp)		45,2	41,4	49,1	49,7
Acces (front stradal)	La Aleea 1 Simnic și str Amurgului, asfaltate	La doua drumuri secundare	La Drum secundar neasfaltat	La drum secundar betonat	la o strada principala
Ajustare (%)		0%	0%	5%	5%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	2,7
Preț ajustat (EUR/mp)		45,2	41,4	49,1	52,4
Suprafata (mp)	22.016,00	12.085,00	24.442,00	9.284,00	10.000
Ajustare (%)		-0,38%	0,05%	-0,64%	-1,49%
Ajustare (EUR)		-0,2	0,0	-0,3	-0,8
Preț ajustat (EURO)		45,0	41,4	48,7	51,6
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
Topografie		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		45,0	41,4	48,7	51,6
Forma / raportul laturilor	Regulata	Regulata	Regulata	Neregulata	Regulata
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		45,0	41,4	48,7	51,6
Tip acces	Drum asfaltat	Drum nepavat	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Ajustare (%)		10%	10%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		4,9	4,5	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		49,9	45,9	48,7	51,6
Utilitati	La limita de proprietate	Fara	La limita de proprietate	La limita de proprietate	La limita de proprietate
Ajustare (%)		10%	10%	10%	10%
Ajustare (EUR/mp)		4,9	4,5	5,3	5,4
Preț ajustat (EUR/mp)		54,86	50,42	54,04	56,98
Afectat partial de stradă propusă prin PUZ și aliniament de construibilitate	Retragere cu cca 5 m pe o lungime de 32,82 ml fata de Aleea 1 Simnic, și 8 m pe o lungime de 63,66 m fata de Str. Amurgului	Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustare (%)		-3,17%	-3,17%	-3,17%	-3,17%
Ajustare (EUR/mp)		-1,6	-1,4	-1,7	-1,7
Preț ajustat (EUR/mp)		53,30	48,99	52,35	55,26
ajustare totală netă (EUR/mp)		-0,8	-0,5	-6,3	-4,1
ajustare totală netă (%)		-1%	-1%	-11%	-7%
ajustare totală brută (EUR/mp)		10,59	9,55	6,30	9,54
ajustare totală brută (%)		19%	19%	11%	16%
Proprietatea comparabila 3 a înregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)					
VALOARE DE PIATA UNITARA	52,35	EUR/mp		5,0889	
	266,42	LEI/mp			
VALOARE DE PIATA TOTALA	1.152.600	EUR			
	5.865.466	LEI			

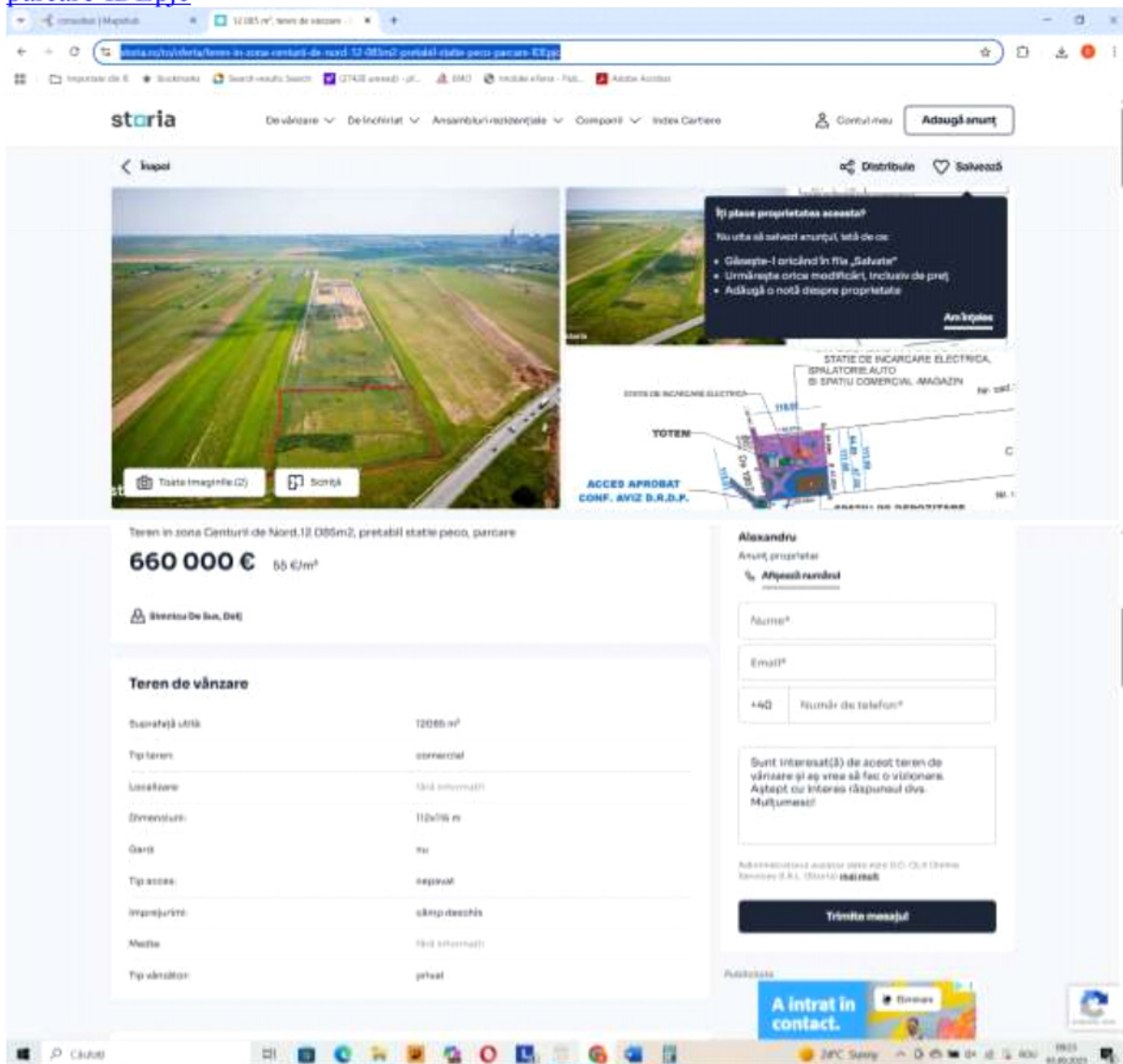
BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.-EVALUARI INTREPRINDRI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE

