

**HOTĂRÂREA NR. \_\_\_\_\_**  
**privind aprobarea raportului de evaluare având ca obiect modificarea anexei nr.2 la**  
**Hotărârea Consiliului Local nr.319/2023**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 27.11.2025;

Având în vedere referatul de aprobare nr.374636/2025, raportul nr.387895/2025 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.391954/2025 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune aprobarea raportului de evaluare având ca obiect modificarea anexei nr.2 la Hotărârea Consiliului Local nr.319/2023;

Potrivit art.108 și art.297 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.129 alin.2 lit.c, coroborat cu art.6 lit.a și 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.** Se aprobă raportul de evaluare având ca obiect modificarea anexei nr.2 la Hotărârea Consiliului Local nr.319/2023, conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Se aprobă nivelul chiriilor pentru spațiile cu altă destinație, proprietatea publică/privată a municipiului Craiova, conform anexei nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.3.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Relații cu Consiliul Local și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**INIȚIATOR,**  
**PRIMAR,**  
**Lia-Olguța VASILESCU**

**AVIZAT,**  
**SECRETAR GENERAL,**  
**Nicoleta MIULESCU**

**Municipiul Craiova**  
**Primăria Municipiului Craiova**  
**Direcția Patrimoniu**  
**Serviciul Patrimoniu**  
**Nr. 374636/ 11.2025**

Referat de aprobare  
al proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare având ca obiect modificarea  
anexei nr.2 la Hotărârea Consiliului Local nr.319/2023

Având în vedere:

HCL nr.319/2023, prin care Consiliul Local al Municipiului Craiova aprobă la art.1 însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea nivelului chiriilor pentru spațiile cu altă destinație ce aparțin Municipiului Craiova prevăzute în anexa 1 la hotărâre , iar la art.2 se aprobă nivelul chiriilor pentru spații cu altă destinație, ce aparțin Municipiului Craiova, prevăzute în anexa nr.2 la aceeași hotărâre.

Rata inflației precum și majorarea costurilor de întreținere aferente spațiilor care aparțin municipiului, modificările survenite în acest interval de timp pe piața chiriilor, mobilitatea pieței imobiliare, faptul că valorile chiriilor se modifică periodic, în corelare cu variațiile indicatorilor rezultați în urma analizei informațiilor de piață despre chirii, este necesar ca acestea să fie actualizate prin raport de evaluare.

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, se procedat la actualizarea tarifelor de închiriere pentru spațiile cu altă destinație , care aparțin municipiului Craiova( domeniul public/privat), prevăzute în anexa nr.2 la HCL nr.319/2023.

Prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.319/2023 al Municipiului Craiova, art.108, art.129, alin.2, lit.c și alin 6 lit.b, art.154 alin.1 din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ,

Propunem promovarea proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare având ca obiect modificarea anexei nr.2 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.319/2023.

PRIMAR,  
Lia-Olguța Vasilescu

ÎNTOCMIT,  
DIRECTOR EXECUTIV,  
Cristian Ionuț Gâlea

*Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea,  
realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial*  
Data: 11.2025  
Semnătura:

## **RAPORT**

la proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare  
având ca obiect modificarea anexei nr.2 la Hotărârea Consiliului Local nr.319/2023

Prin referatul de aprobare al Primarului Municipiului Craiova nr.374636/ 2025 se propune adoptarea unei hotărâri de consiliu local privind însușirea Raportului de Evaluare ce stabilește aprobarea raportului de evaluare având ca obiect modificarea anexei nr.2 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.319/2023.

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.649/2022, se aprobă încetarea dreptului de administrare al Regiei Autonome de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova, asupra bunurilor proprietate publică și privată a municipiului Craiova, identificate în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre, și preluarea acestora în administrarea Consiliului Local al Municipiului Craiova, începând cu data de 01.01.2023. Contractele de închiriere ale bunurilor prevăzute la art.1, care au fost încheiate anterior, rămân în vigoare până la data încetării lor, fiind modificate și completate prin acte adiționale,

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.214/2007 se aprobă tarifele de bază minime pentru chiriile lunare/mp aferente spațiilor cu altă destinație din fondul locativ de stat, identificate în anexa nr.1 la hotărâre, iar prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.146/2008 se aprobă modificarea anexei nr.1 la HCL 214/2007 privind tarifele lunare minime pentru închirierea spațiilor cu altă destinație din fondul locativ de stat, prin completarea cu o nouă poziție, conform art.1 din hotărâre . Având în vedere că pentru bunurile ce aparțin municipiului Craiova și pot face obiectul contractelor de închiriere, în vederea unei bune administrări și asigurarea veniturilor corespunzătoare la bugetul local, s-a stabilit nivelul chiriilor aferente acestora, conform HCL nr.319/2023 prin care, la art.1 se însușește raportul de evaluare având ca obiect stabilirea nivelului chiriilor pentru spațiile cu altă destinație , proprietatea publică/privată a municipiului Craiova, prevăzut în anexa 1 la hotărâre. Potrivit art.2, se aprobă nivelul chiriilor pentru spațiile cu altă destinație, proprietatea publică/privată a municipiului Craiova, conform anexei 2 la prezenta hotărâre.

Având în vedere că, în intervalul de timp scurs de la adoptarea HCL 319/2023 și până în prezent, valorile chiriilor nu au mai fost actualizate și faptul că valorile chiriilor se modifică periodic în corelare cu variațiile indicatorilor rezultați în urma analizei informațiilor de piață despre chirii, rata inflației comunicată de INS, precum și majorarea costurilor de întreținere aferente acestor spații, este necesară actualizarea nivelului chiriilor din anexa 2 a hotărârii, stabilite în raport de zonarea 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 transmis nota de comandă nr.371228/2025, solicitându-se stabilirea prin raport de evaluare, a modificării anexei 2 la HCL 319/2023, ce cuprinde actualizarea chiriilor pentru spațiile cu altă destinație, proprietate publică și privată a municipiului Craiova.

Prin raportul de evaluare, înregistrat sub nr.391461/2025 au fost stabilite, în funcție de destinația spațiului închiriat dar și de zona în care se află acesta, chiriile lunare/mp , conform anexei la prezentul raport.

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, Ghidul metodologic de evaluare GME 630- Evaluarea bunurilor imobile SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400), SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica (EVIP), GEV630 Evaluarea bunurilor imobile; Standarde pentru utilizari specifice: SEV 400 -Verificarea evaluării și întrunește toate condițiile de formă și fond.

În conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.319/2023, cu prevederile art.108, art.129, alin.2, lit.c și alin 6 lit.b, art.154 alin.1, art.297 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 modificarea anexei nr.2 la Hotărârea Consiliului Local nr.319/2023, conform anexei 1 la prezentul raport,
- aprobarea chiriilor pentru spațiile cu altă destinație, proprietate publică/privată a Municipiului Craiova, conform anexei nr.2 la prezentul raport.

Director Executiv,  
Cristian Ionuț Gâlea

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

*Data:20.11.2025*

*Semnătura:*

Șef Serviciu,  
Lucian Cosmin Mitucă

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

*Data:20.11.2025*

*Semnătura:*

Întocmit,  
Insp.Florentina Gavrilesco

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

*Data:20.11.2025*

*Semnătura*

C.I.C-12  
 Nr. 39/461  
 Ziua 20 Luna 11 Anul 2025

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

|            |            |     |            |
|------------|------------|-----|------------|
| Nr. raport | 2025111903 | din | 19.11.2025 |
|------------|------------|-----|------------|

|                 |        |     |            |
|-----------------|--------|-----|------------|
| Nota de comandă | 371228 | din | 17.11.2025 |
|-----------------|--------|-----|------------|

## RAPORT DE EVALUARE

### - ACTIVE/PROPRIETATE IMOBILIARĂ -

**Actualizarea chiriilor pentru spațiile cu alta destinație,  
proprietate publică și privată a municipiului Craiova,  
în raport de zonarea municipiului Craiova**

**CLIENT:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214

**UTILIZATOR DESEMNAȚ:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214

**PROPRRIETAR:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214

Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR  
NR. LEGITIMAȚIE 10737.

-2025-

## SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

**Către:**

**- MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere comanda nr. 371228 din 17.11.2025, 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 19.11.2025.

Etapele parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

- Colectarea documentelor și deschiderea dosarului de lucru;
- Inspecția imobilului;
- Stabilirea, agrearea de ambele părți ai termenilor de referință, ipotezelor și ipotezelor speciale ai 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 *spatiile cu alta destinatie, ce apartin municipiului Craiova.*

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

*Utilizarea desemnată a evaluării este asistarea beneficiarului pentru actualizarea chiriilor pentru spatiile cu alta destinatie, proprietate publica si privata a municipiului Craiova, in raport de zonarea municipiului 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.

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

| Nr. crt. | Destinația spațiului închiriat                                             | Chirie lunară/mp ZONA A0 |                    | Chirie lunară/mp ZONA A1 |                    | Chirie lunară/mp ZONA A2 |                    | Chirie lunară/mp ZONA A3 |                   |
|----------|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------|
|          |                                                                            | 10,22 lei/mp/luna        | 2,01 euro/mp/luna  | 10,22 lei/mp/luna        | 2,01 euro/mp/luna  | 10,22 lei/mp/luna        | 2,01 euro/mp/luna  | 10,22 lei/mp/luna        | 2,01 euro/mp/luna |
| 1        | Cabinete parlamentare/europarlamentare                                     | 10,22 lei/mp/luna        | 2,01 euro/mp/luna  | 10,22 lei/mp/luna        | 2,01 euro/mp/luna  | 10,22 lei/mp/luna        | 2,01 euro/mp/luna  | 10,22 lei/mp/luna        | 2,01 euro/mp/luna |
| 2        | Institutiile publice si de interes public                                  | 10,22 lei/mp/luna        | 2,01 euro/mp/luna  | 10,22 lei/mp/luna        | 2,01 euro/mp/luna  | 10,22 lei/mp/luna        | 2,01 euro/mp/luna  | 10,22 lei/mp/luna        | 2,01 euro/mp/luna |
| 3        | Asociații/Fundații/Federații/unități și alte asemenea                      | 10,22 lei/mp/luna        | 2,01 euro/mp/luna  | 10,22 lei/mp/luna        | 2,01 euro/mp/luna  | 10,22 lei/mp/luna        | 2,01 euro/mp/luna  | 10,22 lei/mp/luna        | 2,01 euro/mp/luna |
| 4        | Asociații de proprietari                                                   | 10,22 lei/mp/luna        | 2,01 euro/mp/luna  | 10,22 lei/mp/luna        | 2,01 euro/mp/luna  | 10,22 lei/mp/luna        | 2,01 euro/mp/luna  | 10,22 lei/mp/luna        | 2,01 euro/mp/luna |
| 5        | Societăți comerciale prestări servicii/comert                              | 60,57 lei/mp/luna        | 11,91 euro/mp/luna | 57,54 lei/mp/luna        | 11,31 euro/mp/luna | 51,49 lei/mp/luna        | 10,12 euro/mp/luna | 37,22 lei/mp/luna        | 7,32 euro/mp/luna |
| 6        | Societăți comerciale alimentație publică                                   | 57,54 lei/mp/luna        | 11,31 euro/mp/luna | 54,67 lei/mp/luna        | 10,75 euro/mp/luna | 48,91 lei/mp/luna        | 9,62 euro/mp/luna  | 35,36 lei/mp/luna        | 6,95 euro/mp/luna |
| 7        | Societăți comerciale producție                                             | 54,51 lei/mp/luna        | 10,72 euro/mp/luna | 51,79 lei/mp/luna        | 10,18 euro/mp/luna | 46,34 lei/mp/luna        | 9,11 euro/mp/luna  | 33,50 lei/mp/luna        | 6,59 euro/mp/luna |
| 8        | Garaje auto, pivnițe, boxe la subsol de blocuri, alte spații de depozitare | 28,60 lei/mp/luna        | 5,62 euro/mp/luna  | 24,31 lei/mp/luna        | 4,78 euro/mp/luna  | 21,75 lei/mp/luna        | 4,28 euro/mp/luna  | 15,73 lei/mp/luna        | 3,09 euro/mp/luna |
| 9        | Cabinete medicale                                                          | 25,53 lei/mp/luna        | 5,02 euro/mp/luna  | 25,53 lei/mp/luna        | 5,02 euro/mp/luna  | 25,53 lei/mp/luna        | 5,02 euro/mp/luna  | 25,53 lei/mp/luna        | 5,02 euro/mp/luna |

| Nr. crt. | Destinația spațiului închiriat                                             | Chirie lunară/mp ZONA B |                   | Chirie lunară/mp ZONA C și zona industrială sud |                   | Chirie lunară/mp ZONA D inclusiv loc limitrofe |                   |
|----------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------|-------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------|-------------------|
|          |                                                                            | 10,22 lei/mp/luna       | 2,01 euro/mp/luna | 10,22 lei/mp/luna                               | 2,01 euro/mp/luna | 10,22 lei/mp/luna                              | 2,01 euro/mp/luna |
| 1        | Cabinete parlamentare                                                      | 10,22 lei/mp/luna       | 2,01 euro/mp/luna | 10,22 lei/mp/luna                               | 2,01 euro/mp/luna | 10,22 lei/mp/luna                              | 2,01 euro/mp/luna |
| 2        | Institutiile publice si de interes public                                  | 10,22 lei/mp/luna       | 2,01 euro/mp/luna | 10,22 lei/mp/luna                               | 2,01 euro/mp/luna | 10,22 lei/mp/luna                              | 2,01 euro/mp/luna |
| 3        | Asociații/Fundații/Federații/unități și alte asemenea                      | 10,22 lei/mp/luna       | 2,01 euro/mp/luna | 10,22 lei/mp/luna                               | 2,01 euro/mp/luna | 10,22 lei/mp/luna                              | 2,01 euro/mp/luna |
| 4        | Asociații de proprietari                                                   | 10,22 lei/mp/luna       | 2,01 euro/mp/luna | 10,22 lei/mp/luna                               | 2,01 euro/mp/luna | 10,22 lei/mp/luna                              | 2,01 euro/mp/luna |
| 5        | Societăți comerciale prestări servicii/comert                              | 35,45 lei/mp/luna       | 6,97 euro/mp/luna | 33,42 lei/mp/luna                               | 6,57 euro/mp/luna | 20,52 lei/mp/luna                              | 4,03 euro/mp/luna |
| 6        | Societăți comerciale alimentație publică                                   | 33,68 lei/mp/luna       | 6,62 euro/mp/luna | 29,63 lei/mp/luna                               | 5,83 euro/mp/luna | 18,19 lei/mp/luna                              | 3,58 euro/mp/luna |
| 7        | Societăți comerciale producție                                             | 31,90 lei/mp/luna       | 6,27 euro/mp/luna | 28,07 lei/mp/luna                               | 5,52 euro/mp/luna | 17,23 lei/mp/luna                              | 3,39 euro/mp/luna |
| 8        | Garaje auto, pivnițe, boxe la subsol de blocuri, alte spații de depozitare | 14,98 lei/mp/luna       | 2,94 euro/mp/luna | 13,18 lei/mp/luna                               | 2,59 euro/mp/luna | 8,57 lei/mp/luna                               | 1,68 euro/mp/luna |
| 9        | Cabinete medicale                                                          | 25,53 lei/mp/luna       | 5,02 euro/mp/luna | 25,53 lei/mp/luna                               | 5,02 euro/mp/luna | 25,53 lei/mp/luna                              | 5,02 euro/mp/luna |

Cu considerație,  
Mihail Dumitru Blanariu



## CUPRINS

|                                                                         |           |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>SINTEZA EVALUĂRII</b>                                                | <b>5</b>  |
| <b>CERTIFICAREA EVALUATORULUI</b>                                       | <b>9</b>  |
| <b>1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII</b>                             | <b>11</b> |
| 1.1. EVALUATOR                                                          | 11        |
| 1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI                                           | 11        |
| 1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI                                              | 11        |
| 1.4. PROPRIETARI                                                        | 11        |
| 1.5. BENEFICIAR                                                         | 11        |
| 1.6. COMANDĂ/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII         | 11        |
| 1.7. IDENTIFICAREA ACTIVELOR/BUNURILOR SUPUSE EVALUĂRII                 | 12        |
| 1.8. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ                                               | 12        |
| 1.9. DEVIERI DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2025      | 12        |
| 1.10. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII                   | 12        |
| 1.11. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII                 | 14        |
| 1.12. SURSELE DE INFORMARE                                              | 15        |
| 1.13. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE                                  | 16        |
| 1.14. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE                                       | 16        |
| 1.15. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII | 17        |
| 1.16. FACTORI DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG)                  | 17        |
| 1.17. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE                   | 17        |
| 1.18. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE                                 | 18        |
| <b>2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE</b>                     | <b>19</b> |
| 2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE                        | 19        |
| <b>3 ANALIZA PIEȚEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE</b>             | <b>21</b> |
| 3.1. DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE                                         | 21        |
| 3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIEȚEI LOCALE                         | 21        |
| 3.3. OFERTA COMPETITIVĂ                                                 | 22        |
| 3.4. CEREREA SOLVABILĂ                                                  | 23        |
| 3.5. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIEȚEI LOCALE                         | 23        |
| <b>4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ</b>                                          | <b>24</b> |
| 4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE                                             | 24        |
| 4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE                                            | 24        |
| <b>5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII</b>               | <b>27</b> |
| <b>ANEXE</b>                                                            | <b>30</b> |

## SINTEZA EVALUĂRII

|                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Evaluator</b>                                                     | 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Client</b>                                                        | MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Utilizatori desemnați</b>                                         | MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Proprietar</b>                                                    | Imobilele apartin domeniului pulic si privat al MUNICIPIULUI CRAIOVA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Comanda/contract</b>                                              | Comanda nr. 371228 din 17.11.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Data raportului</b>                                               | 19.11.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Data inspectiei</b>                                               | Inspekția s-a realizat în data de 19.11.2025, în prezența utilizatorului desemnat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Data evaluării</b>                                                | 19.11.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Curs BNR valabil la data evaluării, 19.11.2025</b>                | 1 Euro = 5,0859 lei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Identificarea activelor/ bunurilor supuse evaluării</b>           | Spațiile cu altă destinație, ce apartn municipiului Craiova                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Amplasare</b>                                                     | Municipiul Craiova, zonele, A0, A1, A2, A3, B. C si D, jud. Dolj                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Utilizare existentă</b>                                           | Conform H.C.L. 214 din 31.05.2007, actualizata prin H.C.L. 146 DIN 27.03.2008                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Utilizarea desemnată</b>                                          | Actualizarea chiriilor pentru spatiile cu alta destinatie, proprietate publica si privata a municipiului Craiova, in raport de zona municipiului Craiova                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Devieri de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025</b> | <p><b>SEV 100 pct. 40.4:</b> “Dacă anumite cerințe legale, statutare, de reglementare și/sau alte cerințe ale altor autorități, care sunt adecvate scopului și <i>jurisdicției evaluării</i>, intră în contradicție cu SEV, aceste cerințe <i>ar trebui</i> să aibă prioritate și să fie explicate, documentate și raportate pentru a se asigura cerința de conformitate cu SEV.”</p> <p><b>SEV 100 pct. 40.5:</b> „Dacă există cerințe legale, statutare și de reglementare sau alte cerințe ale altor autorități, care afectează în mod <i>semnificativ</i> natura procedurilor aplicate, <i>datele de intrare</i> și ipotezele utilizate și/sau <i>valoarea (valorile)</i>, <i>evaluatorul trebuie</i>, de asemenea, să dezvăluie acele cerințe legale, de reglementare sau de altă natură, precum și modul <i>semnificativ</i> prin care acestea diferă de cerințele SEV (de</p> |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | exemplu, identificarea faptului că <i>jurisdicția</i> relevantă impune utilizarea doar a abordării prin piață, în situația în care SEV ar indica că <i>ar trebui</i> luată în considerare abordarea prin venit).”                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Tipul valorii estimate</b> | <p>La pozițiile 1 evaluarea s-a făcut în conformitate cu HG 310/2007 privind pretul chiriilor la locuințe (cabinete parlamentare și europarlamentare) respectiv 0,84 lei/mp coroborată cu Legea 114/1996 și Legea 334/2006</p> <p>La poziția 2, evaluarea s-a realizat ținând cont de prevederile legale din OG 26/2000 este aprobată prin Legea nr. 246/2005 și HCL 214 din 31.05.2007.</p> <p>La poziția 3, evaluarea s-a realizat ținând cont de prevederile legale din OG 26/2000 este aprobată prin Legea nr. 246/2005 și HCL 146 din 27.03.2008.</p> <p>La poziția 4, evaluarea s-a realizat în conformitate cu Legea 196/2018 și HCL 214 din 31.05.2007.</p> <p>La pozițiile 5-9 evaluarea s-a făcut prin abordarea prin piață, recunoscută de Snadnardele de Evaluare a Bunurilor editia 2025,</p> <p>Valorile de închiriere sunt asimilate chiriilor de piață definite de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2025.</p> <p>Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada septembrie-noiembrie 2025, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt, aceste previziuni putându-se schimba în funcție de condițiile viitoare.</p> <p>Pentru determinarea <i>chiriei de piață</i> a imobilului s-a utilizat metoda actualizării, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025 – ed. Iroval – București</p> <p>Definiția chiriei de piață, dată de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare (IVSC) în IVS- Cadrul general, care face obiectul Standardelor Internaționale de Evaluare 2013, este:</p> <p><b><i>“Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.</i>(SEV 230, C9)</b></p> <p>“Chiria de piață poate fi utilizată ca <i>tip al valorii</i> la evaluarea unei închirieri sau a unui drept creat prin închiriere. În cazurile în care există contracte de închiriere, este necesar să se ia în considerare chiria contractuală iar în alte cazuri chiria de piață.” (SEV102, A20.2)</p> <p>“Chiria contractuală este chiria plătită conform clauzelor unui contract efectiv de închiriere. Chiria contractuală poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și <i>trebuie</i> să fie identificate și înțelese pentru a se putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și <i>obligățiile</i> locatarului.” (SEV102, A20.4).</p> <p>Pentru determinarea prețului- redevenței în vederea concesiunii s-a utilizat metoda actualizării- analiza fluxului de numerar actualizat (DCF), conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025.</p> <p>Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, au fost extrase următoarele standarde în conformitate cu scopul și tipul valorii estimate:</p> |

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Standarde generale:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100);</li> <li>- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);</li> <li>- SEV 102 Tipuri ale evaluării (IVS 102)</li> <li>- SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103);</li> <li>- SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104);</li> <li>- SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105);</li> <li>- SEV 106 Documente și raportare (IVS 106)</li> </ul> </li> <li>- <i>Standarde pentru active:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400);</li> <li>- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile</li> </ul> </li> </ul> <p>Definiția valorii de piață, dată de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, este:</p> <p><i>„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în părțile au acționat fiecare în cunoștiința de cauză, prudent și fără constrângere”</i></p> |
| <b>Observatii speciale</b>                   | <p>Destinația spațiilor a fost actualizată conform cerințelor proprietarului</p> <p>De asemenea s-a procedat la actualizarea zonelor Municipiului Craiova, cu situația existentă în prezent</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Abordari/Metode de evaluare utilizate</b> | <p>Abordarea prin piața</p> <p>Metode administrative</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

## Valori rezultate

| Nr. crt. | Destinația spațiului închiriat                                             | Chirie lunară/mp<br>ZONA A0 |                    | Chirie lunară/mp<br>ZONA A1 |                    | Chirie lunară/mp<br>ZONA A2 |                    | Chirie lunară/mp<br>ZONA A3 |                   |
|----------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------|-----------------------------|-------------------|
|          |                                                                            | 10,22 lei/mp/luna           | 2,01 euro/mp/luna  | 10,22 lei/mp/luna           | 2,01 euro/mp/luna  | 10,22 lei/mp/luna           | 2,01 euro/mp/luna  | 10,22 lei/mp/luna           | 2,01 euro/mp/luna |
| 1        | Cabinete parlamentare/europarlamentare                                     | 10,22 lei/mp/luna           | 2,01 euro/mp/luna  | 10,22 lei/mp/luna           | 2,01 euro/mp/luna  | 10,22 lei/mp/luna           | 2,01 euro/mp/luna  | 10,22 lei/mp/luna           | 2,01 euro/mp/luna |
| 2        | Instituti publice si de interes public                                     | 10,22 lei/mp/luna           | 2,01 euro/mp/luna  | 10,22 lei/mp/luna           | 2,01 euro/mp/luna  | 10,22 lei/mp/luna           | 2,01 euro/mp/luna  | 10,22 lei/mp/luna           | 2,01 euro/mp/luna |
| 3        | Asociații/Fundații/Federații/unioni si alte asemenea                       | 10,22 lei/mp/luna           | 2,01 euro/mp/luna  | 10,22 lei/mp/luna           | 2,01 euro/mp/luna  | 10,22 lei/mp/luna           | 2,01 euro/mp/luna  | 10,22 lei/mp/luna           | 2,01 euro/mp/luna |
| 4        | Asociații de proprietari                                                   | 10,22 lei/mp/luna           | 2,01 euro/mp/luna  | 10,22 lei/mp/luna           | 2,01 euro/mp/luna  | 10,22 lei/mp/luna           | 2,01 euro/mp/luna  | 10,22 lei/mp/luna           | 2,01 euro/mp/luna |
| 5        | Societati comerciale prestări servicii / comert                            | 60,57 lei/mp/luna           | 11,91 euro/mp/luna | 57,54 lei/mp/luna           | 11,31 euro/mp/luna | 51,49 lei/mp/luna           | 10,12 euro/mp/luna | 37,22 lei/mp/luna           | 7,32 euro/mp/luna |
| 6        | Societati comerciale alimentare publică                                    | 57,54 lei/mp/luna           | 11,31 euro/mp/luna | 54,67 lei/mp/luna           | 10,75 euro/mp/luna | 48,91 lei/mp/luna           | 9,62 euro/mp/luna  | 35,36 lei/mp/luna           | 6,95 euro/mp/luna |
| 7        | Societati comerciale producție                                             | 54,51 lei/mp/luna           | 10,72 euro/mp/luna | 51,79 lei/mp/luna           | 10,18 euro/mp/luna | 46,34 lei/mp/luna           | 9,11 euro/mp/luna  | 33,50 lei/mp/luna           | 6,59 euro/mp/luna |
| 8        | Garaje auto, pivnițe, boxe la subsol de blocuri, alte spații de depozitare | 28,60 lei/mp/luna           | 5,62 euro/mp/luna  | 24,31 lei/mp/luna           | 4,78 euro/mp/luna  | 21,75 lei/mp/luna           | 4,28 euro/mp/luna  | 15,73 lei/mp/luna           | 3,09 euro/mp/luna |
| 9        | Cabinete medicale                                                          | 25,53 lei/mp/luna           | 5,02 euro/mp/luna  | 25,53 lei/mp/luna           | 5,02 euro/mp/luna  | 25,53 lei/mp/luna           | 5,02 euro/mp/luna  | 25,53 lei/mp/luna           | 5,02 euro/mp/luna |

| Nr. crt. | Destinația spațiului închiriat                                             | Chirie lunară/mp<br>ZONA B |                   | Chirie lunară/mp<br>ZONA C si zona industrială sud |                   | Chirie lunară/mp<br>ZONA D inclusiv loc limitrofe |                   |
|----------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------|----------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------|-------------------|
|          |                                                                            | 10,22 lei/mp/luna          | 2,01 euro/mp/luna | 10,22 lei/mp/luna                                  | 2,01 euro/mp/luna | 10,22 lei/mp/luna                                 | 2,01 euro/mp/luna |
| 1        | Cabinete parlamentare                                                      | 10,22 lei/mp/luna          | 2,01 euro/mp/luna | 10,22 lei/mp/luna                                  | 2,01 euro/mp/luna | 10,22 lei/mp/luna                                 | 2,01 euro/mp/luna |
| 2        | Instituti publice si de interes public                                     | 10,22 lei/mp/luna          | 2,01 euro/mp/luna | 10,22 lei/mp/luna                                  | 2,01 euro/mp/luna | 10,22 lei/mp/luna                                 | 2,01 euro/mp/luna |
| 3        | Asociații/Fundații/Federații/unioni si alte asemenea                       | 10,22 lei/mp/luna          | 2,01 euro/mp/luna | 10,22 lei/mp/luna                                  | 2,01 euro/mp/luna | 10,22 lei/mp/luna                                 | 2,01 euro/mp/luna |
| 4        | Asociații de proprietari                                                   | 10,22 lei/mp/luna          | 2,01 euro/mp/luna | 10,22 lei/mp/luna                                  | 2,01 euro/mp/luna | 10,22 lei/mp/luna                                 | 2,01 euro/mp/luna |
| 5        | Societati comerciale prestări servicii / comert                            | 35,45 lei/mp/luna          | 6,97 euro/mp/luna | 33,42 lei/mp/luna                                  | 6,57 euro/mp/luna | 20,52 lei/mp/luna                                 | 4,03 euro/mp/luna |
| 6        | Societati comerciale alimentare publică                                    | 33,68 lei/mp/luna          | 6,62 euro/mp/luna | 29,63 lei/mp/luna                                  | 5,83 euro/mp/luna | 18,19 lei/mp/luna                                 | 3,58 euro/mp/luna |
| 7        | Societati comerciale producție                                             | 31,90 lei/mp/luna          | 6,27 euro/mp/luna | 28,07 lei/mp/luna                                  | 5,52 euro/mp/luna | 17,23 lei/mp/luna                                 | 3,39 euro/mp/luna |
| 8        | Garaje auto, pivnițe, boxe la subsol de blocuri, alte spații de depozitare | 14,98 lei/mp/luna          | 2,94 euro/mp/luna | 13,18 lei/mp/luna                                  | 2,59 euro/mp/luna | 8,57 lei/mp/luna                                  | 1,68 euro/mp/luna |
| 9        | Cabinete medicale                                                          | 25,53 lei/mp/luna          | 5,02 euro/mp/luna | 25,53 lei/mp/luna                                  | 5,02 euro/mp/luna | 25,53 lei/mp/luna                                 | 5,02 euro/mp/luna |

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Evaluator autorizat

Administrator,  
Blănariu Mihail-Dumitru

Blănariu Mihail-Dumitru



**CERTIFICAREA EVALUATORULUI**

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

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

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

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

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

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

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

În vederea realizării raportului de evaluare s-a respectat codul de etică al profesiei și cerințele formulate de 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 emisiunii 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 nepartinitoare din punct de vedere profesional. Acestea sunt limitate doar de informațiile deținute și ipotezele considerate în cadrul prezentului raport de evaluare;

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

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**

Administrator,  
Blănariu Mihail-Dumitru



**Evaluator autorizat**

Blănariu Mihail-Dumitru



## 1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Evaluarea este un proces de estimare (atribuire a valorii), care este un concept economic ce se referă la 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

### 1.4. PROPRIETAR

Imobilele apartin domeniului pulic si privat al MUNICIPIULUI CRAIOVA

### 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. 371228 din 17.11.2025

**Data raportului:** 19.11.2025

**Data inspectiei:** Inspectia s-a realizat în data de 19.11.2025, în prezența utilizatorului desemnat

**Data evaluării:** 19.11.2025

**Curs BNR valabil la data de:** 19.11.2025: 1 Euro = 5,0859 lei.

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

## 1.7. IDENTIFICAREA ACTIVELOR/BUNURILOR SUPUSE EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare se referă *actualizarea valorilor tarifelor de inchiriere pentru spatiile cu alta destinatie, ce apartin municipiului Craiova, stabilite in raport de zonarea localitatii.*

**Adresa:** Municipiul Craiova, zonele, A0, A1, A2, A3, B, C si D, jud. Dolj

**Utilizarea actuala:** Conform H.C.L. 214 din 31.05.2007, actualizata prin H.C.L. 146 DIN 27.03.2008

## 1.8. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistarea proprietarului pentru actualizarea chiriilor pentru spatiile cu alta destinatie, proprietate publica si privata a municipiului Craiova, in raport de zonarea municipiului Craiova.

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

## 1.9. DEVIERI DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2025

**SEV 100 pct. 40.4:** “Dacă anumite cerințe legale, statutare, de reglementare și/sau alte cerințe ale altor autorități, care sunt adecvate scopului și *jurisdicției evaluării*, intră în contradicție cu SEV, aceste cerințe *ar trebui* să aibă prioritate și să fie explicate, documentate și raportate pentru a se asigura cerința de conformitate cu SEV.”

**SEV 100 pct. 40.5:** „Dacă există cerințe legale, statutare și de reglementare sau alte cerințe ale altor autorități, care afectează în mod *semnificativ* natura procedurilor aplicate, *datele de intrare* și ipotezele utilizate și/sau *valoarea (valorile), evaluatorul trebuie*, de asemenea, să dezvăluie acele cerințe legale, de reglementare sau de altă natură, precum și modul *semnificativ* prin care acestea diferă de cerințele SEV (de exemplu, identificarea faptului că *jurisdicția* relevantă impune utilizarea doar a abordării prin piață, în situația în care SEV ar indica că *ar trebui* luată în considerare abordarea prin venit).”

## 1.10. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII

La pozitiile 1, evaluarea s-a facut in conformitate cu HG 310/2007 privind pretul chiriilor la locuinte (cabinete parlamentare si europarlamentare) respectiv 0,84 lei/mp coroborată cu Legea 114/1996 și Legea 334/2006

La pozitia 2, evaluarea s-a realizat tinand cont de prevederile legale din OG 26/2000 este aprobata prin Legea nr. 246/2005 si HCL 214 din 31.05.2007.

La pozitia 3, evaluarea s-a realizat tinand cont de prevederile legale din OG 26/2000 este aprobata prin Legea nr. 246/2005 si HCL 146 din 27.03.2008.

La pozitia 4, evaluarea s-a realizat in conformitate cu Legea 196/2018 si HCL 214 din 31.05.2007.

La pozitiile 5-9 evaluarea s-a facut prin abordarea prin piata, recunoscuta de Snadnardele de Evaluare a Bunurilor editia 2025,

Valorile de inchiriere sunt asimilate chiriilor de piata definita de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2025.

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

Pentru determinarea *chiriei de piață* a imobilului s-a utilizat metoda actualizării, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025 – ed. Iroval – București

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

***“Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvare, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.*(SEV 230, C9)**

“Chiria de piață poate fi utilizată ca *tip al valorii* la evaluarea unei închirieri sau a unui drept creat prin închiriere. În cazurile în care există contracte de închiriere, este necesar să se ia în considerare chiria contractuală iar în alte cazuri chiria de piață .” (SEV102, A20.2)

“Chiria contractuală este chiria plătită conform clauzelor unui contract efectiv de închiriere. Chiria contractuală poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și *trebuie* să fie identificate și înțelese pentru a se putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și *obligățiile* locatarului.” (SEV102, A20.4).

Pentru determinarea prețului- redevenței în vederea concesiunii s-a utilizat metoda actualizării- analiza fluxului de numerar actualizat (DCF), conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor 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

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

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

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

## 1.11. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

### 1.11.1. 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.

### 1.11.2. 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. 371228 din 19.11.2025;
- Hotărâre Consiliul Local al Municipiului Craiova nr. 319/2023;
- Hotărâre Consiliul Local al Municipiului Craiova nr. 214/2007;
- Hotărâre Consiliul Local al Municipiului Craiova nr. 146/2008;
- Hotărâre Consiliul Local al Municipiului Craiova nr. 649/2022.

### 1.11.3. 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

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

– Nu este cazul.

### 1.11.5. 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.

## 1.12. 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.

### 1.12.1. 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.

### 1.12.2. 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](http://www.storia.ro), [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.olx.ro](http://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.

### 1.12.3. 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;<sup>2</sup>
- Listele imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic;<sup>3</sup> - *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/CE<sup>4</sup> - **nu este cazul**;
- Legislația în vigoare (Codul Administrativ din 03.07.2019, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare, documente puse la dispoziție de proprietar).

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

<sup>3</sup> 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>;

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

### 1.13. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

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

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

### 1.14. 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 niciu fel de investigație referitoare la utilizările trecute sau prezente, ale proprietă sau proprietăților învecinate, pentru a stabili dacă există vreo contaminare. Valoarea este estimată în ipoteza că nu există surse de contaminare

- Pentru determinarea valorii de piață s-a utilizat 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.

#### **1.14.2. Ipoteze speciale**

- Evaluarea s-a făcut în condițiile închirierii spațiilor cu destinațiile declarate, ce reies din documentele puse la dispoziție

### **1.15. 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

### **1.16. FACTORI DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG)**

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

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

Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat 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

### **1.17. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE**

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

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

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

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

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

### **1.18.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 proprietatii imobiliare evaluata

Prezentul raport de evaluare se referă *actualizarea valorilor tarifelor de inchiriere pentru spatiile cu alta destinatie, ce apartin municipiului Craiova, stabilite in raport de zonarea localitatii*

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



**2.1.2. Descrierea juridica**

Imobilele ce fac obiectul evaluarii apartine domeniului privat al MUNICIPIULUI CRAIOVA

Lista documentelor analizate sunt enumerate la punctul 10.2, capitolul 1.

La data inspecției imobilele erau inchiriate.

**2.1.3. Sarcini**

Proprietarul nu a pus la dispozitie un extras de carte funciara. Evaluarea s-a facut in ipoteza ca proprietatea este libera de sarcini si tranzactionabila

**2.1.4. Descrierea proprietatii**

Imobilele ce fac obiectul evaluarii sunt grupate, dupa destinatie, astfel:

| <b>Nr. crt.</b> | <b>Destinația spațiului închiriat</b>                                      |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------|
| 1               | Cabinete parlamentare/europlamentare                                       |
| 2               | Institutii publice si de interes public                                    |
| 3               | Asociatii/Fundații/Federații/uniuni si alte asemenea                       |
| 4               | Asociatii de proprietari                                                   |
| 5               | Societati comerciale prestări servicii / comert                            |
| 6               | Societati comerciale alimentație publică                                   |
| 7               | Societati comerciale producție                                             |
| 8               | Garaje auto, pivnițe, boxe la subsol de blocuri, alte spații de depozitare |
| 9               | Cabinete medicale                                                          |

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

Astfel, ținând cont de specificul zonei (preponderent mixta) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietățile care fac subiectul prezentului raport de evaluare este cea a spațiilor cu altă destinație, ce aparțin municipiului Craiova, inchiriabile, situate în zonele A0, A1, A2, A3, B, C și zona industrială sud, zona D inclusiv localitățile limitrofe. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona mediana

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. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE

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

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

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

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

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

### 3.3. OFERTA COMPETITIVA

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 contractarea pietei imobiliare datorată crizei economice.

În urma analizei ofertei competitive am identificat o serie de chirii comparabile proprietății subiect, a căror oferte sunt cuprinse în intervalul 4 euro/mp/lună - 12 euro/mp/lună, interval ce se ajustează în funcție de zona în care se află comparabilele.

### 3.4. CEREREA SOLVABILA

---

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru închiriere, la diferite chirii, 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 proprietățile imobiliare subiect vine în principal de la cabinete parlamentare, europarlamentare, institutii publice si de interes public, asociatii/fundații/federații/uniuni si alte asemenea, asociatii de proprietari, societati comerciale prestări servicii / comert, societati comerciale alimentație publică, societati comerciale producție, garaje auto, pivnițe, boxe la subsol de blocuri, alte spații de depozitare.

Deoarece achiziționarea unei proprietăți de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani relativ mare, cererea pentru proprietăți similare este scăzută. Mai mult, o bună parte a potențialilor cumpărători solvabili preferă achiziționarea unei construcții și a terenului aferent.

### 3.5. ECHILIBRU PIETEI. PREVIZIUNI

---

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

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

## 4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ

### 4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Concepte fundamentale ale Principiilor de Evaluare General Acceptate (GAVP), cea mai bună utilizare este definită ca fiind: „cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.”

Utilizarea din care rezultă valoarea cea mai mare, în corelare cu celelalte utilizări, este considerată cea mai bună utilizare.

Conceptul de cea mai bună utilizare este o parte fundamentală și integrantă a estimărilor valorii de piață.

Conceptul de ”cea mai bună utilizare” reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Relațiile dintre comportamentul economic și evaluare sunt evidente clar pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare. Când scopul evaluării este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească următoarele criterii:

- Permisibilă legal;
- Posibilă fizic;
- Justificată adecvat;
- Fezabilă financiar;
- Maxima profitabilă.

#### ***Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber***

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber poate fi utilizarea prezentă, construcția, subîmpărțirea sau unirea cu altă proprietate. Cea mai bună utilizare a terenului liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor.

Ca alternativă, terenul poate fi păstrat ca investiție. Utilizarea potențială și nu utilizarea existentă determină de obicei prețul care va fi plătit pentru teren în cazul în care respectiva utilizare este fezabilă din punct de vedere economic.

Analiza planurilor zonale, a vecinătăților, conduce la concluzia că posibilitatea utilizării terenului în alte moduri decât este folosit în prezent nu este atractivă.

#### ***Cea mai bună utilizare a construcțiilor.***

Cea mai bună utilizare a proprietăților ca fiind construite este caracteristică utilizării care trebuie să fie realizată pe o proprietate prin prisma construcțiilor existente și a celor ideale descrise în concluzia analizei asupra celei mai bune utilizări a terenului ca fiind liber.

Cea mai bună utilizare a proprietăților evaluate ca fiind construită poate fi continuarea utilizării existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o altă utilizare, ori o combinația a acestor alternative.

*Se constată că cea mai bună utilizare a proprietăților imobiliare ca fiind construită este cea actuală, deoarece are cea mai mare valoare a proprietății evaluate.*

## 4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE

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

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

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

- Abordarea prin piața

### 4.2.1. Devieri de la standarde

La pozițiile 1, evaluarea s-a făcut în conformitate cu HG 310/2007 privind pretul chiriilor la locuințe (cabinete parlamentare și europarlamentare) respectiv 0,84 lei/mp coroborată cu Legea 114/1996 și Legea 334/2006

La poziția 2, evaluarea s-a realizat ținând cont de prevederile legale din OG 26/2000 este aprobată prin Legea nr. 246/2005 și HCL 214 din 31.05.2007.

La poziția 3, evaluarea s-a realizat ținând cont de prevederile legale din OG 26/2000 este aprobată prin Legea nr. 246/2005 și HCL 146 din 27.03.2008.

La poziția 4, evaluarea s-a realizat în conformitate cu Legea 196/2018 și HCL 214 din 31.05.2007.

La calcularea chiriilor aferente spațiilor menționate în tabel la pozițiile 2,3,4, s-a pornit de la chiria istorică, actualizată cu indicii de inflație aferenți, conform art. 7 din HCL 217/31.05.2007, completată cu HCL 146 din 27.03.2008.

Valorile estimate a chiriilor, sunt prezentate în anexele prexentului raport

### 4.2.2. Abordarea prin piața

Metodele de evaluare a chiriilor sunt următoarele: comparația directă, abordarea prin venit.

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

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

Ajustările procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație. Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane,

proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru corecție.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total corecții 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 corecții vor avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

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

Comparabilele sunt prezentate în anexele raportului. Grile de piață și explicarea ajustărilor sunt prezentate în Anexă.

Valorile estimate a chiriilor, sunt prezentate în anexele prezentului raport

## 5 ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

Valoarea de piață nu depinde de tranzacțiile reale ce au loc la data evaluării ci mai degrabă este o estimare a chiriei 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 urmatoarele metode definite de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR editia 2025.

In urma analizelor si calculelor efectuate, s-au obtinut urmatoarele valori:

| Nr. crt. | Destinația spațiului închiriat                                             | Chirie lunară/mp<br>ZONA A0 |                    | Chirie lunară/mp<br>ZONA A1 |                    | Chirie lunară/mp<br>ZONA A2 |                    | Chirie lunară/mp<br>ZONA A3 |                   |
|----------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------|-----------------------------|-------------------|
|          |                                                                            |                             |                    |                             |                    |                             |                    |                             |                   |
| 1        | Cabinete parlamentare/europarlamentare                                     | 10,22 lei/mp/luna           | 2,01 euro/mp/luna  | 10,22 lei/mp/luna           | 2,01 euro/mp/luna  | 10,22 lei/mp/luna           | 2,01 euro/mp/luna  | 10,22 lei/mp/luna           | 2,01 euro/mp/luna |
| 2        | Instituții publice si de interes public                                    | 10,22 lei/mp/luna           | 2,01 euro/mp/luna  | 10,22 lei/mp/luna           | 2,01 euro/mp/luna  | 10,22 lei/mp/luna           | 2,01 euro/mp/luna  | 10,22 lei/mp/luna           | 2,01 euro/mp/luna |
| 3        | Asociații/Fundații/Federații/unioni si alte asemenea                       | 10,22 lei/mp/luna           | 2,01 euro/mp/luna  | 10,22 lei/mp/luna           | 2,01 euro/mp/luna  | 10,22 lei/mp/luna           | 2,01 euro/mp/luna  | 10,22 lei/mp/luna           | 2,01 euro/mp/luna |
| 4        | Asociații de proprietari                                                   | 10,22 lei/mp/luna           | 2,01 euro/mp/luna  | 10,22 lei/mp/luna           | 2,01 euro/mp/luna  | 10,22 lei/mp/luna           | 2,01 euro/mp/luna  | 10,22 lei/mp/luna           | 2,01 euro/mp/luna |
| 5        | Societati comerciale prestări servicii / comert                            | 60,57 lei/mp/luna           | 11,91 euro/mp/luna | 57,54 lei/mp/luna           | 11,31 euro/mp/luna | 51,49 lei/mp/luna           | 10,12 euro/mp/luna | 37,22 lei/mp/luna           | 7,32 euro/mp/luna |
| 6        | Societati comerciale alimentație publică                                   | 57,54 lei/mp/luna           | 11,31 euro/mp/luna | 54,67 lei/mp/luna           | 10,75 euro/mp/luna | 48,91 lei/mp/luna           | 9,62 euro/mp/luna  | 35,36 lei/mp/luna           | 6,95 euro/mp/luna |
| 7        | Societati comerciale producție                                             | 54,51 lei/mp/luna           | 10,72 euro/mp/luna | 51,79 lei/mp/luna           | 10,18 euro/mp/luna | 46,34 lei/mp/luna           | 9,11 euro/mp/luna  | 33,50 lei/mp/luna           | 6,59 euro/mp/luna |
| 8        | Garaje auto, pivnițe, boxe la subsol de blocuri, alte spații de depozitare | 28,60 lei/mp/luna           | 5,62 euro/mp/luna  | 24,31 lei/mp/luna           | 4,78 euro/mp/luna  | 21,75 lei/mp/luna           | 4,28 euro/mp/luna  | 15,73 lei/mp/luna           | 3,09 euro/mp/luna |
| 9        | Cabinete medicale                                                          | 25,53 lei/mp/luna           | 5,02 euro/mp/luna  | 25,53 lei/mp/luna           | 5,02 euro/mp/luna  | 25,53 lei/mp/luna           | 5,02 euro/mp/luna  | 25,53 lei/mp/luna           | 5,02 euro/mp/luna |

| Nr. crt. | Destinația spațiului închiriat                                             | Chirie lunară/mp<br>ZONA B |                   | Chirie lunară/mp<br>ZONA C si zona industriala sud |                   | Chirie lunară/mp<br>ZONA D inclusiv loc limitrofe |                   |
|----------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------|----------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------|-------------------|
|          |                                                                            |                            |                   |                                                    |                   |                                                   |                   |
| 1        | Cabinete parlamentare                                                      | 10,22 lei/mp/luna          | 2,01 euro/mp/luna | 10,22 lei/mp/luna                                  | 2,01 euro/mp/luna | 10,22 lei/mp/luna                                 | 2,01 euro/mp/luna |
| 2        | Instituții publice si de interes public                                    | 10,22 lei/mp/luna          | 2,01 euro/mp/luna | 10,22 lei/mp/luna                                  | 2,01 euro/mp/luna | 10,22 lei/mp/luna                                 | 2,01 euro/mp/luna |
| 3        | Asociații/Fundații/Federații/unioni si alte asemenea                       | 10,22 lei/mp/luna          | 2,01 euro/mp/luna | 10,22 lei/mp/luna                                  | 2,01 euro/mp/luna | 10,22 lei/mp/luna                                 | 2,01 euro/mp/luna |
| 4        | Asociații de proprietari                                                   | 10,22 lei/mp/luna          | 2,01 euro/mp/luna | 10,22 lei/mp/luna                                  | 2,01 euro/mp/luna | 10,22 lei/mp/luna                                 | 2,01 euro/mp/luna |
| 5        | Societati comerciale prestări servicii / comert                            | 35,45 lei/mp/luna          | 6,97 euro/mp/luna | 33,42 lei/mp/luna                                  | 6,57 euro/mp/luna | 20,52 lei/mp/luna                                 | 4,03 euro/mp/luna |
| 6        | Societati comerciale alimentație publică                                   | 33,68 lei/mp/luna          | 6,62 euro/mp/luna | 29,63 lei/mp/luna                                  | 5,83 euro/mp/luna | 18,19 lei/mp/luna                                 | 3,58 euro/mp/luna |
| 7        | Societati comerciale producție                                             | 31,90 lei/mp/luna          | 6,27 euro/mp/luna | 28,07 lei/mp/luna                                  | 5,52 euro/mp/luna | 17,23 lei/mp/luna                                 | 3,39 euro/mp/luna |
| 8        | Garaje auto, pivnițe, boxe la subsol de blocuri, alte spații de depozitare | 14,98 lei/mp/luna          | 2,94 euro/mp/luna | 13,18 lei/mp/luna                                  | 2,59 euro/mp/luna | 8,57 lei/mp/luna                                  | 1,68 euro/mp/luna |
| 9        | Cabinete medicale                                                          | 25,53 lei/mp/luna          | 5,02 euro/mp/luna | 25,53 lei/mp/luna                                  | 5,02 euro/mp/luna | 25,53 lei/mp/luna                                 | 5,02 euro/mp/luna |

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;
- Valoarea nu conține T.V.A;
- Valoarea este o predicție;

- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

*Aceasta estimare punctuala a valorii trebuie perceputa de destinatar asa cum este defnita in literatura de specialitate . Ea este o concluzie impartiala , experta si rezonabila a unui profesioniat calificat , bazata pe analiza tuturor informatiilor relevante , cunoscute .*

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

**BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA**



**Evaluator autorizat**  
**Blanariu Mihail-Dumitru**

## ANEXE

|         |            |
|---------|------------|
| ANEXA 1 | Calcul     |
| ANEXA 2 | Fotografii |
| ANEXA 3 | Oferte     |
| ANEXA 4 | Documente  |

**ANEXA 1            Calcule.**

| <b>Destinatia actuala si propusa</b>                 | <b>Asimilare cu pozitiile din HCL 214/2007, actualizata cu HCL 146/2008</b>                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Valoare initiala zona 0</b> | <b>Data initiala</b> | <b>Coef. Actualiz are</b> | <b>val actuala</b> |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------|---------------------------|--------------------|
| Cabinete europarlamentare                            | 9. Statul Major Județean, Comandamentul Militar Dolj, Filiala Crucii Roșii, Spitale, Sedii Senatoriale, Grădinițele și Atelierele școală din subordinea Ministerului Învățământului, Biblioteci, Muzee și alte unități similare, Insp. Protecția Muncii, Corpul experților contabili și contabili autorizați. | 0,70 lei/mp/luna               | 31.05.2007           | 2,5808                    | 1,81 lei/mp/luna   |
| Institutii publice si de interes public              | 3. Birouri pentru instituții publice                                                                                                                                                                                                                                                                          | 3,30 lei/mp/luna               | 31.05.2007           | 2,1453                    | 7,08 lei/mp/luna   |
| Asociatii/Fundații/Federații/uniuni si alte asemenea | Sedii asociații, societăți culturale, umanitare, obștești cu scop nelucrative. Dacă în aceste suprafețe se desfășoară și alte activități, tariful este cel prevăzut pentru activitatea desfășurată.                                                                                                           | 0,35 lei/mp/luna               | 27.03.2008           | 2,0494                    | 0,72 lei/mp/luna   |
| Asociatii de proprietari                             | 10 Asociații de Proprietari                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 1,30 lei/mp/luna               | 31.05.2007           | 2,1453                    | 2,79 lei/mp/luna   |

| DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE |                                  |                                  |                                  |                                  |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Elemente de comparație                                  | Spatiu analizat                  | C1                               | C2                               | C3                               |
| Suprafață (mp)                                          | 100                              | 125                              | 100                              | 103                              |
| Oferta chirie lunara (Euro/luna)                        | ?                                | 1500                             | 1300                             | 1200                             |
| Oferta chirie unitara lunara (Euro/mp/luna)             |                                  | 12,00                            | 13,00                            | 11,65                            |
| Localizare                                              | Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj |
| Drept de proprietate transmis                           | Integral                         | Integral                         | Integral                         | Integral                         |
| Restricții de utilizare                                 | Fara                             | Fara                             | Fara                             | Fara                             |
| Condiții de finantare                                   | La piață                         | La piață                         | La piață                         | La piață                         |
| Condiții de vanzare                                     | Nepartinitoare                   | Nepartinitoare                   | Nepartinitoare                   | Nepartinitoare                   |
| Condiții de piata                                       | nov.25                           | nov.25                           | nov.25                           | nov.25                           |
| Acces                                                   | Strada principala                | Strada principala                | Strada principala                | Strada principala                |
| Constructie                                             | Constructie veche                | Constructie noua                 | Constructie noua                 | Constructie veche                |
| Utilitati                                               | Toate                            | Toate                            | Toate                            | Toate                            |
| Utilizare                                               | Prestari servicii/comert,        | Prestari servicii/comert,        | Prestari servicii/comert,        | Prestari servicii/comert,        |
| Finisaje                                                | Considerate medii                | Superioare                       | Superioare                       | Superioare                       |

|                                                                                     |                                  |                                  |                                  |                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| ANEXA 1.1.                                                                          |                                  |                                  |                                  |                                  |
| EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA                                            |                                  |                                  |                                  |                                  |
| CORECTII/Ajustari                                                                   | subiect                          | PROPRIETĂȚI COMPARABILE          |                                  |                                  |
|                                                                                     |                                  |                                  |                                  |                                  |
| AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI                                                      |                                  | Comp.1                           | Comp.2                           | Comp.3                           |
| Chirie ofertata (EUR/mp)                                                            | ?                                | 12,0                             | 13,0                             | 11,7                             |
| Tipul tranzactiei                                                                   |                                  | oferta vanzare                   | oferta vanzare                   | oferta vanzare                   |
| Ajustare pentru tip tranzactie (%)                                                  |                                  | -10%                             | -10%                             | -10%                             |
| Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)                                             |                                  | -1,2                             | -1,3                             | -1,2                             |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                  | 10,8                             | 11,7                             | 10,5                             |
| Drepturi de proprietate transmise                                                   | Integral                         | Integral                         | Integral                         | Integral                         |
| Ajustare pentru dreptul de proprietate                                              |                                  | 0%                               | 0%                               | 0%                               |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                  | 10,8                             | 11,7                             | 10,5                             |
| Restricții de utilizare                                                             | Fara                             | Similar                          | Similar                          | Similar                          |
| Ajustare (%)                                                                        |                                  | 0%                               | 0%                               | 0%                               |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                  | 10,8                             | 11,7                             | 10,5                             |
| Condiții de finanțare                                                               | La piață                         | La piață                         | La piață                         | La piață                         |
| Ajustare pentru finanțare                                                           |                                  | 0%                               | 0%                               | 0%                               |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                  | 10,8                             | 11,7                             | 10,5                             |
| Condiții de vanzare                                                                 | Nepartinitoare                   | Nepartinitoare                   | Nepartinitoare                   | Nepartinitoare                   |
| Ajustare (%)                                                                        |                                  | 0%                               | 0%                               | 0%                               |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                  | 10,8                             | 11,7                             | 10,5                             |
| Condiții de piata                                                                   | nov.25                           | nov.25                           | nov.25                           | nov.25                           |
| Ajustare pentru condițiile pieței (%)                                               |                                  | 0%                               | 0%                               | 0%                               |
| Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)                                          |                                  | 0,0                              | 0,0                              | 0,0                              |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                  | 10,8                             | 11,7                             | 10,5                             |
| AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII                                                     |                                  |                                  |                                  |                                  |
| Localizare                                                                          | Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj |
| Ajustare (%)                                                                        |                                  | 0%                               | 0%                               | 0%                               |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                  | 0,0                              | 0,0                              | 0,0                              |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                  | 10,8                             | 11,7                             | 10,5                             |
| Suprafata (mp)                                                                      | 100,00                           | 125,00                           | 100,00                           | 103,00                           |
| Ajustare (%)                                                                        |                                  | 5%                               | 0%                               | 0%                               |
| Ajustare (EUR)                                                                      |                                  | 0,5                              | 0,0                              | 0,0                              |
| Pret ajustat (EURO)                                                                 |                                  | 11,3                             | 11,7                             | 10,5                             |
| Utilitati                                                                           | Toate                            | Toate                            | Toate                            | Toate                            |
| Ajustare (%)                                                                        |                                  | 0%                               | 0%                               | 0%                               |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                  | 0,0                              | 0,0                              | 0,0                              |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                  | 11,3                             | 11,7                             | 10,5                             |
| Utilizare                                                                           | Prestari servicii/comert,        | Prestari servicii/comert,        | Prestari servicii/comert,        | Prestari servicii/comert,        |
| Ajustare (%)                                                                        |                                  | 0%                               | 0%                               | 0%                               |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                  | 0,0                              | 0,0                              | 0,0                              |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                  | 11,3                             | 11,7                             | 10,5                             |
| Finisaje                                                                            | Considerate medii                | Superioare                       | Superioare                       | Superioare                       |
| Ajustare (%)                                                                        |                                  | -5%                              | -5%                              | -5%                              |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                  | -0,6                             | -0,6                             | -0,5                             |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                  | 10,77                            | 11,12                            | 9,96                             |
| ajustare totală netă (EUR/mp)                                                       |                                  | 0,0                              | -0,6                             | -0,5                             |
| ajustare totală netă (%)                                                            |                                  | 0%                               | -5%                              | -5%                              |
| ajustare totală brută (EUR/mp)                                                      |                                  | 1,11                             | 0,59                             | 0,52                             |
| ajustare totală brută (%)                                                           |                                  | 9%                               | 5%                               | 5%                               |
| Proprietatea comparabila 3 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR) |                                  |                                  |                                  |                                  |
| VALOARE DE PIATA UNITARA                                                            | 9,96                             | EUR/mp                           | 1 EUR=                           | 5,0859                           |
|                                                                                     | 50,66                            | LEI/mp                           |                                  |                                  |
| VALOARE DE PIATA TOTALA                                                             | 996                              | EUR                              |                                  |                                  |
|                                                                                     | 5.066                            | LEI                              |                                  |                                  |

| DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE |                                  |                                  |                                  |                                  |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Elemente de comparație                                  | Spatiu analizat                  | C1                               | C2                               | C3                               |
| Suprafață (mp)                                          | 100                              | 150                              | 100                              | 103                              |
| Oferta chirie lunara (Euro/luna)                        | ?                                | 1500                             | 1300                             | 1200                             |
| Oferta chirie unitara lunara (Euro/mp/luna)             |                                  | 10,00                            | 13,00                            | 11,65                            |
| Localizare                                              | Mun. Craiova, zona A1, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj |
| Drept de proprietate transmis                           | Integral                         | Integral                         | Integral                         | Integral                         |
| Restricții de utilizare                                 | Fara                             | Fara                             | Fara                             | Fara                             |
| Condiții de finantare                                   | La piață                         | La piață                         | La piață                         | La piață                         |
| Condiții de vanzare                                     | Nepartinitoare                   | Nepartinitoare                   | Nepartinitoare                   | Nepartinitoare                   |
| Condiții de piata                                       | nov.25                           | nov.25                           | nov.25                           | nov.25                           |
| Acces                                                   | Strada principala                | Strada principala                | Strada principala                | Strada principala                |
| Constructie                                             | Constructie veche                | Constructie noua                 | Constructie noua                 | Constructie veche                |
| Utilitati                                               | Toate                            | Toate                            | Toate                            | Toate                            |
| Utilizare                                               | Prestari servicii/comert,        | Prestari servicii/comert,        | Prestari servicii/comert,        | Prestari servicii/comert,        |
| Finisaje                                                | Considerate medii                | Superioare                       | Superioare                       | Superioare                       |

| EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA                                            |                                         |                                         |                                         |                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| CORECTII/Ajustari                                                                   | subiect                                 | PROPRIETĂȚI COMPARABILE                 |                                         |                                         |
|                                                                                     |                                         | Comp.1                                  | Comp.2                                  | Comp.3                                  |
| <b>AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI</b>                                               |                                         |                                         |                                         |                                         |
| <b>Chirie ofertata (EUR/mp)</b>                                                     | <b>?</b>                                | <b>10,0</b>                             | <b>13,0</b>                             | <b>11,7</b>                             |
| <b>Tipul tranzactiei</b>                                                            |                                         | <b>oferta vanzare</b>                   | <b>oferta vanzare</b>                   | <b>oferta vanzare</b>                   |
| Ajustare pentru tip tranzactie (%)                                                  |                                         | -10%                                    | -10%                                    | -10%                                    |
| Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)                                             |                                         | -1,0                                    | -1,3                                    | -1,2                                    |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 9,0                                     | 11,7                                    | 10,5                                    |
| <b>Drepturi de proprietate transmise</b>                                            | <b>Integral</b>                         | <b>Integral</b>                         | <b>Integral</b>                         | <b>Integral</b>                         |
| Ajustare pentru dreptul de proprietate                                              |                                         | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                      |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 9,0                                     | 11,7                                    | 10,5                                    |
| <b>Restricții de utilizare</b>                                                      | <b>Fara</b>                             | <b>Similar</b>                          | <b>Similar</b>                          | <b>Similar</b>                          |
| Ajustare (%)                                                                        |                                         | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                      |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 9,0                                     | 11,7                                    | 10,5                                    |
| <b>Condiții de finanțare</b>                                                        | <b>La piață</b>                         | <b>La piață</b>                         | <b>La piață</b>                         | <b>La piață</b>                         |
| Ajustare pentru finanțare                                                           |                                         | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                      |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 9,0                                     | 11,7                                    | 10,5                                    |
| <b>Condiții de vanzare</b>                                                          | <b>Nepartinitoare</b>                   | <b>Nepartinitoare</b>                   | <b>Nepartinitoare</b>                   | <b>Nepartinitoare</b>                   |
| Ajustare (%)                                                                        |                                         | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                      |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 9,0                                     | 11,7                                    | 10,5                                    |
| <b>Condiții de piața</b>                                                            | <b>nov.25</b>                           | <b>nov.25</b>                           | <b>nov.25</b>                           | <b>nov.25</b>                           |
| Ajustare pentru condițiile pieței (%)                                               |                                         | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                      |
| Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)                                          |                                         | 0,0                                     | 0,0                                     | 0,0                                     |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | <b>9,0</b>                              | <b>11,7</b>                             | <b>10,5</b>                             |
| <b>AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII</b>                                              |                                         |                                         |                                         |                                         |
| <b>Localizare</b>                                                                   | <b>Mun. Craiova, zona A1, jud. Dolj</b> | <b>Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj</b> | <b>Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj</b> | <b>Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj</b> |
| Ajustare (%)                                                                        |                                         | 10%                                     | -5%                                     | -5%                                     |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                         | 0,9                                     | -0,6                                    | -0,5                                    |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 9,9                                     | 11,1                                    | 10,0                                    |
| <b>Suprafata (mp)</b>                                                               | <b>100,00</b>                           | <b>150,00</b>                           | <b>100,00</b>                           | <b>103,00</b>                           |
| Ajustare (%)                                                                        |                                         | 5%                                      | 0%                                      | 0%                                      |
| Ajustare (EUR)                                                                      |                                         | 0,5                                     | 0,0                                     | 0,0                                     |
| Pret ajustat (EURO)                                                                 |                                         | 10,4                                    | 11,1                                    | 10,0                                    |
| <b>Utilitati</b>                                                                    | <b>Toate</b>                            | <b>Toate</b>                            | <b>Toate</b>                            | <b>Toate</b>                            |
| Ajustare (%)                                                                        |                                         | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                      |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                         | 0,0                                     | 0,0                                     | 0,0                                     |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 10,4                                    | 11,1                                    | 10,0                                    |
| <b>Utilizare</b>                                                                    | <b>Prestari servicii/comert,</b>        | <b>Prestari servicii/comert,</b>        | <b>Prestari servicii/comert,</b>        | <b>Prestari servicii/comert,</b>        |
| Ajustare (%)                                                                        |                                         | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                      |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                         | 0,0                                     | 0,0                                     | 0,0                                     |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 10,4                                    | 11,1                                    | 10,0                                    |
| <b>Finisaje</b>                                                                     | <b>Considerate medii</b>                | <b>Superioare</b>                       | <b>Superioare</b>                       | <b>Superioare</b>                       |
| Ajustare (%)                                                                        |                                         | -5%                                     | -5%                                     | -5%                                     |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                         | -0,5                                    | -0,6                                    | -0,5                                    |
| <b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>                                                        |                                         | <b>9,88</b>                             | <b>10,56</b>                            | <b>9,46</b>                             |
| ajustare totală netă (EUR/mp)                                                       |                                         | 0,9                                     | -1,1                                    | -1,0                                    |
| ajustare totală netă (%)                                                            |                                         | 9%                                      | -9%                                     | -9%                                     |
| ajustare totală brută (EUR/mp)                                                      |                                         | 1,91                                    | 1,14                                    | 1,02                                    |
| ajustare totală brută (%)                                                           |                                         | <b>19%</b>                              | <b>9%</b>                               | <b>9%</b>                               |
| Proprietatea comparabila 3 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR) |                                         |                                         |                                         |                                         |
| <b>VALOARE DE PIATA UNITARA</b>                                                     | <b>9,46</b>                             | <b>EUR/mp</b>                           | 1 EUR=                                  | 5,0859                                  |
|                                                                                     | <b>48,13</b>                            | <b>LEI/mp</b>                           |                                         |                                         |
| <b>VALOARE DE PIATA TOTALA</b>                                                      | <b>946</b>                              | <b>EUR</b>                              |                                         |                                         |
|                                                                                     | <b>4.811</b>                            | <b>LEI</b>                              |                                         |                                         |

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                     |                     |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|--|
| <p>Studiul pietei și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date.</p> |                     |                     |                     |  |
| <b>Tipul tranzacției</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                     |                     |                     |  |
| <p>În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranzacționare variază pe piața locală în intervalul -5-10%, în funcție de amplasament, suprafață, localizare, cale de acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                     |                     |                     |  |
| Ajustări                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Comp 1<br>-10%      | Comp 2<br>-10%      | Comp 3<br>-10%      |  |
| Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                     |                     |                     |  |
| <b>Drepturi de proprietate transmise</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                     |                     |                     |  |
| La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este deplin                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                     |                     |                     |  |
| Ajustări                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Comp 1<br>0%        | Comp 2<br>0%        | Comp 3<br>0%        |  |
| <b>Restricții de utilizare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                     |                     |                     |  |
| Se consideră că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                     |                     |                     |  |
| Ajustări                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Comp 1<br>0%        | Comp 2<br>0%        | Comp 3<br>0%        |  |
| <b>Condiții de finanțare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                     |                     |                     |  |
| Se consideră că la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleași - nu sunt necesare ajustări.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                     |                     |                     |  |
| Ajustări                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Comp 1<br>0%        | Comp 2<br>0%        | Comp 3<br>0%        |  |
| <b>Condiții de vânzare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                     |                     |                     |  |
| Se consideră că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleași ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                     |                     |                     |  |
| Ajustări                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Comp 1<br>0%        | Comp 2<br>0%        | Comp 3<br>0%        |  |
| <b>Condiții de piață</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                     |                     |                     |  |
| Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                     |                     |                     |  |
| Comparabila vs Subiect                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Comp 1<br>similar   | Comp 2<br>similar   | Comp 3<br>similar   |  |
| Tip de ajustare aplicat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | nu se ajustează     | nu se ajustează     | nu se ajustează     |  |
| Procent ajustare aplicat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0%                  | 0%                  | 0%                  |  |
| Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                     |                     |                     |  |
| <b>AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                     |                     |                     |  |
| <b>Localizare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                     |                     |                     |  |
| În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                     |                     |                     |  |
| Comparabila vs Subiect                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Comp 1<br>mai slabă | Comp 2<br>mai bună  | Comp 3<br>mai bună  |  |
| Tip de ajustare aplicat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ajustare pozitivă   | ajustare negativă   | ajustare negativă   |  |
| Procent ajustare aplicat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 10%                 | -5%                 | -5%                 |  |
| S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ în funcție de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                     |                     |                     |  |
| <b>Suprafață (mp)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                     |                     |                     |  |
| În cazul spațiilor comerciale cu suprafețe mai mari numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie recompartimentată pentru o valorificare mai ușoară iar finalizarea tranzacției durează mai mult, influențând valoarea terenului, prețul scade invers proporțional cu suprafața, loturile mici de teren sunt mai ușor vandabile.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                     |                     |                     |  |
| Comparabila vs Subiect                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Comp 1<br>mai mare  | Comp 2<br>similară  | Comp 3<br>similară  |  |
| Tip de ajustare aplicat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ajustare pozitivă   | nu se ajustează     | nu se ajustează     |  |
| Procent ajustare aplicat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 5%                  | 0%                  | 0%                  |  |
| Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analizei ofertei competitive).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                     |                     |                     |  |
| <b>Utilități</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                     |                     |                     |  |
| Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu utilități complete, cumpărătorii plătesc mai mult.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                     |                     |                     |  |
| Comparabila vs Subiect                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Comp 1<br>similare  | Comp 2<br>similare  | Comp 3<br>similare  |  |
| Tip de ajustare aplicat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | nu se ajustează     | nu se ajustează     | nu se ajustează     |  |
| Procent ajustare aplicat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0%                  | 0%                  | 0%                  |  |
| Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. Nu au fost necesare ajustări                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                     |                     |                     |  |
| <b>Utilizare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                     |                     |                     |  |
| Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru spațiile comerciale cu suprafața mai mică și situate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele cu suprafețe mai mari și situate în zone mai inferioare față de subiect, conform CMBU.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                     |                     |                     |  |
| Comparabila vs Subiect                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Comp 1<br>similară  | Comp 2<br>similară  | Comp 3<br>similară  |  |
| Tip de ajustare aplicat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | nu se ajustează     | nu se ajustează     | nu se ajustează     |  |
| Procent ajustare aplicat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0%                  | 0%                  | 0%                  |  |
| Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizare a comparabilelor și cea a subiectului evaluat.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                     |                     |                     |  |
| <b>Finisaje</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                     |                     |  |
| În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren construit, cumpărătorii plătesc mai puțin.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                     |                     |                     |  |
| Comparabila vs Subiect                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Comp 1<br>existentă | Comp 2<br>existentă | Comp 3<br>existentă |  |
| Tip de ajustare aplicat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ajustare negativă   | ajustare negativă   | ajustare negativă   |  |
| Procent ajustare aplicat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | -5%                 | -5%                 | -5%                 |  |
| Ajustările au fost estimate ținând cont de diferențele de amenajări existente la spații comerciale dintre proprietatea subiect și comparabile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                     |                     |                     |  |

| DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE |                                  |                                  |                                  |                                  |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Elemente de comparație                                  | Spatiu analizat                  | C1                               | C2                               | C3                               |
| Suprafață (mp)                                          | 100                              | 150                              | 100                              | 103                              |
| Oferta chirie lunara (Euro/luna)                        | ?                                | 1500                             | 1300                             | 1200                             |
| Oferta chirie unitara lunara (Euro/mp/luna)             |                                  | 10,00                            | 13,00                            | 11,65                            |
| Localizare                                              | Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj |
| Drept de proprietate transmis                           | Integral                         | Integral                         | Integral                         | Integral                         |
| Restricții de utilizare                                 | Fara                             | Fara                             | Fara                             | Fara                             |
| Condiții de finantare                                   | La piață                         | La piață                         | La piață                         | La piață                         |
| Condiții de vanzare                                     | Nepartinitoare                   | Nepartinitoare                   | Nepartinitoare                   | Nepartinitoare                   |
| Condiții de piata                                       | nov.25                           | nov.25                           | nov.25                           | nov.25                           |
| Acces                                                   | Strada principala                | Strada principala                | Strada principala                | Strada principala                |
| Constructie                                             | Constructie veche                | Constructie noua                 | Constructie noua                 | Constructie veche                |
| Utilitati                                               | Toate                            | Toate                            | Toate                            | Toate                            |
| Utilizare                                               | Prestari servicii/comert,        | Prestari servicii/comert,        | Prestari servicii/comert,        | Prestari servicii/comert,        |
| Finisaje                                                | Considerate medii                | Superioare                       | Superioare                       | Superioare                       |

|                                                                                     |                                  |                                  |                                  |                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| ANEXA 1.1.                                                                          |                                  |                                  |                                  |                                  |
| EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA                                            |                                  |                                  |                                  |                                  |
| CORECTII/Ajustari                                                                   | subiect                          | PROPRIETĂȚI COMPARABILE          |                                  |                                  |
|                                                                                     |                                  |                                  |                                  |                                  |
| AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI                                                      |                                  | Comp.1                           | Comp.2                           | Comp.3                           |
| Chirie ofertata (EUR/mp)                                                            | ?                                | 10,0                             | 13,0                             | 11,7                             |
| Tipul tranzactiei                                                                   |                                  | oferta vanzare                   | oferta vanzare                   | oferta vanzare                   |
| Ajustare pentru tip tranzactie (%)                                                  |                                  | -10%                             | -10%                             | -10%                             |
| Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)                                             |                                  | -1,0                             | -1,3                             | -1,2                             |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                  | 9,0                              | 11,7                             | 10,5                             |
| Drepturi de proprietate transmise                                                   | Integral                         | Integral                         | Integral                         | Integral                         |
| Ajustare pentru dreptul de proprietate                                              |                                  | 0%                               | 0%                               | 0%                               |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                  | 9,0                              | 11,7                             | 10,5                             |
| Restricții de utilizare                                                             | Fara                             | Similar                          | Similar                          | Similar                          |
| Ajustare (%)                                                                        |                                  | 0%                               | 0%                               | 0%                               |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                  | 9,0                              | 11,7                             | 10,5                             |
| Condiții de finanțare                                                               | La piață                         | La piață                         | La piață                         | La piață                         |
| Ajustare pentru finanțare                                                           |                                  | 0%                               | 0%                               | 0%                               |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                  | 9,0                              | 11,7                             | 10,5                             |
| Condiții de vanzare                                                                 | Nepartinitoare                   | Nepartinitoare                   | Nepartinitoare                   | Nepartinitoare                   |
| Ajustare (%)                                                                        |                                  | 0%                               | 0%                               | 0%                               |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                  | 9,0                              | 11,7                             | 10,5                             |
| Condiții de piata                                                                   | nov.25                           | nov.25                           | nov.25                           | nov.25                           |
| Ajustare pentru condițiile pieței (%)                                               |                                  | 0%                               | 0%                               | 0%                               |
| Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)                                          |                                  | 0,0                              | 0,0                              | 0,0                              |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                  | 9,0                              | 11,7                             | 10,5                             |
| AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII                                                     |                                  |                                  |                                  |                                  |
| Localizare                                                                          | Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj |
| Ajustare (%)                                                                        |                                  | 0%                               | -15%                             | -15%                             |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                  | 0,0                              | -1,8                             | -1,6                             |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                  | 9,0                              | 9,9                              | 8,9                              |
| Suprafata (mp)                                                                      | 100,00                           | 150,00                           | 100,00                           | 103,00                           |
| Ajustare (%)                                                                        |                                  | 5%                               | 0%                               | 0%                               |
| Ajustare (EUR)                                                                      |                                  | 0,5                              | 0,0                              | 0,0                              |
| Pret ajustat (EURO)                                                                 |                                  | 9,5                              | 9,9                              | 8,9                              |
| Utilitati                                                                           | Toate                            | Toate                            | Toate                            | Toate                            |
| Ajustare (%)                                                                        |                                  | 0%                               | 0%                               | 0%                               |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                  | 0,0                              | 0,0                              | 0,0                              |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                  | 9,5                              | 9,9                              | 8,9                              |
| Utilizare                                                                           | Prestari servicii/comert,        | Prestari servicii/comert,        | Prestari servicii/comert,        | Prestari servicii/comert,        |
| Ajustare (%)                                                                        |                                  | 0%                               | 0%                               | 0%                               |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                  | 0,0                              | 0,0                              | 0,0                              |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                  | 9,5                              | 9,9                              | 8,9                              |
| Finisaje                                                                            | Considerate medii                | Superioare                       | Superioare                       | Superioare                       |
| Ajustare (%)                                                                        |                                  | -5%                              | -5%                              | -5%                              |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                  | -0,5                             | -0,5                             | -0,4                             |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                  | 8,98                             | 9,45                             | 8,47                             |
| ajustare totală netă (EUR/mp)                                                       |                                  | 0,0                              | -2,3                             | -2,0                             |
| ajustare totală netă (%)                                                            |                                  | 0%                               | -17%                             | -17%                             |
| ajustare totală brută (EUR/mp)                                                      |                                  | 0,92                             | 2,25                             | 2,02                             |
| ajustare totală brută (%)                                                           |                                  | 9%                               | 17%                              | 17%                              |
| Proprietatea comparabila 3 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR) |                                  |                                  |                                  |                                  |
| VALOARE DE PIATA UNITARA                                                            | 8,47                             | EUR/mp                           | 1 EUR=                           | 5,0859                           |
|                                                                                     | 43,06                            | LEI/mp                           |                                  |                                  |
| VALOARE DE PIATA TOTALA                                                             | 847                              | EUR                              |                                  |                                  |
|                                                                                     | 4.308                            | LEI                              |                                  |                                  |

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                            |                            |                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <p>Studiul pietei și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date.</p> |                            |                            |                            |
| <b>Tipul tranzacției</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                            |                            |                            |
| <p>În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranzacționare variază pe piața locală în interval -5-10%, în funcție de amplasament, suprafață, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                            |                            |                            |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b><br>-10%      | <b>Comp 2</b><br>-10%      | <b>Comp 3</b><br>-10%      |
| Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                            |                            |                            |
| <b>Drepturi de proprietate transmise</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                            |                            |                            |
| La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este deplin                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                            |                            |                            |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b><br>0%        | <b>Comp 2</b><br>0%        | <b>Comp 3</b><br>0%        |
| <b>Restricții de utilizare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                            |                            |                            |
| Se considera că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                            |                            |                            |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b><br>0%        | <b>Comp 2</b><br>0%        | <b>Comp 3</b><br>0%        |
| <b>Condiții de finanțare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                            |                            |                            |
| Se considera că la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleași - nu sunt necesare ajustări.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                            |                            |                            |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b><br>0%        | <b>Comp 2</b><br>0%        | <b>Comp 3</b><br>0%        |
| <b>Condiții de vânzare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                            |                            |                            |
| Se considera că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleași ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                            |                            |                            |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b><br>0%        | <b>Comp 2</b><br>0%        | <b>Comp 3</b><br>0%        |
| <b>Condiții de piață</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                            |                            |                            |
| Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                            |                            |                            |
| <b>Comparabilă vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>similar   | <b>Comp 2</b><br>similar   | <b>Comp 3</b><br>similar   |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | nu se ajustează            | nu se ajustează            | nu se ajustează            |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0%                         | 0%                         | 0%                         |
| Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                            |                            |                            |
| <b>AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                            |                            |                            |
| <b>Localizare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                            |                            |                            |
| În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                            |                            |                            |
| <b>Comparabilă vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>similar   | <b>Comp 2</b><br>mai bună  | <b>Comp 3</b><br>mai bună  |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | nu se ajustează            | ajustare negativă          | ajustare negativă          |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0%                         | -15%                       | -15%                       |
| S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ în funcție de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                            |                            |                            |
| <b>Suprafață (mp)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                            |                            |                            |
| În cazul spațiilor comerciale cu suprafețe mai mari numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie reconfigurată pentru o valorificare mai ușoară iar finalizarea tranzacției durează mai mult, influențând valoarea terenului, prețul scade invers proporțional cu suprafața, loturile mici de teren sunt mai ușor vandabile.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                            |                            |                            |
| <b>Comparabilă vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>mai mare  | <b>Comp 2</b><br>similară  | <b>Comp 3</b><br>similară  |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ajustare pozitivă          | nu se ajustează            | nu se ajustează            |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 5%                         | 0%                         | 0%                         |
| Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analizei ofertei competitive).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                            |                            |                            |
| <b>Utilități</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                            |                            |                            |
| Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu utilități complete, cumpărătorii plătesc mai mult.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                            |                            |                            |
| <b>Comparabilă vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>similare  | <b>Comp 2</b><br>similare  | <b>Comp 3</b><br>similare  |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | nu se ajustează            | nu se ajustează            | nu se ajustează            |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0%                         | 0%                         | 0%                         |
| Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. Nu au fost necesare ajustări                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                            |                            |                            |
| <b>Utilizare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                            |                            |                            |
| Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru spațiile comerciale cu suprafață mai mică și situate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele cu suprafețe mai mari și situate în zone mai inferioare față de subiect, conform CMBU.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                            |                            |                            |
| <b>Comparabilă vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>similară  | <b>Comp 2</b><br>similară  | <b>Comp 3</b><br>similară  |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | nu se ajustează            | nu se ajustează            | nu se ajustează            |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0%                         | 0%                         | 0%                         |
| Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizare a comparabilelor și cea a subiectului evaluat.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                            |                            |                            |
| <b>Finisaje</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                            |                            |                            |
| În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumpărătorii plătesc mai puțin.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                            |                            |                            |
| <b>Comparabilă vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>existentă | <b>Comp 2</b><br>existentă | <b>Comp 3</b><br>existentă |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ajustare negativă          | ajustare negativă          | ajustare negativă          |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | -5%                        | -5%                        | -5%                        |
| Ajustările au fost estimate ținând cont de diferențele de amenajări existente la spații comerciale dintre proprietatea subiect și comparabile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                            |                            |                            |

| DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE |                                  |                                  |                                 |                                 |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Elemente de comparație                                  | Spatiu analizat                  | C1                               | C2                              | C3                              |
| Suprafață (mp)                                          | 100                              | 150                              | 140                             | 110                             |
| Oferta chirie lunara (Euro/luna)                        | ?                                | 1500                             | 1000                            | 750                             |
| Oferta chirie unitara lunara (Euro/mp/luna)             |                                  | 10,00                            | 7,14                            | 6,82                            |
| Localizare                                              | Mun. Craiova, zona A3, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj |
| Drept de proprietate transmis                           | Integral                         | Integral                         | Integral                        | Integral                        |
| Restricții de utilizare                                 | Fara                             | Fara                             | Fara                            | Fara                            |
| Condiții de finantare                                   | La piață                         | La piață                         | La piață                        | La piață                        |
| Condiții de vanzare                                     | Nepartinitoare                   | Nepartinitoare                   | Nepartinitoare                  | Nepartinitoare                  |
| Condiții de piata                                       | nov.25                           | nov.25                           | nov.25                          | nov.25                          |
| Acces                                                   | Strada principala                | Strada principala                | Strada principala               | Strada principala               |
| Constructie                                             | Constructie veche                | Constructie noua                 | Constructie noua                | Constructie veche               |
| Utilitati                                               | Toate                            | Toate                            | Toate                           | Toate                           |
| Utilizare                                               | Prestari servicii/comert,        | Prestari servicii/comert,        | Prestari servicii/comert,       | Prestari servicii/comert,       |
| Finisaje                                                | Considerate medii                | Superioare                       | Superioare                      | Superioare                      |

|                                                                                     |                                         |                                         |                                        |                                        |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|------------|
|                                                                                     |                                         |                                         |                                        |                                        | ANEXA 1.1. |
| <b>EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA</b>                                     |                                         |                                         |                                        |                                        |            |
| <b>CORECTII/Ajustari</b>                                                            | <b>subiect</b>                          | <b>PROPRIETĂȚI COMPARABILE</b>          |                                        |                                        |            |
|                                                                                     |                                         |                                         |                                        |                                        |            |
| <b>AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI</b>                                               |                                         | <b>Comp.1</b>                           | <b>Comp.2</b>                          | <b>Comp.3</b>                          |            |
| <b>Chirie ofertata (EUR/mp)</b>                                                     | <b>?</b>                                | <b>10,0</b>                             | <b>7,1</b>                             | <b>6,8</b>                             |            |
| <b>Tipul tranzactiei</b>                                                            |                                         | <b>oferta vanzare</b>                   | <b>oferta vanzare</b>                  | <b>oferta vanzare</b>                  |            |
| Ajustare pentru tip tranzactie (%)                                                  |                                         | -10%                                    | -10%                                   | -10%                                   |            |
| Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)                                             |                                         | -1,0                                    | -0,7                                   | -0,7                                   |            |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 9,0                                     | 6,4                                    | 6,1                                    |            |
| <b>Drepturi de proprietate transmise</b>                                            | <b>Integral</b>                         | <b>Integral</b>                         | <b>Integral</b>                        | <b>Integral</b>                        |            |
| Ajustare pentru dreptul de proprietate                                              |                                         | 0%                                      | 0%                                     | 0%                                     |            |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 9,0                                     | 6,4                                    | 6,1                                    |            |
| <b>Restricții de utilizare</b>                                                      | <b>Fara</b>                             | <b>Similar</b>                          | <b>Similar</b>                         | <b>Similar</b>                         |            |
| Ajustare (%)                                                                        |                                         | 0%                                      | 0%                                     | 0%                                     |            |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 9,0                                     | 6,4                                    | 6,1                                    |            |
| <b>Condiții de finanțare</b>                                                        | <b>La piață</b>                         | <b>La piață</b>                         | <b>La piață</b>                        | <b>La piață</b>                        |            |
| Ajustare pentru finanțare                                                           |                                         | 0%                                      | 0%                                     | 0%                                     |            |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 9,0                                     | 6,4                                    | 6,1                                    |            |
| <b>Condiții de vanzare</b>                                                          | <b>Nepartinitoare</b>                   | <b>Nepartinitoare</b>                   | <b>Nepartinitoare</b>                  | <b>Nepartinitoare</b>                  |            |
| Ajustare (%)                                                                        |                                         | 0%                                      | 0%                                     | 0%                                     |            |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 9,0                                     | 6,4                                    | 6,1                                    |            |
| <b>Condiții de piata</b>                                                            | <b>nov.25</b>                           | <b>nov.25</b>                           | <b>nov.25</b>                          | <b>nov.25</b>                          |            |
| Ajustare pentru condițiile pieței (%)                                               |                                         | 0%                                      | 0%                                     | 0%                                     |            |
| Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)                                          |                                         | 0,0                                     | 0,0                                    | 0,0                                    |            |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | <b>9,0</b>                              | <b>6,4</b>                             | <b>6,1</b>                             |            |
| <b>AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII</b>                                              |                                         |                                         |                                        |                                        |            |
| <b>Localizare</b>                                                                   | <b>Mun. Craiova, zona A3, jud. Dolj</b> | <b>Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj</b> | <b>Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj</b> | <b>Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj</b> |            |
| Ajustare (%)                                                                        |                                         | -5%                                     | 5%                                     | 5%                                     |            |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                         | -0,5                                    | 0,3                                    | 0,3                                    |            |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 8,6                                     | 6,8                                    | 6,4                                    |            |
| <b>Suprafata (mp)</b>                                                               | <b>100,00</b>                           | <b>150,00</b>                           | <b>140,00</b>                          | <b>110,00</b>                          |            |
| Ajustare (%)                                                                        |                                         | 5%                                      | 5%                                     | 0%                                     |            |
| Ajustare (EUR)                                                                      |                                         | 0,4                                     | 0,3                                    | 0,0                                    |            |
| Pret ajustat (EURO)                                                                 |                                         | 9,0                                     | 7,1                                    | 6,4                                    |            |
| <b>Utilitati</b>                                                                    | <b>Toate</b>                            | <b>Toate</b>                            | <b>Toate</b>                           | <b>Toate</b>                           |            |
| Ajustare (%)                                                                        |                                         | 0%                                      | 0%                                     | 0%                                     |            |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                         | 0,0                                     | 0,0                                    | 0,0                                    |            |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 9,0                                     | 7,1                                    | 6,4                                    |            |
| <b>Utilizare</b>                                                                    | <b>Prestari servicii/comert,</b>        | <b>Prestari servicii/comert,</b>        | <b>Prestari servicii/comert,</b>       | <b>Prestari servicii/comert,</b>       |            |
| Ajustare (%)                                                                        |                                         | 0%                                      | 0%                                     | 0%                                     |            |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                         | 0,0                                     | 0,0                                    | 0,0                                    |            |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 9,0                                     | 7,1                                    | 6,4                                    |            |
| <b>Finisaje</b>                                                                     | <b>Considerate medii</b>                | <b>Superioare</b>                       | <b>Superioare</b>                      | <b>Superioare</b>                      |            |
| Ajustare (%)                                                                        |                                         | -5%                                     | -5%                                    | -5%                                    |            |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                         | -0,4                                    | -0,4                                   | -0,3                                   |            |
| <b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>                                                        |                                         | <b>8,53</b>                             | <b>6,73</b>                            | <b>6,12</b>                            |            |
| ajustare totală netă (EUR/mp)                                                       |                                         | -0,5                                    | 0,3                                    | 0,0                                    |            |
| ajustare totală netă (%)                                                            |                                         | -5%                                     | 4%                                     | 0%                                     |            |
| ajustare totală brută (EUR/mp)                                                      |                                         | 1,33                                    | 1,01                                   | 0,63                                   |            |
| ajustare totală brută (%)                                                           |                                         | <b>13%</b>                              | <b>14%</b>                             | <b>9%</b>                              |            |
| Proprietatea comparabila 3 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR) |                                         |                                         |                                        |                                        |            |
| <b>VALOARE DE PIATA UNITARA</b>                                                     | <b>6,12</b>                             | <b>EUR/mp</b>                           | 1 EUR=                                 | 5,0859                                 |            |
|                                                                                     | <b>31,13</b>                            | <b>LEI/mp</b>                           |                                        |                                        |            |
| <b>VALOARE DE PIATA TOTALA</b>                                                      | <b>612</b>                              | <b>EUR</b>                              |                                        |                                        |            |
|                                                                                     | <b>3.113</b>                            | <b>LEI</b>                              |                                        |                                        |            |

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

Studiul pietei și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date.

**Tipul tranzacției**

În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranzacționare variază pe piața locală în intervalul -5-10%, în funcție de amplasament, suprafață, localizare, cale de acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD.

| Ajustări                                                                                                                         | Comp 1<br>-10% | Comp 2<br>-10% | Comp 3<br>-10% |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate. |                |                |                |

**Drepturi de proprietate transmise**

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

| Ajustări | Comp 1<br>0% | Comp 2<br>0% | Comp 3<br>0% |
|----------|--------------|--------------|--------------|
|----------|--------------|--------------|--------------|

**Restricții de utilizare**

Se considera că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.

| Ajustări | Comp 1<br>0% | Comp 2<br>0% | Comp 3<br>0% |
|----------|--------------|--------------|--------------|
|----------|--------------|--------------|--------------|

**Condiții de finanțare**

Se considera că la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleași - nu sunt necesare ajustări.

| Ajustări | Comp 1<br>0% | Comp 2<br>0% | Comp 3<br>0% |
|----------|--------------|--------------|--------------|
|----------|--------------|--------------|--------------|

**Condiții de vânzare**

Se considera că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleași ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.

| Ajustări | Comp 1<br>0% | Comp 2<br>0% | Comp 3<br>0% |
|----------|--------------|--------------|--------------|
|----------|--------------|--------------|--------------|

**Condiții de piață**

Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1<br>similar | Comp 2<br>similar | Comp 3<br>similar |
|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Tip de ajustare aplicat  | nu se ajustează   | nu se ajustează   | nu se ajustează   |
| Procent ajustare aplicat | 0%                | 0%                | 0%                |

Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.

**AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII**

**Localizare**

În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1<br>mai bună | Comp 2<br>mai slabă | Comp 3<br>mai slabă |
|--------------------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| Tip de ajustare aplicat  | ajustare negativă  | ajustare pozitivă   | ajustare pozitivă   |
| Procent ajustare aplicat | -5%                | 5%                  | 5%                  |

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

**Suprafață (mp)**

În cazul spațiilor comerciale cu suprafețe mai mari numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie reconfigurată pentru o valorificare mai ușoară iar finalizarea tranzacției durează mai mult, influențând valoarea terenului, prețul scade invers proporțional cu suprafața, loturile mici de teren sunt mai ușor vandabile.

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1<br>mai mare | Comp 2<br>mai mare | Comp 3<br>similară |
|--------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Tip de ajustare aplicat  | ajustare pozitivă  | ajustare pozitivă  | nu se ajustează    |
| Procent ajustare aplicat | 5%                 | 5%                 | 0%                 |

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analizei ofertei competitive).

**Utilități**

Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu utilități complete, cumpărătorii plătesc mai mult.

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1<br>similare | Comp 2<br>similare | Comp 3<br>similare |
|--------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Tip de ajustare aplicat  | nu se ajustează    | nu se ajustează    | nu se ajustează    |
| Procent ajustare aplicat | 0%                 | 0%                 | 0%                 |

Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. Nu au fost necesare ajustări

**Utilizare**

Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru spațiile comerciale cu suprafață mai mică și situate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele cu suprafețe mai mari și situate în zone mai inferioare față de subiect, conform CMBU.

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1<br>similare | Comp 2<br>similare | Comp 3<br>similare |
|--------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Tip de ajustare aplicat  | nu se ajustează    | nu se ajustează    | nu se ajustează    |
| Procent ajustare aplicat | 0%                 | 0%                 | 0%                 |

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizare a comparabilelor și cea a subiectului evaluat.

**Finisaje**

În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumpărătorii plătesc mai puțin.

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1<br>existentă | Comp 2<br>existentă | Comp 3<br>existentă |
|--------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Tip de ajustare aplicat  | ajustare negativă   | ajustare negativă   | ajustare negativă   |
| Procent ajustare aplicat | -5%                 | -5%                 | -5%                 |

Ajustările au fost estimate ținând cont de diferențele de amenajări existente la spații comerciale dintre proprietatea subiect și comparabile

| DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE |                                 |                                  |                                 |                                 |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Elemente de comparație                                  | Spatiu analizat                 | C1                               | C2                              | C3                              |
| Suprafață (mp)                                          | 100                             | 150                              | 140                             | 110                             |
| Oferta chirie lunara (Euro/luna)                        | ?                               | 1500                             | 1000                            | 750                             |
| Oferta chirie unitara lunara (Euro/mp/luna)             |                                 | 10,00                            | 7,14                            | 6,82                            |
| Localizare                                              | Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj |
| Drept de proprietate transmis                           | Integral                        | Integral                         | Integral                        | Integral                        |
| Restricții de utilizare                                 | Fara                            | Fara                             | Fara                            | Fara                            |
| Condiții de finantare                                   | La piață                        | La piață                         | La piață                        | La piață                        |
| Condiții de vanzare                                     | Nepartinitoare                  | Nepartinitoare                   | Nepartinitoare                  | Nepartinitoare                  |
| Condiții de piata                                       | nov.25                          | nov.25                           | nov.25                          | nov.25                          |
| Acces                                                   | Strada principala               | Strada principala                | Strada principala               | Strada principala               |
| Constructie                                             | Constructie veche               | Constructie noua                 | Constructie noua                | Constructie veche               |
| Utilitati                                               | Toate                           | Toate                            | Toate                           | Toate                           |
| Utilizare                                               | Prestari servicii/comert,       | Prestari servicii/comert,        | Prestari servicii/comert,       | Prestari servicii/comert,       |
| Finisaje                                                | Considerate medii               | Superioare                       | Superioare                      | Superioare                      |

|                                                                                     |                                        |                                         |                                        |                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| ANEXA 1.1.                                                                          |                                        |                                         |                                        |                                        |
| <b>EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA</b>                                     |                                        |                                         |                                        |                                        |
| <b>CORECTII/Ajustari</b>                                                            | <b>subiect</b>                         | <b>PROPRIETĂȚI COMPARABILE</b>          |                                        |                                        |
|                                                                                     |                                        |                                         |                                        |                                        |
| <b>AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI</b>                                               |                                        | <b>Comp.1</b>                           | <b>Comp.2</b>                          | <b>Comp.3</b>                          |
| <b>Chirie ofertata (EUR/mp)</b>                                                     | <b>?</b>                               | <b>10,0</b>                             | <b>7,1</b>                             | <b>6,8</b>                             |
| <b>Tipul tranzactiei</b>                                                            |                                        | <b>oferta vanzare</b>                   | <b>oferta vanzare</b>                  | <b>oferta vanzare</b>                  |
| Ajustare pentru tip tranzactie (%)                                                  |                                        | -10%                                    | -10%                                   | -10%                                   |
| Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)                                             |                                        | -1,0                                    | -0,7                                   | -0,7                                   |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                        | 9,0                                     | 6,4                                    | 6,1                                    |
| <b>Drepturi de proprietate transmise</b>                                            | <b>Integral</b>                        | <b>Integral</b>                         | <b>Integral</b>                        | <b>Integral</b>                        |
| Ajustare pentru dreptul de proprietate                                              |                                        | 0%                                      | 0%                                     | 0%                                     |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                        | 9,0                                     | 6,4                                    | 6,1                                    |
| <b>Restricții de utilizare</b>                                                      | <b>Fara</b>                            | <b>Similar</b>                          | <b>Similar</b>                         | <b>Similar</b>                         |
| Ajustare (%)                                                                        |                                        | 0%                                      | 0%                                     | 0%                                     |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                        | 9,0                                     | 6,4                                    | 6,1                                    |
| <b>Condiții de finanțare</b>                                                        | <b>La piață</b>                        | <b>La piață</b>                         | <b>La piață</b>                        | <b>La piață</b>                        |
| Ajustare pentru finanțare                                                           |                                        | 0%                                      | 0%                                     | 0%                                     |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                        | 9,0                                     | 6,4                                    | 6,1                                    |
| <b>Condiții de vanzare</b>                                                          | <b>Nepartinitoare</b>                  | <b>Nepartinitoare</b>                   | <b>Nepartinitoare</b>                  | <b>Nepartinitoare</b>                  |
| Ajustare (%)                                                                        |                                        | 0%                                      | 0%                                     | 0%                                     |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                        | 9,0                                     | 6,4                                    | 6,1                                    |
| <b>Condiții de piata</b>                                                            | <b>nov.25</b>                          | <b>nov.25</b>                           | <b>nov.25</b>                          | <b>nov.25</b>                          |
| Ajustare pentru condițiile pieței (%)                                               |                                        | 0%                                      | 0%                                     | 0%                                     |
| Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)                                          |                                        | 0,0                                     | 0,0                                    | 0,0                                    |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                        | <b>9,0</b>                              | <b>6,4</b>                             | <b>6,1</b>                             |
| <b>AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII</b>                                              |                                        |                                         |                                        |                                        |
| <b>Localizare</b>                                                                   | <b>Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj</b> | <b>Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj</b> | <b>Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj</b> | <b>Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj</b> |
| Ajustare (%)                                                                        |                                        | -10%                                    | 0%                                     | 0%                                     |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                        | -0,9                                    | 0,0                                    | 0,0                                    |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                        | 8,1                                     | 6,4                                    | 6,1                                    |
| <b>Suprafata (mp)</b>                                                               | <b>100,00</b>                          | <b>150,00</b>                           | <b>140,00</b>                          | <b>110,00</b>                          |
| Ajustare (%)                                                                        |                                        | 5%                                      | 5%                                     | 0%                                     |
| Ajustare (EUR)                                                                      |                                        | 0,4                                     | 0,3                                    | 0,0                                    |
| Pret ajustat (EURO)                                                                 |                                        | 8,5                                     | 6,8                                    | 6,1                                    |
| <b>Utilitati</b>                                                                    | <b>Toate</b>                           | <b>Toate</b>                            | <b>Toate</b>                           | <b>Toate</b>                           |
| Ajustare (%)                                                                        |                                        | 0%                                      | 0%                                     | 0%                                     |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                        | 0,0                                     | 0,0                                    | 0,0                                    |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                        | 8,5                                     | 6,8                                    | 6,1                                    |
| <b>Utilizare</b>                                                                    | <b>Prestari servicii/comert,</b>       | <b>Prestari servicii/comert,</b>        | <b>Prestari servicii/comert,</b>       | <b>Prestari servicii/comert,</b>       |
| Ajustare (%)                                                                        |                                        | 0%                                      | 0%                                     | 0%                                     |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                        | 0,0                                     | 0,0                                    | 0,0                                    |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                        | 8,5                                     | 6,8                                    | 6,1                                    |
| <b>Finisaje</b>                                                                     | <b>Considerate medii</b>               | <b>Superioare</b>                       | <b>Superioare</b>                      | <b>Superioare</b>                      |
| Ajustare (%)                                                                        |                                        | -5%                                     | -5%                                    | -5%                                    |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                        | -0,4                                    | -0,3                                   | -0,3                                   |
| <b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>                                                        |                                        | <b>8,08</b>                             | <b>6,41</b>                            | <b>5,83</b>                            |
| ajustare totală netă (EUR/mp)                                                       |                                        | -0,9                                    | 0,0                                    | -0,3                                   |
| ajustare totală netă (%)                                                            |                                        | -9%                                     | 0%                                     | -5%                                    |
| ajustare totală brută (EUR/mp)                                                      |                                        | 1,73                                    | 0,66                                   | 0,31                                   |
| ajustare totală brută (%)                                                           |                                        | <b>17%</b>                              | <b>9%</b>                              | <b>5%</b>                              |
| Proprietatea comparabila 3 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR) |                                        |                                         |                                        |                                        |
| <b>VALOARE DE PIATA UNITARA</b>                                                     | <b>5,83</b>                            | <b>EUR/mp</b>                           | 1 EUR=                                 | 5,0859                                 |
|                                                                                     | <b>29,65</b>                           | <b>LEI/mp</b>                           |                                        |                                        |
| <b>VALOARE DE PIATA TOTALA</b>                                                      | <b>583</b>                             | <b>EUR</b>                              |                                        |                                        |
|                                                                                     | <b>2.965</b>                           | <b>LEI</b>                              |                                        |                                        |