EXPLICATII AJUSTARI				
Studii 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 preturi afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranactionare variaza pe piata locala in intervalul -10-20%, 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	Comp 2
	-10%	-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	Comp 2
	0%	0%	0%	0%
Restricții 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	Comp 2
	0%	0%	0%	0%
Condiții de finanțare				
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de finantare fiind aceleasi - nu sunt necesare ajustari.				
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
	0%	0%	0%	0%
Condiții 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	Comp 2
	0%	0%	0%	0%
Condiții de piata				
Conditile de piata indica diferentele intre preturile afisate la anumite date in anunturile de vanzare si data evaluarii, ajustarile au fost estimate procentual in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in timp dintre ofertele prezentate.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
	similar	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	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 aceluasi cartier sau mai mari , pentru comparabilele amplasate in zone mai indepartate fata de subiect				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
	mai buna	mai buna	mai buna	mai buna
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	-8%	-8%	-8%	-8%
S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ in functie de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare				
Acces (front stradal)				
Drumul de acces spre proprietati sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu acces auto usor si drumuri asfaltate, cumparatorii platesc mai mult				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
	similar	similar	mai slab	mai slab
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva
Procent ajustare aplicat	0%	0%	5%	5%
Nu au fost necesare ajustari				
Suprafata (mp)				
In cazul suprafetelor foarte mici de cea 150 mp de teren numarul cumparatorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafata este mai greu de utilizat, influentand valoarea terenului, pretul scade direct proportional cu suprafata, loturile foarte mici de teren sunt mai greu vandabile.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
	mai mica	mai mare	mai mica	mai mica
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare pozitiva	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	0%	0%	-1%	-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.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
	similara	similara	similara	similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de topografia diferita dintre comparabile si subiectul analizat.				
Forma / raportul laturilor				
Diferentele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu forma regulata sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
	similara	similara	similara	similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un imobil cu o deschidere diferita fata de subiect.				
Deschidere (front stradal)				
Diferentele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu deschidere mai mare sau la mai multe strazi sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
	similare	similare	similare	similare
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata privind influenta asupra pretului proprietatii, tinind cont de echiparea cu utilitati diferite fata de proprietatea subiect. S-a ajustat pozitiv comparabila 2 cu -4% pentru ca are deschidere la 2 strazi				
Tip acces				
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 (Altce/arabil etc), conform CMBU.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
	inferioara	inferioara	similara	similara
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	10%	10%	0%	0%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferentele in pretul platit dintre cea mai buna utilizarea a comparabilelor si cea a proprietatii subiect.				
Afectat partial de strada propusa prin PUZ si aliniament de constructibilitate				
La ajustari s-a tinut cont de lipsa de folosinta teren, ce reprezinta de retragerea faya de axul drumului				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
	existenta	existenta	existenta	existenta
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	-3,17%	-3,17%	-3,17%	-3,17%

ANEXA 2 Fotografii



<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-in-zona-centurii-de-nord-12-085m2-pretabil-statie-peco-parcare-IDEpic>



COMPARABILA 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/centura-de-nord-24442mp-pret-50-euro-mp-1DBPM5>

Centura de Nord, 24442mp, pret 50 euro mp

50 € 0 €/m²

Colea Bazarnesti, Gatarea, Dolj

Teren de vânzare

Suprafață utilă	24442 m²
Tip teren	Nr.2 informații
Localizare	Nr.2 informații
Dimensiuni	Nr.2 informații
Garaj	Nr.2 informații
Tip acoper	Nr.2 informații
Încalzire	Nr.2 informații
Media	Nr.2 informații
Tip vânzare	agenție

Descriere

Terenul este situat în zona Peninsulei Stefan de pe Centura de Nord. Pret 50 euro/mp. mp. Tel Contactați

ID: 507767

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?
Activează alertele și nu pierde nicio ofertă

Vesele notificări despre anunțuri similare

0767421530 0762632683
OLTEAN

Aflașă randul

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Administratoarea acestor date este S.C. OLTEAN Servicii S.R.L. (Bucureşti) **OLTEAN**

Trimite mesajul

Un cont digital. O viață mai ușoară.
Cu Digi, ai acces rapid la contul tău de client cu care poți gestiona servicii simple, online.

Trimite mesajul

COMPARABILA 3

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-in-zona-centurii-de-nord-cu-acces-str-drumul-industiilor-IDEpiU?utm_campaign=share_button_1757820022837

storia Devizore Delinchiat Anunțuri rezidențiale Compară Index Cartiere Contul meu Adaugă anunț

Imagini Distribuie Salvează

Teren în zona centurii de nord cu acces Str. Drumul Industriilor

550 000 € 59.61m²

Alexandru
Agent proprietar
0766 971 099

Simioncu Du Sun, Doli

Teren de vânzare

Suprafață utilă	5284 m²
Tip teren	alt
Localizare	urbană
Dimensiuni	36,7x20x,9 m
Clad	nu
Tip acces	regulat
Împrejurimi	clăp deschis
Mediu	într. înfrumusețit
Tip vânzare	privat

Descriere

Teren cu 36,7m deschidere la Centura de Nord a Craiovei, lungime 20x,9m, suprafață totală 10.000m² în act, din măsuratori 5284m²

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratorul acestor date este S.C. Doli Online Services S.R.L. (Storia) real@storia.ro

Trimite mesajul

Publicitate

STORIA
BENEFICIAR
de la
Alege abonamentul
Digital SkyShowtime

COMPARABILA 4

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDjGG1v.html?reason=extended_search_extended_distance

The screenshot shows a web browser displaying an OLX advertisement for land for sale. The URL in the address bar is https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDjGG1v.html?reason=extended_search_extended_distance. The page title is "Vand teren intravilan". The price is listed as 60 €. The ad includes a description of the land, its location, and contact information for the seller. On the right side, there are advertisements for "Dexter" and "Hyundai Tucson".