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                     |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <p>Studiul pietei și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date.</p> |                     |                     |                     |
| <b>Tipul tranzacției</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                     |                     |                     |
| <p>În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranzacționare variază pe piața locală în intervalul -5-10%, în funcție de amplasament, suprafață, localizare, cale de acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                     |                     |                     |
| Ajustări                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Comp 1<br>-10%      | Comp 2<br>-10%      | Comp 3<br>-10%      |
| Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                     |                     |                     |
| <b>Drepturi de proprietate transmise</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                     |                     |                     |
| La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este deplin                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                     |                     |                     |
| Ajustări                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Comp 1<br>0%        | Comp 2<br>0%        | Comp 3<br>0%        |
| <b>Restricții de utilizare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                     |                     |                     |
| Se consideră că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                     |                     |                     |
| Ajustări                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Comp 1<br>0%        | Comp 2<br>0%        | Comp 3<br>0%        |
| <b>Condiții de finanțare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                     |                     |                     |
| Se consideră că la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleași - nu sunt necesare ajustări.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                     |                     |                     |
| Ajustări                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Comp 1<br>0%        | Comp 2<br>0%        | Comp 3<br>0%        |
| <b>Condiții de vânzare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                     |                     |                     |
| Se consideră că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleași ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                     |                     |                     |
| Ajustări                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Comp 1<br>0%        | Comp 2<br>0%        | Comp 3<br>0%        |
| <b>Condiții de piață</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                     |                     |                     |
| Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                     |                     |                     |
| Comparabila vs Subiect                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Comp 1<br>similar   | Comp 2<br>similar   | Comp 3<br>similar   |
| Tip de ajustare aplicat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | nu se ajustează     | nu se ajustează     | nu se ajustează     |
| Procent ajustare aplicat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0%                  | 0%                  | 0%                  |
| Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                     |                     |                     |
| <b>AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                     |                     |                     |
| <b>Localizare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                     |                     |                     |
| În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                     |                     |                     |
| Comparabila vs Subiect                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Comp 1<br>mai bună  | Comp 2<br>similar   | Comp 3<br>similar   |
| Tip de ajustare aplicat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ajustare negativă   | nu se ajustează     | nu se ajustează     |
| Procent ajustare aplicat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | -10%                | 0%                  | 0%                  |
| S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ în funcție de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                     |                     |                     |
| <b>Suprafață (mp)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                     |                     |                     |
| În cazul spațiilor comerciale cu suprafețe mai mari numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie recompartimentată pentru o valorificare mai ușoară iar finalizarea tranzacției durează mai mult, influențând valoarea terenului, prețul scade invers proporțional cu suprafața, loturile mici de teren sunt mai ușor vandabile.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                     |                     |                     |
| Comparabila vs Subiect                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Comp 1<br>mai mare  | Comp 2<br>mai mare  | Comp 3<br>similară  |
| Tip de ajustare aplicat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ajustare pozitivă   | ajustare pozitivă   | nu se ajustează     |
| Procent ajustare aplicat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 5%                  | 5%                  | 0%                  |
| Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analizei ofertei competitive).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                     |                     |                     |
| <b>Utilități</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                     |                     |                     |
| Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu utilități complete, cumpărătorii plătesc mai mult.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                     |                     |                     |
| Comparabila vs Subiect                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Comp 1<br>similare  | Comp 2<br>similare  | Comp 3<br>similare  |
| Tip de ajustare aplicat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | nu se ajustează     | nu se ajustează     | nu se ajustează     |
| Procent ajustare aplicat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0%                  | 0%                  | 0%                  |
| Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. Nu au fost necesare ajustări                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                     |                     |                     |
| <b>Utilizare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                     |                     |                     |
| Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru spațiile comerciale cu suprafața mai mică și situate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele cu suprafețe mai mari și situate în zone mai inferioare față de subiect, conform CMBU.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                     |                     |                     |
| Comparabila vs Subiect                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Comp 1<br>similară  | Comp 2<br>similară  | Comp 3<br>similară  |
| Tip de ajustare aplicat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | nu se ajustează     | nu se ajustează     | nu se ajustează     |
| Procent ajustare aplicat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0%                  | 0%                  | 0%                  |
| Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizare a comparabilelor și cea a subiectului evaluat.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                     |                     |                     |
| <b>Finisaje</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                     |                     |
| În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumpărătorii plătesc mai puțin.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                     |                     |                     |
| Comparabila vs Subiect                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Comp 1<br>existentă | Comp 2<br>existentă | Comp 3<br>existentă |
| Tip de ajustare aplicat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ajustare negativă   | ajustare negativă   | ajustare negativă   |
| Procent ajustare aplicat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | -5%                 | -5%                 | -5%                 |
| Ajustările au fost estimate ținând cont de diferențele de amenajări existente la spații comerciale dintre proprietatea subiect și comparabile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                     |                     |                     |

| DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE |                                 |                                 |                                 |                                 |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Elemente de comparație                                  | Spatiu analizat                 | C1                              | C2                              | C3                              |
| Suprafață (mp)                                          | 100                             | 120                             | 140                             | 140                             |
| Oferta chirie lunara (Euro/luna)                        | ?                               | 800                             | 800                             | 900                             |
| Oferta chirie unitara lunara (Euro/mp/luna)             |                                 | 6,67                            | 5,71                            | 6,43                            |
| Localizare                                              | Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj |
| Drept de proprietate transmis                           | Integral                        | Integral                        | Integral                        | Integral                        |
| Restricții de utilizare                                 | Fara                            | Fara                            | Fara                            | Fara                            |
| Condiții de finantare                                   | La piață                        | La piață                        | La piață                        | La piață                        |
| Condiții de vanzare                                     | Nepartinitoare                  | Nepartinitoare                  | Nepartinitoare                  | Nepartinitoare                  |
| Condiții de piata                                       | nov.25                          | nov.25                          | nov.25                          | nov.25                          |
| Acces                                                   | Strada principala               | Strada principala               | Strada principala               | Strada principala               |
| Constructie                                             | Constructie veche               | Constructie noua                | Constructie noua                | Constructie veche               |
| Utilitati                                               | Toate                           | Toate                           | Toate                           | Toate                           |
| Utilizare                                               | Prestari servicii/comert,       | Prestari servicii/comert,       | Prestari servicii/comert,       | Prestari servicii/comert,       |
| Finisaje                                                | Considerate medii               | Superioare                      | Superioare                      | Superioare                      |

ANEXA 1.1.

| EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA                                            |                                        |                                        |                                        |                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| CORECTII/Ajustari                                                                   | subiect                                | PROPRIETĂȚI COMPARABILE                |                                        |                                        |
|                                                                                     |                                        | Comp.1                                 | Comp.2                                 | Comp.3                                 |
| <b>AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI</b>                                               |                                        |                                        |                                        |                                        |
| <b>Chirie ofertata (EUR/mp)</b>                                                     | <b>?</b>                               | <b>6,7</b>                             | <b>5,7</b>                             | <b>6,4</b>                             |
| <b>Tipul tranzactiei</b>                                                            |                                        | <b>oferta vanzare</b>                  | <b>oferta vanzare</b>                  | <b>oferta vanzare</b>                  |
| Ajustare pentru tip tranzactie (%)                                                  |                                        | -10%                                   | -10%                                   | -10%                                   |
| Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)                                             |                                        | -0,7                                   | -0,6                                   | -0,6                                   |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                        | 6,0                                    | 5,1                                    | 5,8                                    |
| <b>Drepturi de proprietate transmise</b>                                            | <b>Integral</b>                        | <b>Integral</b>                        | <b>Integral</b>                        | <b>Integral</b>                        |
| Ajustare pentru dreptul de proprietate                                              |                                        | 0%                                     | 0%                                     | 0%                                     |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                        | 6,0                                    | 5,1                                    | 5,8                                    |
| <b>Restricții de utilizare</b>                                                      | <b>Fara</b>                            | <b>Similar</b>                         | <b>Similar</b>                         | <b>Similar</b>                         |
| Ajustare (%)                                                                        |                                        | 0%                                     | 0%                                     | 0%                                     |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                        | 6,0                                    | 5,1                                    | 5,8                                    |
| <b>Condiții de finanțare</b>                                                        | <b>La piață</b>                        | <b>La piață</b>                        | <b>La piață</b>                        | <b>La piață</b>                        |
| Ajustare pentru finanțare                                                           |                                        | 0%                                     | 0%                                     | 0%                                     |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                        | 6,0                                    | 5,1                                    | 5,8                                    |
| <b>Condiții de vanzare</b>                                                          | <b>Nepartinitoare</b>                  | <b>Nepartinitoare</b>                  | <b>Nepartinitoare</b>                  | <b>Nepartinitoare</b>                  |
| Ajustare (%)                                                                        |                                        | 0%                                     | 0%                                     | 0%                                     |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                        | 6,0                                    | 5,1                                    | 5,8                                    |
| <b>Condiții de piata</b>                                                            | <b>nov.25</b>                          | <b>nov.25</b>                          | <b>nov.25</b>                          | <b>nov.25</b>                          |
| Ajustare pentru condițiile pieței (%)                                               |                                        | 0%                                     | 0%                                     | 0%                                     |
| Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)                                          |                                        | 0,0                                    | 0,0                                    | 0,0                                    |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                        | 6,0                                    | 5,1                                    | 5,8                                    |
| <b>AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII</b>                                              |                                        |                                        |                                        |                                        |
| <b>Localizare</b>                                                                   | <b>Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj</b> | <b>Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj</b> | <b>Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj</b> | <b>Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj</b> |
| Ajustare (%)                                                                        |                                        | 0%                                     | 0%                                     | 0%                                     |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                        | 0,0                                    | 0,0                                    | 0,0                                    |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                        | 6,0                                    | 5,1                                    | 5,8                                    |
| <b>Suprafata (mp)</b>                                                               | <b>100,00</b>                          | <b>120,00</b>                          | <b>140,00</b>                          | <b>140,00</b>                          |
| Ajustare (%)                                                                        |                                        | 5%                                     | 5%                                     | 0%                                     |
| Ajustare (EUR)                                                                      |                                        | 0,3                                    | 0,3                                    | 0,0                                    |
| Pret ajustat (EURO)                                                                 |                                        | 6,3                                    | 5,4                                    | 5,8                                    |
| <b>Utilitati</b>                                                                    | <b>Toate</b>                           | <b>Toate</b>                           | <b>Toate</b>                           | <b>Toate</b>                           |
| Ajustare (%)                                                                        |                                        | 0%                                     | 0%                                     | 0%                                     |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                        | 0,0                                    | 0,0                                    | 0,0                                    |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                        | 6,3                                    | 5,4                                    | 5,8                                    |
| <b>Utilizare</b>                                                                    | <b>Prestari servicii/comert,</b>       | <b>Prestari servicii/comert,</b>       | <b>Prestari servicii/comert,</b>       | <b>Prestari servicii/comert,</b>       |
| Ajustare (%)                                                                        |                                        | 0%                                     | 0%                                     | 0%                                     |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                        | 0,0                                    | 0,0                                    | 0,0                                    |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                        | 6,3                                    | 5,4                                    | 5,8                                    |
| <b>Finisaje</b>                                                                     | <b>Considerate medii</b>               | <b>Superioare</b>                      | <b>Superioare</b>                      | <b>Superioare</b>                      |
| Ajustare (%)                                                                        |                                        | -5%                                    | -5%                                    | -5%                                    |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                        | -0,3                                   | -0,3                                   | -0,3                                   |
| <b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>                                                        |                                        | <b>5,99</b>                            | <b>5,13</b>                            | <b>5,50</b>                            |
| ajustare totală netă (EUR/mp)                                                       |                                        | 0,0                                    | 0,0                                    | -0,3                                   |
| ajustare totală netă (%)                                                            |                                        | 0%                                     | 0%                                     | -5%                                    |
| ajustare totală brută (EUR/mp)                                                      |                                        | 0,62                                   | 0,53                                   | 0,29                                   |
| ajustare totală brută (%)                                                           |                                        | 9%                                     | 9%                                     | 5%                                     |
| Proprietatea comparabila 3 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR) |                                        |                                        |                                        |                                        |
| <b>VALOARE DE PIATA UNITARA</b>                                                     | <b>5,50</b>                            | <b>EUR/mp</b>                          | 1 EUR=                                 | 5,0859                                 |
|                                                                                     | <b>27,95</b>                           | <b>LEI/mp</b>                          |                                        |                                        |
| <b>VALOARE DE PIATA TOTALA</b>                                                      | <b>550</b>                             | <b>EUR</b>                             |                                        |                                        |
|                                                                                     | <b>2.797</b>                           | <b>LEI</b>                             |                                        |                                        |

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

Studiul pietei și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date.

**Tipul tranzacției**

În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranzacționare variază pe piața locală în intervalul -5-10%, în funcție de amplasament, suprafață, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD.

| Ajustări                                                                                                                         | Comp 1<br>-10% | Comp 2<br>-10% | Comp 3<br>-10% |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate. |                |                |                |

**Drepturi de proprietate transmise**

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

| Ajustări | Comp 1<br>0% | Comp 2<br>0% | Comp 3<br>0% |
|----------|--------------|--------------|--------------|
|----------|--------------|--------------|--------------|

**Restricții de utilizare**

Se considera că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.

| Ajustări | Comp 1<br>0% | Comp 2<br>0% | Comp 3<br>0% |
|----------|--------------|--------------|--------------|
|----------|--------------|--------------|--------------|

**Condiții de finanțare**

Se considera că la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleași - nu sunt necesare ajustări.

| Ajustări | Comp 1<br>0% | Comp 2<br>0% | Comp 3<br>0% |
|----------|--------------|--------------|--------------|
|----------|--------------|--------------|--------------|

**Condiții de vânzare**

Se considera că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleași ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.

| Ajustări | Comp 1<br>0% | Comp 2<br>0% | Comp 3<br>0% |
|----------|--------------|--------------|--------------|
|----------|--------------|--------------|--------------|

**Condiții de piață**

Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1<br>similar | Comp 2<br>similar | Comp 3<br>similar |
|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Tip de ajustare aplicat  | nu se ajustează   | nu se ajustează   | nu se ajustează   |
| Procent ajustare aplicat | 0%                | 0%                | 0%                |

Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.

**AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII**

**Localizare**

În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1<br>similar | Comp 2<br>similar | Comp 3<br>similar |
|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Tip de ajustare aplicat  | nu se ajustează   | nu se ajustează   | nu se ajustează   |
| Procent ajustare aplicat | 0%                | 0%                | 0%                |

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

**Suprafață (mp)**

În cazul spațiilor comerciale cu suprafețe mai mari numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie reconfigurată pentru o valorificare mai ușoară iar finalizarea tranzacției durează mai mult, influențând valoarea terenului, prețul scade invers proporțional cu suprafața, loturile mici de teren sunt mai ușor vandabile.

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1<br>mai mare | Comp 2<br>mai mare | Comp 3<br>similară |
|--------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Tip de ajustare aplicat  | ajustare pozitivă  | ajustare pozitivă  | nu se ajustează    |
| Procent ajustare aplicat | 5%                 | 5%                 | 0%                 |

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analizei ofertei competitive).

**Utilități**

Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu utilități complete, cumpărătorii plătesc mai mult.

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1<br>similare | Comp 2<br>similare | Comp 3<br>similare |
|--------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Tip de ajustare aplicat  | nu se ajustează    | nu se ajustează    | nu se ajustează    |
| Procent ajustare aplicat | 0%                 | 0%                 | 0%                 |

Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. Nu au fost necesare ajustări

**Utilizare**

Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru spațiile comerciale cu suprafață mai mică și situate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele cu suprafețe mai mari și situate în zone mai inferioare față de subiect, conform CMBU.

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1<br>similare | Comp 2<br>similare | Comp 3<br>similare |
|--------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Tip de ajustare aplicat  | nu se ajustează    | nu se ajustează    | nu se ajustează    |
| Procent ajustare aplicat | 0%                 | 0%                 | 0%                 |

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizare a comparabilelor și cea a subiectului evaluat.

**Finisaje**

În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumpărătorii plătesc mai puțin.

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1<br>existentă | Comp 2<br>existentă | Comp 3<br>existentă |
|--------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Tip de ajustare aplicat  | ajustare negativă   | ajustare negativă   | ajustare negativă   |
| Procent ajustare aplicat | -5%                 | -5%                 | -5%                 |

Ajustările au fost estimate ținând cont de diferențele de amenajări existente la spații comerciale dintre proprietatea subiect și comparabile

| DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE |                                 |                                 |                                 |                                 |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Elemente de comparație                                  | Spatiu analizat                 | C1                              | C2                              | C3                              |
| Suprafață (mp)                                          | 100                             | 120                             | 140                             | 140                             |
| Oferta chirie lunara (Euro/luna)                        | ?                               | 800                             | 800                             | 900                             |
| Oferta chirie unitara lunara (Euro/mp/luna)             |                                 | 6,67                            | 5,71                            | 6,43                            |
| Localizare                                              | Mun. Craiova, zona D, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj |
| Drept de proprietate transmis                           | Integral                        | Integral                        | Integral                        | Integral                        |
| Restricții de utilizare                                 | Fara                            | Fara                            | Fara                            | Fara                            |
| Condiții de finantare                                   | La piață                        | La piață                        | La piață                        | La piață                        |
| Condiții de vanzare                                     | Nepartinitoare                  | Nepartinitoare                  | Nepartinitoare                  | Nepartinitoare                  |
| Condiții de piata                                       | nov.25                          | nov.25                          | nov.25                          | nov.25                          |
| Acces                                                   | Strada principala               | Strada principala               | Strada principala               | Strada principala               |
| Constructie                                             | Constructie veche               | Constructie noua                | Constructie noua                | Constructie veche               |
| Utilitati                                               | Toate                           | Toate                           | Toate                           | Toate                           |
| Utilizare                                               | Prestari servicii/comert,       | Prestari servicii/comert,       | Prestari servicii/comert,       | Prestari servicii/comert,       |
| Finisaje                                                | Considerate medii               | Superioare                      | Superioare                      | Superioare                      |

| EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA                                            |                                        |                                        |                                        |                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| CORECTII/Ajustari                                                                   | subiect                                | PROPRIETĂȚI COMPARABILE                |                                        |                                        |
|                                                                                     |                                        | Comp.1                                 | Comp.2                                 | Comp.3                                 |
| <b>AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI</b>                                               |                                        |                                        |                                        |                                        |
| <b>Chirie ofertata (EUR/mp)</b>                                                     | <b>?</b>                               | <b>6,7</b>                             | <b>5,7</b>                             | <b>6,4</b>                             |
| <b>Tipul tranzactiei</b>                                                            |                                        | <b>oferta vanzare</b>                  | <b>oferta vanzare</b>                  | <b>oferta vanzare</b>                  |
| Ajustare pentru tip tranzactie (%)                                                  |                                        | -15%                                   | -15%                                   | -15%                                   |
| Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)                                             |                                        | -1,0                                   | -0,9                                   | -1,0                                   |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                        | 5,7                                    | 4,9                                    | 5,5                                    |
| <b>Drepturi de proprietate transmise</b>                                            | <b>Integral</b>                        | <b>Integral</b>                        | <b>Integral</b>                        | <b>Integral</b>                        |
| Ajustare pentru dreptul de proprietate                                              |                                        | 0%                                     | 0%                                     | 0%                                     |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                        | 5,7                                    | 4,9                                    | 5,5                                    |
| <b>Restricții de utilizare</b>                                                      | <b>Fara</b>                            | <b>Similar</b>                         | <b>Similar</b>                         | <b>Similar</b>                         |
| Ajustare (%)                                                                        |                                        | 0%                                     | 0%                                     | 0%                                     |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                        | 5,7                                    | 4,9                                    | 5,5                                    |
| <b>Condiții de finanțare</b>                                                        | <b>La piață</b>                        | <b>La piață</b>                        | <b>La piață</b>                        | <b>La piață</b>                        |
| Ajustare pentru finanțare                                                           |                                        | 0%                                     | 0%                                     | 0%                                     |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                        | 5,7                                    | 4,9                                    | 5,5                                    |
| <b>Condiții de vanzare</b>                                                          | <b>Nepartinitoare</b>                  | <b>Nepartinitoare</b>                  | <b>Nepartinitoare</b>                  | <b>Nepartinitoare</b>                  |
| Ajustare (%)                                                                        |                                        | 0%                                     | 0%                                     | 0%                                     |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                        | 5,7                                    | 4,9                                    | 5,5                                    |
| <b>Condiții de piata</b>                                                            | <b>nov.25</b>                          | <b>nov.25</b>                          | <b>nov.25</b>                          | <b>nov.25</b>                          |
| Ajustare pentru condițiile pieței (%)                                               |                                        | 0%                                     | 0%                                     | 0%                                     |
| Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)                                          |                                        | 0,0                                    | 0,0                                    | 0,0                                    |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                        | 5,7                                    | 4,9                                    | 5,5                                    |
| <b>AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII</b>                                              |                                        |                                        |                                        |                                        |
| <b>Localizare</b>                                                                   | <b>Mun. Craiova, zona D, jud. Dolj</b> | <b>Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj</b> | <b>Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj</b> | <b>Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj</b> |
| Ajustare (%)                                                                        |                                        | -35%                                   | -35%                                   | -35%                                   |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                        | -2,0                                   | -1,7                                   | -1,9                                   |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                        | 3,7                                    | 3,2                                    | 3,6                                    |
| <b>Suprafata (mp)</b>                                                               | <b>100,00</b>                          | <b>120,00</b>                          | <b>140,00</b>                          | <b>140,00</b>                          |
| Ajustare (%)                                                                        |                                        | 5%                                     | 5%                                     | 0%                                     |
| Ajustare (EUR)                                                                      |                                        | 0,2                                    | 0,2                                    | 0,0                                    |
| Pret ajustat (EURO)                                                                 |                                        | 3,9                                    | 3,3                                    | 3,6                                    |
| <b>Utilitati</b>                                                                    | <b>Toate</b>                           | <b>Toate</b>                           | <b>Toate</b>                           | <b>Toate</b>                           |
| Ajustare (%)                                                                        |                                        | 0%                                     | 0%                                     | 0%                                     |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                        | 0,0                                    | 0,0                                    | 0,0                                    |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                        | 3,9                                    | 3,3                                    | 3,6                                    |
| <b>Utilizare</b>                                                                    | <b>Prestari servicii/comert,</b>       | <b>Prestari servicii/comert,</b>       | <b>Prestari servicii/comert,</b>       | <b>Prestari servicii/comert,</b>       |
| Ajustare (%)                                                                        |                                        | 0%                                     | 0%                                     | 0%                                     |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                        | 0,0                                    | 0,0                                    | 0,0                                    |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                        | 3,9                                    | 3,3                                    | 3,6                                    |
| <b>Finisaje</b>                                                                     | <b>Considerate medii</b>               | <b>Superioare</b>                      | <b>Superioare</b>                      | <b>Superioare</b>                      |
| Ajustare (%)                                                                        |                                        | -5%                                    | -5%                                    | -5%                                    |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                        | -0,2                                   | -0,2                                   | -0,2                                   |
| <b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>                                                        |                                        | <b>3,67</b>                            | <b>3,15</b>                            | <b>3,37</b>                            |
| ajustare totală netă (EUR/mp)                                                       |                                        | -2,0                                   | -1,7                                   | -2,1                                   |
| ajustare totală netă (%)                                                            |                                        | -30%                                   | -30%                                   | -33%                                   |
| ajustare totală brută (EUR/mp)                                                      |                                        | 2,36                                   | 2,02                                   | 2,09                                   |
| ajustare totală brută (%)                                                           |                                        | 35%                                    | 35%                                    | 33%                                    |
| Proprietatea comparabila 3 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR) |                                        |                                        |                                        |                                        |
| <b>VALOARE DE PIATA UNITARA</b>                                                     | <b>3,37</b>                            | <b>EUR/mp</b>                          | 1 EUR=                                 | 5,0859                                 |
|                                                                                     | <b>17,16</b>                           | <b>LEI/mp</b>                          |                                        |                                        |
| <b>VALOARE DE PIATA TOTALA</b>                                                      | <b>337</b>                             | <b>EUR</b>                             |                                        |                                        |
|                                                                                     | <b>1.714</b>                           | <b>LEI</b>                             |                                        |                                        |

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

Studiul pietei și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date.

**Tipul tranzacției**

În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranzacționare variază pe piața locală în intervalul -5-10%, în funcție de amplasament, suprafață, localizare, cale de acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD.

| Ajustări | Comp 1 | Comp 2 | Comp 3 |
|----------|--------|--------|--------|
|          | -15%   | -15%   | -15%   |

Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

**Drepturi de proprietate transmise**

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

| Ajustări | Comp 1 | Comp 2 | Comp 3 |
|----------|--------|--------|--------|
|          | 0%     | 0%     | 0%     |

**Restricții de utilizare**

Se considera că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.

| Ajustări | Comp 1 | Comp 2 | Comp 3 |
|----------|--------|--------|--------|
|          | 0%     | 0%     | 0%     |

**Condiții de finanțare**

Se considera că la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleași - nu sunt necesare ajustări.

| Ajustări | Comp 1 | Comp 2 | Comp 3 |
|----------|--------|--------|--------|
|          | 0%     | 0%     | 0%     |

**Condiții de vânzare**

Se considera că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleași ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.

| Ajustări | Comp 1 | Comp 2 | Comp 3 |
|----------|--------|--------|--------|
|          | 0%     | 0%     | 0%     |

**Condiții de piață**

Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1          | Comp 2          | Comp 3          |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                          | similar         | similar         | similar         |
| Tip de ajustare aplicat  | nu se ajustează | nu se ajustează | nu se ajustează |
| Procent ajustare aplicat | 0%              | 0%              | 0%              |

Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.

**AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII**

**Localizare**

În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1            | Comp 2            | Comp 3            |
|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                          | mai bună          | mai bună          | mai bună          |
| Tip de ajustare aplicat  | ajustare negativă | ajustare negativă | ajustare negativă |
| Procent ajustare aplicat | -35%              | -35%              | -35%              |

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

**Suprafață (mp)**

În cazul spațiilor comerciale cu suprafețe mai mari numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie reconfigurată pentru o valorificare mai ușoară iar finalizarea tranzacției durează mai mult, influențând valoarea terenului, prețul scade invers proporțional cu suprafața, loturile mici de teren sunt mai ușor vandabile.

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1            | Comp 2            | Comp 3          |
|--------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|
|                          | mai mare          | mai mare          | similară        |
| Tip de ajustare aplicat  | ajustare pozitivă | ajustare pozitivă | nu se ajustează |
| Procent ajustare aplicat | 5%                | 5%                | 0%              |

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analizei ofertei competitive).

**Utilități**

Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu utilități complete, cumpărătorii plătesc mai mult.

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1          | Comp 2          | Comp 3          |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                          | similare        | similare        | similare        |
| Tip de ajustare aplicat  | nu se ajustează | nu se ajustează | nu se ajustează |
| Procent ajustare aplicat | 0%              | 0%              | 0%              |

Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. Nu au fost necesare ajustări

**Utilizare**

Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru spațiile comerciale cu suprafață mai mică și situate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele cu suprafețe mai mari și situate în zone mai inferioare față de subiect, conform CMBU.

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1          | Comp 2          | Comp 3          |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                          | similare        | similare        | similare        |
| Tip de ajustare aplicat  | nu se ajustează | nu se ajustează | nu se ajustează |
| Procent ajustare aplicat | 0%              | 0%              | 0%              |

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizare a comparabilelor și cea a subiectului evaluat.

**Finisaje**

În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumpărătorii plătesc mai puțin.

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1            | Comp 2            | Comp 3            |
|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                          | existentă         | existentă         | existentă         |
| Tip de ajustare aplicat  | ajustare negativă | ajustare negativă | ajustare negativă |
| Procent ajustare aplicat | -5%               | -5%               | -5%               |

Ajustările au fost estimate ținând cont de diferențele de amenajări existente la spații comerciale dintre proprietatea subiect și comparabile

| DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE |                                  |                                  |                                  |                                  |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Elemente de comparație                                  | Spatiu analizat                  | C1                               | C2                               | C3                               |
| Suprafață (mp)                                          | 100                              | 125                              | 100                              | 103                              |
| Oferta chirie lunara (Euro/luna)                        | ?                                | 1500                             | 1300                             | 1200                             |
| Oferta chirie unitara lunara (Euro/mp/luna)             |                                  | 12,00                            | 13,00                            | 11,65                            |
| Localizare                                              | Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj |
| Drept de proprietate transmis                           | Integral                         | Integral                         | Integral                         | Integral                         |
| Restricții de utilizare                                 | Fara                             | Fara                             | Fara                             | Fara                             |
| Condiții de finantare                                   | La piață                         | La piață                         | La piață                         | La piață                         |
| Condiții de vanzare                                     | Nepartinitoare                   | Nepartinitoare                   | Nepartinitoare                   | Nepartinitoare                   |
| Condiții de piata                                       | nov.25                           | nov.25                           | nov.25                           | nov.25                           |
| Acces                                                   | Strada principala                | Strada principala                | Strada principala                | Strada principala                |
| Constructie                                             | Constructie veche                | Constructie noua                 | Constructie noua                 | Constructie veche                |
| Utilitati                                               | Toate                            | Toate                            | Toate                            | Toate                            |
| Utilizare                                               | Prestari servicii/comert,        | Comert alimentatie publica       | Comert alimentatie publica       | Comert alimentatie publica       |
| Finisaje                                                | Considerate medii                | Superioare                       | Superioare                       | Superioare                       |

|                                                                                     |                                         |                                         |                                         |                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| ANEXA 1.1.                                                                          |                                         |                                         |                                         |                                         |
| <b>EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA</b>                                     |                                         |                                         |                                         |                                         |
| <b>CORECTII/Ajustari</b>                                                            | <b>subiect</b>                          | <b>PROPRIETĂȚI COMPARABILE</b>          |                                         |                                         |
|                                                                                     |                                         |                                         |                                         |                                         |
| <b>AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI</b>                                               |                                         | <b>Comp.1</b>                           | <b>Comp.2</b>                           | <b>Comp.3</b>                           |
| <b>Chirie ofertata (EUR/mp)</b>                                                     | <b>?</b>                                | <b>12,0</b>                             | <b>13,0</b>                             | <b>11,7</b>                             |
| <b>Tipul tranzactiei</b>                                                            |                                         | <b>oferta vanzare</b>                   | <b>oferta vanzare</b>                   | <b>oferta vanzare</b>                   |
| Ajustare pentru tip tranzactie (%)                                                  |                                         | -10%                                    | -10%                                    | -10%                                    |
| Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)                                             |                                         | -1,2                                    | -1,3                                    | -1,2                                    |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 10,8                                    | 11,7                                    | 10,5                                    |
| <b>Drepturi de proprietate transmise</b>                                            | <b>Integral</b>                         | <b>Integral</b>                         | <b>Integral</b>                         | <b>Integral</b>                         |
| Ajustare pentru dreptul de proprietate                                              |                                         | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                      |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 10,8                                    | 11,7                                    | 10,5                                    |
| <b>Restricții de utilizare</b>                                                      | <b>Fara</b>                             | <b>Similar</b>                          | <b>Similar</b>                          | <b>Similar</b>                          |
| Ajustare (%)                                                                        |                                         | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                      |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 10,8                                    | 11,7                                    | 10,5                                    |
| <b>Condiții de finanțare</b>                                                        | <b>La piață</b>                         | <b>La piață</b>                         | <b>La piață</b>                         | <b>La piață</b>                         |
| Ajustare pentru finanțare                                                           |                                         | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                      |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 10,8                                    | 11,7                                    | 10,5                                    |
| <b>Condiții de vanzare</b>                                                          | <b>Nepartinitoare</b>                   | <b>Nepartinitoare</b>                   | <b>Nepartinitoare</b>                   | <b>Nepartinitoare</b>                   |
| Ajustare (%)                                                                        |                                         | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                      |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 10,8                                    | 11,7                                    | 10,5                                    |
| <b>Condiții de piața</b>                                                            | <b>nov.25</b>                           | <b>nov.25</b>                           | <b>nov.25</b>                           | <b>nov.25</b>                           |
| Ajustare pentru condițiile pieței (%)                                               |                                         | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                      |
| Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)                                          |                                         | 0,0                                     | 0,0                                     | 0,0                                     |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | <b>10,8</b>                             | <b>11,7</b>                             | <b>10,5</b>                             |
| <b>AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII</b>                                              |                                         |                                         |                                         |                                         |
| <b>Localizare</b>                                                                   | <b>Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj</b> | <b>Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj</b> | <b>Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj</b> | <b>Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj</b> |
| Ajustare (%)                                                                        |                                         | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                      |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                         | 0,0                                     | 0,0                                     | 0,0                                     |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 10,8                                    | 11,7                                    | 10,5                                    |
| <b>Suprafata (mp)</b>                                                               | <b>100,00</b>                           | <b>125,00</b>                           | <b>100,00</b>                           | <b>103,00</b>                           |
| Ajustare (%)                                                                        |                                         | 5%                                      | 0%                                      | 0%                                      |
| Ajustare (EUR)                                                                      |                                         | 0,5                                     | 0,0                                     | 0,0                                     |
| Pret ajustat (EURO)                                                                 |                                         | 11,3                                    | 11,7                                    | 10,5                                    |
| <b>Utilitati</b>                                                                    | <b>Toate</b>                            | <b>Toate</b>                            | <b>Toate</b>                            | <b>Toate</b>                            |
| Ajustare (%)                                                                        |                                         | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                      |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                         | 0,0                                     | 0,0                                     | 0,0                                     |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 11,3                                    | 11,7                                    | 10,5                                    |
| <b>Utilizare</b>                                                                    | <b>Prestari servicii/comert,</b>        | <b>Comert alimentatie publica</b>       | <b>Comert alimentatie publica</b>       | <b>Comert alimentatie publica</b>       |
| Ajustare (%)                                                                        |                                         | -5%                                     | -5%                                     | -5%                                     |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                         | -0,6                                    | -0,6                                    | -0,5                                    |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 10,8                                    | 11,1                                    | 10,0                                    |
| <b>Finisaje</b>                                                                     | <b>Considerate medii</b>                | <b>Superioare</b>                       | <b>Superioare</b>                       | <b>Superioare</b>                       |
| Ajustare (%)                                                                        |                                         | -5%                                     | -5%                                     | -5%                                     |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                         | -0,5                                    | -0,6                                    | -0,5                                    |
| <b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>                                                        |                                         | <b>10,23</b>                            | <b>10,56</b>                            | <b>9,46</b>                             |
| ajustare totală netă (EUR/mp)                                                       |                                         | -0,6                                    | -1,1                                    | -1,0                                    |
| ajustare totală netă (%)                                                            |                                         | -5%                                     | -9%                                     | -9%                                     |
| ajustare totală brută (EUR/mp)                                                      |                                         | 1,65                                    | 1,14                                    | 1,02                                    |
| ajustare totală brută (%)                                                           |                                         | <b>14%</b>                              | <b>9%</b>                               | <b>9%</b>                               |
| Proprietatea comparabila 3 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR) |                                         |                                         |                                         |                                         |
| <b>VALOARE DE PIATA UNITARA</b>                                                     | <b>9,46</b>                             | <b>EUR/mp</b>                           | 1 EUR=                                  | 5,0859                                  |
|                                                                                     | <b>48,13</b>                            | <b>LEI/mp</b>                           |                                         |                                         |
| <b>VALOARE DE PIATA TOTALA</b>                                                      | <b>946</b>                              | <b>EUR</b>                              |                                         |                                         |
|                                                                                     | <b>4.811</b>                            | <b>LEI</b>                              |                                         |                                         |

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                             |                             |                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <p>Studiul pietei și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date.</p> |                             |                             |                             |
| <b>Tipul tranzacției</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |                             |                             |
| <p>În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranzacționare variază pe piața locală în interval -5-10%, în funcție de amplasament, suprafață, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                             |                             |                             |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b><br>-10%       | <b>Comp 2</b><br>-10%       | <b>Comp 3</b><br>-10%       |
| Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |                             |                             |
| <b>Drepturi de proprietate transmise</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |                             |                             |
| La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este deplin                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                             |                             |                             |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b><br>0%         | <b>Comp 2</b><br>0%         | <b>Comp 3</b><br>0%         |
| <b>Restricții de utilizare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |                             |                             |
| Se considera că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |                             |                             |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b><br>0%         | <b>Comp 2</b><br>0%         | <b>Comp 3</b><br>0%         |
| <b>Condiții de finanțare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                             |                             |                             |
| Se considera că la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleași - nu sunt necesare ajustări.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                             |                             |                             |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b><br>0%         | <b>Comp 2</b><br>0%         | <b>Comp 3</b><br>0%         |
| <b>Condiții de vânzare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                             |                             |                             |
| Se considera că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleași ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |                             |                             |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b><br>0%         | <b>Comp 2</b><br>0%         | <b>Comp 3</b><br>0%         |
| <b>Condiții de piață</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |                             |                             |
| Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |                             |                             |
| <b>Comparabilă vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>similar    | <b>Comp 2</b><br>similar    | <b>Comp 3</b><br>similar    |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | nu se ajustează             | nu se ajustează             | nu se ajustează             |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0%                          | 0%                          | 0%                          |
| Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                             |                             |                             |
| <b>AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                             |                             |                             |
| <b>Localizare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                             |                             |                             |
| În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                             |                             |                             |
| <b>Comparabilă vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>similar    | <b>Comp 2</b><br>similar    | <b>Comp 3</b><br>similar    |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | nu se ajustează             | nu se ajustează             | nu se ajustează             |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0%                          | 0%                          | 0%                          |
| S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ în funcție de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |                             |                             |
| <b>Suprafață (mp)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |                             |                             |
| În cazul spațiilor comerciale cu suprafețe mai mari numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie reconfigurată pentru o valorificare mai ușoară iar finalizarea tranzacției durează mai mult, influențând valoarea terenului, prețul scade invers proporțional cu suprafața, loturile mici de teren sunt mai ușor vandabile.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                             |                             |                             |
| <b>Comparabilă vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>mai mare   | <b>Comp 2</b><br>similară   | <b>Comp 3</b><br>similară   |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ajustare pozitivă           | nu se ajustează             | nu se ajustează             |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 5%                          | 0%                          | 0%                          |
| Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analizei ofertei competitive).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                             |                             |                             |
| <b>Utilități</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |                             |                             |
| Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu utilități complete, cumpărătorii plătesc mai mult.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                             |                             |                             |
| <b>Comparabilă vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>similare   | <b>Comp 2</b><br>similare   | <b>Comp 3</b><br>similare   |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | nu se ajustează             | nu se ajustează             | nu se ajustează             |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0%                          | 0%                          | 0%                          |
| Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. Nu au fost necesare ajustări                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                             |                             |                             |
| <b>Utilizare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |                             |                             |
| Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru spațiile comerciale cu suprafață mai mică și situate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele cu suprafețe mai mari și situate în zone mai inferioare față de subiect, conform CMBU.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                             |                             |                             |
| <b>Comparabilă vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>superioară | <b>Comp 2</b><br>superioară | <b>Comp 3</b><br>superioară |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ajustare negativă           | ajustare negativă           | ajustare negativă           |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | -5%                         | -5%                         | -5%                         |
| Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizare a comparabilelor și cea a subiectului evaluat.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |                             |                             |
| <b>Finisaje</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                             |                             |                             |
| În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumpărătorii plătesc mai puțin.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                             |                             |                             |
| <b>Comparabilă vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>existentă  | <b>Comp 2</b><br>existentă  | <b>Comp 3</b><br>existentă  |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ajustare negativă           | ajustare negativă           | ajustare negativă           |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | -5%                         | -5%                         | -5%                         |
| Ajustările au fost estimate ținând cont de diferențele de amenajări existente la spații comerciale dintre proprietatea subiect și comparabile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                             |                             |                             |

| DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE |                                  |                                  |                                  |                                  |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Elemente de comparație                                  | Spatiu analizat                  | C1                               | C2                               | C3                               |
| Suprafață (mp)                                          | 100                              | 150                              | 100                              | 103                              |
| Oferta chirie lunara (Euro/luna)                        | ?                                | 1500                             | 1300                             | 1200                             |
| Oferta chirie unitara lunara (Euro/mp/luna)             |                                  | 10,00                            | 13,00                            | 11,65                            |
| Localizare                                              | Mun. Craiova, zona A1, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj |
| Drept de proprietate transmis                           | Integral                         | Integral                         | Integral                         | Integral                         |
| Restricții de utilizare                                 | Fara                             | Fara                             | Fara                             | Fara                             |
| Condiții de finantare                                   | La piață                         | La piață                         | La piață                         | La piață                         |
| Condiții de vanzare                                     | Nepartinitoare                   | Nepartinitoare                   | Nepartinitoare                   | Nepartinitoare                   |
| Condiții de piata                                       | nov.25                           | nov.25                           | nov.25                           | nov.25                           |
| Acces                                                   | Strada principala                | Strada principala                | Strada principala                | Strada principala                |
| Constructie                                             | Constructie veche                | Constructie noua                 | Constructie noua                 | Constructie veche                |
| Utilitati                                               | Toate                            | Toate                            | Toate                            | Toate                            |
| Utilizare                                               | Prestari servicii/comert,        | Comert alimentatie publica       | Comert alimentatie publica       | Comert alimentatie publica       |
| Finisaje                                                | Considerate medii                | Superioare                       | Superioare                       | Superioare                       |

|                                                                                     |                                         |                                         |                                         |                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| ANEXA 1.1.                                                                          |                                         |                                         |                                         |                                         |
| <b>EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA</b>                                     |                                         |                                         |                                         |                                         |
| <b>CORECTII/Ajustari</b>                                                            | <b>subiect</b>                          | <b>PROPRIETĂȚI COMPARABILE</b>          |                                         |                                         |
| <b>AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI</b>                                               |                                         | <b>Comp.1</b>                           | <b>Comp.2</b>                           | <b>Comp.3</b>                           |
| <b>Chirie ofertata (EUR/mp)</b>                                                     | <b>?</b>                                | <b>10,0</b>                             | <b>13,0</b>                             | <b>11,7</b>                             |
| <b>Tipul tranzacției</b>                                                            |                                         | <b>oferta vanzare</b>                   | <b>oferta vanzare</b>                   | <b>oferta vanzare</b>                   |
| Ajustare pentru tip tranzactie (%)                                                  |                                         | -10%                                    | -10%                                    | -10%                                    |
| Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)                                             |                                         | -1,0                                    | -1,3                                    | -1,2                                    |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 9,0                                     | 11,7                                    | 10,5                                    |
| <b>Drepturi de proprietate transmise</b>                                            | <b>Integral</b>                         | <b>Integral</b>                         | <b>Integral</b>                         | <b>Integral</b>                         |
| Ajustare pentru dreptul de proprietate                                              |                                         | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                      |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 9,0                                     | 11,7                                    | 10,5                                    |
| <b>Restricții de utilizare</b>                                                      | <b>Fara</b>                             | <b>Similar</b>                          | <b>Similar</b>                          | <b>Similar</b>                          |
| Ajustare (%)                                                                        |                                         | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                      |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 9,0                                     | 11,7                                    | 10,5                                    |
| <b>Condiții de finanțare</b>                                                        | <b>La piață</b>                         | <b>La piață</b>                         | <b>La piață</b>                         | <b>La piață</b>                         |
| Ajustare pentru finanțare                                                           |                                         | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                      |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 9,0                                     | 11,7                                    | 10,5                                    |
| <b>Condiții de vanzare</b>                                                          | <b>Nepartinitoare</b>                   | <b>Nepartinitoare</b>                   | <b>Nepartinitoare</b>                   | <b>Nepartinitoare</b>                   |
| Ajustare (%)                                                                        |                                         | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                      |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 9,0                                     | 11,7                                    | 10,5                                    |
| <b>Condiții de piață</b>                                                            | <b>nov.25</b>                           | <b>nov.25</b>                           | <b>nov.25</b>                           | <b>nov.25</b>                           |
| Ajustare pentru condițiile pieței (%)                                               |                                         | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                      |
| Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)                                          |                                         | 0,0                                     | 0,0                                     | 0,0                                     |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | <b>9,0</b>                              | <b>11,7</b>                             | <b>10,5</b>                             |
| <b>AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII</b>                                              |                                         |                                         |                                         |                                         |
| <b>Localizare</b>                                                                   | <b>Mun. Craiova, zona A1, jud. Dolj</b> | <b>Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj</b> | <b>Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj</b> | <b>Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj</b> |
| Ajustare (%)                                                                        |                                         | 10%                                     | -5%                                     | -5%                                     |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                         | 0,9                                     | -0,6                                    | -0,5                                    |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 9,9                                     | 11,1                                    | 10,0                                    |
| <b>Suprafata (mp)</b>                                                               | <b>100,00</b>                           | <b>150,00</b>                           | <b>100,00</b>                           | <b>103,00</b>                           |
| Ajustare (%)                                                                        |                                         | 5%                                      | 0%                                      | 0%                                      |
| Ajustare (EUR)                                                                      |                                         | 0,5                                     | 0,0                                     | 0,0                                     |
| Pret ajustat (EURO)                                                                 |                                         | 10,4                                    | 11,1                                    | 10,0                                    |
| <b>Utilitati</b>                                                                    | <b>Toate</b>                            | <b>Toate</b>                            | <b>Toate</b>                            | <b>Toate</b>                            |
| Ajustare (%)                                                                        |                                         | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                      |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                         | 0,0                                     | 0,0                                     | 0,0                                     |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 10,4                                    | 11,1                                    | 10,0                                    |
| <b>Utilizare</b>                                                                    | <b>Prestari servicii/comert,</b>        | <b>Comert alimentatie publica</b>       | <b>Comert alimentatie publica</b>       | <b>Comert alimentatie publica</b>       |
| Ajustare (%)                                                                        |                                         | -5%                                     | -5%                                     | -5%                                     |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                         | -0,5                                    | -0,6                                    | -0,5                                    |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 9,9                                     | 10,6                                    | 9,5                                     |
| <b>Finisaje</b>                                                                     | <b>Considerate medii</b>                | <b>Superioare</b>                       | <b>Superioare</b>                       | <b>Superioare</b>                       |
| Ajustare (%)                                                                        |                                         | -5%                                     | -5%                                     | -5%                                     |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                         | -0,5                                    | -0,5                                    | -0,5                                    |
| <b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>                                                        |                                         | <b>9,38</b>                             | <b>10,03</b>                            | <b>8,99</b>                             |
| ajustare totală netă (EUR/mp)                                                       |                                         | 0,4                                     | -1,7                                    | -1,5                                    |
| ajustare totală netă (%)                                                            |                                         | 4%                                      | -13%                                    | -13%                                    |
| ajustare totală brută (EUR/mp)                                                      |                                         | 2,41                                    | 1,67                                    | 1,50                                    |
| ajustare totală brută (%)                                                           |                                         | <b>24%</b>                              | <b>13%</b>                              | <b>13%</b>                              |
| Proprietatea comparabila 3 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR) |                                         |                                         |                                         |                                         |
| <b>VALOARE DE PIATA UNITARA</b>                                                     | <b>8,99</b>                             | <b>EUR/mp</b>                           | 1 EUR=                                  | 5,0859                                  |
|                                                                                     | <b>45,72</b>                            | <b>LEI/mp</b>                           |                                         |                                         |
| <b>VALOARE DE PIATA TOTALA</b>                                                      | <b>899</b>                              | <b>EUR</b>                              |                                         |                                         |
|                                                                                     | <b>4.572</b>                            | <b>LEI</b>                              |                                         |                                         |

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                             |                             |                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <p>Studiul pietei și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date.</p> |                             |                             |                             |
| <b>Tipul tranzacției</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |                             |                             |
| <p>În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranzacționare variază pe piața locală în interval -5-10%, în funcție de amplasament, suprafață, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                             |                             |                             |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b><br>-10%       | <b>Comp 2</b><br>-10%       | <b>Comp 3</b><br>-10%       |
| Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |                             |                             |
| <b>Drepturi de proprietate transmise</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |                             |                             |
| La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este deplin                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                             |                             |                             |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b><br>0%         | <b>Comp 2</b><br>0%         | <b>Comp 3</b><br>0%         |
| <b>Restricții de utilizare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |                             |                             |
| Se consideră că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |                             |                             |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b><br>0%         | <b>Comp 2</b><br>0%         | <b>Comp 3</b><br>0%         |
| <b>Condiții de finanțare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                             |                             |                             |
| Se consideră că la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleași - nu sunt necesare ajustări.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                             |                             |                             |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b><br>0%         | <b>Comp 2</b><br>0%         | <b>Comp 3</b><br>0%         |
| <b>Condiții de vânzare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                             |                             |                             |
| Se consideră că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleași ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |                             |                             |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b><br>0%         | <b>Comp 2</b><br>0%         | <b>Comp 3</b><br>0%         |
| <b>Condiții de piață</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |                             |                             |
| Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |                             |                             |
| <b>Comparabilă vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>similar    | <b>Comp 2</b><br>similar    | <b>Comp 3</b><br>similar    |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | nu se ajustează             | nu se ajustează             | nu se ajustează             |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0%                          | 0%                          | 0%                          |
| Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                             |                             |                             |
| <b>AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                             |                             |                             |
| <b>Localizare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                             |                             |                             |
| În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                             |                             |                             |
| <b>Comparabilă vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>mai slabă  | <b>Comp 2</b><br>mai bună   | <b>Comp 3</b><br>mai bună   |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ajustare pozitivă           | ajustare negativă           | ajustare negativă           |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 10%                         | -5%                         | -5%                         |
| S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ în funcție de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |                             |                             |
| <b>Suprafață (mp)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |                             |                             |
| În cazul spațiilor comerciale cu suprafețe mai mari numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie reconfigurată pentru o valorificare mai ușoară iar finalizarea tranzacției durează mai mult, influențând valoarea terenului, prețul scade invers proporțional cu suprafața, loturile mici de teren sunt mai ușor vandabile.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                             |                             |                             |
| <b>Comparabilă vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>mai mare   | <b>Comp 2</b><br>similară   | <b>Comp 3</b><br>similară   |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ajustare pozitivă           | nu se ajustează             | nu se ajustează             |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 5%                          | 0%                          | 0%                          |
| Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analizei ofertei competitive).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                             |                             |                             |
| <b>Utilități</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |                             |                             |
| Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu utilități complete, cumpărătorii plătesc mai mult.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                             |                             |                             |
| <b>Comparabilă vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>similare   | <b>Comp 2</b><br>similare   | <b>Comp 3</b><br>similare   |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | nu se ajustează             | nu se ajustează             | nu se ajustează             |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0%                          | 0%                          | 0%                          |
| Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. Nu au fost necesare ajustări                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                             |                             |                             |
| <b>Utilizare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |                             |                             |
| Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru spațiile comerciale cu suprafață mai mică și situate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele cu suprafețe mai mari și situate în zone mai inferioare față de subiect, conform CMBU.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                             |                             |                             |
| <b>Comparabilă vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>superioară | <b>Comp 2</b><br>superioară | <b>Comp 3</b><br>superioară |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ajustare negativă           | ajustare negativă           | ajustare negativă           |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | -5%                         | -5%                         | -5%                         |
| Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizare a comparabilelor și cea a subiectului evaluat.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |                             |                             |
| <b>Finisaje</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                             |                             |                             |
| În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumpărătorii plătesc mai puțin.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                             |                             |                             |
| <b>Comparabilă vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>existentă  | <b>Comp 2</b><br>existentă  | <b>Comp 3</b><br>existentă  |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ajustare negativă           | ajustare negativă           | ajustare negativă           |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | -5%                         | -5%                         | -5%                         |
| Ajustările au fost estimate ținând cont de diferențele de amenajări existente la spații comerciale dintre proprietatea subiect și comparabile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                             |                             |                             |

| DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE |                                  |                                  |                                  |                                  |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Elemente de comparație                                  | Spatiu analizat                  | C1                               | C2                               | C3                               |
| Suprafață (mp)                                          | 100                              | 150                              | 100                              | 103                              |
| Oferta chirie lunara (Euro/luna)                        | ?                                | 1500                             | 1300                             | 1200                             |
| Oferta chirie unitara lunara (Euro/mp/luna)             |                                  | 10,00                            | 13,00                            | 11,65                            |
| Localizare                                              | Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj |
| Drept de proprietate transmis                           | Integral                         | Integral                         | Integral                         | Integral                         |
| Restrictii de utilizare                                 | Fara                             | Fara                             | Fara                             | Fara                             |
| Conditii de finantare                                   | La piață                         | La piață                         | La piață                         | La piață                         |
| Conditii de vanzare                                     | Nepartinitoare                   | Nepartinitoare                   | Nepartinitoare                   | Nepartinitoare                   |
| Conditii de piata                                       | nov.25                           | nov.25                           | nov.25                           | nov.25                           |
| Acces                                                   | Strada principala                | Strada principala                | Strada principala                | Strada principala                |
| Constructie                                             | Constructie veche                | Constructie noua                 | Constructie noua                 | Constructie veche                |
| Utilitati                                               | Toate                            | Toate                            | Toate                            | Toate                            |
| Utilizare                                               | Prestari servicii/comert,        | Comert alimentatie publica       | Comert alimentatie publica       | Comert alimentatie publica       |
| Finisaje                                                | Considerate medii                | Superioare                       | Superioare                       | Superioare                       |

|                                                                                     |                                  |                                  |                                  |                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| ANEXA 1.1.                                                                          |                                  |                                  |                                  |                                  |
| EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA                                            |                                  |                                  |                                  |                                  |
| CORECTII/Ajustari                                                                   | subiect                          | PROPRIETĂȚI COMPARABILE          |                                  |                                  |
|                                                                                     |                                  |                                  |                                  |                                  |
| AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI                                                      |                                  | Comp.1                           | Comp.2                           | Comp.3                           |
| Chirie ofertata (EUR/mp)                                                            | ?                                | 10,0                             | 13,0                             | 11,7                             |
| Tipul tranzactiei                                                                   |                                  | oferta vanzare                   | oferta vanzare                   | oferta vanzare                   |
| Ajustare pentru tip tranzactie (%)                                                  |                                  | -10%                             | -10%                             | -10%                             |
| Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)                                             |                                  | -1,0                             | -1,3                             | -1,2                             |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                  | 9,0                              | 11,7                             | 10,5                             |
| Drepturi de proprietate transmise                                                   | Integral                         | Integral                         | Integral                         | Integral                         |
| Ajustare pentru dreptul de proprietate                                              |                                  | 0%                               | 0%                               | 0%                               |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                  | 9,0                              | 11,7                             | 10,5                             |
| Restricții de utilizare                                                             | Fara                             | Similar                          | Similar                          | Similar                          |
| Ajustare (%)                                                                        |                                  | 0%                               | 0%                               | 0%                               |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                  | 9,0                              | 11,7                             | 10,5                             |
| Condiții de finanțare                                                               | La piață                         | La piață                         | La piață                         | La piață                         |
| Ajustare pentru finanțare                                                           |                                  | 0%                               | 0%                               | 0%                               |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                  | 9,0                              | 11,7                             | 10,5                             |
| Condiții de vanzare                                                                 | Nepartinitoare                   | Nepartinitoare                   | Nepartinitoare                   | Nepartinitoare                   |
| Ajustare (%)                                                                        |                                  | 0%                               | 0%                               | 0%                               |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                  | 9,0                              | 11,7                             | 10,5                             |
| Condiții de piața                                                                   | nov.25                           | nov.25                           | nov.25                           | nov.25                           |
| Ajustare pentru condițiile pieței (%)                                               |                                  | 0%                               | 0%                               | 0%                               |
| Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)                                          |                                  | 0,0                              | 0,0                              | 0,0                              |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                  | 9,0                              | 11,7                             | 10,5                             |
| AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII                                                     |                                  |                                  |                                  |                                  |
| Localizare                                                                          | Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj |
| Ajustare (%)                                                                        |                                  | 0%                               | -15%                             | -15%                             |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                  | 0,0                              | -1,8                             | -1,6                             |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                  | 9,0                              | 9,9                              | 8,9                              |
| Suprafata (mp)                                                                      | 100,00                           | 150,00                           | 100,00                           | 103,00                           |
| Ajustare (%)                                                                        |                                  | 5%                               | 0%                               | 0%                               |
| Ajustare (EUR)                                                                      |                                  | 0,5                              | 0,0                              | 0,0                              |
| Pret ajustat (EURO)                                                                 |                                  | 9,5                              | 9,9                              | 8,9                              |
| Utilitati                                                                           | Toate                            | Toate                            | Toate                            | Toate                            |
| Ajustare (%)                                                                        |                                  | 0%                               | 0%                               | 0%                               |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                  | 0,0                              | 0,0                              | 0,0                              |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                  | 9,5                              | 9,9                              | 8,9                              |
| Utilizare                                                                           | Prestari servicii/comert,        | Comert alimentatie publica       | Comert alimentatie publica       | Comert alimentatie publica       |
| Ajustare (%)                                                                        |                                  | -5%                              | -5%                              | -5%                              |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                  | -0,5                             | -0,5                             | -0,4                             |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                  | 9,0                              | 9,4                              | 8,5                              |
| Finisaje                                                                            | Considerate medii                | Superioare                       | Superioare                       | Superioare                       |
| Ajustare (%)                                                                        |                                  | -5%                              | -5%                              | -5%                              |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                  | -0,4                             | -0,5                             | -0,4                             |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                  | 8,53                             | 8,98                             | 8,04                             |
| ajustare totală netă (EUR/mp)                                                       |                                  | -0,5                             | -2,7                             | -2,4                             |
| ajustare totală netă (%)                                                            |                                  | -5%                              | -21%                             | -21%                             |
| ajustare totală brută (EUR/mp)                                                      |                                  | 1,37                             | 2,72                             | 2,44                             |
| ajustare totală brută (%)                                                           |                                  | 14%                              | 21%                              | 21%                              |
| Proprietatea comparabila 3 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR) |                                  |                                  |                                  |                                  |
| VALOARE DE PIATA UNITARA                                                            | 8,04                             | EUR/mp                           | 1 EUR=                           | 5,0859                           |
|                                                                                     | 40,91                            | LEI/mp                           |                                  |                                  |
| VALOARE DE PIATA TOTALA                                                             | 804                              | EUR                              |                                  |                                  |
|                                                                                     | 4.089                            | LEI                              |                                  |                                  |

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                             |                             |                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <p>Studiul pietei și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date.</p> |                             |                             |                             |
| <b>Tipul tranzacției</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |                             |                             |
| <p>În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranzacționare variază pe piața locală în interval -5-10%, în funcție de amplasament, suprafață, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                             |                             |                             |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b><br>-10%       | <b>Comp 2</b><br>-10%       | <b>Comp 3</b><br>-10%       |
| Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |                             |                             |
| <b>Drepturi de proprietate transmise</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |                             |                             |
| La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este deplin                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                             |                             |                             |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b><br>0%         | <b>Comp 2</b><br>0%         | <b>Comp 3</b><br>0%         |
| <b>Restricții de utilizare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |                             |                             |
| Se considera că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |                             |                             |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b><br>0%         | <b>Comp 2</b><br>0%         | <b>Comp 3</b><br>0%         |
| <b>Condiții de finanțare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                             |                             |                             |
| Se considera că la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleași - nu sunt necesare ajustări.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                             |                             |                             |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b><br>0%         | <b>Comp 2</b><br>0%         | <b>Comp 3</b><br>0%         |
| <b>Condiții de vânzare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                             |                             |                             |
| Se considera că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleași ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |                             |                             |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b><br>0%         | <b>Comp 2</b><br>0%         | <b>Comp 3</b><br>0%         |
| <b>Condiții de piață</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |                             |                             |
| Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |                             |                             |
| <b>Comparabilă vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>similar    | <b>Comp 2</b><br>similar    | <b>Comp 3</b><br>similar    |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | nu se ajustează             | nu se ajustează             | nu se ajustează             |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0%                          | 0%                          | 0%                          |
| Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                             |                             |                             |
| <b>AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                             |                             |                             |
| <b>Localizare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                             |                             |                             |
| În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                             |                             |                             |
| <b>Comparabilă vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>similar    | <b>Comp 2</b><br>mai bună   | <b>Comp 3</b><br>mai bună   |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | nu se ajustează             | ajustare negativă           | ajustare negativă           |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0%                          | -15%                        | -15%                        |
| S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ în funcție de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |                             |                             |
| <b>Suprafață (mp)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |                             |                             |
| În cazul spațiilor comerciale cu suprafețe mai mari numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie reconfigurată pentru o valorificare mai ușoară iar finalizarea tranzacției durează mai mult, influențând valoarea terenului, prețul scade invers proporțional cu suprafața, loturile mici de teren sunt mai ușor vandabile.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                             |                             |                             |
| <b>Comparabilă vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>mai mare   | <b>Comp 2</b><br>similară   | <b>Comp 3</b><br>similară   |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ajustare pozitivă           | nu se ajustează             | nu se ajustează             |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 5%                          | 0%                          | 0%                          |
| Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analizei ofertei competitive).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                             |                             |                             |
| <b>Utilități</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |                             |                             |
| Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu utilități complete, cumpărătorii plătesc mai mult.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                             |                             |                             |
| <b>Comparabilă vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>similare   | <b>Comp 2</b><br>similare   | <b>Comp 3</b><br>similare   |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | nu se ajustează             | nu se ajustează             | nu se ajustează             |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0%                          | 0%                          | 0%                          |
| Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. Nu au fost necesare ajustări                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                             |                             |                             |
| <b>Utilizare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |                             |                             |
| Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru spațiile comerciale cu suprafață mai mică și situate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele cu suprafețe mai mari și situate în zone mai inferioare față de subiect, conform CMBU.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                             |                             |                             |
| <b>Comparabilă vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>superioară | <b>Comp 2</b><br>superioară | <b>Comp 3</b><br>superioară |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ajustare negativă           | ajustare negativă           | ajustare negativă           |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | -5%                         | -5%                         | -5%                         |
| Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizare a comparabilelor și cea a subiectului evaluat.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |                             |                             |
| <b>Finisaje</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                             |                             |                             |
| În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumpărătorii plătesc mai puțin.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                             |                             |                             |
| <b>Comparabilă vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>existentă  | <b>Comp 2</b><br>existentă  | <b>Comp 3</b><br>existentă  |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ajustare negativă           | ajustare negativă           | ajustare negativă           |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | -5%                         | -5%                         | -5%                         |
| Ajustările au fost estimate ținând cont de diferențele de amenajări existente la spații comerciale dintre proprietatea subiect și comparabile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                             |                             |                             |

| DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE |                                  |                                  |                                 |                                 |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Elemente de comparație                                  | Spatiu analizat                  | C1                               | C2                              | C3                              |
| Suprafață (mp)                                          | 100                              | 150                              | 140                             | 110                             |
| Oferta chirie lunara (Euro/luna)                        | ?                                | 1500                             | 1000                            | 750                             |
| Oferta chirie unitara lunara (Euro/mp/luna)             |                                  | 10,00                            | 7,14                            | 6,82                            |
| Localizare                                              | Mun. Craiova, zona A3, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj |
| Drept de proprietate transmis                           | Integral                         | Integral                         | Integral                        | Integral                        |
| Restricții de utilizare                                 | Fara                             | Fara                             | Fara                            | Fara                            |
| Condiții de finantare                                   | La piață                         | La piață                         | La piață                        | La piață                        |
| Condiții de vanzare                                     | Nepartinitoare                   | Nepartinitoare                   | Nepartinitoare                  | Nepartinitoare                  |
| Condiții de piata                                       | nov.25                           | nov.25                           | nov.25                          | nov.25                          |
| Acces                                                   | Strada principala                | Strada principala                | Strada principala               | Strada principala               |
| Constructie                                             | Constructie veche                | Constructie noua                 | Constructie noua                | Constructie veche               |
| Utilitati                                               | Toate                            | Toate                            | Toate                           | Toate                           |
| Utilizare                                               | Prestari servicii/comert,        | Comert alimentatie publica       | Comert alimentatie publica      | Comert alimentatie publica      |
| Finisaje                                                | Considerate medii                | Superioare                       | Superioare                      | Superioare                      |

|                                                                                     |                                  |                                  |                                 |                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| ANEXA 1.1.                                                                          |                                  |                                  |                                 |                                 |
| EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA                                            |                                  |                                  |                                 |                                 |
| CORECTII/Ajustari                                                                   | subiect                          | PROPRIETĂȚI COMPARABILE          |                                 |                                 |
|                                                                                     |                                  |                                  |                                 |                                 |
| AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI                                                      |                                  | Comp.1                           | Comp.2                          | Comp.3                          |
| Chirie ofertata (EUR/mp)                                                            | ?                                | 10,0                             | 7,1                             | 6,8                             |
| Tipul tranzacției                                                                   |                                  | oferta vanzare                   | oferta vanzare                  | oferta vanzare                  |
| Ajustare pentru tip tranzactie (%)                                                  |                                  | -10%                             | -10%                            | -10%                            |
| Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)                                             |                                  | -1,0                             | -0,7                            | -0,7                            |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                  | 9,0                              | 6,4                             | 6,1                             |
| Drepturi de proprietate transmise                                                   | Integral                         | Integral                         | Integral                        | Integral                        |
| Ajustare pentru dreptul de proprietate                                              |                                  | 0%                               | 0%                              | 0%                              |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                  | 9,0                              | 6,4                             | 6,1                             |
| Restricții de utilizare                                                             | Fara                             | Similar                          | Similar                         | Similar                         |
| Ajustare (%)                                                                        |                                  | 0%                               | 0%                              | 0%                              |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                  | 9,0                              | 6,4                             | 6,1                             |
| Condiții de finanțare                                                               | La piață                         | La piață                         | La piață                        | La piață                        |
| Ajustare pentru finanțare                                                           |                                  | 0%                               | 0%                              | 0%                              |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                  | 9,0                              | 6,4                             | 6,1                             |
| Condiții de vanzare                                                                 | Nepartinitoare                   | Nepartinitoare                   | Nepartinitoare                  | Nepartinitoare                  |
| Ajustare (%)                                                                        |                                  | 0%                               | 0%                              | 0%                              |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                  | 9,0                              | 6,4                             | 6,1                             |
| Condiții de piață                                                                   | nov.25                           | nov.25                           | nov.25                          | nov.25                          |
| Ajustare pentru condițiile pieței (%)                                               |                                  | 0%                               | 0%                              | 0%                              |
| Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)                                          |                                  | 0,0                              | 0,0                             | 0,0                             |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                  | 9,0                              | 6,4                             | 6,1                             |
| AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII                                                     |                                  |                                  |                                 |                                 |
| Localizare                                                                          | Mun. Craiova, zona A3, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj |
| Ajustare (%)                                                                        |                                  | -5%                              | 5%                              | 5%                              |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                  | -0,5                             | 0,3                             | 0,3                             |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                  | 8,6                              | 6,8                             | 6,4                             |
| Suprafata (mp)                                                                      | 100,00                           | 150,00                           | 140,00                          | 110,00                          |
| Ajustare (%)                                                                        |                                  | 5%                               | 5%                              | 0%                              |
| Ajustare (EUR)                                                                      |                                  | 0,4                              | 0,3                             | 0,0                             |
| Pret ajustat (EURO)                                                                 |                                  | 9,0                              | 7,1                             | 6,4                             |
| Utilitati                                                                           | Toate                            | Toate                            | Toate                           | Toate                           |
| Ajustare (%)                                                                        |                                  | 0%                               | 0%                              | 0%                              |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                  | 0,0                              | 0,0                             | 0,0                             |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                  | 9,0                              | 7,1                             | 6,4                             |
| Utilizare                                                                           | Prestari servicii/comert,        | Comert alimentatie publica       | Comert alimentatie publica      | Comert alimentatie publica      |
| Ajustare (%)                                                                        |                                  | -5%                              | -5%                             | -5%                             |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                  | -0,4                             | -0,4                            | -0,3                            |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                  | 8,5                              | 6,7                             | 6,1                             |
| Finisaje                                                                            | Considerate medii                | Superioare                       | Superioare                      | Superioare                      |
| Ajustare (%)                                                                        |                                  | -5%                              | -5%                             | -5%                             |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                  | -0,4                             | -0,3                            | -0,3                            |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                  | 8,10                             | 6,40                            | 5,81                            |
| ajustare totală netă (EUR/mp)                                                       |                                  | -0,9                             | 0,0                             | -0,3                            |
| ajustare totală netă (%)                                                            |                                  | -9%                              | 0%                              | -5%                             |
| ajustare totală brută (EUR/mp)                                                      |                                  | 1,75                             | 1,35                            | 0,94                            |
| ajustare totală brută (%)                                                           |                                  | 18%                              | 19%                             | 14%                             |
| Proprietatea comparabila 3 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR) |                                  |                                  |                                 |                                 |
| VALOARE DE PIATA UNITARA                                                            | 5,81                             | EUR/mp                           | 1 EUR=                          | 5,0859                          |
|                                                                                     | 29,57                            | LEI/mp                           |                                 |                                 |
| VALOARE DE PIATA TOTALA                                                             | 581                              | EUR                              |                                 |                                 |
|                                                                                     | 2.955                            | LEI                              |                                 |                                 |

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                             |                             |                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <p>Studiul pietei și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date.</p> |                             |                             |                             |
| <b>Tipul tranzacției</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |                             |                             |
| <p>În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranzacționare variază pe piața locală în interval -5-10%, în funcție de amplasament, suprafață, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                             |                             |                             |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b><br>-10%       | <b>Comp 2</b><br>-10%       | <b>Comp 3</b><br>-10%       |
| Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |                             |                             |
| <b>Drepturi de proprietate transmise</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |                             |                             |
| La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este deplin                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                             |                             |                             |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b><br>0%         | <b>Comp 2</b><br>0%         | <b>Comp 3</b><br>0%         |
| <b>Restricții de utilizare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |                             |                             |
| Se considera că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |                             |                             |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b><br>0%         | <b>Comp 2</b><br>0%         | <b>Comp 3</b><br>0%         |
| <b>Condiții de finanțare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                             |                             |                             |
| Se considera că la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleași - nu sunt necesare ajustări.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                             |                             |                             |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b><br>0%         | <b>Comp 2</b><br>0%         | <b>Comp 3</b><br>0%         |
| <b>Condiții de vânzare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                             |                             |                             |
| Se considera că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleași ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |                             |                             |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b><br>0%         | <b>Comp 2</b><br>0%         | <b>Comp 3</b><br>0%         |
| <b>Condiții de piață</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |                             |                             |
| Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |                             |                             |
| <b>Comparabila vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>similar    | <b>Comp 2</b><br>similar    | <b>Comp 3</b><br>similar    |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | nu se ajustează             | nu se ajustează             | nu se ajustează             |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0%                          | 0%                          | 0%                          |
| Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                             |                             |                             |
| <b>AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                             |                             |                             |
| <b>Localizare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                             |                             |                             |
| În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                             |                             |                             |
| <b>Comparabila vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>mai bună   | <b>Comp 2</b><br>mai slabă  | <b>Comp 3</b><br>mai slabă  |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ajustare negativă           | ajustare pozitivă           | ajustare pozitivă           |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | -5%                         | 5%                          | 5%                          |
| S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ în funcție de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |                             |                             |
| <b>Suprafață (mp)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |                             |                             |
| În cazul spațiilor comerciale cu suprafețe mai mari numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie reconfigurată pentru o valorificare mai ușoară iar finalizarea tranzacției durează mai mult, influențând valoarea terenului, prețul scade invers proporțional cu suprafața, loturile mici de teren sunt mai ușor vandabile.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                             |                             |                             |
| <b>Comparabila vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>mai mare   | <b>Comp 2</b><br>mai mare   | <b>Comp 3</b><br>similară   |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ajustare pozitivă           | ajustare pozitivă           | nu se ajustează             |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 5%                          | 5%                          | 0%                          |
| Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analizei ofertei competitive).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                             |                             |                             |
| <b>Utilități</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |                             |                             |
| Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu utilități complete, cumpărătorii plătesc mai mult.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                             |                             |                             |
| <b>Comparabila vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>similare   | <b>Comp 2</b><br>similare   | <b>Comp 3</b><br>similare   |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | nu se ajustează             | nu se ajustează             | nu se ajustează             |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0%                          | 0%                          | 0%                          |
| Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. Nu au fost necesare ajustări                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                             |                             |                             |
| <b>Utilizare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |                             |                             |
| Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru spațiile comerciale cu suprafață mai mică și situate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele cu suprafețe mai mari și situate în zone mai inferioare față de subiect, conform CMBU.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                             |                             |                             |
| <b>Comparabila vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>superioară | <b>Comp 2</b><br>superioară | <b>Comp 3</b><br>superioară |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ajustare negativă           | ajustare negativă           | ajustare negativă           |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | -5%                         | -5%                         | -5%                         |
| Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizare a comparabilelor și cea a subiectului evaluat.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |                             |                             |
| <b>Finisaje</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                             |                             |                             |
| În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumpărătorii plătesc mai puțin.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                             |                             |                             |
| <b>Comparabila vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>existentă  | <b>Comp 2</b><br>existentă  | <b>Comp 3</b><br>existentă  |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ajustare negativă           | ajustare negativă           | ajustare negativă           |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | -5%                         | -5%                         | -5%                         |
| Ajustările au fost estimate ținând cont de diferențele de amenajări existente la spații comerciale dintre proprietatea subiect și comparabile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                             |                             |                             |

| DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE |                                 |                                  |                                 |                                 |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Elemente de comparație                                  | Spatiu analizat                 | C1                               | C2                              | C3                              |
| Suprafață (mp)                                          | 100                             | 150                              | 140                             | 110                             |
| Oferta chirie lunara (Euro/luna)                        | ?                               | 1500                             | 1000                            | 750                             |
| Oferta chirie unitara lunara (Euro/mp/luna)             |                                 | 10,00                            | 7,14                            | 6,82                            |
| Localizare                                              | Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj |
| Drept de proprietate transmis                           | Integral                        | Integral                         | Integral                        | Integral                        |
| Restricții de utilizare                                 | Fara                            | Fara                             | Fara                            | Fara                            |
| Condiții de finantare                                   | La piață                        | La piață                         | La piață                        | La piață                        |
| Condiții de vanzare                                     | Nepartinitoare                  | Nepartinitoare                   | Nepartinitoare                  | Nepartinitoare                  |
| Condiții de piata                                       | nov.25                          | nov.25                           | nov.25                          | nov.25                          |
| Acces                                                   | Strada principala               | Strada principala                | Strada principala               | Strada principala               |
| Constructie                                             | Constructie veche               | Constructie noua                 | Constructie noua                | Constructie veche               |
| Utilitati                                               | Toate                           | Toate                            | Toate                           | Toate                           |
| Utilizare                                               | Prestari servicii/comert,       | Comert alimentatie publica       | Comert alimentatie publica      | Comert alimentatie publica      |
| Finisaje                                                | Considerate medii               | Superioare                       | Superioare                      | Superioare                      |

|                                                                                     |                                        |                                         |                                        |                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| ANEXA 1.1.                                                                          |                                        |                                         |                                        |                                        |
| <b>EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA</b>                                     |                                        |                                         |                                        |                                        |
| <b>CORECTII/Ajustari</b>                                                            | <b>subiect</b>                         | <b>PROPRIETĂȚI COMPARABILE</b>          |                                        |                                        |
|                                                                                     |                                        |                                         |                                        |                                        |
| <b>AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI</b>                                               |                                        | <b>Comp.1</b>                           | <b>Comp.2</b>                          | <b>Comp.3</b>                          |
| <b>Chirie ofertata (EUR/mp)</b>                                                     | <b>?</b>                               | <b>10,0</b>                             | <b>7,1</b>                             | <b>6,8</b>                             |
| <b>Tipul tranzactiei</b>                                                            |                                        | <b>oferta vanzare</b>                   | <b>oferta vanzare</b>                  | <b>oferta vanzare</b>                  |
| Ajustare pentru tip tranzactie (%)                                                  |                                        | -10%                                    | -10%                                   | -10%                                   |
| Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)                                             |                                        | -1,0                                    | -0,7                                   | -0,7                                   |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                        | 9,0                                     | 6,4                                    | 6,1                                    |
| <b>Drepturi de proprietate transmise</b>                                            | <b>Integral</b>                        | <b>Integral</b>                         | <b>Integral</b>                        | <b>Integral</b>                        |
| Ajustare pentru dreptul de proprietate                                              |                                        | 0%                                      | 0%                                     | 0%                                     |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                        | 9,0                                     | 6,4                                    | 6,1                                    |
| <b>Restricții de utilizare</b>                                                      | <b>Fara</b>                            | <b>Similar</b>                          | <b>Similar</b>                         | <b>Similar</b>                         |
| Ajustare (%)                                                                        |                                        | 0%                                      | 0%                                     | 0%                                     |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                        | 9,0                                     | 6,4                                    | 6,1                                    |
| <b>Condiții de finanțare</b>                                                        | <b>La piață</b>                        | <b>La piață</b>                         | <b>La piață</b>                        | <b>La piață</b>                        |
| Ajustare pentru finanțare                                                           |                                        | 0%                                      | 0%                                     | 0%                                     |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                        | 9,0                                     | 6,4                                    | 6,1                                    |
| <b>Condiții de vanzare</b>                                                          | <b>Nepartinitoare</b>                  | <b>Nepartinitoare</b>                   | <b>Nepartinitoare</b>                  | <b>Nepartinitoare</b>                  |
| Ajustare (%)                                                                        |                                        | 0%                                      | 0%                                     | 0%                                     |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                        | 9,0                                     | 6,4                                    | 6,1                                    |
| <b>Condiții de piața</b>                                                            | <b>nov.25</b>                          | <b>nov.25</b>                           | <b>nov.25</b>                          | <b>nov.25</b>                          |
| Ajustare pentru condițiile pieței (%)                                               |                                        | 0%                                      | 0%                                     | 0%                                     |
| Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)                                          |                                        | 0,0                                     | 0,0                                    | 0,0                                    |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                        | <b>9,0</b>                              | <b>6,4</b>                             | <b>6,1</b>                             |
| <b>AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII</b>                                              |                                        |                                         |                                        |                                        |
| <b>Localizare</b>                                                                   | <b>Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj</b> | <b>Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj</b> | <b>Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj</b> | <b>Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj</b> |
| Ajustare (%)                                                                        |                                        | -10%                                    | 0%                                     | 0%                                     |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                        | -0,9                                    | 0,0                                    | 0,0                                    |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                        | 8,1                                     | 6,4                                    | 6,1                                    |
| <b>Suprafata (mp)</b>                                                               | <b>100,00</b>                          | <b>150,00</b>                           | <b>140,00</b>                          | <b>110,00</b>                          |
| Ajustare (%)                                                                        |                                        | 5%                                      | 5%                                     | 0%                                     |
| Ajustare (EUR)                                                                      |                                        | 0,4                                     | 0,3                                    | 0,0                                    |
| Pret ajustat (EURO)                                                                 |                                        | 8,5                                     | 6,8                                    | 6,1                                    |
| <b>Utilitati</b>                                                                    | <b>Toate</b>                           | <b>Toate</b>                            | <b>Toate</b>                           | <b>Toate</b>                           |
| Ajustare (%)                                                                        |                                        | 0%                                      | 0%                                     | 0%                                     |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                        | 0,0                                     | 0,0                                    | 0,0                                    |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                        | 8,5                                     | 6,8                                    | 6,1                                    |
| <b>Utilizare</b>                                                                    | <b>Prestari servicii/comert,</b>       | <b>Comert alimentatie publica</b>       | <b>Comert alimentatie publica</b>      | <b>Comert alimentatie publica</b>      |
| Ajustare (%)                                                                        |                                        | -5%                                     | -5%                                    | -5%                                    |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                        | -0,4                                    | -0,3                                   | -0,3                                   |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                        | 8,1                                     | 6,4                                    | 5,8                                    |
| <b>Finisaje</b>                                                                     | <b>Considerate medii</b>               | <b>Superioare</b>                       | <b>Superioare</b>                      | <b>Superioare</b>                      |
| Ajustare (%)                                                                        |                                        | -5%                                     | -5%                                    | -5%                                    |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                        | -0,4                                    | -0,3                                   | -0,3                                   |
| <b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>                                                        |                                        | <b>7,68</b>                             | <b>6,09</b>                            | <b>5,54</b>                            |
| ajustare totală netă (EUR/mp)                                                       |                                        | -1,3                                    | -0,3                                   | -0,6                                   |
| ajustare totală netă (%)                                                            |                                        | -13%                                    | -5%                                    | -9%                                    |
| ajustare totală brută (EUR/mp)                                                      |                                        | 2,13                                    | 0,98                                   | 0,60                                   |
| ajustare totală brută (%)                                                           |                                        | <b>21%</b>                              | <b>14%</b>                             | <b>9%</b>                              |
| Proprietatea comparabila 3 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR) |                                        |                                         |                                        |                                        |
| <b>VALOARE DE PIATA UNITARA</b>                                                     | <b>5,54</b>                            | <b>EUR/mp</b>                           | 1 EUR=                                 | 5,0859                                 |
|                                                                                     | <b>28,17</b>                           | <b>LEI/mp</b>                           |                                        |                                        |
| <b>VALOARE DE PIATA TOTALA</b>                                                      | <b>554</b>                             | <b>EUR</b>                              |                                        |                                        |
|                                                                                     | <b>2.818</b>                           | <b>LEI</b>                              |                                        |                                        |

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

Studiul pietei și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date.

**Tipul tranzacției**

În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranzacționare variază pe piața locală în intervalul -5-10%, în funcție de amplasament, suprafață, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD.

| Ajustări                                                                                                                         | Comp 1<br>-10% | Comp 2<br>-10% | Comp 3<br>-10% |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate. |                |                |                |

**Drepturi de proprietate transmise**

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

| Ajustări | Comp 1<br>0% | Comp 2<br>0% | Comp 3<br>0% |
|----------|--------------|--------------|--------------|
|----------|--------------|--------------|--------------|

**Restricții de utilizare**

Se considera că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.

| Ajustări | Comp 1<br>0% | Comp 2<br>0% | Comp 3<br>0% |
|----------|--------------|--------------|--------------|
|----------|--------------|--------------|--------------|

**Condiții de finanțare**

Se considera că la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleași - nu sunt necesare ajustări.

| Ajustări | Comp 1<br>0% | Comp 2<br>0% | Comp 3<br>0% |
|----------|--------------|--------------|--------------|
|----------|--------------|--------------|--------------|

**Condiții de vânzare**

Se considera că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleași ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.

| Ajustări | Comp 1<br>0% | Comp 2<br>0% | Comp 3<br>0% |
|----------|--------------|--------------|--------------|
|----------|--------------|--------------|--------------|

**Condiții de piață**

Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1<br>similar | Comp 2<br>similar | Comp 3<br>similar |
|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Tip de ajustare aplicat  | nu se ajustează   | nu se ajustează   | nu se ajustează   |
| Procent ajustare aplicat | 0%                | 0%                | 0%                |

Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.

**AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII**

**Localizare**

În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1<br>mai bună | Comp 2<br>similar | Comp 3<br>similar |
|--------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| Tip de ajustare aplicat  | ajustare negativă  | nu se ajustează   | nu se ajustează   |
| Procent ajustare aplicat | -10%               | 0%                | 0%                |

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

**Suprafață (mp)**

În cazul spațiilor comerciale cu suprafețe mai mari numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie reconfigurată pentru o valorificare mai ușoară iar finalizarea tranzacției durează mai mult, influențând valoarea terenului, prețul scade invers proporțional cu suprafața, loturile mici de teren sunt mai ușor vandabile.

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1<br>mai mare | Comp 2<br>mai mare | Comp 3<br>similară |
|--------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Tip de ajustare aplicat  | ajustare pozitivă  | ajustare pozitivă  | nu se ajustează    |
| Procent ajustare aplicat | 5%                 | 5%                 | 0%                 |

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analizei ofertei competitive).

**Utilități**

Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu utilități complete, cumpărătorii plătesc mai mult.

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1<br>similare | Comp 2<br>similare | Comp 3<br>similare |
|--------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Tip de ajustare aplicat  | nu se ajustează    | nu se ajustează    | nu se ajustează    |
| Procent ajustare aplicat | 0%                 | 0%                 | 0%                 |

Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. Nu au fost necesare ajustări

**Utilizare**

Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru spațiile comerciale cu suprafața mai mică și situate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele cu suprafețe mai mari și situate în zone mai inferioare față de subiect, conform CMBU.

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1<br>superioară | Comp 2<br>superioară | Comp 3<br>superioară |
|--------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Tip de ajustare aplicat  | ajustare negativă    | ajustare negativă    | ajustare negativă    |
| Procent ajustare aplicat | -5%                  | -5%                  | -5%                  |

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizare a comparabilelor și cea a subiectului evaluat.

**Finisaje**

În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumpărătorii plătesc mai puțin.

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1<br>existentă | Comp 2<br>existentă | Comp 3<br>existentă |
|--------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Tip de ajustare aplicat  | ajustare negativă   | ajustare negativă   | ajustare negativă   |
| Procent ajustare aplicat | -5%                 | -5%                 | -5%                 |

Ajustările au fost estimate ținând cont de diferențele de amenajări existente la spațiile comerciale dintre proprietatea subiect și comparabile

| DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE |                                 |                                 |                                 |                                 |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Elemente de comparație                                  | Spatiu analizat                 | C1                              | C2                              | C3                              |
| Suprafață (mp)                                          | 100                             | 120                             | 140                             | 140                             |
| Oferta chirie lunara (Euro/luna)                        | ?                               | 800                             | 800                             | 900                             |
| Oferta chirie unitara lunara (Euro/mp/luna)             |                                 | 6,67                            | 5,71                            | 6,43                            |
| Localizare                                              | Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj |
| Drept de proprietate transmis                           | Integral                        | Integral                        | Integral                        | Integral                        |
| Restricții de utilizare                                 | Fara                            | Fara                            | Fara                            | Fara                            |
| Condiții de finantare                                   | La piață                        | La piață                        | La piață                        | La piață                        |
| Condiții de vanzare                                     | Nepartinitoare                  | Nepartinitoare                  | Nepartinitoare                  | Nepartinitoare                  |
| Condiții de piata                                       | nov.25                          | nov.25                          | nov.25                          | nov.25                          |
| Acces                                                   | Strada principala               | Strada principala               | Strada principala               | Strada principala               |
| Constructie                                             | Constructie veche               | Constructie noua                | Constructie noua                | Constructie veche               |
| Utilitati                                               | Toate                           | Toate                           | Toate                           | Toate                           |
| Utilizare                                               | Prestari servicii/comert,       | Comert alimentatie publica      | Comert alimentatie publica      | Comert alimentatie publica      |
| Finisaje                                                | Considerate medii               | Superioare                      | Superioare                      | Superioare                      |

|                                                                                     |                                 |                                 |                                 |                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| ANEXA 1.1.                                                                          |                                 |                                 |                                 |                                 |
| EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA                                            |                                 |                                 |                                 |                                 |
| CORECTII/Ajustari                                                                   | subiect                         | PROPRIETĂȚI COMPARABILE         |                                 |                                 |
|                                                                                     |                                 |                                 |                                 |                                 |
| AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI                                                      |                                 | Comp.1                          | Comp.2                          | Comp.3                          |
| Chirie ofertata (EUR/mp)                                                            | ?                               | 6,7                             | 5,7                             | 6,4                             |
| Tipul tranzactiei                                                                   |                                 | oferta vanzare                  | oferta vanzare                  | oferta vanzare                  |
| Ajustare pentru tip tranzactie (%)                                                  |                                 | -10%                            | -10%                            | -10%                            |
| Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)                                             |                                 | -0,7                            | -0,6                            | -0,6                            |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                 | 6,0                             | 5,1                             | 5,8                             |
| Drepturi de proprietate transmise                                                   | Integral                        | Integral                        | Integral                        | Integral                        |
| Ajustare pentru dreptul de proprietate                                              |                                 | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                 | 6,0                             | 5,1                             | 5,8                             |
| Restricții de utilizare                                                             | Fara                            | Similar                         | Similar                         | Similar                         |
| Ajustare (%)                                                                        |                                 | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                 | 6,0                             | 5,1                             | 5,8                             |
| Condiții de finanțare                                                               | La piață                        | La piață                        | La piață                        | La piață                        |
| Ajustare pentru finanțare                                                           |                                 | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                 | 6,0                             | 5,1                             | 5,8                             |
| Condiții de vanzare                                                                 | Nepartinitoare                  | Nepartinitoare                  | Nepartinitoare                  | Nepartinitoare                  |
| Ajustare (%)                                                                        |                                 | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                 | 6,0                             | 5,1                             | 5,8                             |
| Condiții de piata                                                                   | nov.25                          | nov.25                          | nov.25                          | nov.25                          |
| Ajustare pentru condițiile pieței (%)                                               |                                 | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
| Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)                                          |                                 | 0,0                             | 0,0                             | 0,0                             |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                 | 6,0                             | 5,1                             | 5,8                             |
| AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII                                                     |                                 |                                 |                                 |                                 |
| Localizare                                                                          | Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj |
| Ajustare (%)                                                                        |                                 | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                 | 0,0                             | 0,0                             | 0,0                             |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                 | 6,0                             | 5,1                             | 5,8                             |
| Suprafata (mp)                                                                      | 100,00                          | 120,00                          | 140,00                          | 140,00                          |
| Ajustare (%)                                                                        |                                 | 5%                              | 5%                              | 5%                              |
| Ajustare (EUR)                                                                      |                                 | 0,3                             | 0,3                             | 0,3                             |
| Pret ajustat (EURO)                                                                 |                                 | 6,3                             | 5,4                             | 6,1                             |
| Utilitati                                                                           | Toate                           | Toate                           | Toate                           | Toate                           |
| Ajustare (%)                                                                        |                                 | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                 | 0,0                             | 0,0                             | 0,0                             |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                 | 6,3                             | 5,4                             | 6,1                             |
| Utilizare                                                                           | Prestari servicii/comert,       | Comert alimentatie publica      | Comert alimentatie publica      | Comert alimentatie publica      |
| Ajustare (%)                                                                        |                                 | -5%                             | -5%                             | -5%                             |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                 | -0,3                            | -0,3                            | -0,3                            |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                 | 6,0                             | 5,1                             | 5,8                             |
| Finisaje                                                                            | Considerate medii               | Superioare                      | Superioare                      | Superioare                      |
| Ajustare (%)                                                                        |                                 | -5%                             | -5%                             | -5%                             |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                 | -0,3                            | -0,3                            | -0,3                            |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                 | 5,69                            | 4,87                            | 5,48                            |
| ajustare totală netă (EUR/mp)                                                       |                                 | -0,3                            | -0,3                            | -0,3                            |
| ajustare totală netă (%)                                                            |                                 | -5%                             | -5%                             | -5%                             |
| ajustare totală brută (EUR/mp)                                                      |                                 | 0,91                            | 0,78                            | 0,88                            |
| ajustare totală brută (%)                                                           |                                 | 14%                             | 14%                             | 14%                             |
| Proprietatea comparabila 2 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR) |                                 |                                 |                                 |                                 |
| VALOARE DE PIATA UNITARA                                                            | 4,87                            | EUR/mp                          | 1 EUR=                          | 5,0859                          |
|                                                                                     | 24,79                           | LEI/mp                          |                                 |                                 |
| VALOARE DE PIATA TOTALA                                                             | 487                             | EUR                             |                                 |                                 |
|                                                                                     | 2.477                           | LEI                             |                                 |                                 |

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                             |                             |                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <p>Studiul pietei și al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumparatori și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumparatorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date.</p> |                             |                             |                             |
| <b>Tipul tranzacției</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |                             |                             |
| <p>În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranzacționare variază pe piața locală în interval -5-10%, în funcție de amplasament, suprafață, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                             |                             |                             |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b><br>-10%       | <b>Comp 2</b><br>-10%       | <b>Comp 3</b><br>-10%       |
| Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |                             |                             |
| <b>Drepturi de proprietate transmise</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |                             |                             |
| La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este deplin                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                             |                             |                             |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b><br>0%         | <b>Comp 2</b><br>0%         | <b>Comp 3</b><br>0%         |
| <b>Restricții de utilizare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |                             |                             |
| Se considera că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |                             |                             |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b><br>0%         | <b>Comp 2</b><br>0%         | <b>Comp 3</b><br>0%         |
| <b>Condiții de finanțare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                             |                             |                             |
| Se considera că la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleași - nu sunt necesare ajustări.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                             |                             |                             |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b><br>0%         | <b>Comp 2</b><br>0%         | <b>Comp 3</b><br>0%         |
| <b>Condiții de vânzare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                             |                             |                             |
| Se considera că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleași ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |                             |                             |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b><br>0%         | <b>Comp 2</b><br>0%         | <b>Comp 3</b><br>0%         |
| <b>Condiții de piață</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |                             |                             |
| Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |                             |                             |
| <b>Comparabila vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>similar    | <b>Comp 2</b><br>similar    | <b>Comp 3</b><br>similar    |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | nu se ajustează             | nu se ajustează             | nu se ajustează             |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0%                          | 0%                          | 0%                          |
| Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                             |                             |                             |
| <b>AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                             |                             |                             |
| <b>Localizare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                             |                             |                             |
| În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                             |                             |                             |
| <b>Comparabila vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>similar    | <b>Comp 2</b><br>similar    | <b>Comp 3</b><br>similar    |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | nu se ajustează             | nu se ajustează             | nu se ajustează             |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0%                          | 0%                          | 0%                          |
| S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ în funcție de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |                             |                             |
| <b>Suprafața (mp)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |                             |                             |
| În cazul spațiilor comerciale cu suprafețe mai mari numărul cumparatorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie reconfigurată pentru o valorificare mai ușoară iar finalizarea tranzacției durează mai mult, influențând valoarea terenului, prețul scade invers proporțional cu suprafața, loturile mici de teren sunt mai ușor vandabile.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                             |                             |                             |
| <b>Comparabila vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>mai mare   | <b>Comp 2</b><br>mai mare   | <b>Comp 3</b><br>mai mare   |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ajustare pozitivă           | ajustare pozitivă           | ajustare pozitivă           |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 5%                          | 5%                          | 5%                          |
| Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analizei ofertei competitive).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                             |                             |                             |
| <b>Utilități</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |                             |                             |
| Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu utilități complete, cumparatorii plătesc mai mult.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                             |                             |                             |
| <b>Comparabila vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>similare   | <b>Comp 2</b><br>similare   | <b>Comp 3</b><br>similare   |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | nu se ajustează             | nu se ajustează             | nu se ajustează             |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0%                          | 0%                          | 0%                          |
| Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. Nu au fost necesare ajustări                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                             |                             |                             |
| <b>Utilizare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |                             |                             |
| Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru spațiile comerciale cu suprafață mai mică și situate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele cu suprafețe mai mari și situate în zone mai inferioare față de subiect, conform CMBU.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                             |                             |                             |
| <b>Comparabila vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>superioară | <b>Comp 2</b><br>superioară | <b>Comp 3</b><br>superioară |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ajustare negativă           | ajustare negativă           | ajustare negativă           |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | -5%                         | -5%                         | -5%                         |
| Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizarea a comparabilelor și cea a subiectului evaluat.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                             |                             |                             |
| <b>Finisaje</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                             |                             |                             |
| În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumparatorii plătesc mai puțin.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                             |                             |                             |
| <b>Comparabila vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>existentă  | <b>Comp 2</b><br>existentă  | <b>Comp 3</b><br>existentă  |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ajustare negativă           | ajustare negativă           | ajustare negativă           |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | -5%                         | -5%                         | -5%                         |
| Ajustările au fost estimate ținând cont de diferențele de amenajări existente la spații comerciale dintre proprietatea subiect și comparabile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                             |                             |                             |

| DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE |                                 |                                 |                                 |                                 |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Elemente de comparație                                  | Spatiu analizat                 | C1                              | C2                              | C3                              |
| Suprafață (mp)                                          | 100                             | 120                             | 140                             | 140                             |
| Oferta chirie lunara (Euro/luna)                        | ?                               | 800                             | 800                             | 900                             |
| Oferta chirie unitara lunara (Euro/mp/luna)             |                                 | 6,67                            | 5,71                            | 6,43                            |
| Localizare                                              | Mun. Craiova, zona D, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj |
| Drept de proprietate transmis                           | Integral                        | Integral                        | Integral                        | Integral                        |
| Restricții de utilizare                                 | Fara                            | Fara                            | Fara                            | Fara                            |
| Condiții de finantare                                   | La piață                        | La piață                        | La piață                        | La piață                        |
| Condiții de vanzare                                     | Nepartinitoare                  | Nepartinitoare                  | Nepartinitoare                  | Nepartinitoare                  |
| Condiții de piata                                       | nov.25                          | nov.25                          | nov.25                          | nov.25                          |
| Acces                                                   | Strada principala               | Strada principala               | Strada principala               | Strada principala               |
| Constructie                                             | Constructie veche               | Constructie noua                | Constructie noua                | Constructie veche               |
| Utilitati                                               | Toate                           | Toate                           | Toate                           | Toate                           |
| Utilizare                                               | Prestari servicii/comert,       | Comert alimentatie publica      | Comert alimentatie publica      | Comert alimentatie publica      |
| Finisaje                                                | Considerate medii               | Superioare                      | Superioare                      | Superioare                      |

ANEXA 1.1.

## EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA

| CORECTII/Ajustari                                                                   | subiect                                | PROPRIETĂȚI COMPARABILE                |                                        |                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
|                                                                                     |                                        | Comp.1                                 | Comp.2                                 | Comp.3                                 |
| <b>AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI</b>                                               |                                        |                                        |                                        |                                        |
| <b>Chirie ofertata (EUR/mp)</b>                                                     | <b>?</b>                               | <b>6,7</b>                             | <b>5,7</b>                             | <b>6,4</b>                             |
| <b>Tipul tranzactiei</b>                                                            |                                        | <b>oferta vanzare</b>                  | <b>oferta vanzare</b>                  | <b>oferta vanzare</b>                  |
| Ajustare pentru tip tranzactie (%)                                                  |                                        | -15%                                   | -15%                                   | -15%                                   |
| Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)                                             |                                        | -1,0                                   | -0,9                                   | -1,0                                   |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                        | 5,7                                    | 4,9                                    | 5,5                                    |
| <b>Drepturi de proprietate transmise</b>                                            | <b>Integral</b>                        | <b>Integral</b>                        | <b>Integral</b>                        | <b>Integral</b>                        |
| Ajustare pentru dreptul de proprietate                                              |                                        | 0%                                     | 0%                                     | 0%                                     |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                        | 5,7                                    | 4,9                                    | 5,5                                    |
| <b>Restricții de utilizare</b>                                                      | <b>Fara</b>                            | <b>Similar</b>                         | <b>Similar</b>                         | <b>Similar</b>                         |
| Ajustare (%)                                                                        |                                        | 0%                                     | 0%                                     | 0%                                     |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                        | 5,7                                    | 4,9                                    | 5,5                                    |
| <b>Condiții de finanțare</b>                                                        | <b>La piață</b>                        | <b>La piață</b>                        | <b>La piață</b>                        | <b>La piață</b>                        |
| Ajustare pentru finanțare                                                           |                                        | 0%                                     | 0%                                     | 0%                                     |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                        | 5,7                                    | 4,9                                    | 5,5                                    |
| <b>Condiții de vanzare</b>                                                          | <b>Nepartinitoare</b>                  | <b>Nepartinitoare</b>                  | <b>Nepartinitoare</b>                  | <b>Nepartinitoare</b>                  |
| Ajustare (%)                                                                        |                                        | 0%                                     | 0%                                     | 0%                                     |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                        | 5,7                                    | 4,9                                    | 5,5                                    |
| <b>Condiții de piata</b>                                                            | <b>nov.25</b>                          | <b>nov.25</b>                          | <b>nov.25</b>                          | <b>nov.25</b>                          |
| Ajustare pentru condițiile pieței (%)                                               |                                        | 0%                                     | 0%                                     | 0%                                     |
| Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)                                          |                                        | 0,0                                    | 0,0                                    | 0,0                                    |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                        | 5,7                                    | 4,9                                    | 5,5                                    |
| <b>AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII</b>                                              |                                        |                                        |                                        |                                        |
| <b>Localizare</b>                                                                   | <b>Mun. Craiova, zona D, jud. Dolj</b> | <b>Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj</b> | <b>Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj</b> | <b>Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj</b> |
| Ajustare (%)                                                                        |                                        | -35%                                   | -35%                                   | -35%                                   |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                        | -2,0                                   | -1,7                                   | -1,9                                   |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                        | 3,7                                    | 3,2                                    | 3,6                                    |
| <b>Suprafata (mp)</b>                                                               | <b>100,00</b>                          | <b>120,00</b>                          | <b>140,00</b>                          | <b>140,00</b>                          |
| Ajustare (%)                                                                        |                                        | 5%                                     | 5%                                     | 5%                                     |
| Ajustare (EUR)                                                                      |                                        | 0,2                                    | 0,2                                    | 0,2                                    |
| Pret ajustat (EURO)                                                                 |                                        | 3,9                                    | 3,3                                    | 3,7                                    |
| <b>Utilitati</b>                                                                    | <b>Toate</b>                           | <b>Toate</b>                           | <b>Toate</b>                           | <b>Toate</b>                           |
| Ajustare (%)                                                                        |                                        | 0%                                     | 0%                                     | 0%                                     |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                        | 0,0                                    | 0,0                                    | 0,0                                    |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                        | 3,9                                    | 3,3                                    | 3,7                                    |
| <b>Utilizare</b>                                                                    | <b>Prestari servicii/comert,</b>       | <b>Comert alimentatie publica</b>      | <b>Comert alimentatie publica</b>      | <b>Comert alimentatie publica</b>      |
| Ajustare (%)                                                                        |                                        | -5%                                    | -5%                                    | -5%                                    |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                        | -0,2                                   | -0,2                                   | -0,2                                   |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                        | 3,7                                    | 3,1                                    | 3,5                                    |
| <b>Finisaje</b>                                                                     | <b>Considerate medii</b>               | <b>Superioare</b>                      | <b>Superioare</b>                      | <b>Superioare</b>                      |
| Ajustare (%)                                                                        |                                        | -5%                                    | -5%                                    | -5%                                    |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                        | -0,2                                   | -0,2                                   | -0,2                                   |
| <b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>                                                        |                                        | <b>3,49</b>                            | <b>2,99</b>                            | <b>3,37</b>                            |
| ajustare totală netă (EUR/mp)                                                       |                                        | -2,2                                   | -1,9                                   | -2,1                                   |
| ajustare totală netă (%)                                                            |                                        | -33%                                   | -33%                                   | -33%                                   |
| ajustare totală brută (EUR/mp)                                                      |                                        | 2,54                                   | 2,18                                   | 2,45                                   |
| ajustare totală brută (%)                                                           |                                        | 38%                                    | 38%                                    | 38%                                    |
| Proprietatea comparabila 2 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR) |                                        |                                        |                                        |                                        |
| <b>VALOARE DE PIATA UNITARA</b>                                                     | <b>2,99</b>                            | <b>EUR/mp</b>                          | 1 EUR=                                 | 5,0859                                 |
|                                                                                     | <b>15,22</b>                           | <b>LEI/mp</b>                          |                                        |                                        |
| <b>VALOARE DE PIATA TOTALA</b>                                                      | <b>299</b>                             | <b>EUR</b>                             |                                        |                                        |
|                                                                                     | <b>1.521</b>                           | <b>LEI</b>                             |                                        |                                        |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |                          |                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <p>Studiul pietei și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date.</p> |                          |                          |                          |
| <b>Tipul tranzacției</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |                          |                          |
| <p>În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranzacționare variază pe piața locală în intervalul -5-10%, în funcție de amplasament, suprafață, localizare, cale de acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                          |                          |                          |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b>            | <b>Comp 2</b>            | <b>Comp 3</b>            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>-15%</b>              | <b>-15%</b>              | <b>-15%</b>              |
| <p>Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                          |                          |                          |
| <b>Drepturi de proprietate transmise</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |                          |                          |
| <p>La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este deplin</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |                          |                          |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b>            | <b>Comp 2</b>            | <b>Comp 3</b>            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>0%</b>                | <b>0%</b>                | <b>0%</b>                |
| <b>Restricții de utilizare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                          |                          |                          |
| <p>Se consideră că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                          |                          |                          |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b>            | <b>Comp 2</b>            | <b>Comp 3</b>            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>0%</b>                | <b>0%</b>                | <b>0%</b>                |
| <b>Condiții de finanțare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |                          |                          |
| <p>Se consideră că la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleași - nu sunt necesare ajustări.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                          |                          |                          |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b>            | <b>Comp 2</b>            | <b>Comp 3</b>            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>0%</b>                | <b>0%</b>                | <b>0%</b>                |
| <b>Condiții de vânzare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |                          |                          |
| <p>Se consideră că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleași ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |                          |                          |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b>            | <b>Comp 2</b>            | <b>Comp 3</b>            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>0%</b>                | <b>0%</b>                | <b>0%</b>                |
| <b>Condiții de piață</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |                          |                          |
| <p>Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |                          |                          |
| <b>Comparabila vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b>            | <b>Comp 2</b>            | <b>Comp 3</b>            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>similar</b>           | <b>similar</b>           | <b>similar</b>           |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>nu se ajustează</b>   | <b>nu se ajustează</b>   | <b>nu se ajustează</b>   |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>0%</b>                | <b>0%</b>                | <b>0%</b>                |
| <p>Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |                          |                          |
| <b>AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                          |                          |                          |
| <b>Localizare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |                          |                          |
| <p>În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |                          |                          |
| <b>Comparabila vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b>            | <b>Comp 2</b>            | <b>Comp 3</b>            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>mai bună</b>          | <b>mai bună</b>          | <b>mai bună</b>          |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>ajustare negativă</b> | <b>ajustare negativă</b> | <b>ajustare negativă</b> |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>-35%</b>              | <b>-35%</b>              | <b>-35%</b>              |
| <p>S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ în funcție de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                          |                          |                          |
| <b>Suprafață (mp)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                          |                          |                          |
| <p>În cazul spațiilor comerciale cu suprafețe mai mari numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie recompartimentată pentru o valorificare mai ușoară iar finalizarea tranzacției durează mai mult, influențând valoarea terenului, prețul scade invers proporțional cu suprafața, loturile mici de teren sunt mai ușor vandabile.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                          |                          |                          |
| <b>Comparabila vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b>            | <b>Comp 2</b>            | <b>Comp 3</b>            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>mai mare</b>          | <b>mai mare</b>          | <b>mai mare</b>          |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>ajustare pozitivă</b> | <b>ajustare pozitivă</b> | <b>ajustare pozitivă</b> |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>5%</b>                | <b>5%</b>                | <b>5%</b>                |
| <p>Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analizei ofertei competitive).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                          |                          |                          |
| <b>Utilități</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                          |                          |                          |
| <p>Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu utilități complete, cumpărătorii plătesc mai mult.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                          |                          |                          |
| <b>Comparabila vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b>            | <b>Comp 2</b>            | <b>Comp 3</b>            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>similare</b>          | <b>similare</b>          | <b>similare</b>          |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>nu se ajustează</b>   | <b>nu se ajustează</b>   | <b>nu se ajustează</b>   |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>0%</b>                | <b>0%</b>                | <b>0%</b>                |
| <p>Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. Nu au fost necesare ajustări</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                          |                          |                          |
| <b>Utilizare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                          |                          |                          |
| <p>Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru spațiile comerciale cu suprafață mai mică și situate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele cu suprafețe mai mari și situate în zone mai inferioare față de subiect, conform CMBU.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |                          |                          |
| <b>Comparabila vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b>            | <b>Comp 2</b>            | <b>Comp 3</b>            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>superioară</b>        | <b>superioară</b>        | <b>superioară</b>        |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>ajustare negativă</b> | <b>ajustare negativă</b> | <b>ajustare negativă</b> |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>-5%</b>               | <b>-5%</b>               | <b>-5%</b>               |
| <p>Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizarea a comparabilelor și cea a subiectului evaluat.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                          |                          |                          |
| <b>Finisaje</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |                          |                          |
| <p>În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren construit, cumpărătorii plătesc mai puțin.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |                          |                          |
| <b>Comparabila vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b>            | <b>Comp 2</b>            | <b>Comp 3</b>            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>existentă</b>         | <b>existentă</b>         | <b>existentă</b>         |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>ajustare negativă</b> | <b>ajustare negativă</b> | <b>ajustare negativă</b> |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>-5%</b>               | <b>-5%</b>               | <b>-5%</b>               |
| <p>Ajustările au fost estimate ținând cont de diferențele de amenajări existente la spații comerciale dintre proprietatea subiect și comparabile</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                          |                          |                          |

| DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE |                                  |                                  |                                  |                                  |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Elemente de comparație                                  | Spatiu analizat                  | C1                               | C2                               | C3                               |
| Suprafață (mp)                                          | 100                              | 125                              | 100                              | 103                              |
| Oferta chirie lunara (Euro/luna)                        | ?                                | 1500                             | 1300                             | 1200                             |
| Oferta chirie unitara lunara (Euro/mp/luna)             |                                  | 12,00                            | 13,00                            | 11,65                            |
| Localizare                                              | Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj |
| Drept de proprietate transmis                           | Integral                         | Integral                         | Integral                         | Integral                         |
| Restricții de utilizare                                 | Fara                             | Fara                             | Fara                             | Fara                             |
| Condiții de finantare                                   | La piață                         | La piață                         | La piață                         | La piață                         |
| Condiții de vanzare                                     | Nepartinitoare                   | Nepartinitoare                   | Nepartinitoare                   | Nepartinitoare                   |
| Condiții de piata                                       | nov.25                           | nov.25                           | nov.25                           | nov.25                           |
| Acces                                                   | Strada principala                | Strada principala                | Strada principala                | Strada principala                |
| Construcție                                             | Construcție veche                | Construcție noua                 | Construcție noua                 | Construcție veche                |
| Utilități                                               | Toate                            | Toate                            | Toate                            | Toate                            |
| Utilizare                                               | Prestari servicii/comert,        | Productie                        | Productie                        | Productie                        |
| Finisaje                                                | Considerate medii                | Superioare                       | Superioare                       | Superioare                       |

|                                                                                     |                                         |                                         |                                         |                                         |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|------------|
|                                                                                     |                                         |                                         |                                         |                                         | ANEXA 1.1. |
| <b>EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA</b>                                     |                                         |                                         |                                         |                                         |            |
| <b>CORECTII/Ajustari</b>                                                            | <b>subiect</b>                          | <b>PROPRIETĂȚI COMPARABILE</b>          |                                         |                                         |            |
|                                                                                     |                                         |                                         |                                         |                                         |            |
| <b>AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI</b>                                               |                                         | <b>Comp.1</b>                           | <b>Comp.2</b>                           | <b>Comp.3</b>                           |            |
| <b>Chirie ofertata (EUR/mp)</b>                                                     | <b>?</b>                                | <b>12,0</b>                             | <b>13,0</b>                             | <b>11,7</b>                             |            |
| <b>Tipul tranzactiei</b>                                                            |                                         | <b>oferta vanzare</b>                   | <b>oferta vanzare</b>                   | <b>oferta vanzare</b>                   |            |
| Ajustare pentru tip tranzactie (%)                                                  |                                         | -10%                                    | -10%                                    | -10%                                    |            |
| Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)                                             |                                         | -1,2                                    | -1,3                                    | -1,2                                    |            |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 10,8                                    | 11,7                                    | 10,5                                    |            |
| <b>Drepturi de proprietate transmise</b>                                            | <b>Integral</b>                         | <b>Integral</b>                         | <b>Integral</b>                         | <b>Integral</b>                         |            |
| Ajustare pentru dreptul de proprietate                                              |                                         | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                      |            |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 10,8                                    | 11,7                                    | 10,5                                    |            |
| <b>Restricții de utilizare</b>                                                      | <b>Fara</b>                             | <b>Similar</b>                          | <b>Similar</b>                          | <b>Similar</b>                          |            |
| Ajustare (%)                                                                        |                                         | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                      |            |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 10,8                                    | 11,7                                    | 10,5                                    |            |
| <b>Condiții de finanțare</b>                                                        | <b>La piață</b>                         | <b>La piață</b>                         | <b>La piață</b>                         | <b>La piață</b>                         |            |
| Ajustare pentru finanțare                                                           |                                         | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                      |            |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 10,8                                    | 11,7                                    | 10,5                                    |            |
| <b>Condiții de vanzare</b>                                                          | <b>Nepartinitoare</b>                   | <b>Nepartinitoare</b>                   | <b>Nepartinitoare</b>                   | <b>Nepartinitoare</b>                   |            |
| Ajustare (%)                                                                        |                                         | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                      |            |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 10,8                                    | 11,7                                    | 10,5                                    |            |
| <b>Condiții de piata</b>                                                            | <b>nov.25</b>                           | <b>nov.25</b>                           | <b>nov.25</b>                           | <b>nov.25</b>                           |            |
| Ajustare pentru condițiile pieței (%)                                               |                                         | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                      |            |
| Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)                                          |                                         | 0,0                                     | 0,0                                     | 0,0                                     |            |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | <b>10,8</b>                             | <b>11,7</b>                             | <b>10,5</b>                             |            |
| <b>AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII</b>                                              |                                         |                                         |                                         |                                         |            |
| <b>Localizare</b>                                                                   | <b>Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj</b> | <b>Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj</b> | <b>Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj</b> | <b>Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj</b> |            |
| Ajustare (%)                                                                        |                                         | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                      |            |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                         | 0,0                                     | 0,0                                     | 0,0                                     |            |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 10,8                                    | 11,7                                    | 10,5                                    |            |
| <b>Suprafata (mp)</b>                                                               | <b>100,00</b>                           | <b>125,00</b>                           | <b>100,00</b>                           | <b>103,00</b>                           |            |
| Ajustare (%)                                                                        |                                         | 5%                                      | 0%                                      | 0%                                      |            |
| Ajustare (EUR)                                                                      |                                         | 0,5                                     | 0,0                                     | 0,0                                     |            |
| Pret ajustat (EURO)                                                                 |                                         | 11,3                                    | 11,7                                    | 10,5                                    |            |
| <b>Utilitati</b>                                                                    | <b>Toate</b>                            | <b>Toate</b>                            | <b>Toate</b>                            | <b>Toate</b>                            |            |
| Ajustare (%)                                                                        |                                         | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                      |            |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                         | 0,0                                     | 0,0                                     | 0,0                                     |            |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 11,3                                    | 11,7                                    | 10,5                                    |            |
| <b>Utilizare</b>                                                                    | <b>Prestari servicii/comert,</b>        | <b>Productie</b>                        | <b>Productie</b>                        | <b>Productie</b>                        |            |
| Ajustare (%)                                                                        |                                         | -10%                                    | -10%                                    | -10%                                    |            |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                         | -1,1                                    | -1,2                                    | -1,0                                    |            |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 10,2                                    | 10,5                                    | 9,4                                     |            |
| <b>Finisaje</b>                                                                     | <b>Considerate medii</b>                | <b>Superioare</b>                       | <b>Superioare</b>                       | <b>Superioare</b>                       |            |
| Ajustare (%)                                                                        |                                         | -5%                                     | -5%                                     | -5%                                     |            |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                         | -0,5                                    | -0,5                                    | -0,5                                    |            |
| <b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>                                                        |                                         | <b>9,70</b>                             | <b>10,00</b>                            | <b>8,97</b>                             |            |
| ajustare totală netă (EUR/mp)                                                       |                                         | -1,1                                    | -1,7                                    | -1,5                                    |            |
| ajustare totală netă (%)                                                            |                                         | -9%                                     | -13%                                    | -13%                                    |            |
| ajustare totală brută (EUR/mp)                                                      |                                         | 2,18                                    | 1,70                                    | 1,52                                    |            |
| ajustare totală brută (%)                                                           |                                         | <b>18%</b>                              | <b>13%</b>                              | <b>13%</b>                              |            |
| Proprietatea comparabila 3 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR) |                                         |                                         |                                         |                                         |            |
| <b>VALOARE DE PIATA UNITARA</b>                                                     | <b>8,97</b>                             | <b>EUR/mp</b>                           | 1 EUR=                                  | 5,0859                                  |            |
|                                                                                     | <b>45,60</b>                            | <b>LEI/mp</b>                           |                                         |                                         |            |
| <b>VALOARE DE PIATA TOTALA</b>                                                      | <b>897</b>                              | <b>EUR</b>                              |                                         |                                         |            |
|                                                                                     | <b>4.562</b>                            | <b>LEI</b>                              |                                         |                                         |            |

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                             |                             |                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <p>Studiul pietei și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date.</p> |                             |                             |                             |
| <b>Tipul tranzacției</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |                             |                             |
| <p>În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranzacționare variază pe piața locală în interval -5-10%, în funcție de amplasament, suprafață, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                             |                             |                             |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b><br>-10%       | <b>Comp 2</b><br>-10%       | <b>Comp 3</b><br>-10%       |
| Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |                             |                             |
| <b>Drepturi de proprietate transmise</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |                             |                             |
| La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este deplin                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                             |                             |                             |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b><br>0%         | <b>Comp 2</b><br>0%         | <b>Comp 3</b><br>0%         |
| <b>Restricții de utilizare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |                             |                             |
| Se considera că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |                             |                             |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b><br>0%         | <b>Comp 2</b><br>0%         | <b>Comp 3</b><br>0%         |
| <b>Condiții de finanțare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                             |                             |                             |
| Se considera că la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleași - nu sunt necesare ajustări.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                             |                             |                             |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b><br>0%         | <b>Comp 2</b><br>0%         | <b>Comp 3</b><br>0%         |
| <b>Condiții de vânzare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                             |                             |                             |
| Se considera că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleași ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |                             |                             |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b><br>0%         | <b>Comp 2</b><br>0%         | <b>Comp 3</b><br>0%         |
| <b>Condiții de piață</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |                             |                             |
| Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |                             |                             |
| <b>Comparabila vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>similar    | <b>Comp 2</b><br>similar    | <b>Comp 3</b><br>similar    |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | nu se ajustează             | nu se ajustează             | nu se ajustează             |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0%                          | 0%                          | 0%                          |
| Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                             |                             |                             |
| <b>AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                             |                             |                             |
| <b>Localizare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                             |                             |                             |
| În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                             |                             |                             |
| <b>Comparabila vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>similar    | <b>Comp 2</b><br>similar    | <b>Comp 3</b><br>similar    |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | nu se ajustează             | nu se ajustează             | nu se ajustează             |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0%                          | 0%                          | 0%                          |
| S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ în funcție de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |                             |                             |
| <b>Suprafața (mp)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |                             |                             |
| În cazul spațiilor comerciale cu suprafețe mai mari numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie reconfigurată pentru o valorificare mai ușoară iar finalizarea tranzacției durează mai mult, influențând valoarea terenului, prețul scade invers proporțional cu suprafața, loturile mici de teren sunt mai ușor vandabile.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                             |                             |                             |
| <b>Comparabila vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>mai mare   | <b>Comp 2</b><br>similară   | <b>Comp 3</b><br>similară   |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ajustare pozitivă           | nu se ajustează             | nu se ajustează             |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 5%                          | 0%                          | 0%                          |
| Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analizei ofertei competitive).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                             |                             |                             |
| <b>Utilități</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |                             |                             |
| Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu utilități complete, cumpărătorii plătesc mai mult.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                             |                             |                             |
| <b>Comparabila vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>similare   | <b>Comp 2</b><br>similare   | <b>Comp 3</b><br>similare   |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | nu se ajustează             | nu se ajustează             | nu se ajustează             |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0%                          | 0%                          | 0%                          |
| Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. Nu au fost necesare ajustări                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                             |                             |                             |
| <b>Utilizare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |                             |                             |
| Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru spațiile comerciale cu suprafață mai mică și situate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele cu suprafețe mai mari și situate în zone mai inferioare față de subiect, conform CMBU.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                             |                             |                             |
| <b>Comparabila vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>superioară | <b>Comp 2</b><br>superioară | <b>Comp 3</b><br>superioară |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ajustare negativă           | ajustare negativă           | ajustare negativă           |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | -10%                        | -10%                        | -10%                        |
| Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizare a comparabilelor și cea a subiectului evaluat.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |                             |                             |
| <b>Finisaje</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                             |                             |                             |
| În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumpărătorii plătesc mai puțin.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                             |                             |                             |
| <b>Comparabila vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>existentă  | <b>Comp 2</b><br>existentă  | <b>Comp 3</b><br>existentă  |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ajustare negativă           | ajustare negativă           | ajustare negativă           |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | -5%                         | -5%                         | -5%                         |
| Ajustările au fost estimate ținând cont de diferențele de amenajări existente la spații comerciale dintre proprietatea subiect și comparabile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                             |                             |                             |

| DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE |                                  |                                  |                                  |                                  |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Elemente de comparație                                  | Spatiu analizat                  | C1                               | C2                               | C3                               |
| Suprafață (mp)                                          | 100                              | 150                              | 100                              | 103                              |
| Oferta chirie lunara (Euro/luna)                        | ?                                | 1500                             | 1300                             | 1200                             |
| Oferta chirie unitara lunara (Euro/mp/luna)             |                                  | 10,00                            | 13,00                            | 11,65                            |
| Localizare                                              | Mun. Craiova, zona A1, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj |
| Drept de proprietate transmis                           | Integral                         | Integral                         | Integral                         | Integral                         |
| Restricții de utilizare                                 | Fara                             | Fara                             | Fara                             | Fara                             |
| Condiții de finantare                                   | La piață                         | La piață                         | La piață                         | La piață                         |
| Condiții de vanzare                                     | Nepartinitoare                   | Nepartinitoare                   | Nepartinitoare                   | Nepartinitoare                   |
| Condiții de piata                                       | nov.25                           | nov.25                           | nov.25                           | nov.25                           |
| Acces                                                   | Strada principala                | Strada principala                | Strada principala                | Strada principala                |
| Construcție                                             | Construcție veche                | Construcție noua                 | Construcție noua                 | Construcție veche                |
| Utilități                                               | Toate                            | Toate                            | Toate                            | Toate                            |
| Utilizare                                               | Prestari servicii/comert,        | Productie                        | Productie                        | Productie                        |
| Finisaje                                                | Considerate medii                | Superioare                       | Superioare                       | Superioare                       |

|                                                                                     |                                         |                                         |                                         |                                         |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|------------|
|                                                                                     |                                         |                                         |                                         |                                         | ANEXA 1.1. |
| <b>EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA</b>                                     |                                         |                                         |                                         |                                         |            |
| <b>CORECTII/Ajustari</b>                                                            | <b>subiect</b>                          | <b>PROPRIETĂȚI COMPARABILE</b>          |                                         |                                         |            |
|                                                                                     |                                         |                                         |                                         |                                         |            |
| <b>AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI</b>                                               |                                         | <b>Comp.1</b>                           | <b>Comp.2</b>                           | <b>Comp.3</b>                           |            |
| <b>Chirie ofertata (EUR/mp)</b>                                                     | <b>?</b>                                | <b>10,0</b>                             | <b>13,0</b>                             | <b>11,7</b>                             |            |
| <b>Tipul tranzactiei</b>                                                            |                                         | <b>oferta vanzare</b>                   | <b>oferta vanzare</b>                   | <b>oferta vanzare</b>                   |            |
| Ajustare pentru tip tranzactie (%)                                                  |                                         | -10%                                    | -10%                                    | -10%                                    |            |
| Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)                                             |                                         | -1,0                                    | -1,3                                    | -1,2                                    |            |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 9,0                                     | 11,7                                    | 10,5                                    |            |
| <b>Drepturi de proprietate transmise</b>                                            | <b>Integral</b>                         | <b>Integral</b>                         | <b>Integral</b>                         | <b>Integral</b>                         |            |
| Ajustare pentru dreptul de proprietate                                              |                                         | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                      |            |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 9,0                                     | 11,7                                    | 10,5                                    |            |
| <b>Restricții de utilizare</b>                                                      | <b>Fara</b>                             | <b>Similar</b>                          | <b>Similar</b>                          | <b>Similar</b>                          |            |
| Ajustare (%)                                                                        |                                         | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                      |            |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 9,0                                     | 11,7                                    | 10,5                                    |            |
| <b>Condiții de finanțare</b>                                                        | <b>La piață</b>                         | <b>La piață</b>                         | <b>La piață</b>                         | <b>La piață</b>                         |            |
| Ajustare pentru finanțare                                                           |                                         | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                      |            |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 9,0                                     | 11,7                                    | 10,5                                    |            |
| <b>Condiții de vanzare</b>                                                          | <b>Nepartinitoare</b>                   | <b>Nepartinitoare</b>                   | <b>Nepartinitoare</b>                   | <b>Nepartinitoare</b>                   |            |
| Ajustare (%)                                                                        |                                         | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                      |            |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 9,0                                     | 11,7                                    | 10,5                                    |            |
| <b>Condiții de piata</b>                                                            | <b>nov.25</b>                           | <b>nov.25</b>                           | <b>nov.25</b>                           | <b>nov.25</b>                           |            |
| Ajustare pentru condițiile pieței (%)                                               |                                         | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                      |            |
| Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)                                          |                                         | 0,0                                     | 0,0                                     | 0,0                                     |            |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | <b>9,0</b>                              | <b>11,7</b>                             | <b>10,5</b>                             |            |
| <b>AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII</b>                                              |                                         |                                         |                                         |                                         |            |
| <b>Localizare</b>                                                                   | <b>Mun. Craiova, zona A1, jud. Dolj</b> | <b>Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj</b> | <b>Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj</b> | <b>Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj</b> |            |
| Ajustare (%)                                                                        |                                         | 10%                                     | -5%                                     | -5%                                     |            |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                         | 0,9                                     | -0,6                                    | -0,5                                    |            |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 9,9                                     | 11,1                                    | 10,0                                    |            |
| <b>Suprafata (mp)</b>                                                               | <b>100,00</b>                           | <b>150,00</b>                           | <b>100,00</b>                           | <b>103,00</b>                           |            |
| Ajustare (%)                                                                        |                                         | 5%                                      | 0%                                      | 0%                                      |            |
| Ajustare (EUR)                                                                      |                                         | 0,5                                     | 0,0                                     | 0,0                                     |            |
| Pret ajustat (EURO)                                                                 |                                         | 10,4                                    | 11,1                                    | 10,0                                    |            |
| <b>Utilitati</b>                                                                    | <b>Toate</b>                            | <b>Toate</b>                            | <b>Toate</b>                            | <b>Toate</b>                            |            |
| Ajustare (%)                                                                        |                                         | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                      |            |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                         | 0,0                                     | 0,0                                     | 0,0                                     |            |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 10,4                                    | 11,1                                    | 10,0                                    |            |
| <b>Utilizare</b>                                                                    | <b>Prestari servicii/comert,</b>        | <b>Productie</b>                        | <b>Productie</b>                        | <b>Productie</b>                        |            |
| Ajustare (%)                                                                        |                                         | -10%                                    | -10%                                    | -10%                                    |            |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                         | -1,0                                    | -1,1                                    | -1,0                                    |            |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 9,4                                     | 10,0                                    | 9,0                                     |            |
| <b>Finisaje</b>                                                                     | <b>Considerate medii</b>                | <b>Superioare</b>                       | <b>Superioare</b>                       | <b>Superioare</b>                       |            |
| Ajustare (%)                                                                        |                                         | -5%                                     | -5%                                     | -5%                                     |            |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                         | -0,5                                    | -0,5                                    | -0,4                                    |            |
| <b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>                                                        |                                         | <b>8,89</b>                             | <b>9,50</b>                             | <b>8,52</b>                             |            |
| ajustare totală netă (EUR/mp)                                                       |                                         | -0,1                                    | -2,2                                    | -2,0                                    |            |
| ajustare totală netă (%)                                                            |                                         | -1%                                     | -17%                                    | -17%                                    |            |
| ajustare totală brută (EUR/mp)                                                      |                                         | 2,90                                    | 2,20                                    | 1,97                                    |            |
| ajustare totală brută (%)                                                           |                                         | <b>29%</b>                              | <b>17%</b>                              | <b>17%</b>                              |            |
| Proprietatea comparabila 3 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR) |                                         |                                         |                                         |                                         |            |
| <b>VALOARE DE PIATA UNITARA</b>                                                     | <b>8,52</b>                             | <b>EUR/mp</b>                           | 1 EUR=                                  | 5,0859                                  |            |
|                                                                                     | <b>43,32</b>                            | <b>LEI/mp</b>                           |                                         |                                         |            |
| <b>VALOARE DE PIATA TOTALA</b>                                                      | <b>852</b>                              | <b>EUR</b>                              |                                         |                                         |            |
|                                                                                     | <b>4.333</b>                            | <b>LEI</b>                              |                                         |                                         |            |

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

Studiul pietei și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date.

**Tipul tranzacției**

În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranzacționare variază pe piața locală în interval -5-10%, în funcție de amplasament, suprafață, localizare, cale de acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD.

| Ajustări                                                                                                                         | Comp 1<br>-10% | Comp 2<br>-10% | Comp 3<br>-10% |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate. |                |                |                |

**Drepturi de proprietate transmise**

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

| Ajustări | Comp 1<br>0% | Comp 2<br>0% | Comp 3<br>0% |
|----------|--------------|--------------|--------------|
|----------|--------------|--------------|--------------|

**Restricții de utilizare**

Se considera că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.

| Ajustări | Comp 1<br>0% | Comp 2<br>0% | Comp 3<br>0% |
|----------|--------------|--------------|--------------|
|----------|--------------|--------------|--------------|

**Condiții de finanțare**

Se considera că la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleași - nu sunt necesare ajustări.

| Ajustări | Comp 1<br>0% | Comp 2<br>0% | Comp 3<br>0% |
|----------|--------------|--------------|--------------|
|----------|--------------|--------------|--------------|

**Condiții de vânzare**

Se considera că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleași ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.

| Ajustări | Comp 1<br>0% | Comp 2<br>0% | Comp 3<br>0% |
|----------|--------------|--------------|--------------|
|----------|--------------|--------------|--------------|

**Condiții de piață**

Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1<br>similar | Comp 2<br>similar | Comp 3<br>similar |
|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Tip de ajustare aplicat  | nu se ajustează   | nu se ajustează   | nu se ajustează   |
| Procent ajustare aplicat | 0%                | 0%                | 0%                |

Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.

**AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII**

**Localizare**

În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1<br>mai slabă | Comp 2<br>mai bună | Comp 3<br>mai bună |
|--------------------------|---------------------|--------------------|--------------------|
| Tip de ajustare aplicat  | ajustare pozitivă   | ajustare negativă  | ajustare negativă  |
| Procent ajustare aplicat | 10%                 | -5%                | -5%                |

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

**Suprafață (mp)**

În cazul spațiilor comerciale cu suprafețe mai mari numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie reconfigurată pentru o valorificare mai ușoară iar finalizarea tranzacției durează mai mult, influențând valoarea terenului, prețul scade invers proporțional cu suprafața, loturile mici de teren sunt mai ușor vandabile.

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1<br>mai mare | Comp 2<br>similară | Comp 3<br>similară |
|--------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Tip de ajustare aplicat  | ajustare pozitivă  | nu se ajustează    | nu se ajustează    |
| Procent ajustare aplicat | 5%                 | 0%                 | 0%                 |

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analizei ofertei competitive).

**Utilități**

Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu utilități complete, cumpărătorii plătesc mai mult.

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1<br>similare | Comp 2<br>similare | Comp 3<br>similare |
|--------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Tip de ajustare aplicat  | nu se ajustează    | nu se ajustează    | nu se ajustează    |
| Procent ajustare aplicat | 0%                 | 0%                 | 0%                 |

Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. Nu au fost necesare ajustări

**Utilizare**

Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru spațiile comerciale cu suprafață mai mică și situate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele cu suprafețe mai mari și situate în zone mai inferioare față de subiect, conform CMBU.

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1<br>superioară | Comp 2<br>superioară | Comp 3<br>superioară |
|--------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Tip de ajustare aplicat  | ajustare negativă    | ajustare negativă    | ajustare negativă    |
| Procent ajustare aplicat | -10%                 | -10%                 | -10%                 |

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizare a comparabilelor și cea a subiectului evaluat.

**Finisaje**

În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumpărătorii plătesc mai puțin.

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1<br>existentă | Comp 2<br>existentă | Comp 3<br>existentă |
|--------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Tip de ajustare aplicat  | ajustare negativă   | ajustare negativă   | ajustare negativă   |
| Procent ajustare aplicat | -5%                 | -5%                 | -5%                 |

Ajustările au fost estimate ținând cont de diferențele de amenajări existente la spații comerciale dintre proprietatea subiect și comparabile

| DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE |                                  |                                  |                                  |                                  |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Elemente de comparație                                  | Spatiu analizat                  | C1                               | C2                               | C3                               |
| Suprafață (mp)                                          | 100                              | 150                              | 100                              | 103                              |
| Oferta chirie lunara (Euro/luna)                        | ?                                | 1500                             | 1300                             | 1200                             |
| Oferta chirie unitara lunara (Euro/mp/luna)             |                                  | 10,00                            | 13,00                            | 11,65                            |
| Localizare                                              | Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj |
| Drept de proprietate transmis                           | Integral                         | Integral                         | Integral                         | Integral                         |
| Restricții de utilizare                                 | Fara                             | Fara                             | Fara                             | Fara                             |
| Condiții de finantare                                   | La piață                         | La piață                         | La piață                         | La piață                         |
| Condiții de vanzare                                     | Nepartinitoare                   | Nepartinitoare                   | Nepartinitoare                   | Nepartinitoare                   |
| Condiții de piata                                       | nov.25                           | nov.25                           | nov.25                           | nov.25                           |
| Acces                                                   | Strada principala                | Strada principala                | Strada principala                | Strada principala                |
| Construcție                                             | Construcție veche                | Construcție noua                 | Construcție noua                 | Construcție veche                |
| Utilități                                               | Toate                            | Toate                            | Toate                            | Toate                            |
| Utilizare                                               | Prestari servicii/comert,        | Productie                        | Productie                        | Productie                        |
| Finisaje                                                | Considerate medii                | Superioare                       | Superioare                       | Superioare                       |

|                                                                                     |                                         |                                         |                                         |                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| ANEXA 1.1.                                                                          |                                         |                                         |                                         |                                         |
| <b>EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA</b>                                     |                                         |                                         |                                         |                                         |
| <b>CORECTII/Ajustari</b>                                                            | <b>subiect</b>                          | <b>PROPRIETĂȚI COMPARABILE</b>          |                                         |                                         |
|                                                                                     |                                         |                                         |                                         |                                         |
| <b>AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI</b>                                               |                                         | <b>Comp.1</b>                           | <b>Comp.2</b>                           | <b>Comp.3</b>                           |
| <b>Chirie ofertata (EUR/mp)</b>                                                     | <b>?</b>                                | <b>10,0</b>                             | <b>13,0</b>                             | <b>11,7</b>                             |
| <b>Tipul tranzactiei</b>                                                            |                                         | <b>oferta vanzare</b>                   | <b>oferta vanzare</b>                   | <b>oferta vanzare</b>                   |
| Ajustare pentru tip tranzactie (%)                                                  |                                         | -10%                                    | -10%                                    | -10%                                    |
| Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)                                             |                                         | -1,0                                    | -1,3                                    | -1,2                                    |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 9,0                                     | 11,7                                    | 10,5                                    |
| <b>Drepturi de proprietate transmise</b>                                            | <b>Integral</b>                         | <b>Integral</b>                         | <b>Integral</b>                         | <b>Integral</b>                         |
| Ajustare pentru dreptul de proprietate                                              |                                         | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                      |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 9,0                                     | 11,7                                    | 10,5                                    |
| <b>Restricții de utilizare</b>                                                      | <b>Fara</b>                             | <b>Similar</b>                          | <b>Similar</b>                          | <b>Similar</b>                          |
| Ajustare (%)                                                                        |                                         | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                      |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 9,0                                     | 11,7                                    | 10,5                                    |
| <b>Condiții de finanțare</b>                                                        | <b>La piață</b>                         | <b>La piață</b>                         | <b>La piață</b>                         | <b>La piață</b>                         |
| Ajustare pentru finanțare                                                           |                                         | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                      |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 9,0                                     | 11,7                                    | 10,5                                    |
| <b>Condiții de vanzare</b>                                                          | <b>Nepartinitoare</b>                   | <b>Nepartinitoare</b>                   | <b>Nepartinitoare</b>                   | <b>Nepartinitoare</b>                   |
| Ajustare (%)                                                                        |                                         | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                      |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 9,0                                     | 11,7                                    | 10,5                                    |
| <b>Condiții de piata</b>                                                            | <b>nov.25</b>                           | <b>nov.25</b>                           | <b>nov.25</b>                           | <b>nov.25</b>                           |
| Ajustare pentru condițiile pieței (%)                                               |                                         | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                      |
| Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)                                          |                                         | 0,0                                     | 0,0                                     | 0,0                                     |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | <b>9,0</b>                              | <b>11,7</b>                             | <b>10,5</b>                             |
| <b>AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII</b>                                              |                                         |                                         |                                         |                                         |
| <b>Localizare</b>                                                                   | <b>Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj</b> | <b>Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj</b> | <b>Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj</b> | <b>Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj</b> |
| Ajustare (%)                                                                        |                                         | 0%                                      | -15%                                    | -15%                                    |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                         | 0,0                                     | -1,8                                    | -1,6                                    |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 9,0                                     | 9,9                                     | 8,9                                     |
| <b>Suprafata (mp)</b>                                                               | <b>100,00</b>                           | <b>150,00</b>                           | <b>100,00</b>                           | <b>103,00</b>                           |
| Ajustare (%)                                                                        |                                         | 5%                                      | 0%                                      | 0%                                      |
| Ajustare (EUR)                                                                      |                                         | 0,5                                     | 0,0                                     | 0,0                                     |
| Pret ajustat (EURO)                                                                 |                                         | 9,5                                     | 9,9                                     | 8,9                                     |
| <b>Utilitati</b>                                                                    | <b>Toate</b>                            | <b>Toate</b>                            | <b>Toate</b>                            | <b>Toate</b>                            |
| Ajustare (%)                                                                        |                                         | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                      |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                         | 0,0                                     | 0,0                                     | 0,0                                     |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 9,5                                     | 9,9                                     | 8,9                                     |
| <b>Utilizare</b>                                                                    | <b>Prestari servicii/comert,</b>        | <b>Productie</b>                        | <b>Productie</b>                        | <b>Productie</b>                        |
| Ajustare (%)                                                                        |                                         | -10%                                    | -10%                                    | -10%                                    |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                         | -0,9                                    | -1,0                                    | -0,9                                    |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 8,5                                     | 9,0                                     | 8,0                                     |
| <b>Finisaje</b>                                                                     | <b>Considerate medii</b>                | <b>Superioare</b>                       | <b>Superioare</b>                       | <b>Superioare</b>                       |
| Ajustare (%)                                                                        |                                         | -5%                                     | -5%                                     | -5%                                     |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                         | -0,4                                    | -0,4                                    | -0,4                                    |
| <b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>                                                        |                                         | <b>8,08</b>                             | <b>8,50</b>                             | <b>7,62</b>                             |
| ajustare totală netă (EUR/mp)                                                       |                                         | -0,9                                    | -3,2                                    | -2,9                                    |
| ajustare totală netă (%)                                                            |                                         | -9%                                     | -25%                                    | -25%                                    |
| ajustare totală brută (EUR/mp)                                                      |                                         | 1,82                                    | 3,20                                    | 2,87                                    |
| ajustare totală brută (%)                                                           |                                         | <b>18%</b>                              | <b>25%</b>                              | <b>25%</b>                              |
| Proprietatea comparabila 3 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR) |                                         |                                         |                                         |                                         |
| <b>VALOARE DE PIATA UNITARA</b>                                                     | <b>7,62</b>                             | <b>EUR/mp</b>                           | 1 EUR=                                  | 5,0859                                  |
|                                                                                     | <b>38,76</b>                            | <b>LEI/mp</b>                           |                                         |                                         |
| <b>VALOARE DE PIATA TOTALA</b>                                                      | <b>762</b>                              | <b>EUR</b>                              |                                         |                                         |
|                                                                                     | <b>3.875</b>                            | <b>LEI</b>                              |                                         |                                         |

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

Studiul pietei și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date.

**Tipul tranzacției**

În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranzacționare variază pe piața locală în interval -5-10%, în funcție de amplasament, suprafața, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD.

| Ajustări                                                                                                                         | Comp 1<br>-10% | Comp 2<br>-10% | Comp 3<br>-10% |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate. |                |                |                |

**Drepturi de proprietate transmise**

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

| Ajustări | Comp 1<br>0% | Comp 2<br>0% | Comp 3<br>0% |
|----------|--------------|--------------|--------------|
|----------|--------------|--------------|--------------|

**Restricții de utilizare**

Se considera că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.

| Ajustări | Comp 1<br>0% | Comp 2<br>0% | Comp 3<br>0% |
|----------|--------------|--------------|--------------|
|----------|--------------|--------------|--------------|

**Condiții de finanțare**

Se considera că la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleași - nu sunt necesare ajustări.

| Ajustări | Comp 1<br>0% | Comp 2<br>0% | Comp 3<br>0% |
|----------|--------------|--------------|--------------|
|----------|--------------|--------------|--------------|

**Condiții de vânzare**

Se considera că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleași ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.

| Ajustări | Comp 1<br>0% | Comp 2<br>0% | Comp 3<br>0% |
|----------|--------------|--------------|--------------|
|----------|--------------|--------------|--------------|

**Condiții de piață**

Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1<br>similar | Comp 2<br>similar | Comp 3<br>similar |
|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Tip de ajustare aplicat  | nu se ajustează   | nu se ajustează   | nu se ajustează   |
| Procent ajustare aplicat | 0%                | 0%                | 0%                |

Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.

**AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII**

**Localizare**

În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabile amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1<br>similar | Comp 2<br>mai bună | Comp 3<br>mai bună |
|--------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Tip de ajustare aplicat  | nu se ajustează   | ajustare negativă  | ajustare negativă  |
| Procent ajustare aplicat | 0%                | -15%               | -15%               |

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

**Suprafața (mp)**

În cazul spațiilor comerciale cu suprafețe mai mari numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie reconfigurată pentru o valorificare mai ușoară iar finalizarea tranzacției durează mai mult, influențând valoarea terenului, prețul scade invers proporțional cu suprafața, loturile mici de teren sunt mai ușor vandabile.

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1<br>mai mare | Comp 2<br>similară | Comp 3<br>similară |
|--------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Tip de ajustare aplicat  | ajustare pozitivă  | nu se ajustează    | nu se ajustează    |
| Procent ajustare aplicat | 5%                 | 0%                 | 0%                 |

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analizei ofertei competitive).

**Utilități**

Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu utilități complete, cumpărătorii plătesc mai mult.

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1<br>similare | Comp 2<br>similare | Comp 3<br>similare |
|--------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Tip de ajustare aplicat  | nu se ajustează    | nu se ajustează    | nu se ajustează    |
| Procent ajustare aplicat | 0%                 | 0%                 | 0%                 |

Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. Nu au fost necesare ajustări

**Utilizare**

Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru spațiile comerciale cu suprafața mai mică și situate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele cu suprafețe mai mari și situate în zone mai inferioare față de subiect, conform CMBU.

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1<br>superioară | Comp 2<br>superioară | Comp 3<br>superioară |
|--------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Tip de ajustare aplicat  | ajustare negativă    | ajustare negativă    | ajustare negativă    |
| Procent ajustare aplicat | -10%                 | -10%                 | -10%                 |

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizare a comparabilelor și cea a subiectului evaluat.

**Finisaje**

În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumpărătorii plătesc mai puțin.

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1<br>existentă | Comp 2<br>existentă | Comp 3<br>existentă |
|--------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Tip de ajustare aplicat  | ajustare negativă   | ajustare negativă   | ajustare negativă   |
| Procent ajustare aplicat | -5%                 | -5%                 | -5%                 |

Ajustările au fost estimate ținând cont de diferențele de amenajări existente la spații comerciale dintre proprietatea subiect și comparabile

| DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE |                                  |                                  |                                 |                                 |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Elemente de comparație                                  | Spatiu analizat                  | C1                               | C2                              | C3                              |
| Suprafață (mp)                                          | 100                              | 150                              | 140                             | 110                             |
| Oferta chirie lunara (Euro/luna)                        | ?                                | 1500                             | 1000                            | 750                             |
| Oferta chirie unitara lunara (Euro/mp/luna)             |                                  | 10,00                            | 7,14                            | 6,82                            |
| Localizare                                              | Mun. Craiova, zona A3, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj |
| Drept de proprietate transmis                           | Integral                         | Integral                         | Integral                        | Integral                        |
| Restricții de utilizare                                 | Fara                             | Fara                             | Fara                            | Fara                            |
| Condiții de finantare                                   | La piață                         | La piață                         | La piață                        | La piață                        |
| Condiții de vanzare                                     | Nepartinitoare                   | Nepartinitoare                   | Nepartinitoare                  | Nepartinitoare                  |
| Condiții de piata                                       | nov.25                           | nov.25                           | nov.25                          | nov.25                          |
| Acces                                                   | Strada principala                | Strada principala                | Strada principala               | Strada principala               |
| Constructie                                             | Constructie veche                | Constructie noua                 | Constructie noua                | Constructie veche               |
| Utilitati                                               | Toate                            | Toate                            | Toate                           | Toate                           |
| Utilizare                                               | Prestari servicii/comert,        | Productie                        | Productie                       | Productie                       |
| Finisaje                                                | Considerate medii                | Superioare                       | Superioare                      | Superioare                      |

|                                                                                     |                                         |                                         |                                        |                                        |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|------------|
|                                                                                     |                                         |                                         |                                        |                                        | ANEXA 1.1. |
| <b>EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA</b>                                     |                                         |                                         |                                        |                                        |            |
| <b>CORECTII/Ajustari</b>                                                            | <b>subiect</b>                          | <b>PROPRIETĂȚI COMPARABILE</b>          |                                        |                                        |            |
|                                                                                     |                                         |                                         |                                        |                                        |            |
| <b>AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI</b>                                               |                                         | <b>Comp.1</b>                           | <b>Comp.2</b>                          | <b>Comp.3</b>                          |            |
| <b>Chirie ofertata (EUR/mp)</b>                                                     | <b>?</b>                                | <b>10,0</b>                             | <b>7,1</b>                             | <b>6,8</b>                             |            |
| <b>Tipul tranzactiei</b>                                                            |                                         | <b>oferta vanzare</b>                   | <b>oferta vanzare</b>                  | <b>oferta vanzare</b>                  |            |
| Ajustare pentru tip tranzactie (%)                                                  |                                         | -10%                                    | -10%                                   | -10%                                   |            |
| Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)                                             |                                         | -1,0                                    | -0,7                                   | -0,7                                   |            |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 9,0                                     | 6,4                                    | 6,1                                    |            |
| <b>Drepturi de proprietate transmise</b>                                            | <b>Integral</b>                         | <b>Integral</b>                         | <b>Integral</b>                        | <b>Integral</b>                        |            |
| Ajustare pentru dreptul de proprietate                                              |                                         | 0%                                      | 0%                                     | 0%                                     |            |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 9,0                                     | 6,4                                    | 6,1                                    |            |
| <b>Restricții de utilizare</b>                                                      | <b>Fara</b>                             | <b>Similar</b>                          | <b>Similar</b>                         | <b>Similar</b>                         |            |
| Ajustare (%)                                                                        |                                         | 0%                                      | 0%                                     | 0%                                     |            |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 9,0                                     | 6,4                                    | 6,1                                    |            |
| <b>Condiții de finanțare</b>                                                        | <b>La piață</b>                         | <b>La piață</b>                         | <b>La piață</b>                        | <b>La piață</b>                        |            |
| Ajustare pentru finanțare                                                           |                                         | 0%                                      | 0%                                     | 0%                                     |            |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 9,0                                     | 6,4                                    | 6,1                                    |            |
| <b>Condiții de vanzare</b>                                                          | <b>Nepartinitoare</b>                   | <b>Nepartinitoare</b>                   | <b>Nepartinitoare</b>                  | <b>Nepartinitoare</b>                  |            |
| Ajustare (%)                                                                        |                                         | 0%                                      | 0%                                     | 0%                                     |            |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 9,0                                     | 6,4                                    | 6,1                                    |            |
| <b>Condiții de piata</b>                                                            | <b>nov.25</b>                           | <b>nov.25</b>                           | <b>nov.25</b>                          | <b>nov.25</b>                          |            |
| Ajustare pentru condițiile pieței (%)                                               |                                         | 0%                                      | 0%                                     | 0%                                     |            |
| Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)                                          |                                         | 0,0                                     | 0,0                                    | 0,0                                    |            |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | <b>9,0</b>                              | <b>6,4</b>                             | <b>6,1</b>                             |            |
| <b>AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII</b>                                              |                                         |                                         |                                        |                                        |            |
| <b>Localizare</b>                                                                   | <b>Mun. Craiova, zona A3, jud. Dolj</b> | <b>Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj</b> | <b>Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj</b> | <b>Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj</b> |            |
| Ajustare (%)                                                                        |                                         | -5%                                     | 5%                                     | 5%                                     |            |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                         | -0,5                                    | 0,3                                    | 0,3                                    |            |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 8,6                                     | 6,8                                    | 6,4                                    |            |
| <b>Suprafata (mp)</b>                                                               | <b>100,00</b>                           | <b>150,00</b>                           | <b>140,00</b>                          | <b>110,00</b>                          |            |
| Ajustare (%)                                                                        |                                         | 5%                                      | 5%                                     | 0%                                     |            |
| Ajustare (EUR)                                                                      |                                         | 0,4                                     | 0,3                                    | 0,0                                    |            |
| Pret ajustat (EURO)                                                                 |                                         | 9,0                                     | 7,1                                    | 6,4                                    |            |
| <b>Utilitati</b>                                                                    | <b>Toate</b>                            | <b>Toate</b>                            | <b>Toate</b>                           | <b>Toate</b>                           |            |
| Ajustare (%)                                                                        |                                         | 0%                                      | 0%                                     | 0%                                     |            |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                         | 0,0                                     | 0,0                                    | 0,0                                    |            |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 9,0                                     | 7,1                                    | 6,4                                    |            |
| <b>Utilizare</b>                                                                    | <b>Prestari servicii/comert,</b>        | <b>Productie</b>                        | <b>Productie</b>                       | <b>Productie</b>                       |            |
| Ajustare (%)                                                                        |                                         | -10%                                    | -10%                                   | -10%                                   |            |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                         | -0,9                                    | -0,7                                   | -0,6                                   |            |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                         | 8,1                                     | 6,4                                    | 5,8                                    |            |
| <b>Finisaje</b>                                                                     | <b>Considerate medii</b>                | <b>Superioare</b>                       | <b>Superioare</b>                      | <b>Superioare</b>                      |            |
| Ajustare (%)                                                                        |                                         | -5%                                     | -5%                                    | -5%                                    |            |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                         | -0,4                                    | -0,3                                   | -0,3                                   |            |
| <b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>                                                        |                                         | <b>7,68</b>                             | <b>6,06</b>                            | <b>5,51</b>                            |            |
| ajustare totală netă (EUR/mp)                                                       |                                         | -1,3                                    | -0,4                                   | -0,6                                   |            |
| ajustare totală netă (%)                                                            |                                         | -13%                                    | -5%                                    | -9%                                    |            |
| ajustare totală brută (EUR/mp)                                                      |                                         | 2,18                                    | 1,69                                   | 1,24                                   |            |
| ajustare totală brută (%)                                                           |                                         | <b>22%</b>                              | <b>24%</b>                             | <b>18%</b>                             |            |
| Proprietatea comparabila 3 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR) |                                         |                                         |                                        |                                        |            |
| <b>VALOARE DE PIATA UNITARA</b>                                                     | <b>5,51</b>                             | <b>EUR/mp</b>                           | 1 EUR=                                 | 5,0859                                 |            |
|                                                                                     | <b>28,02</b>                            | <b>LEI/mp</b>                           |                                        |                                        |            |
| <b>VALOARE DE PIATA TOTALA</b>                                                      | <b>551</b>                              | <b>EUR</b>                              |                                        |                                        |            |
|                                                                                     | <b>2.802</b>                            | <b>LEI</b>                              |                                        |                                        |            |

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

Studiul pietei și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date.

**Tipul tranzacției**

În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranzacționare variază pe piața locală în intervalul -5-10%, în funcție de amplasament, suprafață, localizare, cale de acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD.

| Ajustări                                                                                                                         | Comp 1<br>-10% | Comp 2<br>-10% | Comp 3<br>-10% |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate. |                |                |                |

**Drepturi de proprietate transmise**

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

| Ajustări | Comp 1<br>0% | Comp 2<br>0% | Comp 3<br>0% |
|----------|--------------|--------------|--------------|
|----------|--------------|--------------|--------------|

**Restricții de utilizare**

Se considera că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.

| Ajustări | Comp 1<br>0% | Comp 2<br>0% | Comp 3<br>0% |
|----------|--------------|--------------|--------------|
|----------|--------------|--------------|--------------|

**Condiții de finanțare**

Se considera că la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleași - nu sunt necesare ajustări.

| Ajustări | Comp 1<br>0% | Comp 2<br>0% | Comp 3<br>0% |
|----------|--------------|--------------|--------------|
|----------|--------------|--------------|--------------|

**Condiții de vânzare**

Se considera că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleași ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.

| Ajustări | Comp 1<br>0% | Comp 2<br>0% | Comp 3<br>0% |
|----------|--------------|--------------|--------------|
|----------|--------------|--------------|--------------|

**Condiții de piață**

Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.

| Comparabila vs Subiect   | Comp 1<br>similar | Comp 2<br>similar | Comp 3<br>similar |
|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Tip de ajustare aplicat  | nu se ajustează   | nu se ajustează   | nu se ajustează   |
| Procent ajustare aplicat | 0%                | 0%                | 0%                |

Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.

**AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII**

**Localizare**

În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabile amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect

| Comparabila vs Subiect   | Comp 1<br>mai bună | Comp 2<br>mai slabă | Comp 3<br>mai slabă |
|--------------------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| Tip de ajustare aplicat  | ajustare negativă  | ajustare pozitivă   | ajustare pozitivă   |
| Procent ajustare aplicat | -5%                | 5%                  | 5%                  |

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

**Suprafața (mp)**

În cazul spațiilor comerciale cu suprafețe mai mari numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie reconfigurată pentru o valorificare mai ușoară iar finalizarea tranzacției durează mai mult, influențând valoarea terenului, prețul scade invers proporțional cu suprafața, loturile mici de teren sunt mai ușor vandabile.

| Comparabila vs Subiect   | Comp 1<br>mai mare | Comp 2<br>mai mare | Comp 3<br>similare |
|--------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Tip de ajustare aplicat  | ajustare pozitivă  | ajustare pozitivă  | nu se ajustează    |
| Procent ajustare aplicat | 5%                 | 5%                 | 0%                 |

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analizei ofertei competitive).