Vand teren intravilan

60 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Permisul de construire: Suprafața totală: 10 000 m² Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren intravilan construit pe moșie str. Abatorului, (vis a vis de abator) - Curent trifazic, apă din rețea, canalizare, internet fibra optică. Parcele de 400,500,1000 m pătrați (suprafața totală 1 ha). Prețul începe de la 60 eur mp.

Id: 280627002 Situația: 202

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Trimite mesaj

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat. Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu este aplicabilă.

Arată mai multe

Dexter

skySHOWTIME

de la 2.99 € pe lună

Hyundai TUCSON

Termic - 150 CP

Descoperiți

ANEXA 4 Documente

- Nota de Comandă nr. 258087 din 26.09.2025;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 344 din 28.08.2025;
- Anexa nr. 1 plan de localizare și delimitare, la H.C.L. nr. 344 din 28.08.2025;
- Anexa nr. 2 plan de încadrare în zonă, la H.C.L. NR. 344 DIN 28.08.2025;
- Extras de carte funciară informativă nr. 200724 UAT Craiova, nr. cerere 220432 din 25.08.2025;
- Extras de plan cadastral nr. 200724 UAT Craiova;
- Adresa nr. 275753 din 25.08.2024, disponibilitate vânzare a actualului proprietar către Municipiul Craiova;
- Certificat urbanism nr. 1821 din 04.09.2025



DIRECȚIA PATRIMONIU

Serviciul Patrimoniu

Nr.285087 /

2025

Notă Comandă

Prin HCL nr. 344/2025

Se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului – teren, în suprafață de 21700 mp din acte și 22016 mp din măsurători, situat în municipiul Craiova, Aleea 1 Șimnic, nr. 82, înscris în Cartea Funciară nr.200724 Craiova, identificat conform planului cadastral și planului de ansamblu din anexele nr.1 și 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Prin HCL nr 345/2025

Se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului – teren, în suprafață de 7558 mp, situat în municipiul Craiova, str.Âmurgului, nr.30, (fost T6, P8), înscris în Cartea Funciară nr.236576 Craiova, identificat conform planului cadastral și planului de ansamblu din anexele nr.1 și 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Conform ambelor hotărâri,

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

Având în vedere Acordul Cadru nr.84471/04.05.2022 având ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să stabiliți prețul de pornire al negocierii pentru fiecare din terenurile de mai sus, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor HCL nr. 344/2025 și HCL nr 345/2025.

Mulțumim pentru colaborare!

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

Lista de difuzare a documentului:

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

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.344

privind cumpărarea (achiziționarea), de către municipiul Craiova, a imobilului - teren, situat în municipiul Craiova, Aleea 1 Șimnic, nr. 82

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 28.08.2025;

Având în vedere referatul de aprobare nr.275961/2025, raportul nr.276516/2025 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.277053/2025 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune cumpărarea (achiziționarea), de către municipiul Craiova, a imobilului - teren, situat în municipiul Craiova, Aleea 1 Șimnic, nr. 82 și avizele nr.25/2025 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.21/2025 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.27/2025 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului – teren, în suprafață de 21700 mp din acte și 22016 mp din măsurători, situat în municipiul Craiova, Aleea 1 Șimnic, nr. 82, înscris în Cartea Funciară nr.200724 Craiova, identificat conform planului cadastral și planului de ansamblu din anexele nr.1 și 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Prețul de pornire al negocierii se stabilește pe baza raportului de evaluare care se supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.3.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să desemneze comisia de negociere și să reprezinte municipiul Craiova la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj și în fața notarului public, în vederea îndeplinirii condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.
- Art.4.** Cheltuielile ocazionate pentru perfectarea actelor notariale și efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege vor fi suportate de către municipiul Craiova.
- Art.5.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Relații cu Consiliul Local și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotarari.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Cosmin Ion CORĂȚU



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 200724, UAT Craiova / DOLJ, Loc.
Craiova, Al. 1simnic, Nr. 82