**Utilități**

Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu utilități complete, cumpărătorii plătesc mai mult.

| Comparabila vs Subiect   | Comp 1<br>similare | Comp 2<br>similare | Comp 3<br>similare |
|--------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Tip de ajustare aplicat  | nu se ajustează    | nu se ajustează    | nu se ajustează    |
| Procent ajustare aplicat | 0%                 | 0%                 | 0%                 |

Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. Nu au fost necesare ajustări

**Utilizare**

Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru spațiile comerciale cu suprafața mai mică și situate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele cu suprafețe mai mari și situate în zone mai inferioare față de subiect, conform CMBU.

| Comparabila vs Subiect   | Comp 1<br>superioară | Comp 2<br>superioară | Comp 3<br>superioară |
|--------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Tip de ajustare aplicat  | ajustare negativă    | ajustare negativă    | ajustare negativă    |
| Procent ajustare aplicat | -10%                 | -10%                 | -10%                 |

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizare a comparabilelor și cea a subiectului evaluat.

**Finisaje**

În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumpărătorii plătesc mai puțin.

| Comparabila vs Subiect   | Comp 1<br>existentă | Comp 2<br>existentă | Comp 3<br>existentă |
|--------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Tip de ajustare aplicat  | ajustare negativă   | ajustare negativă   | ajustare negativă   |
| Procent ajustare aplicat | -5%                 | -5%                 | -5%                 |

Ajustările au fost estimate ținând cont de diferențele de amenajări existente la spații comerciale dintre proprietatea subiect și comparabile

| DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE |                                 |                                  |                                 |                                 |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Elemente de comparație                                  | Spatiu analizat                 | C1                               | C2                              | C3                              |
| Suprafață (mp)                                          | 100                             | 150                              | 140                             | 110                             |
| Oferta chirie lunara (Euro/luna)                        | ?                               | 1500                             | 1000                            | 750                             |
| Oferta chirie unitara lunara (Euro/mp/luna)             |                                 | 10,00                            | 7,14                            | 6,82                            |
| Localizare                                              | Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj |
| Drept de proprietate transmis                           | Integral                        | Integral                         | Integral                        | Integral                        |
| Restricții de utilizare                                 | Fara                            | Fara                             | Fara                            | Fara                            |
| Condiții de finantare                                   | La piață                        | La piață                         | La piață                        | La piață                        |
| Condiții de vanzare                                     | Nepartinitoare                  | Nepartinitoare                   | Nepartinitoare                  | Nepartinitoare                  |
| Condiții de piata                                       | nov.25                          | nov.25                           | nov.25                          | nov.25                          |
| Acces                                                   | Strada principala               | Strada principala                | Strada principala               | Strada principala               |
| Constructie                                             | Constructie veche               | Constructie noua                 | Constructie noua                | Constructie veche               |
| Utilitati                                               | Toate                           | Toate                            | Toate                           | Toate                           |
| Utilizare                                               | Prestari servicii/comert,       | Productie                        | Productie                       | Productie                       |
| Finisaje                                                | Considerate medii               | Superioare                       | Superioare                      | Superioare                      |

|                                                                                     |                                        |                                         |                                        |                                        |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|------------|
|                                                                                     |                                        |                                         |                                        |                                        | ANEXA 1.1. |
| <b>EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA</b>                                     |                                        |                                         |                                        |                                        |            |
| <b>CORECTII/Ajustari</b>                                                            | <b>subiect</b>                         | <b>PROPRIETĂȚI COMPARABILE</b>          |                                        |                                        |            |
|                                                                                     |                                        |                                         |                                        |                                        |            |
| <b>AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI</b>                                               |                                        | <b>Comp.1</b>                           | <b>Comp.2</b>                          | <b>Comp.3</b>                          |            |
| <b>Chirie ofertata (EUR/mp)</b>                                                     | <b>?</b>                               | <b>10,0</b>                             | <b>7,1</b>                             | <b>6,8</b>                             |            |
| <b>Tipul tranzactiei</b>                                                            |                                        | <b>oferta vanzare</b>                   | <b>oferta vanzare</b>                  | <b>oferta vanzare</b>                  |            |
| Ajustare pentru tip tranzactie (%)                                                  |                                        | -10%                                    | -10%                                   | -10%                                   |            |
| Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)                                             |                                        | -1,0                                    | -0,7                                   | -0,7                                   |            |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                        | 9,0                                     | 6,4                                    | 6,1                                    |            |
| <b>Drepturi de proprietate transmise</b>                                            | <b>Integral</b>                        | <b>Integral</b>                         | <b>Integral</b>                        | <b>Integral</b>                        |            |
| Ajustare pentru dreptul de proprietate                                              |                                        | 0%                                      | 0%                                     | 0%                                     |            |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                        | 9,0                                     | 6,4                                    | 6,1                                    |            |
| <b>Restricții de utilizare</b>                                                      | <b>Fara</b>                            | <b>Similar</b>                          | <b>Similar</b>                         | <b>Similar</b>                         |            |
| Ajustare (%)                                                                        |                                        | 0%                                      | 0%                                     | 0%                                     |            |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                        | 9,0                                     | 6,4                                    | 6,1                                    |            |
| <b>Condiții de finanțare</b>                                                        | <b>La piață</b>                        | <b>La piață</b>                         | <b>La piață</b>                        | <b>La piață</b>                        |            |
| Ajustare pentru finanțare                                                           |                                        | 0%                                      | 0%                                     | 0%                                     |            |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                        | 9,0                                     | 6,4                                    | 6,1                                    |            |
| <b>Condiții de vanzare</b>                                                          | <b>Nepartinitoare</b>                  | <b>Nepartinitoare</b>                   | <b>Nepartinitoare</b>                  | <b>Nepartinitoare</b>                  |            |
| Ajustare (%)                                                                        |                                        | 0%                                      | 0%                                     | 0%                                     |            |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                        | 9,0                                     | 6,4                                    | 6,1                                    |            |
| <b>Condiții de piata</b>                                                            | <b>nov.25</b>                          | <b>nov.25</b>                           | <b>nov.25</b>                          | <b>nov.25</b>                          |            |
| Ajustare pentru condițiile pieței (%)                                               |                                        | 0%                                      | 0%                                     | 0%                                     |            |
| Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)                                          |                                        | 0,0                                     | 0,0                                    | 0,0                                    |            |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                        | <b>9,0</b>                              | <b>6,4</b>                             | <b>6,1</b>                             |            |
| <b>AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII</b>                                              |                                        |                                         |                                        |                                        |            |
| <b>Localizare</b>                                                                   | <b>Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj</b> | <b>Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj</b> | <b>Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj</b> | <b>Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj</b> |            |
| Ajustare (%)                                                                        |                                        | -10%                                    | 0%                                     | 0%                                     |            |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                        | -0,9                                    | 0,0                                    | 0,0                                    |            |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                        | 8,1                                     | 6,4                                    | 6,1                                    |            |
| <b>Suprafata (mp)</b>                                                               | <b>100,00</b>                          | <b>150,00</b>                           | <b>140,00</b>                          | <b>110,00</b>                          |            |
| Ajustare (%)                                                                        |                                        | 5%                                      | 5%                                     | 0%                                     |            |
| Ajustare (EUR)                                                                      |                                        | 0,4                                     | 0,3                                    | 0,0                                    |            |
| Pret ajustat (EURO)                                                                 |                                        | 8,5                                     | 6,8                                    | 6,1                                    |            |
| <b>Utilitati</b>                                                                    | <b>Toate</b>                           | <b>Toate</b>                            | <b>Toate</b>                           | <b>Toate</b>                           |            |
| Ajustare (%)                                                                        |                                        | 0%                                      | 0%                                     | 0%                                     |            |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                        | 0,0                                     | 0,0                                    | 0,0                                    |            |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                        | 8,5                                     | 6,8                                    | 6,1                                    |            |
| <b>Utilizare</b>                                                                    | <b>Prestari servicii/comert,</b>       | <b>Productie</b>                        | <b>Productie</b>                       | <b>Productie</b>                       |            |
| Ajustare (%)                                                                        |                                        | -10%                                    | -10%                                   | -10%                                   |            |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                        | -0,9                                    | -0,7                                   | -0,6                                   |            |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                        | 7,7                                     | 6,1                                    | 5,5                                    |            |
| <b>Finisaje</b>                                                                     | <b>Considerate medii</b>               | <b>Superioare</b>                       | <b>Superioare</b>                      | <b>Superioare</b>                      |            |
| Ajustare (%)                                                                        |                                        | -5%                                     | -5%                                    | -5%                                    |            |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                        | -0,4                                    | -0,3                                   | -0,3                                   |            |
| <b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>                                                        |                                        | <b>7,27</b>                             | <b>5,77</b>                            | <b>5,25</b>                            |            |
| ajustare totală netă (EUR/mp)                                                       |                                        | -1,7                                    | -0,7                                   | -0,9                                   |            |
| ajustare totală netă (%)                                                            |                                        | -17%                                    | -9%                                    | -13%                                   |            |
| ajustare totală brută (EUR/mp)                                                      |                                        | 2,54                                    | 1,30                                   | 0,89                                   |            |
| ajustare totală brută (%)                                                           |                                        | <b>25%</b>                              | <b>18%</b>                             | <b>13%</b>                             |            |
| Proprietatea comparabila 3 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR) |                                        |                                         |                                        |                                        |            |
| <b>VALOARE DE PIATA UNITARA</b>                                                     | <b>5,25</b>                            | <b>EUR/mp</b>                           | 1 EUR=                                 |                                        | 5,0859     |
|                                                                                     | <b>26,68</b>                           | <b>LEI/mp</b>                           |                                        |                                        |            |
| <b>VALOARE DE PIATA TOTALA</b>                                                      | <b>525</b>                             | <b>EUR</b>                              |                                        |                                        |            |
|                                                                                     | <b>2.670</b>                           | <b>LEI</b>                              |                                        |                                        |            |

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                             |                             |                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <p>Studiul pietei și al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumparatori și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumparatorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date.</p> |                             |                             |                             |
| <b>Tipul tranzacției</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |                             |                             |
| <p>În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranzacționare variază pe piața locală în interval -5-10%, în funcție de amplasament, suprafață, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                             |                             |                             |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b><br>-10%       | <b>Comp 2</b><br>-10%       | <b>Comp 3</b><br>-10%       |
| Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |                             |                             |
| <b>Drepturi de proprietate transmise</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |                             |                             |
| La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este deplin                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                             |                             |                             |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b><br>0%         | <b>Comp 2</b><br>0%         | <b>Comp 3</b><br>0%         |
| <b>Restricții de utilizare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |                             |                             |
| Se considera că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |                             |                             |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b><br>0%         | <b>Comp 2</b><br>0%         | <b>Comp 3</b><br>0%         |
| <b>Condiții de finanțare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                             |                             |                             |
| Se considera că la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleași - nu sunt necesare ajustări.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                             |                             |                             |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b><br>0%         | <b>Comp 2</b><br>0%         | <b>Comp 3</b><br>0%         |
| <b>Condiții de vânzare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                             |                             |                             |
| Se considera că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleași ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |                             |                             |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b><br>0%         | <b>Comp 2</b><br>0%         | <b>Comp 3</b><br>0%         |
| <b>Condiții de piață</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |                             |                             |
| Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |                             |                             |
| <b>Comparabilă vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>similar    | <b>Comp 2</b><br>similar    | <b>Comp 3</b><br>similar    |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | nu se ajustează             | nu se ajustează             | nu se ajustează             |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0%                          | 0%                          | 0%                          |
| Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                             |                             |                             |
| <b>AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                             |                             |                             |
| <b>Localizare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                             |                             |                             |
| În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                             |                             |                             |
| <b>Comparabilă vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>mai bună   | <b>Comp 2</b><br>similar    | <b>Comp 3</b><br>similar    |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ajustare negativă           | nu se ajustează             | nu se ajustează             |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | -10%                        | 0%                          | 0%                          |
| S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ în funcție de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |                             |                             |
| <b>Suprafață (mp)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |                             |                             |
| În cazul spațiilor comerciale cu suprafețe mai mari numărul cumparatorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie reconfigurată pentru o valorificare mai ușoară iar finalizarea tranzacției durează mai mult, influențând valoarea terenului, prețul scade invers proporțional cu suprafața, loturile mici de teren sunt mai ușor vandabile.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                             |                             |                             |
| <b>Comparabilă vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>mai mare   | <b>Comp 2</b><br>mai mare   | <b>Comp 3</b><br>similară   |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ajustare pozitivă           | ajustare pozitivă           | nu se ajustează             |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 5%                          | 5%                          | 0%                          |
| Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analizei ofertei competitive).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                             |                             |                             |
| <b>Utilități</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |                             |                             |
| Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu utilități complete, cumparatorii plătesc mai mult.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                             |                             |                             |
| <b>Comparabilă vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>similare   | <b>Comp 2</b><br>similare   | <b>Comp 3</b><br>similare   |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | nu se ajustează             | nu se ajustează             | nu se ajustează             |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0%                          | 0%                          | 0%                          |
| Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. Nu au fost necesare ajustări                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                             |                             |                             |
| <b>Utilizare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |                             |                             |
| Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru spațiile comerciale cu suprafața mai mică și situate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele cu suprafețe mai mari și situate în zone mai inferioare față de subiect, conform CMBU.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                             |                             |                             |
| <b>Comparabilă vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>superioară | <b>Comp 2</b><br>superioară | <b>Comp 3</b><br>superioară |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ajustare negativă           | ajustare negativă           | ajustare negativă           |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | -10%                        | -10%                        | -10%                        |
| Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizare a comparabilelor și cea a subiectului evaluat.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |                             |                             |
| <b>Finisaje</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                             |                             |                             |
| În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumparatorii plătesc mai puțin.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                             |                             |                             |
| <b>Comparabilă vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>existentă  | <b>Comp 2</b><br>existentă  | <b>Comp 3</b><br>existentă  |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ajustare negativă           | ajustare negativă           | ajustare negativă           |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | -5%                         | -5%                         | -5%                         |
| Ajustările au fost estimate ținând cont de diferențele de amenajări existente la spații comerciale dintre proprietatea subiect și comparabile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                             |                             |                             |

| DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE |                                 |                                 |                                 |                                 |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Elemente de comparație                                  | Spatiu analizat                 | C1                              | C2                              | C3                              |
| Suprafață (mp)                                          | 100                             | 120                             | 140                             | 140                             |
| Oferta chirie lunara (Euro/luna)                        | ?                               | 800                             | 800                             | 900                             |
| Oferta chirie unitara lunara (Euro/mp/luna)             |                                 | 6,67                            | 5,71                            | 6,43                            |
| Localizare                                              | Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj |
| Drept de proprietate transmis                           | Integral                        | Integral                        | Integral                        | Integral                        |
| Restricții de utilizare                                 | Fara                            | Fara                            | Fara                            | Fara                            |
| Condiții de finantare                                   | La piață                        | La piață                        | La piață                        | La piață                        |
| Condiții de vanzare                                     | Nepartinitoare                  | Nepartinitoare                  | Nepartinitoare                  | Nepartinitoare                  |
| Condiții de piata                                       | nov.25                          | nov.25                          | nov.25                          | nov.25                          |
| Acces                                                   | Strada principala               | Strada principala               | Strada principala               | Strada principala               |
| Constructie                                             | Constructie veche               | Constructie noua                | Constructie noua                | Constructie veche               |
| Utilitati                                               | Toate                           | Toate                           | Toate                           | Toate                           |
| Utilizare                                               | Prestari servicii/comert,       | Productie                       | Productie                       | Productie                       |
| Finisaje                                                | Considerate medii               | Superioare                      | Superioare                      | Superioare                      |

ANEXA 1.1.

| EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA                                            |                                 |                                 |                                 |                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| CORECTII/Ajustari                                                                   | subiect                         | PROPRIETĂȚI COMPARABILE         |                                 |                                 |
| AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI                                                      |                                 | Comp.1                          | Comp.2                          | Comp.3                          |
| Chirie ofertata (EUR/mp)                                                            | ?                               | 6,7                             | 5,7                             | 6,4                             |
| Tipul tranzactiei                                                                   |                                 | oferta vanzare                  | oferta vanzare                  | oferta vanzare                  |
| Ajustare pentru tip tranzactie (%)                                                  |                                 | -10%                            | -10%                            | -10%                            |
| Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)                                             |                                 | -0,7                            | -0,6                            | -0,6                            |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                 | 6,0                             | 5,1                             | 5,8                             |
| Drepturi de proprietate transmise                                                   | Integral                        | Integral                        | Integral                        | Integral                        |
| Ajustare pentru dreptul de proprietate                                              |                                 | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                 | 6,0                             | 5,1                             | 5,8                             |
| Restricții de utilizare                                                             | Fara                            | Similar                         | Similar                         | Similar                         |
| Ajustare (%)                                                                        |                                 | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                 | 6,0                             | 5,1                             | 5,8                             |
| Condiții de finanțare                                                               | La piață                        | La piață                        | La piață                        | La piață                        |
| Ajustare pentru finanțare                                                           |                                 | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                 | 6,0                             | 5,1                             | 5,8                             |
| Condiții de vanzare                                                                 | Nepartinitoare                  | Nepartinitoare                  | Nepartinitoare                  | Nepartinitoare                  |
| Ajustare (%)                                                                        |                                 | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                 | 6,0                             | 5,1                             | 5,8                             |
| Condiții de piata                                                                   | nov.25                          | nov.25                          | nov.25                          | nov.25                          |
| Ajustare pentru condițiile pieței (%)                                               |                                 | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
| Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)                                          |                                 | 0,0                             | 0,0                             | 0,0                             |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                 | 6,0                             | 5,1                             | 5,8                             |
| AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII                                                     |                                 |                                 |                                 |                                 |
| Localizare                                                                          | Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj |
| Ajustare (%)                                                                        |                                 | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                 | 0,0                             | 0,0                             | 0,0                             |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                 | 6,0                             | 5,1                             | 5,8                             |
| Suprafata (mp)                                                                      | 100,00                          | 120,00                          | 140,00                          | 140,00                          |
| Ajustare (%)                                                                        |                                 | 5%                              | 5%                              | 5%                              |
| Ajustare (EUR)                                                                      |                                 | 0,3                             | 0,3                             | 0,3                             |
| Pret ajustat (EURO)                                                                 |                                 | 6,3                             | 5,4                             | 6,1                             |
| Utilitati                                                                           | Toate                           | Toate                           | Toate                           | Toate                           |
| Ajustare (%)                                                                        |                                 | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                 | 0,0                             | 0,0                             | 0,0                             |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                 | 6,3                             | 5,4                             | 6,1                             |
| Utilizare                                                                           | Prestari servicii/comert,       | Productie                       | Productie                       | Productie                       |
| Ajustare (%)                                                                        |                                 | -10%                            | -10%                            | -10%                            |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                 | -0,6                            | -0,5                            | -0,6                            |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                 | 5,7                             | 4,9                             | 5,5                             |
| Finisaje                                                                            | Considerate medii               | Superioare                      | Superioare                      | Superioare                      |
| Ajustare (%)                                                                        |                                 | -5%                             | -5%                             | -5%                             |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                 | -0,3                            | -0,2                            | -0,3                            |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                 | 5,39                            | 4,62                            | 5,19                            |
| ajustare totală netă (EUR/mp)                                                       |                                 | -0,6                            | -0,5                            | -0,6                            |
| ajustare totală netă (%)                                                            |                                 | -9%                             | -9%                             | -9%                             |
| ajustare totală brută (EUR/mp)                                                      |                                 | 1,21                            | 1,04                            | 1,17                            |
| ajustare totală brută (%)                                                           |                                 | 18%                             | 18%                             | 18%                             |
| Proprietatea comparabila 2 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR) |                                 |                                 |                                 |                                 |
| VALOARE DE PIATA UNITARA                                                            | 4,62                            | EUR/mp                          | 1 EUR=                          | 5,0859                          |
|                                                                                     | 23,48                           | LEI/mp                          |                                 |                                 |
| VALOARE DE PIATA TOTALA                                                             | 462                             | EUR                             |                                 |                                 |
|                                                                                     | 2.350                           | LEI                             |                                 |                                 |

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

Studiul pietei și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date.

**Tipul tranzacției**

În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranzacționare variază pe piața locală în interval -5-10%, în funcție de amplasament, suprafață, localizare, cale de acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD.

| Ajustări                                                                                                                         | Comp 1<br>-10% | Comp 2<br>-10% | Comp 3<br>-10% |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate. |                |                |                |

**Drepturi de proprietate transmise**

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

| Ajustări | Comp 1<br>0% | Comp 2<br>0% | Comp 3<br>0% |
|----------|--------------|--------------|--------------|
|----------|--------------|--------------|--------------|

**Restricții de utilizare**

Se considera că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.

| Ajustări | Comp 1<br>0% | Comp 2<br>0% | Comp 3<br>0% |
|----------|--------------|--------------|--------------|
|----------|--------------|--------------|--------------|

**Condiții de finanțare**

Se considera că la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleași - nu sunt necesare ajustări.

| Ajustări | Comp 1<br>0% | Comp 2<br>0% | Comp 3<br>0% |
|----------|--------------|--------------|--------------|
|----------|--------------|--------------|--------------|

**Condiții de vânzare**

Se considera că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleași ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.

| Ajustări | Comp 1<br>0% | Comp 2<br>0% | Comp 3<br>0% |
|----------|--------------|--------------|--------------|
|----------|--------------|--------------|--------------|

**Condiții de piață**

Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1<br>similar | Comp 2<br>similar | Comp 3<br>similar |
|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Tip de ajustare aplicat  | nu se ajustează   | nu se ajustează   | nu se ajustează   |
| Procent ajustare aplicat | 0%                | 0%                | 0%                |

Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.

**AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII**

**Localizare**

În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1<br>similar | Comp 2<br>similar | Comp 3<br>similar |
|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Tip de ajustare aplicat  | nu se ajustează   | nu se ajustează   | nu se ajustează   |
| Procent ajustare aplicat | 0%                | 0%                | 0%                |

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

**Suprafață (mp)**

În cazul spațiilor comerciale cu suprafețe mai mari numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie reconfigurată pentru o valorificare mai ușoară iar finalizarea tranzacției durează mai mult, influențând valoarea terenului, prețul scade invers proporțional cu suprafața, loturile mici de teren sunt mai ușor vandabile.

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1<br>mai mare | Comp 2<br>mai mare | Comp 3<br>mai mare |
|--------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Tip de ajustare aplicat  | ajustare pozitivă  | ajustare pozitivă  | ajustare pozitivă  |
| Procent ajustare aplicat | 5%                 | 5%                 | 5%                 |

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analizei ofertei competitive).

**Utilități**

Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu utilități complete, cumpărătorii plătesc mai mult.

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1<br>similare | Comp 2<br>similare | Comp 3<br>similare |
|--------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Tip de ajustare aplicat  | nu se ajustează    | nu se ajustează    | nu se ajustează    |
| Procent ajustare aplicat | 0%                 | 0%                 | 0%                 |

Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. Nu au fost necesare ajustări

**Utilizare**

Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru spațiile comerciale cu suprafață mai mică și situate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele cu suprafețe mai mari și situate în zone mai inferioare față de subiect, conform CMBU.

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1<br>superioară | Comp 2<br>superioară | Comp 3<br>superioară |
|--------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Tip de ajustare aplicat  | ajustare negativă    | ajustare negativă    | ajustare negativă    |
| Procent ajustare aplicat | -10%                 | -10%                 | -10%                 |

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizare a comparabilelor și cea a subiectului evaluat.

**Finisaje**

În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumpărătorii plătesc mai puțin.

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1<br>existentă | Comp 2<br>existentă | Comp 3<br>existentă |
|--------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Tip de ajustare aplicat  | ajustare negativă   | ajustare negativă   | ajustare negativă   |
| Procent ajustare aplicat | -5%                 | -5%                 | -5%                 |

Ajustările au fost estimate ținând cont de diferențele de amenajări existente la spații comerciale dintre proprietatea subiect și comparabile

| DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE |                                 |                                 |                                 |                                 |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Elemente de comparație                                  | Spatiu analizat                 | C1                              | C2                              | C3                              |
| Suprafață (mp)                                          | 100                             | 120                             | 140                             | 140                             |
| Oferta chirie lunara (Euro/luna)                        | ?                               | 800                             | 800                             | 900                             |
| Oferta chirie unitara lunara (Euro/mp/luna)             |                                 | 6,67                            | 5,71                            | 6,43                            |
| Localizare                                              | Mun. Craiova, zona D, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj |
| Drept de proprietate transmis                           | Integral                        | Integral                        | Integral                        | Integral                        |
| Restricții de utilizare                                 | Fara                            | Fara                            | Fara                            | Fara                            |
| Condiții de finantare                                   | La piață                        | La piață                        | La piață                        | La piață                        |
| Condiții de vanzare                                     | Nepartinitoare                  | Nepartinitoare                  | Nepartinitoare                  | Nepartinitoare                  |
| Condiții de piata                                       | nov.25                          | nov.25                          | nov.25                          | nov.25                          |
| Acces                                                   | Strada principala               | Strada principala               | Strada principala               | Strada principala               |
| Constructie                                             | Constructie veche               | Constructie noua                | Constructie noua                | Constructie veche               |
| Utilitati                                               | Toate                           | Toate                           | Toate                           | Toate                           |
| Utilizare                                               | Prestari servicii/comert,       | Productie                       | Productie                       | Productie                       |
| Finisaje                                                | Considerate medii               | Superioare                      | Superioare                      | Superioare                      |

ANEXA 1.1.

| EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA                                            |                                 |                                 |                                 |                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| CORECTII/Ajustari                                                                   | subiect                         | PROPRIETĂȚI COMPARABILE         |                                 |                                 |
| AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI                                                      |                                 | Comp.1                          | Comp.2                          | Comp.3                          |
| Chirie ofertata (EUR/mp)                                                            | ?                               | 6,7                             | 5,7                             | 6,4                             |
| Tipul tranzactiei                                                                   |                                 | oferta vanzare                  | oferta vanzare                  | oferta vanzare                  |
| Ajustare pentru tip tranzactie (%)                                                  |                                 | -15%                            | -15%                            | -15%                            |
| Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)                                             |                                 | -1,0                            | -0,9                            | -1,0                            |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                 | 5,7                             | 4,9                             | 5,5                             |
| Drepturi de proprietate transmise                                                   | Integral                        | Integral                        | Integral                        | Integral                        |
| Ajustare pentru dreptul de proprietate                                              |                                 | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                 | 5,7                             | 4,9                             | 5,5                             |
| Restricții de utilizare                                                             | Fara                            | Similar                         | Similar                         | Similar                         |
| Ajustare (%)                                                                        |                                 | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                 | 5,7                             | 4,9                             | 5,5                             |
| Condiții de finanțare                                                               | La piață                        | La piață                        | La piață                        | La piață                        |
| Ajustare pentru finanțare                                                           |                                 | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                 | 5,7                             | 4,9                             | 5,5                             |
| Condiții de vanzare                                                                 | Nepartinitoare                  | Nepartinitoare                  | Nepartinitoare                  | Nepartinitoare                  |
| Ajustare (%)                                                                        |                                 | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                 | 5,7                             | 4,9                             | 5,5                             |
| Condiții de piata                                                                   | nov.25                          | nov.25                          | nov.25                          | nov.25                          |
| Ajustare pentru condițiile pieței (%)                                               |                                 | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
| Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)                                          |                                 | 0,0                             | 0,0                             | 0,0                             |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                 | 5,7                             | 4,9                             | 5,5                             |
| AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII                                                     |                                 |                                 |                                 |                                 |
| Localizare                                                                          | Mun. Craiova, zona D, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj |
| Ajustare (%)                                                                        |                                 | -35%                            | -35%                            | -35%                            |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                 | -2,0                            | -1,7                            | -1,9                            |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                 | 3,7                             | 3,2                             | 3,6                             |
| Suprafata (mp)                                                                      | 100,00                          | 120,00                          | 140,00                          | 140,00                          |
| Ajustare (%)                                                                        |                                 | 5%                              | 5%                              | 5%                              |
| Ajustare (EUR)                                                                      |                                 | 0,2                             | 0,2                             | 0,2                             |
| Pret ajustat (EURO)                                                                 |                                 | 3,9                             | 3,3                             | 3,7                             |
| Utilitati                                                                           | Toate                           | Toate                           | Toate                           | Toate                           |
| Ajustare (%)                                                                        |                                 | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                 | 0,0                             | 0,0                             | 0,0                             |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                 | 3,9                             | 3,3                             | 3,7                             |
| Utilizare                                                                           | Prestari servicii/comert,       | Productie                       | Productie                       | Productie                       |
| Ajustare (%)                                                                        |                                 | -10%                            | -10%                            | -10%                            |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                 | -0,4                            | -0,3                            | -0,4                            |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                 | 3,5                             | 3,0                             | 3,4                             |
| Finisaje                                                                            | Considerate medii               | Superioare                      | Superioare                      | Superioare                      |
| Ajustare (%)                                                                        |                                 | -5%                             | -5%                             | -5%                             |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                 | -0,2                            | -0,1                            | -0,2                            |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                 | 3,31                            | 2,83                            | 3,19                            |
| ajustare totală netă (EUR/mp)                                                       |                                 | -2,4                            | -2,0                            | -2,3                            |
| ajustare totală netă (%)                                                            |                                 | -35%                            | -35%                            | -35%                            |
| ajustare totală brută (EUR/mp)                                                      |                                 | 2,73                            | 2,34                            | 2,63                            |
| ajustare totală brută (%)                                                           |                                 | 41%                             | 41%                             | 41%                             |
| Proprietatea comparabila 2 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR) |                                 |                                 |                                 |                                 |
| VALOARE DE PIATA UNITARA                                                            | 2,83                            | EUR/mp                          | 1 EUR=                          | 5,0859                          |
|                                                                                     | 14,42                           | LEI/mp                          |                                 |                                 |
| VALOARE DE PIATA TOTALA                                                             | 283                             | EUR                             |                                 |                                 |
|                                                                                     | 1.439                           | LEI                             |                                 |                                 |

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                             |                             |                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <p>Studiul pietei și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date.</p> |                             |                             |                             |
| <b>Tipul tranzacției</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |                             |                             |
| <p>În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranzacționare variază pe piața locală în interval -5-10%, în funcție de amplasament, suprafață, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                             |                             |                             |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b><br>-15%       | <b>Comp 2</b><br>-15%       | <b>Comp 3</b><br>-15%       |
| Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |                             |                             |
| <b>Drepturi de proprietate transmise</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |                             |                             |
| La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este deplin                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                             |                             |                             |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b><br>0%         | <b>Comp 2</b><br>0%         | <b>Comp 3</b><br>0%         |
| <b>Restricții de utilizare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |                             |                             |
| Se consideră că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |                             |                             |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b><br>0%         | <b>Comp 2</b><br>0%         | <b>Comp 3</b><br>0%         |
| <b>Condiții de finanțare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                             |                             |                             |
| Se consideră că la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleași - nu sunt necesare ajustări.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                             |                             |                             |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b><br>0%         | <b>Comp 2</b><br>0%         | <b>Comp 3</b><br>0%         |
| <b>Condiții de vânzare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                             |                             |                             |
| Se consideră că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleași ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |                             |                             |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b><br>0%         | <b>Comp 2</b><br>0%         | <b>Comp 3</b><br>0%         |
| <b>Condiții de piață</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |                             |                             |
| Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |                             |                             |
| <b>Comparabila vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>similar    | <b>Comp 2</b><br>similar    | <b>Comp 3</b><br>similar    |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | nu se ajustează             | nu se ajustează             | nu se ajustează             |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0%                          | 0%                          | 0%                          |
| Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                             |                             |                             |
| <b>AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                             |                             |                             |
| <b>Localizare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                             |                             |                             |
| În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                             |                             |                             |
| <b>Comparabila vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>mai bună   | <b>Comp 2</b><br>mai bună   | <b>Comp 3</b><br>mai bună   |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ajustare negativă           | ajustare negativă           | ajustare negativă           |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | -35%                        | -35%                        | -35%                        |
| S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ în funcție de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |                             |                             |
| <b>Suprafața (mp)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |                             |                             |
| În cazul spațiilor comerciale cu suprafețe mai mari numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie reconfigurată pentru o valorificare mai ușoară iar finalizarea tranzacției durează mai mult, influențând valoarea terenului, prețul scade invers proporțional cu suprafața, loturile mici de teren sunt mai ușor vandabile.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                             |                             |                             |
| <b>Comparabila vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>mai mare   | <b>Comp 2</b><br>mai mare   | <b>Comp 3</b><br>mai mare   |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ajustare pozitivă           | ajustare pozitivă           | ajustare pozitivă           |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 5%                          | 5%                          | 5%                          |
| Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analizei ofertei competitive).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                             |                             |                             |
| <b>Utilități</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |                             |                             |
| Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu utilități complete, cumpărătorii plătesc mai mult.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                             |                             |                             |
| <b>Comparabila vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>similare   | <b>Comp 2</b><br>similare   | <b>Comp 3</b><br>similare   |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | nu se ajustează             | nu se ajustează             | nu se ajustează             |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0%                          | 0%                          | 0%                          |
| Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. Nu au fost necesare ajustări                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                             |                             |                             |
| <b>Utilizare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |                             |                             |
| Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru spațiile comerciale cu suprafață mai mică și situate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele cu suprafețe mai mari și situate în zone mai inferioare față de subiect, conform CMBU.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                             |                             |                             |
| <b>Comparabila vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>superioară | <b>Comp 2</b><br>superioară | <b>Comp 3</b><br>superioară |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ajustare negativă           | ajustare negativă           | ajustare negativă           |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | -10%                        | -10%                        | -10%                        |
| Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizare a comparabilelor și cea a subiectului evaluat.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |                             |                             |
| <b>Finisaje</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                             |                             |                             |
| În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumpărătorii plătesc mai puțin.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                             |                             |                             |
| <b>Comparabila vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>existentă  | <b>Comp 2</b><br>existentă  | <b>Comp 3</b><br>existentă  |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ajustare negativă           | ajustare negativă           | ajustare negativă           |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | -5%                         | -5%                         | -5%                         |
| Ajustările au fost estimate ținând cont de diferențele de amenajări existente la spații comerciale dintre proprietatea subiect și comparabile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                             |                             |                             |

| DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE |                                                  |                                  |                                  |                                  |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Elemente de comparație                                  | Spatiu analizat                                  | C1                               | C2                               | C3                               |
| Suprafață (mp)                                          | 100                                              | 125                              | 100                              | 103                              |
| Oferta chirie lunara (Euro/luna)                        | ?                                                | 1500                             | 1300                             | 1200                             |
| Oferta chirie unitara lunara (Euro/mp/luna)             |                                                  | 12,00                            | 13,00                            | 11,65                            |
| Localizare                                              | Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj                 | Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj |
| Drept de proprietate transmis                           | Integral                                         | Integral                         | Integral                         | Integral                         |
| Restricții de utilizare                                 | Fara                                             | Fara                             | Fara                             | Fara                             |
| Condiții de finantare                                   | La piață                                         | La piață                         | La piață                         | La piață                         |
| Condiții de vanzare                                     | Nepartinitoare                                   | Nepartinitoare                   | Nepartinitoare                   | Nepartinitoare                   |
| Condiții de piata                                       | nov.25                                           | nov.25                           | nov.25                           | nov.25                           |
| Acces                                                   | Strada principala                                | Strada principala                | Strada principala                | Strada principala                |
| Constructie                                             | Constructie veche                                | Constructie noua                 | Constructie noua                 | Constructie veche                |
| Utilitati                                               | Toate                                            | Toate                            | Toate                            | Toate                            |
| Utilizare                                               | Garaje auto, pivnițe, boxe la subsol de blocuri, | Prestari servicii/comert,        | Prestari servicii/comert,        | Prestari servicii/comert,        |
| Finisaje                                                | Considerate inferioare                           | Superioare                       | Superioare                       | Superioare                       |

| ANEXA 1.1.                                                                          |                                                                                        |                                        |                                        |                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA                                            |                                                                                        |                                        |                                        |                                        |
| CORECTII/Ajustari                                                                   | subiect                                                                                | PROPRIETĂȚI COMPARABILE                |                                        |                                        |
| AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI                                                      |                                                                                        | Comp.1                                 | Comp.2                                 | Comp.3                                 |
| Chirie ofertata (EUR/mp)                                                            | ?                                                                                      | 12,0                                   | 13,0                                   | 11,7                                   |
| Tipul tranzactiei                                                                   |                                                                                        | oferta vanzare                         | oferta vanzare                         | oferta vanzare                         |
| Ajustare pentru tip tranzactie (%)                                                  |                                                                                        | -15%                                   | -15%                                   | -15%                                   |
| Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)                                             |                                                                                        | -1,8                                   | -2,0                                   | -1,7                                   |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                                        | 10,2                                   | 11,1                                   | 9,9                                    |
| Drepturi de proprietate transmise                                                   | Integral                                                                               | Integral                               | Integral                               | Integral                               |
| Ajustare pentru dreptul de proprietate                                              |                                                                                        | 0%                                     | 0%                                     | 0%                                     |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                                        | 10,2                                   | 11,1                                   | 9,9                                    |
| Restricții de utilizare                                                             | Fara                                                                                   | Similar                                | Similar                                | Similar                                |
| Ajustare (%)                                                                        |                                                                                        | 0%                                     | 0%                                     | 0%                                     |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                                        | 10,2                                   | 11,1                                   | 9,9                                    |
| Condiții de finanțare                                                               | La piață                                                                               | La piață                               | La piață                               | La piață                               |
| Ajustare pentru finanțare                                                           |                                                                                        | 0%                                     | 0%                                     | 0%                                     |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                                        | 10,2                                   | 11,1                                   | 9,9                                    |
| Condiții de vanzare                                                                 | Nepartinitoare                                                                         | Nepartinitoare                         | Nepartinitoare                         | Nepartinitoare                         |
| Ajustare (%)                                                                        |                                                                                        | 0%                                     | 0%                                     | 0%                                     |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                                        | 10,2                                   | 11,1                                   | 9,9                                    |
| Condiții de piața                                                                   | nov.25                                                                                 | nov.25                                 | nov.25                                 | nov.25                                 |
| Ajustare pentru condițiile pieței (%)                                               |                                                                                        | 0%                                     | 0%                                     | 0%                                     |
| Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)                                          |                                                                                        | 0,0                                    | 0,0                                    | 0,0                                    |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                                        | 10,2                                   | 11,1                                   | 9,9                                    |
| AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII                                                     |                                                                                        |                                        |                                        |                                        |
| Localizare                                                                          | Mun. Craiova,<br>zona A0, jud.<br>Dolj                                                 | Mun. Craiova,<br>zona A0, jud.<br>Dolj | Mun. Craiova,<br>zona A0, jud.<br>Dolj | Mun. Craiova,<br>zona A0, jud.<br>Dolj |
| Ajustare (%)                                                                        |                                                                                        | 0%                                     | 0%                                     | 0%                                     |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                                                                        | 0,0                                    | 0,0                                    | 0,0                                    |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                                        | 10,2                                   | 11,1                                   | 9,9                                    |
| Suprafata (mp)                                                                      | 100,00                                                                                 | 125,00                                 | 100,00                                 | 103,00                                 |
| Ajustare (%)                                                                        |                                                                                        | 5%                                     | 0%                                     | 0%                                     |
| Ajustare (EUR)                                                                      |                                                                                        | 0,5                                    | 0,0                                    | 0,0                                    |
| Pret ajustat (EURO)                                                                 |                                                                                        | 10,7                                   | 11,1                                   | 9,9                                    |
| Utilitati                                                                           | Toate                                                                                  | Toate                                  | Toate                                  | Toate                                  |
| Ajustare (%)                                                                        |                                                                                        | 0%                                     | 0%                                     | 0%                                     |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                                                                        | 0,0                                    | 0,0                                    | 0,0                                    |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                                        | 10,7                                   | 11,1                                   | 9,9                                    |
| Utilizare                                                                           | Garaje auto,<br>pivnițe, boxe la<br>subsol de blocuri,<br>alte spații de<br>depozitare | Prestari<br>servicii/comert,           | Prestari<br>servicii/comert,           | Prestari<br>servicii/comert,           |
| Ajustare (%)                                                                        |                                                                                        | -50%                                   | -50%                                   | -50%                                   |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                                                                        | -5,4                                   | -5,5                                   | -5,0                                   |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                                        | 5,4                                    | 5,5                                    | 5,0                                    |
| Finisaje                                                                            | Considerate<br>inferioare                                                              | Superioare                             | Superioare                             | Superioare                             |
| Ajustare (%)                                                                        |                                                                                        | -15%                                   | -15%                                   | -5%                                    |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                                                                        | -0,8                                   | -0,8                                   | -0,2                                   |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                                        | 4,55                                   | 4,70                                   | 4,70                                   |
| ajustare totală netă (EUR/mp)                                                       |                                                                                        | -5,6                                   | -6,4                                   | -5,2                                   |
| ajustare totală netă (%)                                                            |                                                                                        | -47%                                   | -49%                                   | -45%                                   |
| ajustare totală brută (EUR/mp)                                                      |                                                                                        | 6,67                                   | 6,35                                   | 5,20                                   |
| ajustare totală brută (%)                                                           |                                                                                        | 56%                                    | 49%                                    | 45%                                    |
| Proprietatea comparabila 3 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR) |                                                                                        |                                        |                                        |                                        |
| VALOARE DE PIATA UNITARA                                                            | 4,70                                                                                   | EUR/mp                                 | 1 EUR=                                 | 5,0859                                 |
|                                                                                     | 23,92                                                                                  | LEI/mp                                 |                                        |                                        |
| VALOARE DE PIATA TOTALA                                                             | 470                                                                                    | EUR                                    |                                        |                                        |
|                                                                                     | 2.390                                                                                  | LEI                                    |                                        |                                        |

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

Studiul pietei și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date.

**Tipul tranzacției**

În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranzacționare variază pe piața locală în interval -5-10%, în funcție de amplasament, suprafața, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD.

| Ajustări | Comp 1 | Comp 2 | Comp 3 |
|----------|--------|--------|--------|
|          | -15%   | -15%   | -15%   |

Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

**Drepturi de proprietate transmise**

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

| Ajustări | Comp 1 | Comp 2 | Comp 3 |
|----------|--------|--------|--------|
|          | 0%     | 0%     | 0%     |

**Restricții de utilizare**

Se considera că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.

| Ajustări | Comp 1 | Comp 2 | Comp 3 |
|----------|--------|--------|--------|
|          | 0%     | 0%     | 0%     |

**Condiții de finanțare**

Se considera că la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleași - nu sunt necesare ajustări.

| Ajustări | Comp 1 | Comp 2 | Comp 3 |
|----------|--------|--------|--------|
|          | 0%     | 0%     | 0%     |

**Condiții de vânzare**

Se considera că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleași ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.

| Ajustări | Comp 1 | Comp 2 | Comp 3 |
|----------|--------|--------|--------|
|          | 0%     | 0%     | 0%     |

**Condiții de piață**

Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1          | Comp 2          | Comp 3          |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                          | similar         | similar         | similar         |
| Tip de ajustare aplicat  | nu se ajustează | nu se ajustează | nu se ajustează |
| Procent ajustare aplicat | 0%              | 0%              | 0%              |

Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.

**AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII**

**Localizare**

În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1          | Comp 2          | Comp 3          |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                          | similar         | similar         | similar         |
| Tip de ajustare aplicat  | nu se ajustează | nu se ajustează | nu se ajustează |
| Procent ajustare aplicat | 0%              | 0%              | 0%              |

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

**Suprafața (mp)**

În cazul spațiilor comerciale cu suprafețe mai mari numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie reconfigurată pentru o valorificare mai ușoară iar finalizarea tranzacției durează mai mult, influențând valoarea terenului, prețul scade invers proporțional cu suprafața, loturile mici de teren sunt mai ușor vandabile.

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1            | Comp 2          | Comp 3          |
|--------------------------|-------------------|-----------------|-----------------|
|                          | mai mare          | similară        | similară        |
| Tip de ajustare aplicat  | ajustare pozitivă | nu se ajustează | nu se ajustează |
| Procent ajustare aplicat | 5%                | 0%              | 0%              |

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analizei ofertei competitive).

**Utilități**

Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu utilități complete, cumpărătorii plătesc mai mult.

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1          | Comp 2          | Comp 3          |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                          | similare        | similare        | similare        |
| Tip de ajustare aplicat  | nu se ajustează | nu se ajustează | nu se ajustează |
| Procent ajustare aplicat | 0%              | 0%              | 0%              |

Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. Nu au fost necesare ajustări

**Utilizare**

Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru spațiile comerciale cu suprafața mai mică și situate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele cu suprafețe mai mari și situate în zone mai inferioare față de subiect, conform CMBU.

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1            | Comp 2            | Comp 3            |
|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                          | superioară        | superioară        | superioară        |
| Tip de ajustare aplicat  | ajustare negativă | ajustare negativă | ajustare negativă |
| Procent ajustare aplicat | -50%              | -50%              | -50%              |

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizare a comparabilelor și cea a subiectului evaluat.

**Finisaje**

În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumpărătorii plătesc mai puțin.

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1            | Comp 2            | Comp 3            |
|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                          | existentă         | existentă         | existentă         |
| Tip de ajustare aplicat  | ajustare negativă | ajustare negativă | ajustare negativă |
| Procent ajustare aplicat | -15%              | -15%              | -5%               |

Ajustările au fost estimate ținând cont de diferențele de amenajări existente la spații comerciale dintre proprietatea subiect și comparabile

| DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE |                                                  |                                  |                                  |                                  |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Elemente de comparație                                  | Spatiu analizat                                  | C1                               | C2                               | C3                               |
| Suprafață (mp)                                          | 100                                              | 150                              | 100                              | 103                              |
| Oferta chirie lunara (Euro/luna)                        | ?                                                | 1500                             | 1300                             | 1200                             |
| Oferta chirie unitara lunara (Euro/mp/luna)             |                                                  | 10,00                            | 13,00                            | 11,65                            |
| Localizare                                              | Mun. Craiova, zona A1, jud. Dolj                 | Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj |
| Drept de proprietate transmis                           | Integral                                         | Integral                         | Integral                         | Integral                         |
| Restricții de utilizare                                 | Fara                                             | Fara                             | Fara                             | Fara                             |
| Condiții de finantare                                   | La piață                                         | La piață                         | La piață                         | La piață                         |
| Condiții de vanzare                                     | Nepartinitoare                                   | Nepartinitoare                   | Nepartinitoare                   | Nepartinitoare                   |
| Condiții de piata                                       | nov.25                                           | nov.25                           | nov.25                           | nov.25                           |
| Acces                                                   | Strada principala                                | Strada principala                | Strada principala                | Strada principala                |
| Construcție                                             | Construcție veche                                | Construcție noua                 | Construcție noua                 | Construcție veche                |
| Utilități                                               | Toate                                            | Toate                            | Toate                            | Toate                            |
| Utilizare                                               | Garaje auto, pivnițe, boxe la subsol de blocuri, | Prestari servicii/comert,        | Prestari servicii/comert,        | Prestari servicii/comert,        |
| Finisaje                                                | Considerate medii                                | Superioare                       | Superioare                       | Superioare                       |

|                                                                                     |                                                                                   |                                         |                                         |                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| ANEXA 1.1.                                                                          |                                                                                   |                                         |                                         |                                         |
| <b>EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA</b>                                     |                                                                                   |                                         |                                         |                                         |
| <b>CORECTII/Ajustari</b>                                                            | <b>subiect</b>                                                                    | <b>PROPRIETĂȚI COMPARABILE</b>          |                                         |                                         |
| <b>AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI</b>                                               |                                                                                   | <b>Comp.1</b>                           | <b>Comp.2</b>                           | <b>Comp.3</b>                           |
| <b>Chirie ofertata (EUR/mp)</b>                                                     | <b>?</b>                                                                          | <b>10,0</b>                             | <b>13,0</b>                             | <b>11,7</b>                             |
| <b>Tipul tranzactiei</b>                                                            |                                                                                   | <b>oferta vanzare</b>                   | <b>oferta vanzare</b>                   | <b>oferta vanzare</b>                   |
| Ajustare pentru tip tranzactie (%)                                                  |                                                                                   | -15%                                    | -15%                                    | -15%                                    |
| Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)                                             |                                                                                   | -1,5                                    | -2,0                                    | -1,7                                    |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                                   | 8,5                                     | 11,1                                    | 9,9                                     |
| <b>Drepturi de proprietate transmise</b>                                            | <b>Integral</b>                                                                   | <b>Integral</b>                         | <b>Integral</b>                         | <b>Integral</b>                         |
| Ajustare pentru dreptul de proprietate                                              |                                                                                   | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                      |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                                   | 8,5                                     | 11,1                                    | 9,9                                     |
| <b>Restricții de utilizare</b>                                                      | <b>Fara</b>                                                                       | <b>Similar</b>                          | <b>Similar</b>                          | <b>Similar</b>                          |
| Ajustare (%)                                                                        |                                                                                   | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                      |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                                   | 8,5                                     | 11,1                                    | 9,9                                     |
| <b>Condiții de finanțare</b>                                                        | <b>La piață</b>                                                                   | <b>La piață</b>                         | <b>La piață</b>                         | <b>La piață</b>                         |
| Ajustare pentru finanțare                                                           |                                                                                   | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                      |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                                   | 8,5                                     | 11,1                                    | 9,9                                     |
| <b>Condiții de vanzare</b>                                                          | <b>Nepartinitoare</b>                                                             | <b>Nepartinitoare</b>                   | <b>Nepartinitoare</b>                   | <b>Nepartinitoare</b>                   |
| Ajustare (%)                                                                        |                                                                                   | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                      |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                                   | 8,5                                     | 11,1                                    | 9,9                                     |
| <b>Condiții de piata</b>                                                            | <b>nov.25</b>                                                                     | <b>nov.25</b>                           | <b>nov.25</b>                           | <b>nov.25</b>                           |
| Ajustare pentru condițiile pieței (%)                                               |                                                                                   | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                      |
| Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)                                          |                                                                                   | 0,0                                     | 0,0                                     | 0,0                                     |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                                   | 8,5                                     | 11,1                                    | 9,9                                     |
| <b>AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII</b>                                              |                                                                                   |                                         |                                         |                                         |
| <b>Localizare</b>                                                                   | <b>Mun. Craiova, zona A1, jud. Dolj</b>                                           | <b>Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj</b> | <b>Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj</b> | <b>Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj</b> |
| Ajustare (%)                                                                        |                                                                                   | 10%                                     | -5%                                     | -5%                                     |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                                                                   | 0,9                                     | -0,6                                    | -0,5                                    |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                                   | 9,4                                     | 10,5                                    | 9,4                                     |
| <b>Suprafata (mp)</b>                                                               | <b>100,00</b>                                                                     | <b>150,00</b>                           | <b>100,00</b>                           | <b>103,00</b>                           |
| Ajustare (%)                                                                        |                                                                                   | 5%                                      | 0%                                      | 0%                                      |
| Ajustare (EUR)                                                                      |                                                                                   | 0,5                                     | 0,0                                     | 0,0                                     |
| Pret ajustat (EURO)                                                                 |                                                                                   | 9,8                                     | 10,5                                    | 9,4                                     |
| <b>Utilitati</b>                                                                    | <b>Toate</b>                                                                      | <b>Toate</b>                            | <b>Toate</b>                            | <b>Toate</b>                            |
| Ajustare (%)                                                                        |                                                                                   | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                      |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                                                                   | 0,0                                     | 0,0                                     | 0,0                                     |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                                   | 9,8                                     | 10,5                                    | 9,4                                     |
| <b>Utilizare</b>                                                                    | <b>Garaje auto, pivnițe, boxe la subsol de blocuri, alte spații de depozitare</b> | <b>Prestari servicii/comert,</b>        | <b>Prestari servicii/comert,</b>        | <b>Prestari servicii/comert,</b>        |
| Ajustare (%)                                                                        |                                                                                   | -50%                                    | -50%                                    | -50%                                    |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                                                                   | -4,9                                    | -5,2                                    | -4,7                                    |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                                   | 4,9                                     | 5,2                                     | 4,7                                     |
| <b>Finisaje</b>                                                                     | <b>Considerate medii</b>                                                          | <b>Superioare</b>                       | <b>Superioare</b>                       | <b>Superioare</b>                       |
| Ajustare (%)                                                                        |                                                                                   | -15%                                    | -15%                                    | -15%                                    |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                                                                   | -0,7                                    | -0,8                                    | -0,7                                    |
| <b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>                                                        |                                                                                   | <b>4,17</b>                             | <b>4,46</b>                             | <b>4,00</b>                             |
| ajustare totală netă (EUR/mp)                                                       |                                                                                   | -4,3                                    | -6,6                                    | -5,9                                    |
| ajustare totală netă (%)                                                            |                                                                                   | -43%                                    | -51%                                    | -51%                                    |
| ajustare totală brută (EUR/mp)                                                      |                                                                                   | 6,96                                    | 6,59                                    | 5,90                                    |
| ajustare totală brută (%)                                                           |                                                                                   | 70%                                     | 51%                                     | 51%                                     |
| Proprietatea comparabila 3 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR) |                                                                                   |                                         |                                         |                                         |
| <b>VALOARE DE PIATA UNITARA</b>                                                     | <b>4,00</b>                                                                       | <b>EUR/mp</b>                           | 1 EUR=                                  | 5,0859                                  |
|                                                                                     | <b>20,33</b>                                                                      | <b>LEI/mp</b>                           |                                         |                                         |
| <b>VALOARE DE PIATA TOTALA</b>                                                      | <b>400</b>                                                                        | <b>EUR</b>                              |                                         |                                         |
|                                                                                     | <b>2.034</b>                                                                      | <b>LEI</b>                              |                                         |                                         |

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

Studiul pietei și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date.