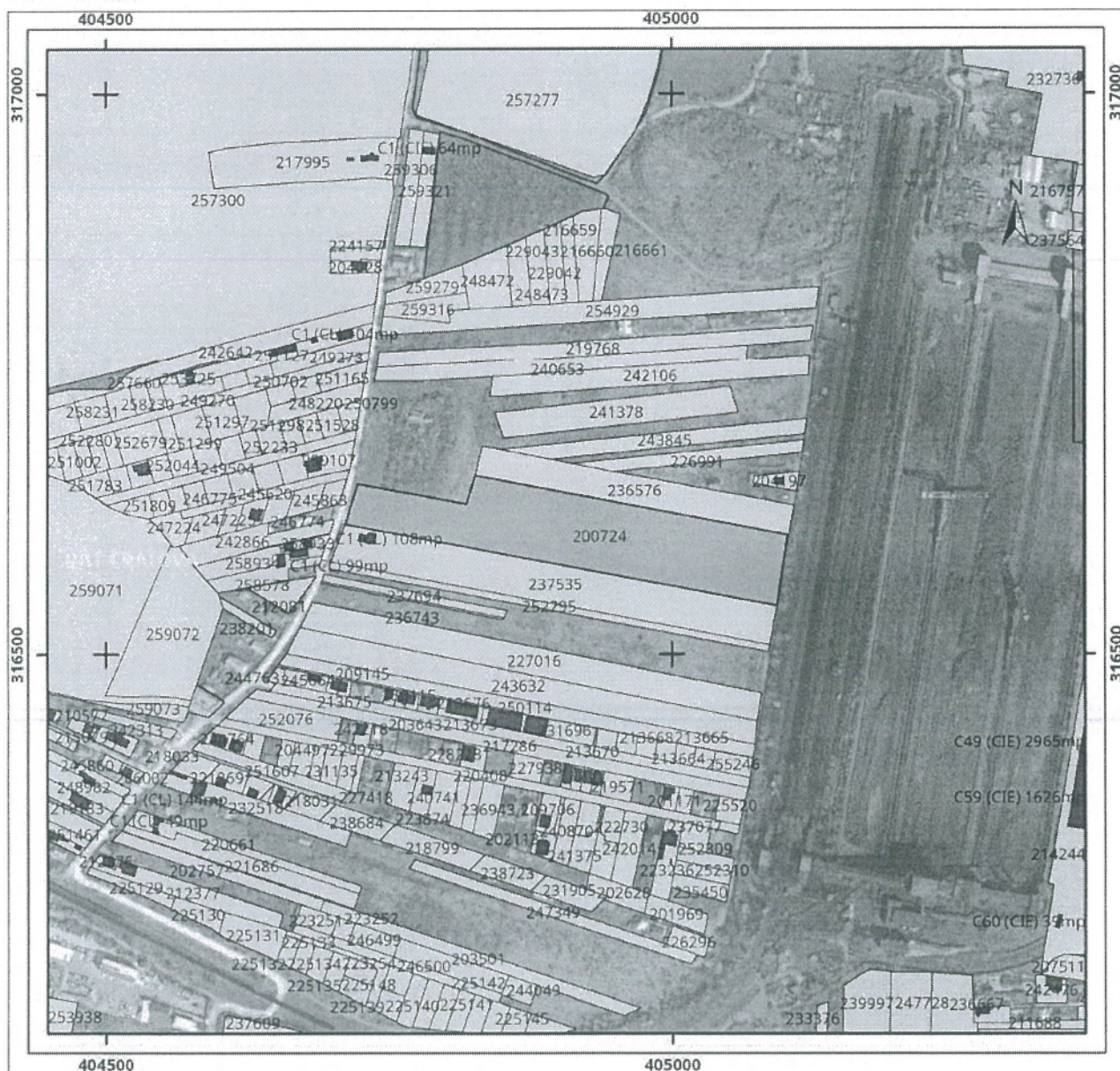
Nr.cerere	218786
Zlúa	25
Luna	08
Anul	2025

Teren: 22.016 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 22016mp

Plan detaliiu

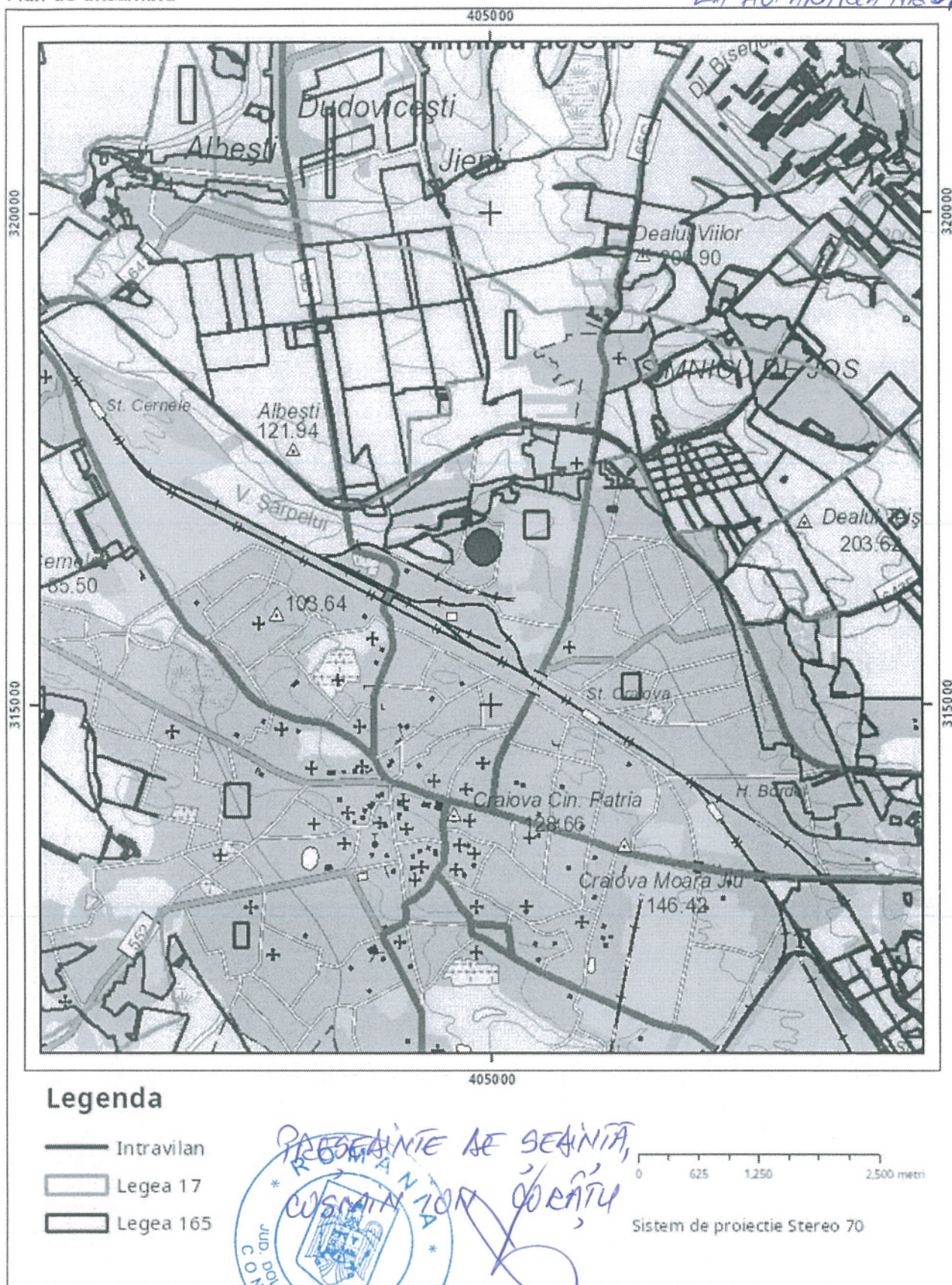


Legenda

— Intravilan Legea 5
 Legea 17 Legea 165

Sistem de proiectie Stereo 70

Sistem de pr
PRESEANȚE AD. SENINȚA,
COȘMIN ION CORĂȚU



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 30-05-2022
Data și ora generării: 25-08-2025 12:05

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 200724 Craiova

Nr. cerere	220432
Ziua	25
Luna	08
Anul	2025
Cod verificare 100193518398	
	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:15582
Nr. cadastral vechi:9912

Adresa: Jud. Dolj, UAT Craiova, Loc. Craiova, Al 1SIMNIC, Nr. 82, fost T6, P8

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	200724	Din acte: 21.700 Masurata: 22.016	Teren intravilan, curti constructii, partial imprejmuit cu gard plasa sarma.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
99948 / 26/05/2022		
Act Administrativ nr. CNS nr. 1900, din 12/05/2022 emis de Primaria Craiova;		
B2	se notează schimbarea adresei imobilului din T 6, P 8 in Aleea 1 Simnic nr 82	A1
Act Notarial nr. Declaratie aut nr 1517, din 06/05/2022 emis de NP Doina Faurar;		
B3	se notează modificarea suprafeței imobilului de la 21.940.mp la 22.016.mp din mas	A1
Act Administrativ nr. documentatie cadastrala nr 99948, din 26/05/2022 emis de OCPI DOLJ;		
B4	se notează repositionarea imobilului în planul cadastral.	A1
232719 / 23/09/2024		
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE AUT NR 3580, din 20/09/2024 emis de NP CANTAR ELENA;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) TRASCA MARIN	
	2) TRASCA FLORENTINA	

C. Partea III. SARCINI .

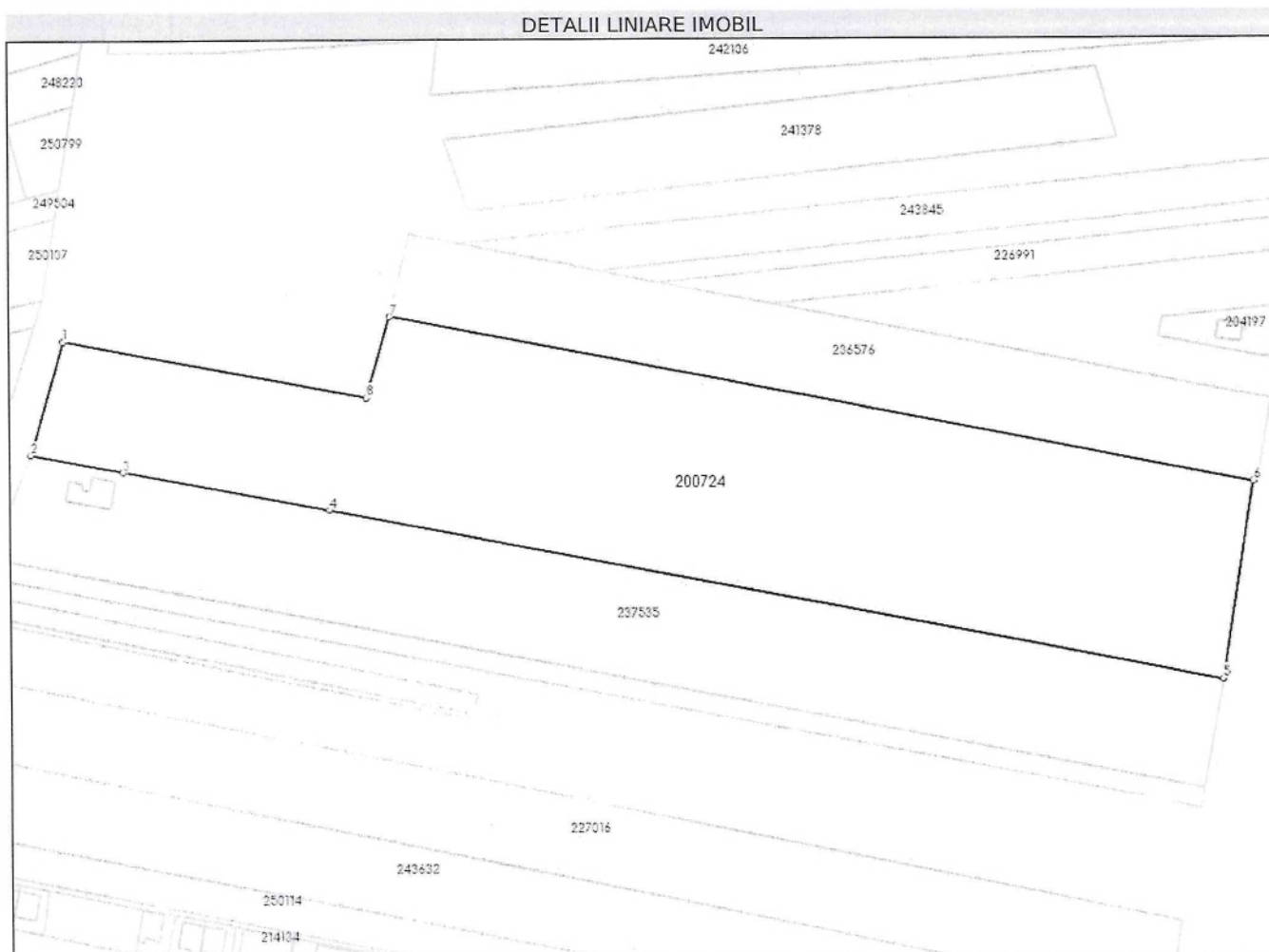
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
200724	Din acte: 21.700 Masurata: 22.016	Teren intravilan, curti constructii, partial imprejmuit cu gard plasa sarma.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	Din acte: 21.700 Masurata: 22.016	6	8	-	Teren intravilan, curti constructii, partial imprejmuit cu gard plasa sarma.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	37.818
2	3	30.49
3	4	66.594

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
4	5	291.485
5	6	63.656
6	7	281.84
7	8	27.067
8	1	98.153

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

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

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

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

Data și ora generării,

25/08/2025, 13:08

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



NR: 275753
DATA: 25/08/2025
COD: 1107CA
PRIMARIA MUN. CRAIOVA

DOAMNA PRIMAR

SUN SEMNATI TRĂȘCĂ MARIN ȘI TRĂȘCĂ FLORENTINA
DOMICILIATI ÎN:

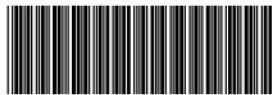
DOLJ, PROPRIETARI AI TERENULUI SITUAT ÎN MUN. CRAIOVA,
ALEEA 1 SIMNIC, NR. 82, ÎNSCRIS ÎN C.F. NR. 200724, VĂ
COMUNICĂM CĂ SUNTEM DE ACORD CU VÂNZAREA ACESTUIA
CĂTRE MUN. CRAIOVA

DATA: 25.08.2025

SEMNATURA:

DOAMNEI PRIMAR AL MUN. CRAIOVA

Cod verificare



100193511470

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **200724**, UAT Craiova / DOLJ, Loc.
Craiova, Al. 1simnic, Nr. 82

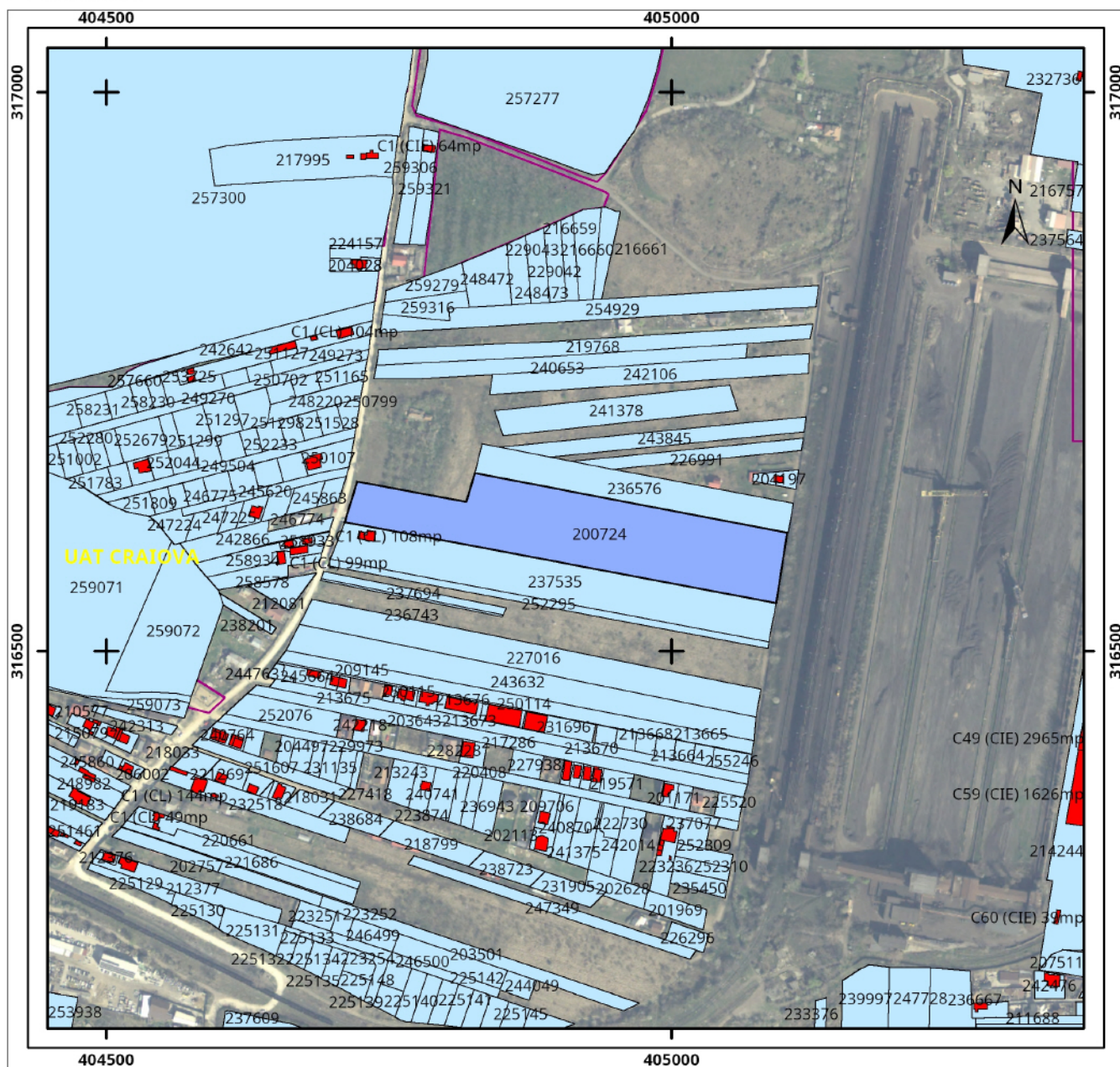
Nr.cerere	218786
Ziua	25
Luna	08
Anul	2025

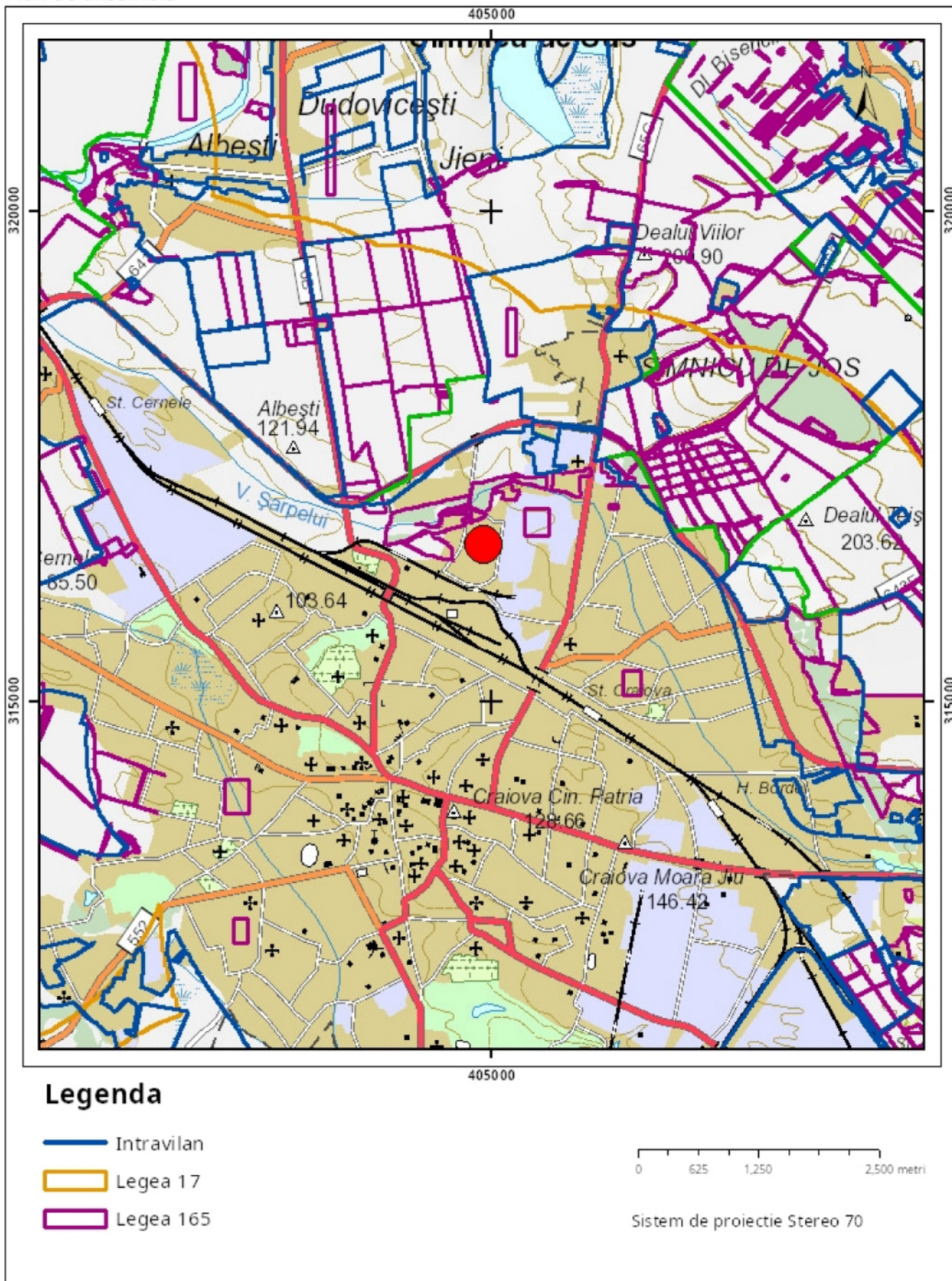
Teren: 22.016 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 22016mp

Plan detaliu





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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 30-05-2022
Data și ora generării: 25-08-2025 12:05

ROMÂNIA
JUDEȚUL DOLJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Nr. **278544** din

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. **1821** din **04.09.2025**

În scopul: Elaborare documentatie PUZ pentru construire capacitate alternativa pentru
producere energie termica si electrica

Ca urmare a Cererii adresate de (1) **MUNICIPIUL CRAIOVA REPREZENTATA DE PRIMAR LIA
OLGUTA VASILESCU PRIN DELEGAT MARIN MONICA**

cu domiciliul (2) în județul , , satul , sectorul , cod poștal , , nr. , bl. , sc. , et. , ap. , telefon/fax ,
e-mail înregistrată la nr. **278544** din **26/08/2025**

pentru imobilul teren si/sau constructii situat în județul **Dolj**, Municipiul **Craiova**,
satul - sector - cod poștal -, Aleea **1 Simnic -Str.Amurgului**, nr. **82;30**, bl. -, sc. -, et. -, ap.-, sau
identificat prin (3)

plan de situație, număr cadastral:200724;236576

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.- faza **PUG** , aprobată prin
Hotărârea Consiliului Județean/Local Craiova
nr. **23/2000;554/2023**

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de
construcții, republicata, cu modificările si completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Teren intravilan proprietate privată a numitilor Trasca Marin si Trasca Florentina conform
extras C.F nr.200724/27.08.2025 si alui chiciu Nicusor Alin conform extras C.F
nr.236576/27.08.2025

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuală a terenului - curți construcții Destinația după PUG -zona parcuri, recreere,
turism cu interdicție de construire pana la elaborare P.U.Z./P.U.D., afectat partial de stradă
propusă prin PUZ si aliniament de construibilitate Suprafata terenului -St=29258,00mp din

acte si 29574,00mp din masuratori

FP-39-04, ver05

3. REGIMUL TEHNIC

Conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 23/2000, prelungit valabilitatea cu HCL nr. 554/2023, U.T.R. P16, amplasamentul este situat in zona parcuri, recreere, turism cu interdictie de construire pana la elaborare P.U.Z./P.U.D., afectat partial de stradă propusă prin PUZ si aliniament de constructibilitate si cu retrageri pentru imprejmuire de min. 5,00 ml si de min. 8,00 pentru construire din axul propus al str. propusa prin PUZ (realizat vis-a-vis de amplasament, aprobat cu HCL nr. 700/2013- profil 4). Se propune elaborare PUZ pentru construire capacitate alternativa pentru producere energie termica si electrica Conform Legii nr. 135/2014 (...) pentru completarea art 18 din Legea nr 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor "Terenurile inscrite in cartea funciara ca fiind în categoria curti-constructii, terenuri ce se afla in proprietatea privata a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spatii verzi, în sensul legii, decat dupa indeplinirea procedurii de expropriere, conform legislatiei în domeniu". Prin PUZ se va preciza durata de valabilitate a acestuia. Solicitarea se va face separat pentru avizul de oportunitate, pentru informarea publicului si pentru elaborare PUZ. Solicitarea de informare a publicului și documentatia aferenta completată, conf art 56, alin 6 și 7 coroborat cu art 37 din Ord 2701/2010 pt aprobarea metodologiei de informare a publicului se va face în baza unei cereri tip, anterior și separat de sol de aprobare a docum urbanism în CL, ce ulterior va fi supusă dezbaterii publice. Investitorul afișează anuntul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristicile specifice în loc vizibil la parcela ce a generat PUZ-ul (conform Ord. 2701/2010) și publica în presă 2 anunturi la interval de 3 zile într-un ziar de circulatie locala. Documentatia de urbanism se va depune în max 15 zile de la finalizarea dezbaterii publice, pentru a se putea emite o hotărâre a CL prin care se aprobă/se respinge doc.de urbanism. Propunerea se va corela cu documentatiile urbanistice aprobate in zona si se va prezenta pe suport topo vizat și recepționat OCPI; Se va respecta RGU aprobat cu HG nr 525/1996 privind propunerea de parcelare a loturilor si dimensionarea cailor de acces. Locuri de parcare in incinta conform RLU 489/2021; Titlul de proprietate in copie conform cu originalul (actul de expropriere) Extrasele C.F, certificatele de nomenclatura stradala. PUZ-ul se poate emite numai în baza avizelor favorabile al detinătorilor de utilități din zonă, cu respectarea conditiilor din acesta, doar pt lucrari de construire ce nu vizeaza intrarea in legalitate. Avizele detinatorilor de retele solicitate prin prezentul certificat de urbanism, inclusiv aviz Mediu. Se va avea in vederea ca dupa aprobarea documentatiei PUZ, obtinerea autorizatiei de construire se poate obtine doar dupa reglementarea juridica a cailor de acces propuse. Nu se vor face comasari sau dezmembrari pe terenul care genereaza PUZ-ul, pana la aprobarea acestuia. Acordul autentificat al proprietarilor terenurilor cu numerele cadastrale 200724;236576

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat(4) pentru

Elaborare documentatie PUZ pentru construire capacitate alternativa pentru productie energie termica si electrica

4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare
și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții**

4.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agentia pentru Protecția Mediului Dolj. Adresa: str. Petru Rares, nr.1

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, Titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a

investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

ÎNTOCMIT

Leontin Buciu

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică - D.T., după caz:

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1. avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

Alte avize/acorduri:

☒ TRANSELECTRICA

☒ SOCIETATEA
ELECTROCENTRALE
CRAIOVA 2

d. 2.avize și acorduri privind:

☒ securitatea la
incendiu

d.3.avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4.Studii de specialitate:

Studiu geotehnic;P.U.Z întocmit conform Ghid privind metodologia de elaborare și conținut-cadru al PUZ, conform Legii nr. 350/2001 și Ord. nr. 233/2016.

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documente de plată ale următoarelor taxe (copie):

dovada achitării taxei RUR pentru exercitarea dreptului de semnatura

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **24** luni de la data emiterii.

PRIMAR,

**SECRETAR GENERAL,
Nicoleta Miulescu**

**ARHITECT ȘEF,
Monica Marin**

Achitat taxa de **0** lei, conform chitanței nr. din

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului **DIRECT** la data de

**ȘEF SERVICIUL URBANISM ȘI NOMENCLATURA
URBANĂ
Ștefan Florescu**

**ÎNTOCMIT
Leontin Buciu**

În conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare

***se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism***

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității .

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din
Transmis solicitantului la data de

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ
Nr. 340855/09.10.2025

RAPORT DE AVIZARE

Având in vedere:

- Referat de aprobare nr. 329211/2025
- Raportul nr. 335304/2025 al Directiei Patrimoniu,
- În conformitate cu prevederile art.154 alin.1 din Ordonanța de urgență nr.57/2019, cu art.1650 din Codul Civil, în temeiul art.129 alin.2, lit (c) și alin.6 lit. (b) din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ
- Potrivit Legii nr.514/2003 privind organizarea si exercitarea profesiei de consilier juridic,

AVIZAM FAVORABIL

propunerea privind supunerea spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- aprobarea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii achiziționării de către municipiul Craiova a imobilului-teren, în suprafață de 21700 mp din acte și 22016 mp din măsurători, situat în municipiul Craiova, Aleea 1 Șimnic nr.82, înscris în Cartea funciară nr.200724, în cuantum de 5.865.466 lei, echivalent a 1.152.600 euro, conform anexei la prezentul raport. (valorile nu includ TVA).

Director Executiv,
Ovidiu Mischianu

Îmi asum responsabilitatea privind realitatea
si legalitatea în sol
Semnatura

Intocmit,
Cons.jur.Nicoleta Bedelici

Îmi asum responsabilitatea privind legalitatea actului
administrativ
Semnatura: _____