**Tipul tranzacției**

În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranzacționare variază pe piața locală în interval -5-10%, în funcție de amplasament, suprafață, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD.

| Ajustări | Comp 1 | Comp 2 | Comp 3 |
|----------|--------|--------|--------|
|          | -15%   | -15%   | -15%   |

Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

**Drepturi de proprietate transmise**

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

| Ajustări | Comp 1 | Comp 2 | Comp 3 |
|----------|--------|--------|--------|
|          | 0%     | 0%     | 0%     |

**Restricții de utilizare**

Se considera că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.

| Ajustări | Comp 1 | Comp 2 | Comp 3 |
|----------|--------|--------|--------|
|          | 0%     | 0%     | 0%     |

**Condiții de finanțare**

Se considera că la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleași - nu sunt necesare ajustări.

| Ajustări | Comp 1 | Comp 2 | Comp 3 |
|----------|--------|--------|--------|
|          | 0%     | 0%     | 0%     |

**Condiții de vânzare**

Se considera că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleași ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.

| Ajustări | Comp 1 | Comp 2 | Comp 3 |
|----------|--------|--------|--------|
|          | 0%     | 0%     | 0%     |

**Condiții de piață**

Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1          | Comp 2          | Comp 3          |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                          | similar         | similar         | similar         |
| Tip de ajustare aplicat  | nu se ajustează | nu se ajustează | nu se ajustează |
| Procent ajustare aplicat | 0%              | 0%              | 0%              |

Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.

**AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII**

**Localizare**

În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1            | Comp 2            | Comp 3            |
|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                          | mai slabă         | mai bună          | mai bună          |
| Tip de ajustare aplicat  | ajustare pozitivă | ajustare negativă | ajustare negativă |
| Procent ajustare aplicat | 10%               | -5%               | -5%               |

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

**Suprafață (mp)**

În cazul spațiilor comerciale cu suprafețe mai mari numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie reconfigurată pentru o valorificare mai ușoară iar finalizarea tranzacției durează mai mult, influențând valoarea terenului, prețul scade invers proporțional cu suprafața, loturile mici de teren sunt mai ușor vandabile.

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1            | Comp 2          | Comp 3          |
|--------------------------|-------------------|-----------------|-----------------|
|                          | mai mare          | similară        | similară        |
| Tip de ajustare aplicat  | ajustare pozitivă | nu se ajustează | nu se ajustează |
| Procent ajustare aplicat | 5%                | 0%              | 0%              |

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analizei ofertei competitive).

**Utilități**

Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu utilități complete, cumpărătorii plătesc mai mult.

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1          | Comp 2          | Comp 3          |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                          | similare        | similare        | similare        |
| Tip de ajustare aplicat  | nu se ajustează | nu se ajustează | nu se ajustează |
| Procent ajustare aplicat | 0%              | 0%              | 0%              |

Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. Nu au fost necesare ajustări

**Utilizare**

Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru spațiile comerciale cu suprafață mai mică și situate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele cu suprafețe mai mari și situate în zone mai inferioare față de subiect, conform CMBU.

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1            | Comp 2            | Comp 3            |
|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                          | superioară        | superioară        | superioară        |
| Tip de ajustare aplicat  | ajustare negativă | ajustare negativă | ajustare negativă |
| Procent ajustare aplicat | -50%              | -50%              | -50%              |

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizare a comparabilelor și cea a subiectului evaluat.

**Finisaje**

În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumpărătorii plătesc mai puțin.

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1            | Comp 2            | Comp 3            |
|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                          | existentă         | existentă         | existentă         |
| Tip de ajustare aplicat  | ajustare negativă | ajustare negativă | ajustare negativă |
| Procent ajustare aplicat | -15%              | -15%              | -15%              |

Ajustările au fost estimate ținând cont de diferențele de amenajări existente la spații comerciale dintre proprietatea subiect și comparabile

| DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE |                                                  |                                  |                                  |                                  |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Elemente de comparație                                  | Spatiu analizat                                  | C1                               | C2                               | C3                               |
| Suprafață (mp)                                          | 100                                              | 150                              | 100                              | 103                              |
| Oferta chirie lunara (Euro/luna)                        | ?                                                | 1500                             | 1300                             | 1200                             |
| Oferta chirie unitara lunara (Euro/mp/luna)             |                                                  | 10,00                            | 13,00                            | 11,65                            |
| Localizare                                              | Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj                 | Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj |
| Drept de proprietate transmis                           | Integral                                         | Integral                         | Integral                         | Integral                         |
| Restricții de utilizare                                 | Fara                                             | Fara                             | Fara                             | Fara                             |
| Condiții de finantare                                   | La piață                                         | La piață                         | La piață                         | La piață                         |
| Condiții de vanzare                                     | Nepartinitoare                                   | Nepartinitoare                   | Nepartinitoare                   | Nepartinitoare                   |
| Condiții de piața                                       | nov.25                                           | nov.25                           | nov.25                           | nov.25                           |
| Acces                                                   | Strada principala                                | Strada principala                | Strada principala                | Strada principala                |
| Construcție                                             | Construcție veche                                | Construcție noua                 | Construcție noua                 | Construcție veche                |
| Utilități                                               | Toate                                            | Toate                            | Toate                            | Toate                            |
| Utilizare                                               | Garaje auto, pivnițe, boxe la subsol de blocuri, | Prestari servicii/comert,        | Prestari servicii/comert,        | Prestari servicii/comert,        |
| Finisaje                                                | Considerate inferioare                           | Superioare                       | Superioare                       | Superioare                       |

| ANEXA 1.1.                                                                          |                                                                                   |                                         |                                         |                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA                                            |                                                                                   |                                         |                                         |                                         |
| CORECTII/Ajustari                                                                   | subiect                                                                           | PROPRIETĂȚI COMPARABILE                 |                                         |                                         |
|                                                                                     |                                                                                   | Comp.1                                  | Comp.2                                  | Comp.3                                  |
| <b>AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI</b>                                               |                                                                                   |                                         |                                         |                                         |
| <b>Chirie ofertata (EUR/mp)</b>                                                     | <b>?</b>                                                                          | <b>10,0</b>                             | <b>13,0</b>                             | <b>11,7</b>                             |
| <b>Tipul tranzactiei</b>                                                            |                                                                                   | <b>oferta vanzare</b>                   | <b>oferta vanzare</b>                   | <b>oferta vanzare</b>                   |
| Ajustare pentru tip tranzactie (%)                                                  |                                                                                   | -15%                                    | -15%                                    | -15%                                    |
| Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)                                             |                                                                                   | -1,5                                    | -2,0                                    | -1,7                                    |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                                   | 8,5                                     | 11,1                                    | 9,9                                     |
| <b>Drepturi de proprietate transmise</b>                                            | <b>Integral</b>                                                                   | <b>Integral</b>                         | <b>Integral</b>                         | <b>Integral</b>                         |
| Ajustare pentru dreptul de proprietate                                              |                                                                                   | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                      |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                                   | 8,5                                     | 11,1                                    | 9,9                                     |
| <b>Restricții de utilizare</b>                                                      | <b>Fara</b>                                                                       | <b>Similar</b>                          | <b>Similar</b>                          | <b>Similar</b>                          |
| Ajustare (%)                                                                        |                                                                                   | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                      |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                                   | 8,5                                     | 11,1                                    | 9,9                                     |
| <b>Condiții de finanțare</b>                                                        | <b>La piață</b>                                                                   | <b>La piață</b>                         | <b>La piață</b>                         | <b>La piață</b>                         |
| Ajustare pentru finanțare                                                           |                                                                                   | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                      |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                                   | 8,5                                     | 11,1                                    | 9,9                                     |
| <b>Condiții de vanzare</b>                                                          | <b>Nepartinitoare</b>                                                             | <b>Nepartinitoare</b>                   | <b>Nepartinitoare</b>                   | <b>Nepartinitoare</b>                   |
| Ajustare (%)                                                                        |                                                                                   | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                      |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                                   | 8,5                                     | 11,1                                    | 9,9                                     |
| <b>Condiții de piata</b>                                                            | <b>nov.25</b>                                                                     | <b>nov.25</b>                           | <b>nov.25</b>                           | <b>nov.25</b>                           |
| Ajustare pentru condițiile pieței (%)                                               |                                                                                   | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                      |
| Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)                                          |                                                                                   | 0,0                                     | 0,0                                     | 0,0                                     |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                                   | 8,5                                     | 11,1                                    | 9,9                                     |
| <b>AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII</b>                                              |                                                                                   |                                         |                                         |                                         |
| <b>Localizare</b>                                                                   | <b>Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj</b>                                           | <b>Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj</b> | <b>Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj</b> | <b>Mun. Craiova, zona A0, jud. Dolj</b> |
| Ajustare (%)                                                                        |                                                                                   | 0%                                      | -15%                                    | -15%                                    |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                                                                   | 0,0                                     | -1,7                                    | -1,5                                    |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                                   | 8,5                                     | 9,4                                     | 8,4                                     |
| <b>Suprafata (mp)</b>                                                               | <b>100,00</b>                                                                     | <b>150,00</b>                           | <b>100,00</b>                           | <b>103,00</b>                           |
| Ajustare (%)                                                                        |                                                                                   | 5%                                      | 0%                                      | 0%                                      |
| Ajustare (EUR)                                                                      |                                                                                   | 0,4                                     | 0,0                                     | 0,0                                     |
| Preț ajustat (EURO)                                                                 |                                                                                   | 8,9                                     | 9,4                                     | 8,4                                     |
| <b>Utilitati</b>                                                                    | <b>Toate</b>                                                                      | <b>Toate</b>                            | <b>Toate</b>                            | <b>Toate</b>                            |
| Ajustare (%)                                                                        |                                                                                   | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                      |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                                                                   | 0,0                                     | 0,0                                     | 0,0                                     |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                                   | 8,9                                     | 9,4                                     | 8,4                                     |
| <b>Utilizare</b>                                                                    | <b>Garaje auto, pivnițe, boxe la subsol de blocuri, alte spații de depozitare</b> | <b>Prestari servicii/comert,</b>        | <b>Prestari servicii/comert,</b>        | <b>Prestari servicii/comert,</b>        |
| Ajustare (%)                                                                        |                                                                                   | -50%                                    | -50%                                    | -50%                                    |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                                                                   | -4,5                                    | -4,7                                    | -4,2                                    |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                                   | 4,5                                     | 4,7                                     | 4,2                                     |
| <b>Finisaje</b>                                                                     | <b>Considerate inferioare</b>                                                     | <b>Superioare</b>                       | <b>Superioare</b>                       | <b>Superioare</b>                       |
| Ajustare (%)                                                                        |                                                                                   | -15%                                    | -15%                                    | -15%                                    |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                                                                   | -0,7                                    | -0,7                                    | -0,6                                    |
| <b>Preț ajustat (EUR/mp)</b>                                                        |                                                                                   | <b>3,79</b>                             | <b>3,99</b>                             | <b>3,58</b>                             |
| ajustare totală netă (EUR/mp)                                                       |                                                                                   | -4,7                                    | -7,1                                    | -6,3                                    |
| ajustare totală netă (%)                                                            |                                                                                   | -47%                                    | -54%                                    | -54%                                    |
| ajustare totală brută (EUR/mp)                                                      |                                                                                   | 5,56                                    | 7,06                                    | 6,33                                    |
| ajustare totală brută (%)                                                           |                                                                                   | 56%                                     | 54%                                     | 54%                                     |
| Proprietatea comparabila 3 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR) |                                                                                   |                                         |                                         |                                         |
| <b>VALOARE DE PIATA UNITARA</b>                                                     | <b>3,58</b>                                                                       | <b>EUR/mp</b>                           | 1 EUR=                                  | 5,0859                                  |
|                                                                                     | <b>18,19</b>                                                                      | <b>LEI/mp</b>                           |                                         |                                         |
| <b>VALOARE DE PIATA TOTALA</b>                                                      | <b>358</b>                                                                        | <b>EUR</b>                              |                                         |                                         |
|                                                                                     | <b>1.821</b>                                                                      | <b>LEI</b>                              |                                         |                                         |

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                             |                             |                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <p>Studiul pietei și al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumparatori și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumparatorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date.</p> |                             |                             |                             |
| <b>Tipul tranzacției</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |                             |                             |
| <p>În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranzacționare variază pe piața locală în interval -5-10%, în funcție de amplasament, suprafață, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                             |                             |                             |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b><br>-15%       | <b>Comp 2</b><br>-15%       | <b>Comp 3</b><br>-15%       |
| Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |                             |                             |
| <b>Drepturi de proprietate transmise</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |                             |                             |
| La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este deplin                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                             |                             |                             |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b><br>0%         | <b>Comp 2</b><br>0%         | <b>Comp 3</b><br>0%         |
| <b>Restricții de utilizare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |                             |                             |
| Se considera că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |                             |                             |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b><br>0%         | <b>Comp 2</b><br>0%         | <b>Comp 3</b><br>0%         |
| <b>Condiții de finanțare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                             |                             |                             |
| Se considera că la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleași - nu sunt necesare ajustări.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                             |                             |                             |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b><br>0%         | <b>Comp 2</b><br>0%         | <b>Comp 3</b><br>0%         |
| <b>Condiții de vânzare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                             |                             |                             |
| Se considera că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleași ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |                             |                             |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b><br>0%         | <b>Comp 2</b><br>0%         | <b>Comp 3</b><br>0%         |
| <b>Condiții de piață</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |                             |                             |
| Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |                             |                             |
| <b>Comparabilă vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>similar    | <b>Comp 2</b><br>similar    | <b>Comp 3</b><br>similar    |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | nu se ajustează             | nu se ajustează             | nu se ajustează             |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0%                          | 0%                          | 0%                          |
| Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                             |                             |                             |
| <b>AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                             |                             |                             |
| <b>Localizare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                             |                             |                             |
| În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                             |                             |                             |
| <b>Comparabilă vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>similar    | <b>Comp 2</b><br>mai bună   | <b>Comp 3</b><br>mai bună   |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | nu se ajustează             | ajustare negativă           | ajustare negativă           |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0%                          | -15%                        | -15%                        |
| S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ în funcție de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |                             |                             |
| <b>Suprafață (mp)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |                             |                             |
| În cazul spațiilor comerciale cu suprafețe mai mari numărul cumparatorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie reconfigurată pentru o valorificare mai ușoară iar finalizarea tranzacției durează mai mult, influențând valoarea terenului, prețul scade invers proporțional cu suprafața, loturile mici de teren sunt mai ușor vandabile.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                             |                             |                             |
| <b>Comparabilă vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>mai mare   | <b>Comp 2</b><br>similară   | <b>Comp 3</b><br>similară   |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ajustare pozitivă           | nu se ajustează             | nu se ajustează             |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 5%                          | 0%                          | 0%                          |
| Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analizei ofertei competitive).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                             |                             |                             |
| <b>Utilități</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |                             |                             |
| Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu utilități complete, cumparatorii plătesc mai mult.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                             |                             |                             |
| <b>Comparabilă vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>similare   | <b>Comp 2</b><br>similare   | <b>Comp 3</b><br>similare   |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | nu se ajustează             | nu se ajustează             | nu se ajustează             |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0%                          | 0%                          | 0%                          |
| Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. Nu au fost necesare ajustări                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                             |                             |                             |
| <b>Utilizare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |                             |                             |
| Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru spațiile comerciale cu suprafață mai mică și situate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele cu suprafețe mai mari și situate în zone mai inferioare față de subiect, conform CMBU.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                             |                             |                             |
| <b>Comparabilă vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>superioară | <b>Comp 2</b><br>superioară | <b>Comp 3</b><br>superioară |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ajustare negativă           | ajustare negativă           | ajustare negativă           |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | -50%                        | -50%                        | -50%                        |
| Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizare a comparabilelor și cea a subiectului evaluat.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |                             |                             |
| <b>Finisaje</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                             |                             |                             |
| În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumparatorii plătesc mai puțin.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                             |                             |                             |
| <b>Comparabilă vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>existentă  | <b>Comp 2</b><br>existentă  | <b>Comp 3</b><br>existentă  |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ajustare negativă           | ajustare negativă           | ajustare negativă           |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | -15%                        | -15%                        | -15%                        |
| Ajustările au fost estimate ținând cont de diferențele de amenajări existente la spații comerciale dintre proprietatea subiect și comparabile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                             |                             |                             |

| DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE |                                                  |                                  |                                 |                                 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Elemente de comparație                                  | Spatiu analizat                                  | C1                               | C2                              | C3                              |
| Suprafață (mp)                                          | 100                                              | 150                              | 140                             | 110                             |
| Oferta chirie lunara (Euro/luna)                        | ?                                                | 1500                             | 1000                            | 750                             |
| Oferta chirie unitara lunara (Euro/mp/luna)             |                                                  | 10,00                            | 7,14                            | 6,82                            |
| Localizare                                              | Mun. Craiova, zona A3, jud. Dolj                 | Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj |
| Drept de proprietate transmis                           | Integral                                         | Integral                         | Integral                        | Integral                        |
| Restricții de utilizare                                 | Fara                                             | Fara                             | Fara                            | Fara                            |
| Condiții de finantare                                   | La piață                                         | La piață                         | La piață                        | La piață                        |
| Condiții de vanzare                                     | Nepartinitoare                                   | Nepartinitoare                   | Nepartinitoare                  | Nepartinitoare                  |
| Condiții de piata                                       | nov.25                                           | nov.25                           | nov.25                          | nov.25                          |
| Acces                                                   | Strada principala                                | Strada principala                | Strada principala               | Strada principala               |
| Constructie                                             | Constructie veche                                | Constructie noua                 | Constructie noua                | Constructie veche               |
| Utilitati                                               | Toate                                            | Toate                            | Toate                           | Toate                           |
| Utilizare                                               | Garaje auto, pivnițe, boxe la subsol de blocuri, | Prestari servicii/comert,        | Prestari servicii/comert,       | Prestari servicii/comert,       |
| Finisaje                                                | Considerate inferioare                           | Superioare                       | Superioare                      | Superioare                      |

|                                                                                     |                                                                                   |                                         |                                        |                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| ANEXA 1.1.                                                                          |                                                                                   |                                         |                                        |                                        |
| <b>EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA</b>                                     |                                                                                   |                                         |                                        |                                        |
| <b>CORECTII/Ajustari</b>                                                            | <b>subiect</b>                                                                    | <b>PROPRIETĂȚI COMPARABILE</b>          |                                        |                                        |
| <b>AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI</b>                                               |                                                                                   | <b>Comp.1</b>                           | <b>Comp.2</b>                          | <b>Comp.3</b>                          |
| <b>Chirie ofertata (EUR/mp)</b>                                                     | <b>?</b>                                                                          | <b>10,0</b>                             | <b>7,1</b>                             | <b>6,8</b>                             |
| <b>Tipul tranzactiei</b>                                                            |                                                                                   | <b>oferta vanzare</b>                   | <b>oferta vanzare</b>                  | <b>oferta vanzare</b>                  |
| Ajustare pentru tip tranzactie (%)                                                  |                                                                                   | -15%                                    | -15%                                   | -15%                                   |
| Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)                                             |                                                                                   | -1,5                                    | -1,1                                   | -1,0                                   |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                                   | 8,5                                     | 6,1                                    | 5,8                                    |
| <b>Drepturi de proprietate transmise</b>                                            | <b>Integral</b>                                                                   | <b>Integral</b>                         | <b>Integral</b>                        | <b>Integral</b>                        |
| Ajustare pentru dreptul de proprietate                                              |                                                                                   | 0%                                      | 0%                                     | 0%                                     |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                                   | 8,5                                     | 6,1                                    | 5,8                                    |
| <b>Restrictii de utilizare</b>                                                      | <b>Fara</b>                                                                       | <b>Similar</b>                          | <b>Similar</b>                         | <b>Similar</b>                         |
| Ajustare (%)                                                                        |                                                                                   | 0%                                      | 0%                                     | 0%                                     |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                                   | 8,5                                     | 6,1                                    | 5,8                                    |
| <b>Condiții de finanțare</b>                                                        | <b>La piață</b>                                                                   | <b>La piață</b>                         | <b>La piață</b>                        | <b>La piață</b>                        |
| Ajustare pentru finanțare                                                           |                                                                                   | 0%                                      | 0%                                     | 0%                                     |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                                   | 8,5                                     | 6,1                                    | 5,8                                    |
| <b>Condiții de vanzare</b>                                                          | <b>Nepartinitoare</b>                                                             | <b>Nepartinitoare</b>                   | <b>Nepartinitoare</b>                  | <b>Nepartinitoare</b>                  |
| Ajustare (%)                                                                        |                                                                                   | 0%                                      | 0%                                     | 0%                                     |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                                   | 8,5                                     | 6,1                                    | 5,8                                    |
| <b>Condiții de piata</b>                                                            | <b>nov.25</b>                                                                     | <b>nov.25</b>                           | <b>nov.25</b>                          | <b>nov.25</b>                          |
| Ajustare pentru condițiile pieței (%)                                               |                                                                                   | 0%                                      | 0%                                     | 0%                                     |
| Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)                                          |                                                                                   | 0,0                                     | 0,0                                    | 0,0                                    |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                                   | 8,5                                     | 6,1                                    | 5,8                                    |
| <b>AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII</b>                                              |                                                                                   |                                         |                                        |                                        |
| <b>Localizare</b>                                                                   | <b>Mun. Craiova, zona A3, jud. Dolj</b>                                           | <b>Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj</b> | <b>Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj</b> | <b>Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj</b> |
| Ajustare (%)                                                                        |                                                                                   | -5%                                     | 5%                                     | 5%                                     |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                                                                   | -0,4                                    | 0,3                                    | 0,3                                    |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                                   | 8,1                                     | 6,4                                    | 6,1                                    |
| <b>Suprafata (mp)</b>                                                               | <b>100,00</b>                                                                     | <b>150,00</b>                           | <b>140,00</b>                          | <b>110,00</b>                          |
| Ajustare (%)                                                                        |                                                                                   | 5%                                      | 5%                                     | 0%                                     |
| Ajustare (EUR)                                                                      |                                                                                   | 0,4                                     | 0,3                                    | 0,0                                    |
| Pret ajustat (EURO)                                                                 |                                                                                   | 8,5                                     | 6,7                                    | 6,1                                    |
| <b>Utilitati</b>                                                                    | <b>Toate</b>                                                                      | <b>Toate</b>                            | <b>Toate</b>                           | <b>Toate</b>                           |
| Ajustare (%)                                                                        |                                                                                   | 0%                                      | 0%                                     | 0%                                     |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                                                                   | 0,0                                     | 0,0                                    | 0,0                                    |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                                   | 8,5                                     | 6,7                                    | 6,1                                    |
| <b>Utilizare</b>                                                                    | <b>Garaje auto, pivnițe, boxe la subsol de blocuri, alte spații de depozitare</b> | <b>Prestari servicii/comert,</b>        | <b>Prestari servicii/comert,</b>       | <b>Prestari servicii/comert,</b>       |
| Ajustare (%)                                                                        |                                                                                   | -50%                                    | -50%                                   | -50%                                   |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                                                                   | -4,2                                    | -3,3                                   | -3,0                                   |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                                   | 4,2                                     | 3,3                                    | 3,0                                    |
| <b>Finisaje</b>                                                                     | <b>Considerate inferioare</b>                                                     | <b>Superioare</b>                       | <b>Superioare</b>                      | <b>Superioare</b>                      |
| Ajustare (%)                                                                        |                                                                                   | -15%                                    | -15%                                   | -15%                                   |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                                                                   | -0,6                                    | -0,5                                   | -0,5                                   |
| <b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>                                                        |                                                                                   | <b>3,60</b>                             | <b>2,84</b>                            | <b>2,59</b>                            |
| ajustare totală netă (EUR/mp)                                                       |                                                                                   | -4,9                                    | -3,2                                   | -3,2                                   |
| ajustare totală netă (%)                                                            |                                                                                   | -49%                                    | -45%                                   | -47%                                   |
| ajustare totală brută (EUR/mp)                                                      |                                                                                   | 5,70                                    | 4,47                                   | 3,79                                   |
| ajustare totală brută (%)                                                           |                                                                                   | 57%                                     | 63%                                    | 56%                                    |
| Proprietatea comparabila 3 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR) |                                                                                   |                                         |                                        |                                        |
| <b>VALOARE DE PIATA UNITARA</b>                                                     | <b>2,59</b>                                                                       | <b>EUR/mp</b>                           | 1 EUR=                                 | 5,0859                                 |
|                                                                                     | <b>13,15</b>                                                                      | <b>LEI/mp</b>                           |                                        |                                        |
| <b>VALOARE DE PIATA TOTALA</b>                                                      | <b>259</b>                                                                        | <b>EUR</b>                              |                                        |                                        |
|                                                                                     | <b>1.317</b>                                                                      | <b>LEI</b>                              |                                        |                                        |

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

Studiul pietei și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date.

**Tipul tranzacției**

În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranzacționare variază pe piața locală în interval -5-10%, în funcție de amplasament, suprafață, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD.

| Ajustări | Comp 1 | Comp 2 | Comp 3 |
|----------|--------|--------|--------|
|          | -15%   | -15%   | -15%   |

Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

**Drepturi de proprietate transmise**

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

| Ajustări | Comp 1 | Comp 2 | Comp 3 |
|----------|--------|--------|--------|
|          | 0%     | 0%     | 0%     |

**Restricții de utilizare**

Se considera că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.

| Ajustări | Comp 1 | Comp 2 | Comp 3 |
|----------|--------|--------|--------|
|          | 0%     | 0%     | 0%     |

**Condiții de finanțare**

Se considera că la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleași - nu sunt necesare ajustări.

| Ajustări | Comp 1 | Comp 2 | Comp 3 |
|----------|--------|--------|--------|
|          | 0%     | 0%     | 0%     |

**Condiții de vânzare**

Se considera că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleași ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.

| Ajustări | Comp 1 | Comp 2 | Comp 3 |
|----------|--------|--------|--------|
|          | 0%     | 0%     | 0%     |

**Condiții de piață**

Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1          | Comp 2          | Comp 3          |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                          | similar         | similar         | similar         |
| Tip de ajustare aplicat  | nu se ajustează | nu se ajustează | nu se ajustează |
| Procent ajustare aplicat | 0%              | 0%              | 0%              |

Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.

**AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII**

**Localizare**

În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1            | Comp 2            | Comp 3            |
|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                          | mai bună          | mai slabă         | mai slabă         |
| Tip de ajustare aplicat  | ajustare negativă | ajustare pozitivă | ajustare pozitivă |
| Procent ajustare aplicat | -5%               | 5%                | 5%                |

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

**Suprafață (mp)**

În cazul spațiilor comerciale cu suprafețe mai mari numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie reconfigurată pentru o valorificare mai ușoară iar finalizarea tranzacției durează mai mult, influențând valoarea terenului, prețul scade invers proporțional cu suprafața, loturile mici de teren sunt mai ușor vandabile.

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1            | Comp 2            | Comp 3          |
|--------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|
|                          | mai mare          | mai mare          | similare        |
| Tip de ajustare aplicat  | ajustare pozitivă | ajustare pozitivă | nu se ajustează |
| Procent ajustare aplicat | 5%                | 5%                | 0%              |

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analizei ofertei competitive).

**Utilități**

Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu utilități complete, cumpărătorii plătesc mai mult.

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1          | Comp 2          | Comp 3          |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                          | similare        | similare        | similare        |
| Tip de ajustare aplicat  | nu se ajustează | nu se ajustează | nu se ajustează |
| Procent ajustare aplicat | 0%              | 0%              | 0%              |

Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. Nu au fost necesare ajustări

**Utilizare**

Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru spațiile comerciale cu suprafață mai mică și situate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele cu suprafețe mai mari și situate în zone mai inferioare față de subiect, conform CMBU.

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1            | Comp 2            | Comp 3            |
|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                          | superioară        | superioară        | superioară        |
| Tip de ajustare aplicat  | ajustare negativă | ajustare negativă | ajustare negativă |
| Procent ajustare aplicat | -50%              | -50%              | -50%              |

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizare a comparabilelor și cea a subiectului evaluat.

**Finisaje**

În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumpărătorii plătesc mai puțin.

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1            | Comp 2            | Comp 3            |
|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                          | existentă         | existentă         | existentă         |
| Tip de ajustare aplicat  | ajustare negativă | ajustare negativă | ajustare negativă |
| Procent ajustare aplicat | -15%              | -15%              | -15%              |

Ajustările au fost estimate ținând cont de diferențele de amenajări existente la spații comerciale dintre proprietatea subiect și comparabile

| DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE |                                                  |                                  |                                 |                                 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Elemente de comparație                                  | Spatiu analizat                                  | C1                               | C2                              | C3                              |
| Suprafață (mp)                                          | 100                                              | 150                              | 140                             | 110                             |
| Oferta chirie lunara (Euro/luna)                        | ?                                                | 1500                             | 1000                            | 750                             |
| Oferta chirie unitara lunara (Euro/mp/luna)             |                                                  | 10,00                            | 7,14                            | 6,82                            |
| Localizare                                              | Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj                  | Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj |
| Drept de proprietate transmis                           | Integral                                         | Integral                         | Integral                        | Integral                        |
| Restricții de utilizare                                 | Fara                                             | Fara                             | Fara                            | Fara                            |
| Condiții de finantare                                   | La piață                                         | La piață                         | La piață                        | La piață                        |
| Condiții de vanzare                                     | Nepartinitoare                                   | Nepartinitoare                   | Nepartinitoare                  | Nepartinitoare                  |
| Condiții de piata                                       | nov.25                                           | nov.25                           | nov.25                          | nov.25                          |
| Acces                                                   | Strada principala                                | Strada principala                | Strada principala               | Strada principala               |
| Constructie                                             | Constructie veche                                | Constructie noua                 | Constructie noua                | Constructie veche               |
| Utilitati                                               | Toate                                            | Toate                            | Toate                           | Toate                           |
| Utilizare                                               | Garaje auto, pivnițe, boxe la subsol de blocuri, | Prestari servicii/comert,        | Prestari servicii/comert,       | Prestari servicii/comert,       |
| Finisaje                                                | Considerate inferioare                           | Superioare                       | Superioare                      | Superioare                      |

|                                                                                     |                                                                                   |                                         |                                        |                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| ANEXA 1.1.                                                                          |                                                                                   |                                         |                                        |                                        |
| <b>EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA</b>                                     |                                                                                   |                                         |                                        |                                        |
| <b>CORECTII/Ajustari</b>                                                            | <b>subiect</b>                                                                    | <b>PROPRIETĂȚI COMPARABILE</b>          |                                        |                                        |
| <b>AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI</b>                                               |                                                                                   | <b>Comp.1</b>                           | <b>Comp.2</b>                          | <b>Comp.3</b>                          |
| <b>Chirie ofertata (EUR/mp)</b>                                                     | <b>?</b>                                                                          | <b>10,0</b>                             | <b>7,1</b>                             | <b>6,8</b>                             |
| <b>Tipul tranzactiei</b>                                                            |                                                                                   | <b>oferta vanzare</b>                   | <b>oferta vanzare</b>                  | <b>oferta vanzare</b>                  |
| Ajustare pentru tip tranzactie (%)                                                  |                                                                                   | -15%                                    | -15%                                   | -15%                                   |
| Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)                                             |                                                                                   | -1,5                                    | -1,1                                   | -1,0                                   |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                                   | 8,5                                     | 6,1                                    | 5,8                                    |
| <b>Drepturi de proprietate transmise</b>                                            | <b>Integral</b>                                                                   | <b>Integral</b>                         | <b>Integral</b>                        | <b>Integral</b>                        |
| Ajustare pentru dreptul de proprietate                                              |                                                                                   | 0%                                      | 0%                                     | 0%                                     |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                                   | 8,5                                     | 6,1                                    | 5,8                                    |
| <b>Restricții de utilizare</b>                                                      | <b>Fara</b>                                                                       | <b>Similar</b>                          | <b>Similar</b>                         | <b>Similar</b>                         |
| Ajustare (%)                                                                        |                                                                                   | 0%                                      | 0%                                     | 0%                                     |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                                   | 8,5                                     | 6,1                                    | 5,8                                    |
| <b>Condiții de finanțare</b>                                                        | <b>La piață</b>                                                                   | <b>La piață</b>                         | <b>La piață</b>                        | <b>La piață</b>                        |
| Ajustare pentru finanțare                                                           |                                                                                   | 0%                                      | 0%                                     | 0%                                     |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                                   | 8,5                                     | 6,1                                    | 5,8                                    |
| <b>Condiții de vanzare</b>                                                          | <b>Nepartinitoare</b>                                                             | <b>Nepartinitoare</b>                   | <b>Nepartinitoare</b>                  | <b>Nepartinitoare</b>                  |
| Ajustare (%)                                                                        |                                                                                   | 0%                                      | 0%                                     | 0%                                     |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                                   | 8,5                                     | 6,1                                    | 5,8                                    |
| <b>Condiții de piata</b>                                                            | <b>nov.25</b>                                                                     | <b>nov.25</b>                           | <b>nov.25</b>                          | <b>nov.25</b>                          |
| Ajustare pentru condițiile pieței (%)                                               |                                                                                   | 0%                                      | 0%                                     | 0%                                     |
| Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)                                          |                                                                                   | 0,0                                     | 0,0                                    | 0,0                                    |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                                   | 8,5                                     | 6,1                                    | 5,8                                    |
| <b>AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII</b>                                              |                                                                                   |                                         |                                        |                                        |
| <b>Localizare</b>                                                                   | <b>Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj</b>                                            | <b>Mun. Craiova, zona A2, jud. Dolj</b> | <b>Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj</b> | <b>Mun. Craiova, zona B, jud. Dolj</b> |
| Ajustare (%)                                                                        |                                                                                   | -10%                                    | 0%                                     | 0%                                     |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                                                                   | -0,9                                    | 0,0                                    | 0,0                                    |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                                   | 7,7                                     | 6,1                                    | 5,8                                    |
| <b>Suprafata (mp)</b>                                                               | <b>100,00</b>                                                                     | <b>150,00</b>                           | <b>140,00</b>                          | <b>110,00</b>                          |
| Ajustare (%)                                                                        |                                                                                   | 5%                                      | 5%                                     | 0%                                     |
| Ajustare (EUR)                                                                      |                                                                                   | 0,4                                     | 0,3                                    | 0,0                                    |
| Pret ajustat (EURO)                                                                 |                                                                                   | 8,0                                     | 6,4                                    | 5,8                                    |
| <b>Utilitati</b>                                                                    | <b>Toate</b>                                                                      | <b>Toate</b>                            | <b>Toate</b>                           | <b>Toate</b>                           |
| Ajustare (%)                                                                        |                                                                                   | 0%                                      | 0%                                     | 0%                                     |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                                                                   | 0,0                                     | 0,0                                    | 0,0                                    |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                                   | 8,0                                     | 6,4                                    | 5,8                                    |
| <b>Utilizare</b>                                                                    | <b>Garaje auto, pivnițe, boxe la subsol de blocuri, alte spații de depozitare</b> | <b>Prestari servicii/comert,</b>        | <b>Prestari servicii/comert,</b>       | <b>Prestari servicii/comert,</b>       |
| Ajustare (%)                                                                        |                                                                                   | -50%                                    | -50%                                   | -50%                                   |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                                                                   | -4,0                                    | -3,2                                   | -2,9                                   |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                                   | 4,0                                     | 3,2                                    | 2,9                                    |
| <b>Finisaje</b>                                                                     | <b>Considerate inferioare</b>                                                     | <b>Superioare</b>                       | <b>Superioare</b>                      | <b>Superioare</b>                      |
| Ajustare (%)                                                                        |                                                                                   | -15%                                    | -15%                                   | -15%                                   |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                                                                   | -0,6                                    | -0,5                                   | -0,4                                   |
| <b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>                                                        |                                                                                   | <b>3,41</b>                             | <b>2,71</b>                            | <b>2,46</b>                            |
| ajustare totală netă (EUR/mp)                                                       |                                                                                   | -5,1                                    | -3,4                                   | -3,3                                   |
| ajustare totală netă (%)                                                            |                                                                                   | -51%                                    | -47%                                   | -49%                                   |
| ajustare totală brută (EUR/mp)                                                      |                                                                                   | 5,85                                    | 3,97                                   | 3,33                                   |
| ajustare totală brută (%)                                                           |                                                                                   | 59%                                     | 56%                                    | 49%                                    |
| Proprietatea comparabila 3 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR) |                                                                                   |                                         |                                        |                                        |
| <b>VALOARE DE PIATA UNITARA</b>                                                     | <b>2,46</b>                                                                       | <b>EUR/mp</b>                           | 1 EUR=                                 | 5,0859                                 |
|                                                                                     | <b>12,53</b>                                                                      | <b>LEI/mp</b>                           |                                        |                                        |
| <b>VALOARE DE PIATA TOTALA</b>                                                      | <b>246</b>                                                                        | <b>EUR</b>                              |                                        |                                        |
|                                                                                     | <b>1.251</b>                                                                      | <b>LEI</b>                              |                                        |                                        |

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |                   |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <p>Studiul pietei și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date.</p> |                   |                   |                   |
| <b>Tipul tranzacției</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |                   |                   |
| <p>În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranzacționare variază pe piața locală în interval -5-10%, în funcție de amplasament, suprafață, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |                   |                   |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b>     | <b>Comp 2</b>     | <b>Comp 3</b>     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | -15%              | -15%              | -15%              |
| Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |                   |                   |
| <b>Drepturi de proprietate transmise</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |                   |                   |
| La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este deplin                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |                   |                   |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b>     | <b>Comp 2</b>     | <b>Comp 3</b>     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0%                | 0%                | 0%                |
| <b>Restricții de utilizare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |                   |                   |
| Se consideră că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |                   |                   |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b>     | <b>Comp 2</b>     | <b>Comp 3</b>     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0%                | 0%                | 0%                |
| <b>Condiții de finanțare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |                   |                   |
| Se consideră că la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleași - nu sunt necesare ajustări.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |                   |                   |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b>     | <b>Comp 2</b>     | <b>Comp 3</b>     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0%                | 0%                | 0%                |
| <b>Condiții de vânzare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |                   |                   |
| Se consideră că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleași ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |                   |                   |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b>     | <b>Comp 2</b>     | <b>Comp 3</b>     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0%                | 0%                | 0%                |
| <b>Condiții de piață</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |                   |                   |
| Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |                   |                   |
| <b>Comparabila vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b>     | <b>Comp 2</b>     | <b>Comp 3</b>     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | similar           | similar           | similar           |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | nu se ajustează   | nu se ajustează   | nu se ajustează   |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0%                | 0%                | 0%                |
| Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |                   |                   |
| <b>AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |                   |                   |
| <b>Localizare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |                   |                   |
| În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |                   |                   |
| <b>Comparabila vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b>     | <b>Comp 2</b>     | <b>Comp 3</b>     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | mai bună          | similar           | similar           |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ajustare negativă | nu se ajustează   | nu se ajustează   |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | -10%              | 0%                | 0%                |
| S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ în funcție de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |                   |                   |
| <b>Suprafața (mp)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |                   |                   |
| În cazul spațiilor comerciale cu suprafețe mai mari numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie reconfigurată pentru o valorificare mai ușoară iar finalizarea tranzacției durează mai mult, influențând valoarea terenului, prețul scade invers proporțional cu suprafața, loturile mici de teren sunt mai ușor vandabile.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |                   |                   |
| <b>Comparabila vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b>     | <b>Comp 2</b>     | <b>Comp 3</b>     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | mai mare          | mai mare          | similară          |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ajustare pozitivă | ajustare pozitivă | nu se ajustează   |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 5%                | 5%                | 0%                |
| Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analizei ofertei competitive).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |                   |                   |
| <b>Utilități</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |                   |                   |
| Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu utilități complete, cumpărătorii plătesc mai mult.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                   |                   |
| <b>Comparabila vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b>     | <b>Comp 2</b>     | <b>Comp 3</b>     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | similare          | similare          | similare          |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | nu se ajustează   | nu se ajustează   | nu se ajustează   |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0%                | 0%                | 0%                |
| Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. Nu au fost necesare ajustări                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |                   |                   |
| <b>Utilizare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |                   |                   |
| Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru spațiile comerciale cu suprafața mai mică și situate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele cu suprafețe mai mari și situate în zone mai inferioare față de subiect, conform CMBU.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |                   |                   |
| <b>Comparabila vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b>     | <b>Comp 2</b>     | <b>Comp 3</b>     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | superioară        | superioară        | superioară        |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ajustare negativă | ajustare negativă | ajustare negativă |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | -50%              | -50%              | -50%              |
| Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizare a comparabilelor și cea a subiectului evaluat.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |                   |                   |
| <b>Finisaje</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |                   |                   |
| În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumpărătorii plătesc mai puțin.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                   |                   |
| <b>Comparabila vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b>     | <b>Comp 2</b>     | <b>Comp 3</b>     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | existentă         | existentă         | existentă         |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ajustare negativă | ajustare negativă | ajustare negativă |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | -15%              | -15%              | -15%              |
| Ajustările au fost estimate ținând cont de diferențele de amenajări existente la spații comerciale dintre proprietatea subiect și comparabile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |                   |                   |

| DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE |                                                        |                                    |                                    |                                    |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Elemente de comparație                                  | Spatiu analizat                                        | C1                                 | C2                                 | C3                                 |
| Suprafață (mp)                                          | 100                                                    | 120                                | 140                                | 140                                |
| Oferta chirie lunara<br>(Euro/luna)                     | ?                                                      | 800                                | 800                                | 900                                |
| Oferta chirie unitara<br>lunara (Euro/mp/luna)          |                                                        | 6,67                               | 5,71                               | 6,43                               |
| Localizare                                              | Mun. Craiova,<br>zona C, jud. Dolj                     | Mun. Craiova,<br>zona C, jud. Dolj | Mun. Craiova,<br>zona C, jud. Dolj | Mun. Craiova,<br>zona C, jud. Dolj |
| Drept de proprietate<br>transmis                        | Integral                                               | Integral                           | Integral                           | Integral                           |
| Restrictii de utilizare                                 | Fara                                                   | Fara                               | Fara                               | Fara                               |
| Conditii de finantare                                   | La piață                                               | La piață                           | La piață                           | La piață                           |
| Conditii de vanzare                                     | Nepartinitoare                                         | Nepartinitoare                     | Nepartinitoare                     | Nepartinitoare                     |
| Conditii de piata                                       | nov.25                                                 | nov.25                             | nov.25                             | nov.25                             |
| Acces                                                   | Strada principala                                      | Strada principala                  | Strada principala                  | Strada principala                  |
| Constructie                                             | Constructie<br>veche                                   | Constructie noua                   | Constructie noua                   | Constructie veche                  |
| Utilitati                                               | Toate                                                  | Toate                              | Toate                              | Toate                              |
| Utilizare                                               | Garaje auto,<br>pivnițe, boxe la<br>subsol de blocuri, | Prestari<br>servicii/comert,       | Prestari<br>servicii/comert,       | Prestari<br>servicii/comert,       |
| Finisaje                                                | Considerate<br>inferioare                              | Superioare                         | Superioare                         | Superioare                         |

|                                                                                     |                                                                            |                                 |                                 |                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| ANEXA 1.1.                                                                          |                                                                            |                                 |                                 |                                 |
| EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA                                            |                                                                            |                                 |                                 |                                 |
| CORECTII/Ajustari                                                                   | subiect                                                                    | PROPRIETĂȚI COMPARABILE         |                                 |                                 |
|                                                                                     |                                                                            |                                 |                                 |                                 |
| AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI                                                      |                                                                            | Comp.1                          | Comp.2                          | Comp.3                          |
| Chirie ofertata (EUR/mp)                                                            | ?                                                                          | 6,7                             | 5,7                             | 6,4                             |
| Tipul tranzactiei                                                                   |                                                                            | oferta vanzare                  | oferta vanzare                  | oferta vanzare                  |
| Ajustare pentru tip tranzactie (%)                                                  |                                                                            | -15%                            | -15%                            | -15%                            |
| Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)                                             |                                                                            | -1,0                            | -0,9                            | -1,0                            |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                            | 5,7                             | 4,9                             | 5,5                             |
| Drepturi de proprietate transmise                                                   | Integral                                                                   | Integral                        | Integral                        | Integral                        |
| Ajustare pentru dreptul de proprietate                                              |                                                                            | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                            | 5,7                             | 4,9                             | 5,5                             |
| Restrictii de utilizare                                                             | Fara                                                                       | Similar                         | Similar                         | Similar                         |
| Ajustare (%)                                                                        |                                                                            | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                            | 5,7                             | 4,9                             | 5,5                             |
| Condiții de finanțare                                                               | La piață                                                                   | La piață                        | La piață                        | La piață                        |
| Ajustare pentru finanțare                                                           |                                                                            | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                            | 5,7                             | 4,9                             | 5,5                             |
| Condiții de vanzare                                                                 | Nepartinitoare                                                             | Nepartinitoare                  | Nepartinitoare                  | Nepartinitoare                  |
| Ajustare (%)                                                                        |                                                                            | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                            | 5,7                             | 4,9                             | 5,5                             |
| Condiții de piata                                                                   | nov.25                                                                     | nov.25                          | nov.25                          | nov.25                          |
| Ajustare pentru condițiile pieței (%)                                               |                                                                            | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
| Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)                                          |                                                                            | 0,0                             | 0,0                             | 0,0                             |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                            | 5,7                             | 4,9                             | 5,5                             |
| AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII                                                     |                                                                            |                                 |                                 |                                 |
| Localizare                                                                          | Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj                                            | Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj |
| Ajustare (%)                                                                        |                                                                            | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                                                            | 0,0                             | 0,0                             | 0,0                             |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                            | 5,7                             | 4,9                             | 5,5                             |
| Suprafata (mp)                                                                      | 100,00                                                                     | 120,00                          | 140,00                          | 140,00                          |
| Ajustare (%)                                                                        |                                                                            | 5%                              | 5%                              | 5%                              |
| Ajustare (EUR)                                                                      |                                                                            | 0,3                             | 0,2                             | 0,3                             |
| Pret ajustat (EURO)                                                                 |                                                                            | 6,0                             | 5,1                             | 5,7                             |
| Utilitati                                                                           | Toate                                                                      | Toate                           | Toate                           | Toate                           |
| Ajustare (%)                                                                        |                                                                            | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                                                            | 0,0                             | 0,0                             | 0,0                             |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                            | 6,0                             | 5,1                             | 5,7                             |
| Utilizare                                                                           | Garaje auto, pivnițe, boxe la subsol de blocuri, alte spații de depozitare | Prestari servicii/comert,       | Prestari servicii/comert,       | Prestari servicii/comert,       |
| Ajustare (%)                                                                        |                                                                            | -50%                            | -50%                            | -50%                            |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                                                            | -3,0                            | -2,6                            | -2,9                            |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                            | 3,0                             | 2,6                             | 2,9                             |
| Finisaje                                                                            | Considerate inferioare                                                     | Superioare                      | Superioare                      | Superioare                      |
| Ajustare (%)                                                                        |                                                                            | -15%                            | -15%                            | -15%                            |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                                                            | -0,4                            | -0,4                            | -0,4                            |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                            | 2,53                            | 2,17                            | 2,44                            |
| ajustare totală netă (EUR/mp)                                                       |                                                                            | -3,1                            | -2,7                            | -3,0                            |
| ajustare totală netă (%)                                                            |                                                                            | -47%                            | -47%                            | -47%                            |
| ajustare totală brută (EUR/mp)                                                      |                                                                            | 3,70                            | 3,18                            | 3,57                            |
| ajustare totală brută (%)                                                           |                                                                            | 56%                             | 56%                             | 56%                             |
| Proprietatea comparabila 2 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR) |                                                                            |                                 |                                 |                                 |
| VALOARE DE PIATA UNITARA                                                            | 2,17                                                                       | EUR/mp                          | 1 EUR=                          | 5,0859                          |
|                                                                                     | 11,02                                                                      | LEI/mp                          |                                 |                                 |
| VALOARE DE PIATA TOTALA                                                             | 217                                                                        | EUR                             |                                 |                                 |
|                                                                                     | 1.104                                                                      | LEI                             |                                 |                                 |

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

Studiul pietei și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date.

**Tipul tranzacției**

În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranzacționare variază pe piața locală în interval -5-10%, în funcție de amplasament, suprafață, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD.

| Ajustări | Comp 1 | Comp 2 | Comp 3 |
|----------|--------|--------|--------|
|          | -15%   | -15%   | -15%   |

Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

**Drepturi de proprietate transmise**

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

| Ajustări | Comp 1 | Comp 2 | Comp 3 |
|----------|--------|--------|--------|
|          | 0%     | 0%     | 0%     |

**Restricții de utilizare**

Se considera că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.

| Ajustări | Comp 1 | Comp 2 | Comp 3 |
|----------|--------|--------|--------|
|          | 0%     | 0%     | 0%     |

**Condiții de finanțare**

Se considera că la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleași - nu sunt necesare ajustări.

| Ajustări | Comp 1 | Comp 2 | Comp 3 |
|----------|--------|--------|--------|
|          | 0%     | 0%     | 0%     |

**Condiții de vânzare**

Se considera că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleași ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.

| Ajustări | Comp 1 | Comp 2 | Comp 3 |
|----------|--------|--------|--------|
|          | 0%     | 0%     | 0%     |

**Condiții de piață**

Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1          | Comp 2          | Comp 3          |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                          | similar         | similar         | similar         |
| Tip de ajustare aplicat  | nu se ajustează | nu se ajustează | nu se ajustează |
| Procent ajustare aplicat | 0%              | 0%              | 0%              |

Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.

**AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII**

**Localizare**

În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1          | Comp 2          | Comp 3          |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                          | similar         | similar         | similar         |
| Tip de ajustare aplicat  | nu se ajustează | nu se ajustează | nu se ajustează |
| Procent ajustare aplicat | 0%              | 0%              | 0%              |

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

**Suprafață (mp)**

În cazul spațiilor comerciale cu suprafețe mai mari numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie reconfigurată pentru o valorificare mai ușoară iar finalizarea tranzacției durează mai mult, influențând valoarea terenului, prețul scade invers proporțional cu suprafața, loturile mici de teren sunt mai ușor vandabile.

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1            | Comp 2            | Comp 3            |
|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                          | mai mare          | mai mare          | mai mare          |
| Tip de ajustare aplicat  | ajustare pozitivă | ajustare pozitivă | ajustare pozitivă |
| Procent ajustare aplicat | 5%                | 5%                | 5%                |

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analizei ofertei competitive).

**Utilități**

Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu utilități complete, cumpărătorii plătesc mai mult.

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1          | Comp 2          | Comp 3          |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                          | similare        | similare        | similare        |
| Tip de ajustare aplicat  | nu se ajustează | nu se ajustează | nu se ajustează |
| Procent ajustare aplicat | 0%              | 0%              | 0%              |

Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. Nu au fost necesare ajustări

**Utilizare**

Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru spațiile comerciale cu suprafață mai mică și situate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele cu suprafețe mai mari și situate în zone mai inferioare față de subiect, conform CMBU.

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1            | Comp 2            | Comp 3            |
|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                          | superioară        | superioară        | superioară        |
| Tip de ajustare aplicat  | ajustare negativă | ajustare negativă | ajustare negativă |
| Procent ajustare aplicat | -50%              | -50%              | -50%              |

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizare a comparabilelor și cea a subiectului evaluat.

**Finisaje**

În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumpărătorii plătesc mai puțin.

| Comparabilă vs Subiect   | Comp 1            | Comp 2            | Comp 3            |
|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                          | existentă         | existentă         | existentă         |
| Tip de ajustare aplicat  | ajustare negativă | ajustare negativă | ajustare negativă |
| Procent ajustare aplicat | -15%              | -15%              | -15%              |

Ajustările au fost estimate ținând cont de diferențele de amenajări existente la spații comerciale dintre proprietatea subiect și comparabile

| DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE |                                                  |                                 |                                 |                                 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Elemente de comparație                                  | Spatiu analizat                                  | C1                              | C2                              | C3                              |
| Suprafață (mp)                                          | 100                                              | 120                             | 140                             | 140                             |
| Oferta chirie lunara (Euro/luna)                        | ?                                                | 800                             | 800                             | 900                             |
| Oferta chirie unitara lunara (Euro/mp/luna)             |                                                  | 6,67                            | 5,71                            | 6,43                            |
| Localizare                                              | Mun. Craiova, zona D, jud. Dolj                  | Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj | Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj |
| Drept de proprietate transmis                           | Integral                                         | Integral                        | Integral                        | Integral                        |
| Restricții de utilizare                                 | Fara                                             | Fara                            | Fara                            | Fara                            |
| Condiții de finantare                                   | La piață                                         | La piață                        | La piață                        | La piață                        |
| Condiții de vanzare                                     | Nepartinitoare                                   | Nepartinitoare                  | Nepartinitoare                  | Nepartinitoare                  |
| Condiții de piata                                       | nov.25                                           | nov.25                          | nov.25                          | nov.25                          |
| Acces                                                   | Strada principala                                | Strada principala               | Strada principala               | Strada principala               |
| Constructie                                             | Constructie veche                                | Constructie noua                | Constructie noua                | Constructie veche               |
| Utilitati                                               | Toate                                            | Toate                           | Toate                           | Toate                           |
| Utilizare                                               | Garaje auto, pivnițe, boxe la subsol de blocuri, | Prestari servicii/comert,       | Prestari servicii/comert,       | Prestari servicii/comert,       |
| Finisaje                                                | Considerate inferioare                           | Superioare                      | Superioare                      | Superioare                      |

|                                                                                     |                                                                                   |                                        |                                        |                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| ANEXA 1.1.                                                                          |                                                                                   |                                        |                                        |                                        |
| <b>EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA</b>                                     |                                                                                   |                                        |                                        |                                        |
| <b>CORECTII/Ajustari</b>                                                            | <b>subiect</b>                                                                    | <b>PROPRIETĂȚI COMPARABILE</b>         |                                        |                                        |
|                                                                                     |                                                                                   |                                        |                                        |                                        |
| <b>AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI</b>                                               |                                                                                   | <b>Comp.1</b>                          | <b>Comp.2</b>                          | <b>Comp.3</b>                          |
| <b>Chirie ofertata (EUR/mp)</b>                                                     | <b>?</b>                                                                          | <b>6,7</b>                             | <b>5,7</b>                             | <b>6,4</b>                             |
| <b>Tipul tranzactiei</b>                                                            |                                                                                   | <b>oferta vanzare</b>                  | <b>oferta vanzare</b>                  | <b>oferta vanzare</b>                  |
| Ajustare pentru tip tranzactie (%)                                                  |                                                                                   | -15%                                   | -15%                                   | -15%                                   |
| Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)                                             |                                                                                   | -1,0                                   | -0,9                                   | -1,0                                   |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                                   | 5,7                                    | 4,9                                    | 5,5                                    |
| <b>Drepturi de proprietate transmise</b>                                            | <b>Integral</b>                                                                   | <b>Integral</b>                        | <b>Integral</b>                        | <b>Integral</b>                        |
| Ajustare pentru dreptul de proprietate                                              |                                                                                   | 0%                                     | 0%                                     | 0%                                     |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                                   | 5,7                                    | 4,9                                    | 5,5                                    |
| <b>Restrictii de utilizare</b>                                                      | <b>Fara</b>                                                                       | <b>Similar</b>                         | <b>Similar</b>                         | <b>Similar</b>                         |
| Ajustare (%)                                                                        |                                                                                   | 0%                                     | 0%                                     | 0%                                     |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                                   | 5,7                                    | 4,9                                    | 5,5                                    |
| <b>Condiții de finanțare</b>                                                        | <b>La piață</b>                                                                   | <b>La piață</b>                        | <b>La piață</b>                        | <b>La piață</b>                        |
| Ajustare pentru finanțare                                                           |                                                                                   | 0%                                     | 0%                                     | 0%                                     |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                                   | 5,7                                    | 4,9                                    | 5,5                                    |
| <b>Condiții de vanzare</b>                                                          | <b>Nepartinitoare</b>                                                             | <b>Nepartinitoare</b>                  | <b>Nepartinitoare</b>                  | <b>Nepartinitoare</b>                  |
| Ajustare (%)                                                                        |                                                                                   | 0%                                     | 0%                                     | 0%                                     |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                                   | 5,7                                    | 4,9                                    | 5,5                                    |
| <b>Condiții de piata</b>                                                            | <b>nov.25</b>                                                                     | <b>nov.25</b>                          | <b>nov.25</b>                          | <b>nov.25</b>                          |
| Ajustare pentru condițiile pieței (%)                                               |                                                                                   | 0%                                     | 0%                                     | 0%                                     |
| Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)                                          |                                                                                   | 0,0                                    | 0,0                                    | 0,0                                    |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                                   | 5,7                                    | 4,9                                    | 5,5                                    |
| <b>AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII</b>                                              |                                                                                   |                                        |                                        |                                        |
| <b>Localizare</b>                                                                   | <b>Mun. Craiova, zona D, jud. Dolj</b>                                            | <b>Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj</b> | <b>Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj</b> | <b>Mun. Craiova, zona C, jud. Dolj</b> |
| Ajustare (%)                                                                        |                                                                                   | -35%                                   | -35%                                   | -35%                                   |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                                                                   | -2,0                                   | -1,7                                   | -1,9                                   |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                                   | 3,7                                    | 3,2                                    | 3,6                                    |
| <b>Suprafata (mp)</b>                                                               | <b>100,00</b>                                                                     | <b>120,00</b>                          | <b>140,00</b>                          | <b>140,00</b>                          |
| Ajustare (%)                                                                        |                                                                                   | 5%                                     | 5%                                     | 5%                                     |
| Ajustare (EUR)                                                                      |                                                                                   | 0,2                                    | 0,2                                    | 0,2                                    |
| Pret ajustat (EURO)                                                                 |                                                                                   | 3,9                                    | 3,3                                    | 3,7                                    |
| <b>Utilitati</b>                                                                    | <b>Toate</b>                                                                      | <b>Toate</b>                           | <b>Toate</b>                           | <b>Toate</b>                           |
| Ajustare (%)                                                                        |                                                                                   | 0%                                     | 0%                                     | 0%                                     |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                                                                   | 0,0                                    | 0,0                                    | 0,0                                    |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                                   | 3,9                                    | 3,3                                    | 3,7                                    |
| <b>Utilizare</b>                                                                    | <b>Garaje auto, pivnițe, boxe la subsol de blocuri, alte spații de depozitare</b> | <b>Prestari servicii/comert,</b>       | <b>Prestari servicii/comert,</b>       | <b>Prestari servicii/comert,</b>       |
| Ajustare (%)                                                                        |                                                                                   | -50%                                   | -50%                                   | -50%                                   |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                                                                   | -1,9                                   | -1,7                                   | -1,9                                   |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                                                   | 1,9                                    | 1,7                                    | 1,9                                    |
| <b>Finisaje</b>                                                                     | <b>Considerate inferioare</b>                                                     | <b>Superioare</b>                      | <b>Superioare</b>                      | <b>Superioare</b>                      |
| Ajustare (%)                                                                        |                                                                                   | -15%                                   | -15%                                   | -15%                                   |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                                                                   | -0,3                                   | -0,2                                   | -0,3                                   |
| <b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>                                                        |                                                                                   | <b>1,64</b>                            | <b>1,41</b>                            | <b>1,58</b>                            |
| ajustare totală netă (EUR/mp)                                                       |                                                                                   | -4,0                                   | -3,4                                   | -3,9                                   |
| ajustare totală netă (%)                                                            |                                                                                   | -60%                                   | -60%                                   | -60%                                   |
| ajustare totală brută (EUR/mp)                                                      |                                                                                   | 4,39                                   | 3,76                                   | 4,23                                   |
| ajustare totală brută (%)                                                           |                                                                                   | 66%                                    | 66%                                    | 66%                                    |
| Proprietatea comparabila 2 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR) |                                                                                   |                                        |                                        |                                        |
| <b>VALOARE DE PIATA UNITARA</b>                                                     | <b>1,41</b>                                                                       | <b>EUR/mp</b>                          | 1 EUR=                                 | 5,0859                                 |
|                                                                                     | <b>7,17</b>                                                                       | <b>LEI/mp</b>                          |                                        |                                        |
| <b>VALOARE DE PIATA TOTALA</b>                                                      | <b>141</b>                                                                        | <b>EUR</b>                             |                                        |                                        |
|                                                                                     | <b>717</b>                                                                        | <b>LEI</b>                             |                                        |                                        |

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                             |                             |                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <p>Studiul pietei și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date.</p> |                             |                             |                             |
| <b>Tipul tranzacției</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |                             |                             |
| <p>În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranzacționare variază pe piața locală în interval -5-10%, în funcție de amplasament, suprafață, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                             |                             |                             |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b><br>-15%       | <b>Comp 2</b><br>-15%       | <b>Comp 3</b><br>-15%       |
| Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |                             |                             |
| <b>Drepturi de proprietate transmise</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |                             |                             |
| La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este deplin                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                             |                             |                             |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b><br>0%         | <b>Comp 2</b><br>0%         | <b>Comp 3</b><br>0%         |
| <b>Restricții de utilizare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |                             |                             |
| Se consideră că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |                             |                             |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b><br>0%         | <b>Comp 2</b><br>0%         | <b>Comp 3</b><br>0%         |
| <b>Condiții de finanțare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                             |                             |                             |
| Se consideră că la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleași - nu sunt necesare ajustări.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                             |                             |                             |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b><br>0%         | <b>Comp 2</b><br>0%         | <b>Comp 3</b><br>0%         |
| <b>Condiții de vânzare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                             |                             |                             |
| Se consideră că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleași ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |                             |                             |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Comp 1</b><br>0%         | <b>Comp 2</b><br>0%         | <b>Comp 3</b><br>0%         |
| <b>Condiții de piață</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |                             |                             |
| Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |                             |                             |
| <b>Comparabila vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>similar    | <b>Comp 2</b><br>similar    | <b>Comp 3</b><br>similar    |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | nu se ajustează             | nu se ajustează             | nu se ajustează             |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0%                          | 0%                          | 0%                          |
| Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                             |                             |                             |
| <b>AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                             |                             |                             |
| <b>Localizare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                             |                             |                             |
| În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                             |                             |                             |
| <b>Comparabila vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>mai bună   | <b>Comp 2</b><br>mai bună   | <b>Comp 3</b><br>mai bună   |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ajustare negativă           | ajustare negativă           | ajustare negativă           |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | -35%                        | -35%                        | -35%                        |
| S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ în funcție de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |                             |                             |
| <b>Suprafață (mp)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |                             |                             |
| În cazul spațiilor comerciale cu suprafețe mai mari numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie reconfigurată pentru o valorificare mai ușoară iar finalizarea tranzacției durează mai mult, influențând valoarea terenului, prețul scade invers proporțional cu suprafața, loturile mici de teren sunt mai ușor vandabile.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                             |                             |                             |
| <b>Comparabila vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>mai mare   | <b>Comp 2</b><br>mai mare   | <b>Comp 3</b><br>mai mare   |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ajustare pozitivă           | ajustare pozitivă           | ajustare pozitivă           |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 5%                          | 5%                          | 5%                          |
| Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analizei ofertei competitive).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                             |                             |                             |
| <b>Utilități</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |                             |                             |
| Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu utilități complete, cumpărătorii plătesc mai mult.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                             |                             |                             |
| <b>Comparabila vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>similare   | <b>Comp 2</b><br>similare   | <b>Comp 3</b><br>similare   |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | nu se ajustează             | nu se ajustează             | nu se ajustează             |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0%                          | 0%                          | 0%                          |
| Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. Nu au fost necesare ajustări                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                             |                             |                             |
| <b>Utilizare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |                             |                             |
| Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru spațiile comerciale cu suprafață mai mică și situate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele cu suprafețe mai mari și situate în zone mai inferioare față de subiect, conform CMBU.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                             |                             |                             |
| <b>Comparabila vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>superioară | <b>Comp 2</b><br>superioară | <b>Comp 3</b><br>superioară |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ajustare negativă           | ajustare negativă           | ajustare negativă           |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | -50%                        | -50%                        | -50%                        |
| Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizare a comparabilelor și cea a subiectului evaluat.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |                             |                             |
| <b>Finisaje</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                             |                             |                             |
| În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumpărătorii plătesc mai puțin.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                             |                             |                             |
| <b>Comparabila vs Subiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Comp 1</b><br>existentă  | <b>Comp 2</b><br>existentă  | <b>Comp 3</b><br>existentă  |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ajustare negativă           | ajustare negativă           | ajustare negativă           |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | -15%                        | -15%                        | -15%                        |
| Ajustările au fost estimate ținând cont de diferențele de amenajări existente la spații comerciale dintre proprietatea subiect și comparabile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                             |                             |                             |

## Anexa 2      Fotografii



### Anexa 3 Oferte

## CABINETE MEDICALE

## COMPARABILA 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/afacere-la-cheie-spatiu-centrul-vechi-locatie-foarte-buna-180mp-IDFngT>

**storia** De vânzare De închiriat Ansambluri rezidențiale Companii Index Cămine

**BENIAMIN Imobiliare**

**Înapoi** Distribuie Salvează

**Afacere la cheie-Spătiu-Centrul Vechi-Locatie foarte buna-180mp**

**1200 €/lună**

**Centru, Cluj-Napoca, Cluj**

**Spațiu comercial de închiriat**

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Suprafață utilă         | 180 m²            |
| Etaj                    | parter            |
| Destinația proprietății | Nici informații   |
| Locația imobilului      | case particulare  |
| Utilități la            | Nici informații   |
| Tip vânzare             | agenție           |
| Stare                   | gata de utilizare |
| Informații suplimentare | Nici informații   |

**BENIAMIN Imobiliare**

Nume\*

Email\*

+40 Număr de telefon\*

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

Administratorul acestui site este S.C. Cluj Online Services S.R.L. (Storia) **OK/MAIL**

**Trimite mesajul**

SAO

**Afișează numărul**

## COMPARABILA 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-in-craiova-IDjW5QY.html>

The screenshot shows an OLX advertisement titled "Inchiriez spatiu in Craiova". The price is listed as 1 000 € per month. The ad includes a description of the space, contact information for the advertiser, and a map showing the location. The space is located in the "Medicina Veche" area of Craiova, near the "Strada 1000E". The space is 100 m² and is suitable for various commercial activities. The advertiser is "POIANA S.R.L." and provides contact details including a phone number and email address.

**Inchiriez spatiu in Craiova**

**1 000 €**

PROMOVENZA • REACTUALIZEAZA

Tipul: Vanzare/Inchiriere/Inchiriere Suprafata utila: 100 m²

**DESCRIERE**

inchiriez spatiu in zona Medicina Veche din Craiova. Zona este foarte transitata, fiind ultracentrala, intr-o strada. Curte interioara, locuri de parcare disponibile, incluse in pret. Suprafata 100 mp, pretul este pentru birouri de avocatura, contabilitate, notari, etc. Se poate amenaja dupa nevoile clientului. Contract ANAF, pret 1000E+iva. Mai multe detalii la nr de contact: 07\*\*\*\*\*88

ID: 29429784 Visibilitate: 20%

**DESPRE COMPANIE**

Nume firmă: POIANA S.R.L.  
CUI: RO231026  
Număr de telefon: 0720599657  
E-mail: cocoman.pociana@gmail.com  
Adresă: Str. VLAD TEPES 2  
200348 Mun. Craiova  
DOU

**Arată mai puține**

**DREPTURILE CONSUMATORILOR**

Acest anunț a fost publicat de către o firmă.

În calitate de consumator, toate achizițiile pe care le faci de la o firmă vor fi protejate de lege privind drepturile consumatorilor. În funcție de produsul sau serviciul pe care îl cumperi, acesta însoțește și alor drepturi cu privire la returul, garanția și altele.

Report roof (Report) Info... Oferte similare... și cumperi un...  
Report roof (Report) Info... Oferte similare... și cumperi un...  
Report roof (Report) Info... Oferte similare... și cumperi un...

## COMPARABILA 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/proprietar-spatiu-comercial-ultracentral-salon-birouri-cafenea-cabinet-IDjDB3n.html>

The screenshot shows an OLX advertisement titled "Proprietar spatiu comercial-ultracentral-salon-birouri-cafenea-cabinet". The ad includes a photo of the interior space, contact information for the advertiser, and a map showing the location. The space is located in the "Medicina Veche" area of Craiova, near the "Strada 1000E". The space is 100 m² and is suitable for various commercial activities. The advertiser is "Dan Stanescu" and provides contact details including a phone number and email address.

**Proprietar spatiu comercial-ultracentral-salon-birouri-cafenea-cabinet**

**1 000 €**

PROMOVENZA • REACTUALIZEAZA

Tipul: Vanzare/Inchiriere/Inchiriere Suprafata utila: 100 m²

**DESCRIERE**

Proprietar spatiu comercial-ultracentral-salon-birouri-cafenea-cabinet. Zona este foarte transitata, fiind ultracentrala, intr-o strada. Curte interioara, locuri de parcare disponibile, incluse in pret. Suprafata 100 mp, pretul este pentru birouri de avocatura, contabilitate, notari, etc. Se poate amenaja dupa nevoile clientului. Contract ANAF, pret 1000E+iva. Mai multe detalii la nr de contact: 07\*\*\*\*\*88

ID: 29429784 Visibilitate: 20%

**DESPRE COMPANIE**

Nume firmă: POIANA S.R.L.  
CUI: RO231026  
Număr de telefon: 0720599657  
E-mail: cocoman.pociana@gmail.com  
Adresă: Str. VLAD TEPES 2  
200348 Mun. Craiova  
DOU

**Arată mai puține**

**DREPTURILE CONSUMATORILOR**

Acest anunț a fost publicat de către o firmă.

În calitate de consumator, toate achizițiile pe care le faci de la o firmă vor fi protejate de lege privind drepturile consumatorilor. În funcție de produsul sau serviciul pe care îl cumperi, acesta însoțește și alor drepturi cu privire la returul, garanția și altele.

Report roof (Report) Info... Oferte similare... și cumperi un...  
Report roof (Report) Info... Oferte similare... și cumperi un...  
Report roof (Report) Info... Oferte similare... și cumperi un...

## ZONA A0

## COMPARABILA 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-birouri-IDwMfy>

Strada Gheorghe Doja nr.1, 1 Mai, Craiova

125 m²

1 500 €

Sauvegarde

Compart

IS A Casa Imobiliare

Apăta saze anuapate

Spatiu comercial / birouri

Strada Gheorghe Doja nr.1, 1 Mai, Craiova

1 500 €

12 Clm

Propune un pret

Trimesa mesajul

Salvezi anuntul

Raporteara

Vizionare la distanță

Video

Yes

Prezentare generală

Suprafață

125 m²

Etagi

Cere informații

Stare

gata de utilizare

Vizionare la distanță

Video

Destinatia proprietati

Cere informații

Tip clădire

Cere informații

Tip vânzător

agenție

Libre de la

Cere informații

Agente imobiliara

IS A Casa Imobiliare

2PC Partly sunny

18.33

18.06.2023

## COMPARABILA 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/cladire-comerciala-100-mp-parter-3-incaperi-central-km-0-IDwkX9>

Crăciunța Vechi, Craiova, Dolj (judet)

100 m²

1 300 €

Sauvegarde

Compart

Elegant Imobiliare

Apăta saze anuapate

Cladire comerciala, 100 mp, parter, 3 incaperi, Central-Km 0

Crăciunța Vechi, Craiova, Dolj (judet)

1 300 €

13 Clm

Propune un pret

Trimesa mesajul

Salvezi anuntul

Raporteara

Vizionare la distanță

Cere informații

Prezentare generală

Suprafață

100 m²

Etagi

Cere informații

Stare

gata de utilizare

Vizionare la distanță

Cere informații

Destinatia proprietati

birouri

Tip clădire

Cere informații

Tip vânzător

agenție

Libre de la

Cere informații

Agente imobiliara

Elegant Imobiliare

351 afisari rezumari

Calea Bucuresti, peste strada de Mic Donald's, 500000, Craiova, Dolj (localitate)

Vezi toate ofertele

21°C Mostly cloudy

18.33

18.06.2023

## COMPARABILA 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-comercial-103-mp-de-nchiriat-n-zona-centrala-IDuUmP>

**Spațiu comercial 103 mp de închiriat în zona Centrală**  
Centru, Craiova, Dolj (Județ)

**1 200 €**  
12 €/mp  
Propune un preț

**Prezentare generală**

|                       |                 |                         |                 |
|-----------------------|-----------------|-------------------------|-----------------|
| Suprafață             | 103 mp          | Destinația proprietății | Care informații |
| Etaj                  | Care informații | Tip clădire             | Care informații |
| Stare                 | Care informații | Tip vânzător            | agenție         |
| Vizionare la distanță | Care informații | Libertate de la         | Care informații |

**Descriere**

RE/MAX AREA EXPERTS 2 CRAIOVA va propune spre închiriere un spațiu comercial în zona Ușoare . Spațiul este potrivit pentru o croitorie având deja toate cele necesare în spațiu. Suprafața spațiului este de 103 mp. Va așteptăm la vizionare ! (0736037594)

**RE/MAX Area Experts**  
756 afișări săptămânale  
Calea Unirii 114, 200300, Craiova, Dolj (localitate)  
Vedeți toate ofertele

## ZONA A1

## COMPARABILA 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-150-mp-IDhi9FV.html>

**Spațiu comercial 150 mp**  
1 500 €

PROMOVEAZĂ | REACTUALIZEAZĂ

Permisul de construcție | Vizionare/închiriere | Extern | Suprafața utilă 150 mp

(P) Credit Online Rapid? Alege AXI Card

**DESCRIERE**

Inchiriez spațiu comercial în zona centrală 150 mp, gaze, aer condiționat, recent tot inclusiv grup sanitar și stație prețabilă Dolj Pădărești Open Space.

**LOCALIZARE**

## COMPARABILA 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/cladire-comerciala-100-mp-parter-3-incaperi-central-km-0-IDwkX9>

**Cladire comerciala, 100 mp, parter, 3 incaperi, Central-Km 0**  
Craiova-Victor, Craiova, Dolj (judet)

**1 300 €**  
13 Clm  
Propune un pret

**Prezentare generală**

|                       |                   |                         |                 |
|-----------------------|-------------------|-------------------------|-----------------|
| Suprafață             | 100 mp            | Destinația proprietății | birouri         |
| Etaj                  | Care informații   | Tip clădire             | Care informații |
| Stare                 | gata de utilizare | Tip vânzător            | agenție         |
| Vizionare la distanță | Care informații   | Libertate de la         | Care informații |

**Descriere**

Agentia imobiliara Elegent propune spre inchiriere un spatiu la parter, intr-o cladire comerciala situata in zona centrala, aproape de km 0, avand deschidere de 37 m, la 2 strazi cunoscute, cu trafic intens atat pietonal cat si auto. Suprafata utila totala este de 100 mp, fiind compartimentat in 3 incaperi si 1 baie. Pretul este de 13 euro/mp negociabil. Constructia a fost finalizata in anul 2005 si are demisol, parter, etaj si mansarda.

**Agente imobiliara**  
Elegant Imobiliare

**351 afisari recente**  
Calea Bucuresti, peste strada de Mc Donald's, 000000, Craiova, Dolj (localitate)

**Vezi toate ofertele**

## COMPARABILA 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-comercial-103-mp-de-inchiriat-n-zona-centr-103-mp-IDuUmP>

**Spațiu comercial 103 mp de închiriat în zona Centrala**  
Centru, Craiova, Dolj (judet)

**1 200 €**  
12 Clm  
Propune un pret

**Prezentare generală**

|                       |                 |                         |                 |
|-----------------------|-----------------|-------------------------|-----------------|
| Suprafață             | 103 mp          | Destinația proprietății | Care informații |
| Etaj                  | Care informații | Tip clădire             | Care informații |
| Stare                 | Care informații | Tip vânzător            | agenție         |
| Vizionare la distanță | Care informații | Libertate de la         | Care informații |

**Descriere**

RE/MAX AREA EXPERTS 2 CRAIOVA va propune spre inchiriere un spatiu comercial in zona Lipicani . Spatiu este potrivit pentru o activitate avand deja toate cele necesare in spatiu. Suprafata spatiului este de 103 mp. Va asteptam la vizionare ! 0736037904

**Agente imobiliara**  
RE/MAX Area Experts 2

**756 afisari recente**  
Calea Unirii 114, 200000, Craiova, Dolj (localitate)

**Vezi toate ofertele**

## ZONA A2

### COMPARABILA 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-150-mp-IDhi9FV.html>

The screenshot shows an OLX advertisement for a commercial space. At the top, there's a Creative Cloud banner. The main title is 'Spatiu comercial 150 mp' with a price of '1 500 €'. Below the title, there are buttons for 'PROMOVEAZĂ' and 'REACTUALIZEAZĂ'. A section for 'DETALII' includes 'Permisul de construire', 'Vârsta/închiriere', and 'Suprafața utilă 150 mp'. There's a 'Credit Online Rapid? Alege AXI Card' button. The 'DESCRIERE' section mentions a 150 mp space with a recent renovation and a group of similar spaces. The 'LOCALIZARE' section is partially visible. On the right, there's a 'PRIVAT' section with a 'Owner' profile and a 'Trimit mesaj' button.

### COMPARABILA 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/cladire-comerciala-100-mp-parter-3-incaperi-central-km-0-IDwkX9>

The screenshot shows a STORIA advertisement for a commercial building. The title is 'Cladire comerciala, 100 mp, parter, 3 incaperi, Central-Km 0' with a price of '1 300 €'. The location is 'Craiova, Dolj (judet)'. The 'Prezentare generală' section lists details: 'Suprafață: 100 mp', 'Etaj: Cere informații', 'Stare: gata de utilizare', 'Vizionare la distanță: Cere informații', 'Destinația proprietății: birouri', 'Tip clădire: Cere informații', 'Tip vânzător: agenție', and 'Liber de la: Cere informații'. The 'Descriere' section mentions a 100 mp space with 3 rooms and a parking lot. The 'Agentie imobiliara' section lists 'ELEGANT IMOBILIARE' and '351 oferte imobiliare'.

## COMPARABILA 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-comercial-103-mp-de-nchiriat-n-zona-centrala-IDuUmP>

The screenshot shows a real estate listing on the website storia.ro. The listing is for a commercial space of 103 sqm for rent in the central area of Craiova. The price is 1,200 € per month. The listing is categorized as 'Spațiu comercial 103 mp de închiriat în zona Centrală'. The listing includes a general presentation table with details such as surface area, floor, state, and location. The description mentions that the space is suitable for a variety of uses and is located in a central area. The listing is posted by an agency, RE/MAX Area Experts.

| Prezentare generală     |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Suprafață               | 103 mp          |
| Etaj                    | Care informații |
| Stare                   | Care informații |
| Vizionare la distanță   | Care informații |
| Destinația proprietății | Care informații |
| Tip clădire             | Care informații |
| Tip vânzător            | agenție         |
| Libertate de la         | Care informații |

**Descriere**

RE/MAX AREA EXPERTS 2 CRAIOVA va propune spre închiriere un spatiu comercial în zona Ușceni . Spatiu este potrivit pentru o croitorie având deja toate cele necesare în spațiu. Suprafata spatului este de 103 mp. Va așteptăm la vizionare ! (0736037564)

**RE/MAX Area Experts**

756 afișări recente

Calea Unirii 114, 200300, Craiova, Dolj (localitate)

Vezi toate ofertele

## ZONA A3

## COMPARABILA 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-150-mp-IDhi9FV.html>

The screenshot shows a real estate listing on the website olx.ro. The listing is for a commercial space of 150 sqm for rent. The price is 1,500 € per month. The listing is categorized as 'Spatiu comercial 150 mp'. The listing includes a description of the space and its location. The listing is posted by a user named 'Owner'.

**Spatiu comercial 150 mp**

**1 500 €**

PROMOVEAZĂ | REACTUALIZEAZĂ

Permisia foto | Vizionare/Inchiriere | Externare | Suprafata alta 150 mp

(P) Credit Online Rapid? Alege AXI Card

**DESCRIERE**

Inchiriez spatiu comercial 500m2 de inchiriat 150 mp, gaze, Aer condiționat recent tot inclusiv grup sanitar si statie pretrabil Dol Pal Casino Open Space.

ID: 20050403

Publicat: 02

**LOCALIZARE**

**Owner**

Pe OLX din august 2018

Activează la OLX

Intre în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a beneficia de toate avantajele.

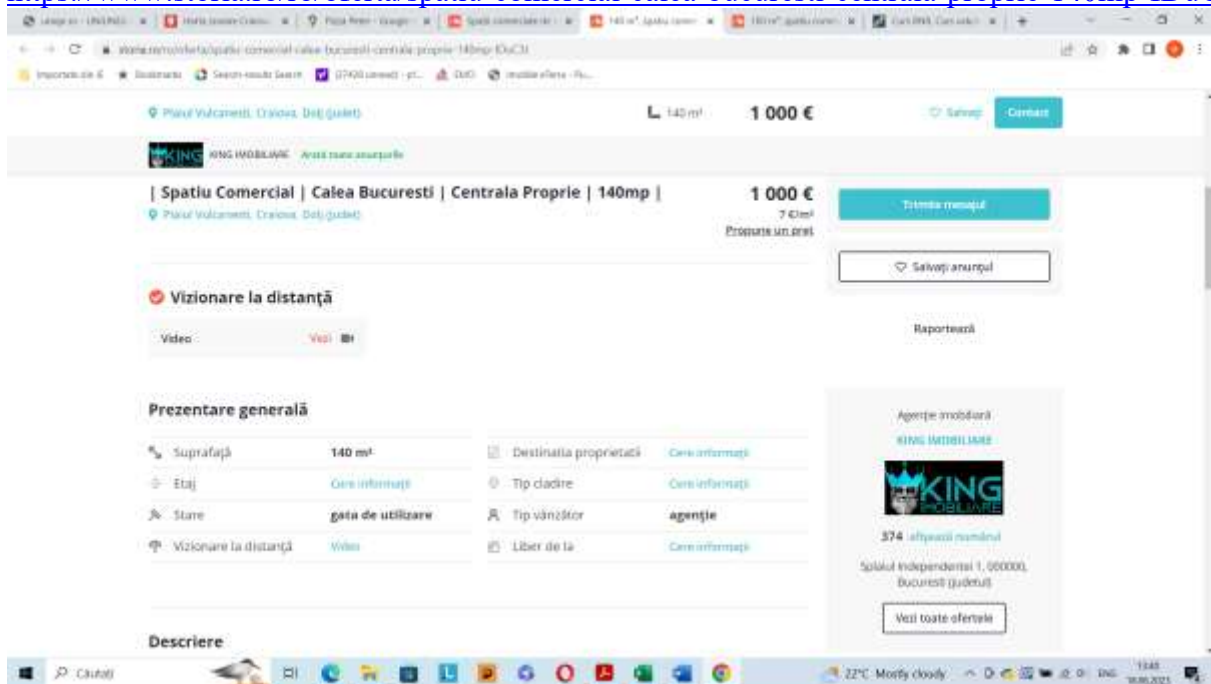
Intre în cont / Cont nou

Trimite mesaj

Mă mulțumesc de acest vânzător

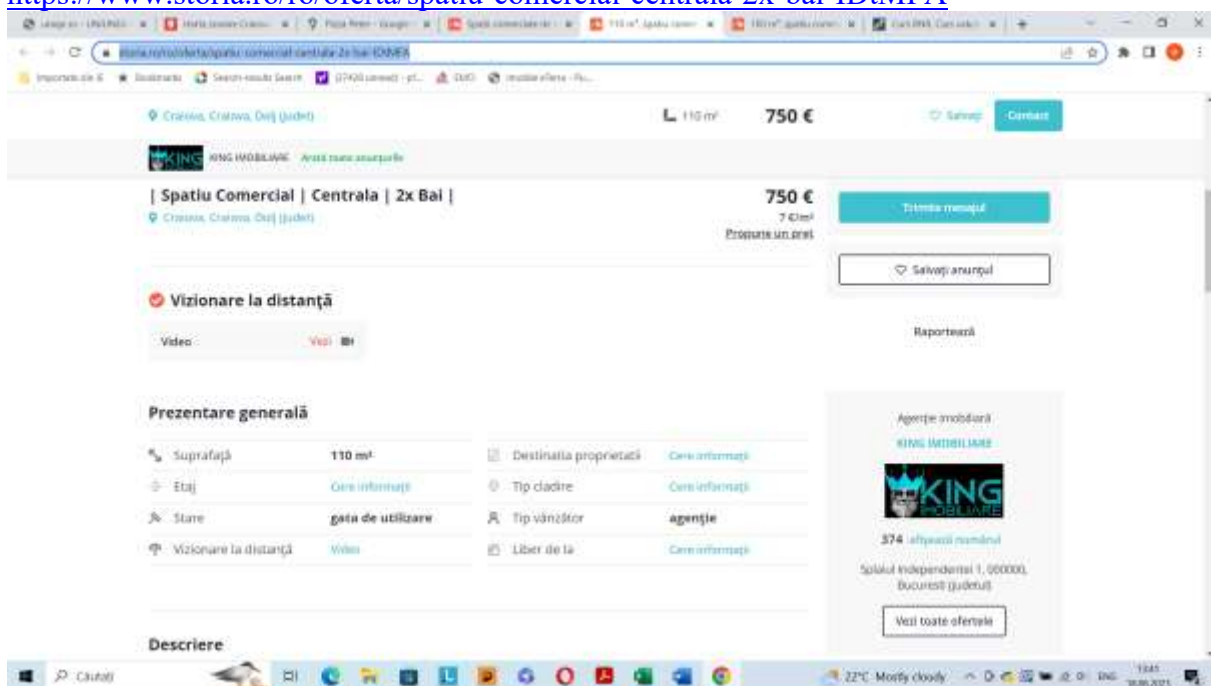
## COMPARABILA 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-calea-bucuresti-centrala-proprie-140mp-IDuC3t>



### COMPARABILA 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-centrala-2x-bai-IDtMFA>



## ZONA B

## COMPARABILA 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-150-mp-finisat-la-cerere-zona-restaurant-dunarea-IDtuTY>

The screenshot shows a real estate listing on the storia.ro website. The listing is for a commercial space of 150 m², finished to order, located in the Dunărea area near Restaurant Dunărea. The price is 1,550 €. The listing includes several images of the interior and exterior of the space. The agent is BLITZ, with the contact number 0740 100 100. The listing is categorized as 'Spațiul comercial' and 'Zona Restaurant Dunărea'. The agent's profile shows they have 351 offers and are located at Strada Brestei nr. 25, 200420, Craiova.

**Spațiul comercial, 150 mp, finisat la cerere, zona Restaurant Dunărea**

**1 550 €**

**Prezentare generală**

|                       |                 |                         |                 |
|-----------------------|-----------------|-------------------------|-----------------|
| Suprafață             | 150 mp          | Destinația proprietății | Cere informații |
| Etaj                  | Cere informații | Tip clădire             | Cere informații |
| Stare                 | Cere informații | Tip vânzător            | agenție         |
| Vizionare la distanță | Cere informații | Libertate de la         | Cere informații |

**Descriere**

BLITZ va propune spre închiriere un spațiu comercial situat în cartierul 1 Mai, într-o zonă cu trafic intens, în apropiere de Restaurantul Dunărea. Acesta are o suprafață totală de 150 mp și va fi finisat după cerințele viitorului client. Spațiul dispune de:

**Agente imobiliară**  
**BLITZ**  
351 oferte în vânzare  
Strada Brestei nr. 25, 200420, Craiova, (Județul Mehedinți)

## COMPARABILA 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-langa-pizza-peters-IDhzb6R.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>

The screenshot shows a real estate listing on the olx.ro website. The listing is for a commercial space near Pizza Peters, priced at 1,200 €. The listing includes a large image of the interior of the space. The agent is PROMOVEAZĂ, with the contact number 0740 100 100. The listing is categorized as 'Spațiul comercial' and 'Zona Restaurant Dunărea'. The agent's profile shows they have 351 offers and are located at Strada Brestei nr. 25, 200420, Craiova.

**Spațiul comercial lângă Pizza Peters**

**1 200 €**

**DESCRIERE**

Inchiriere spațiu comercial lângă Pizza Peters.  
Suprafață 110mp.  
Rotare la telefon.

**Agente imobiliară**  
**PROMOVEAZĂ**  
351 oferte în vânzare  
Strada Brestei nr. 25, 200420, Craiova, (Județul Mehedinți)

## COMPARABILA 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriere-spatiu-comercial-IDuxYG>

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the website storia.ro. The listing is for a commercial space (Inchiriere spațiu comercial) located in Craiova, Craiova, Deal (Judet). The space is 140 m² and priced at 900 € per month. The listing includes a general presentation table with details such as surface area, floor, condition, and viewing options. A description section provides further details about the location and contact information.

| Prezentare generală     |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Suprafață               | 140 m²             |
| Etaj                    | parter             |
| Stare                   | gata de utilizare  |
| Vizionare la distanță   | Cere informații    |
| Destinatia proprietății | Cere informații    |
| Tip clădire             | clădire de birouri |
| Tip vânzător            | privat             |
| Libertate de la         | Cere informații    |

**Descriere**

De inchiriat spațiu comercial ultramodern, în suprafața utilă de 140 mp, situat în Craiova, Bulevardul Căminului București-Spălatul Nr. 2, parter.

Acces pietonal și auto.

Pret inchiriere 900 euro.

Relații la telefon 0722289929/ 0732401425

## ZONA C

## COMPARABILA 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-birou-120-mp-zona-brestei-IDwhnb>

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the website storia.ro. The listing is for a 120 mp office space (Spatiu birou, 120 mp, zona brestei) located in Brestei, Brestei, Craiova. The space is 120 m² and priced at 800 € per month. The listing includes a general presentation table with details such as surface area, floor, condition, and viewing options. A description section provides further details about the location and contact information.

| Prezentare generală     |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Suprafață               | 120 m²          |
| Etaj                    | Cere informații |
| Stare                   | Cere informații |
| Vizionare la distanță   | Cere informații |
| Destinatia proprietății | birouri         |
| Tip clădire             | Cere informații |
| Tip vânzător            | agenție         |
| Libertate de la         | Cere informații |

**Descriere**

BLITZ vă propune spre închiriere un spațiu de birouri situat în cartierul Brestei, zona facultății de agronomie. Acesta are o suprafață de 120 mp iar compartimentarea este realizată astfel: hol, 4 camere spațioase și 2 grupuri sanitare complet echipate și funcționale. Spațiul dispune și de alte facilități precum centrala termică, puziere mari de curent (frigor) gâdina puna la dispoziție pentru relaxare. Este ideal pentru orice activitate de birouri, dar și pentru alte scopuri de afaceri. BLITZ 1087305B.

## COMPARABILA 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-140-mp-calea-bucuresti-IDwYO>

**Spatiu 140 mp Calea Bucuresti**

**800 €**

**Prezentare generală**

|                       |                   |                        |                 |
|-----------------------|-------------------|------------------------|-----------------|
| Suprafață             | 140 mp            | Destinată proprietății | Cere informații |
| Etaj                  |                   | Tip clădire            | Cere informații |
| Stare                 | gata de utilizare | Tip vânzător           | agenție         |
| Vizionare la distanță | Cere informații   | Libertate de la        | Cere informații |

**IMPERIA** Agenție Imobiliară

## COMPARABILA 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriere-spatiu-comercial-IDuxYG>

**Inchiriere spatiu comercial**

**900 €**

**Prezentare generală**

|                       |                   |                        |                    |
|-----------------------|-------------------|------------------------|--------------------|
| Suprafață             | 140 mp            | Destinată proprietății | Cere informații    |
| Etaj                  | parter            | Tip clădire            | clădire de birouri |
| Stare                 | gata de utilizare | Tip vânzător           | privat             |
| Vizionare la distanță | Cere informații   | Libertate de la        | Cere informații    |

**Descriere**

De inchiriat spatiu comercial ultramodern, în suprafața utilă de 140 mp, situat în Craiova, Bulevardul Calea Bucuresti-Spălatul nr 2, parter.

Acces pietonal și auto.

Preț închiriere 900 euro.

Relați la telefon 0722289029/ 0732401425

**IMPERIA** Agenție Imobiliară

## ZONA D COMPARABILA 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-birou-120-mp-zona-breitei-IDwhnb>

The screenshot shows a real estate listing for a 120 sqm office space in Craiova, Romania. The listing is titled "Spatiu birou, 120 mp, zona breitei" and is priced at 800 € per month. The listing is from the agency BLITZ. The location is "Strada Breitei nr. 1, Craiova Vechi, Craiova". The listing includes a general presentation table with details such as surface area, floor, condition, and type of property. A description is provided below the table, stating that the space is suitable for office use and has various facilities. The listing also includes a contact button for the agency.

| Prezentare generală     |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Suprafață               | 120 mp          |
| Etaj                    | Care informații |
| Stare                   | Care informații |
| Vizionare la distanță   | Care informații |
| Destinatia proprietății | birouri         |
| Tip clădire             | Care informații |
| Tip vânzător            | agenție         |
| Liber de la             | Care informații |

**Descriere**

Blitz va propune spre închiriere un spatiu de birouri situat in cartierul breitei, zona facultatilor de agronomie. Acesta are o suprafata de 120 mp iar compartimentarea este realizata astfel: hol, 4 camere spatioase si 2 grupuri sanitare complet echipate si functionale. Spatiul dispune si de alte facilitati precum centrala termica, puseu mare de curent (frigor) gradina buna la dispozitie pentru relaxare. Este ideal pentru orice activitate de birouri, dar si pentru alte scopuri de afaceri. BLITZ 10573058.

## COMPARABILA 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-140-mp-calea-bucuresti-IDwYO>

The screenshot shows a real estate listing for a 140 sqm office space in Bucharest, Romania. The listing is titled "Spatiu 140 mp Calea Bucuresti" and is priced at 800 € per month. The listing is from the agency IMPERIA. The location is "Piața Vulcanului, Craiova, Dolj (gătit)". The listing includes a general presentation table with details such as surface area, floor, condition, and type of property. A description is provided below the table, stating that the space is suitable for office use and has various facilities. The listing also includes a contact button for the agency.

| Prezentare generală     |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Suprafață               | 140 mp            |
| Etaj                    | Care informații   |
| Stare                   | gata de utilizare |
| Vizionare la distanță   | Care informații   |
| Destinatia proprietății | Care informații   |
| Tip clădire             | Care informații   |
| Tip vânzător            | agenție           |
| Liber de la             | Care informații   |

## COMPARABILA 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriere-spatiu-comercial-IDuxYG>

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the website storia.ro. The listing is for a commercial space for rent in Craiova, Romania. The main details are: 140 m² area, 900 € per month, and 6.4 €/m². The listing includes a general presentation table with details like location, floor, and type of building. A description section provides further details about the property and contact information.

**Detalii principale:**

- Locație: Craiova, Craiova, Dorj (bulet)
- Suprafață: 140 m²
- Preț: 900 €
- Preț pe m²: 6.4 €/m²

**Prezentare generală:**

|                       |                   |                        |                    |
|-----------------------|-------------------|------------------------|--------------------|
| Suprafață             | 140 m²            | Destinată proprietății | Cere informații    |
| Etaj                  | parter            | Tip clădire            | clădire de birouri |
| Stare                 | gata de utilizare | Tip vânzător           | privat             |
| Vizionare la distanță | Cere informații   | Libertate de la        | Cere informații    |

**Descriere:**

De inchiriat spatiu comercial ultramodern, în suprafața utilă de 140 mp, situat în Craiova, Bulevardul Erika București-Spălatul Nr 3, parter.

Acces pietonal și auto.

Preț inchiriere 900 euro.

Relați la telefon 0722289029/ 0732401425

**ANEXA 4                    Documente**

- Nota de Comandă nr. 371228 din 19.11.2025;
- Hotarire Consiliul Local al Municipiului Craiova nr. 319/2023;
- Hotarire Consiliul Local al Municipiului Craiova nr. 214/2007;
- Hotarire Consiliul Local al Municipiului Craiova nr. 146/2008;
- Hotarire Consiliul Local al Municipiului Craiova nr. 649/2022



DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU  
Nr.371228/ 2023

### Notă Comandă

Prin HCL nr. 319/2023

**Art.1.** Se aprobă însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea nivelului chiriilor pentru spațiile cu altă destinație, proprietatea publică/privată a municipiului Craiova, prevăzut în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se aprobă nivelul chiriilor pentru spațiile cu altă destinație, proprietatea publică/privată a municipiului Craiova, conform anexei nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Având în vedere rata inflației comunicată de INS, precum și majorarea costurilor de întreținere aferente spațiilor ce aparțin domeniului public sau privat al Municipiului Craiova, este necesar a se actualiza nivelul chiriilor din anexa nr.2 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, stabilite în raport de zonarea municipiului.

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, prin raport de evaluare, chiriile actualizate pentru spațiile cu altă destinație, ce aparțin municipiului Craiova, identificate în anexa 2 la HCL 319/2023.

| Nume și prenume                    | Funcția           | Data    | Semnătura |
|------------------------------------|-------------------|---------|-----------|
| Verificat:<br>Gălea Ionuț Cristian | Director executiv | 11.2025 |           |
| Mitucă Lucian Cosmin               | Șef Serviciu      | 11.2025 |           |
| Întocmit: Gavrilăscu Florentina    | Inspector         | 11.2025 |           |

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. 319**

**privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea nivelului chiriilor pentru spațiile cu altă destinație, proprietatea publică/privată a municipiului Craiova**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 29.06.2023;

Având în vedere referatul de aprobare nr.203632/2023, raportul nr.207067/2023 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.215391/2023 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea nivelului chiriilor pentru spațiile cu altă destinație, proprietatea publică/privată a municipiului Craiova și avizele nr.31/2023 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.28/2023 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și Sport și nr.31/2023 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.649/2022 referitoare la preluarea din administrarea Regiei Autonome de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ a unor bunuri imobile, proprietatea municipiului Craiova;

În temeiul art.129 alin.2 lit.c, 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.** Se aprobă însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea nivelului chiriilor pentru spațiile cu altă destinație, proprietatea publică/privată a municipiului Craiova, prevăzut în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Se aprobă nivelul chiriilor pentru spațiile cu altă destinație, proprietatea publică/privată a municipiului Craiova, conform anexei nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.3.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Lucian Costin DINDIRICĂ**

**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,**

**Nicoleta MIULESCU**

| Nr. crt. | Destinația spațiului închiriat                                             | Chirie lunară/mp  |                   | Chirie lunară/mp  |                   | Chirie lunară/mp  |                   |
|----------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|          |                                                                            | ZONA A0           |                   | ZONA A1           |                   | ZONA A2           | ZONA A3           |
| 1        | Cabinete parlamentare                                                      | 0,84 lei/mp/luna  | 0,17 euro/mp/luna | 0,84 lei/mp/luna  | 0,17 euro/mp/luna | 0,84 lei/mp/luna  | 0,17 euro/mp/luna |
| 2        | Cabinete europarlamentare                                                  | 0,84 lei/mp/luna  | 0,17 euro/mp/luna | 0,84 lei/mp/luna  | 0,17 euro/mp/luna | 0,84 lei/mp/luna  | 0,17 euro/mp/luna |
| 3        | Instituiții publice si de interes public                                   | 7,08 lei/mp/luna  | 1,43 euro/mp/luna | 6,36 lei/mp/luna  | 1,28 euro/mp/luna | 5,90 lei/mp/luna  | 1,19 euro/mp/luna |
| 4        | Asociații/Fundații/Federații/unioni si alte asocmenca                      | 0,72 lei/mp/luna  | 0,14 euro/mp/luna | 0,64 lei/mp/luna  | 0,13 euro/mp/luna | 0,60 lei/mp/luna  | 0,12 euro/mp/luna |
| 5        | Asociații de proprietari                                                   | 2,79 lei/mp/luna  | 0,56 euro/mp/luna | 2,51 lei/mp/luna  | 0,51 euro/mp/luna | 2,32 lei/mp/luna  | 0,47 euro/mp/luna |
| 6        | Societati comerciale prestări servicii / comerț                            | 49,40 lei/mp/luna | 9,96 euro/mp/luna | 46,93 lei/mp/luna | 9,46 euro/mp/luna | 41,99 lei/mp/luna | 8,47 euro/mp/luna |
| 7        | Societati comerciale alimentație publică                                   | 46,93 lei/mp/luna | 9,46 euro/mp/luna | 44,59 lei/mp/luna | 8,99 euro/mp/luna | 39,89 lei/mp/luna | 8,04 euro/mp/luna |
| 8        | Societati comerciale producție                                             | 44,46 lei/mp/luna | 8,97 euro/mp/luna | 42,24 lei/mp/luna | 8,52 euro/mp/luna | 37,79 lei/mp/luna | 7,62 euro/mp/luna |
| 9        | Garaje auto, pivnițe, boxe la subsol de blocuri, alte spații de depozitare | 23,33 lei/mp/luna | 4,70 euro/mp/luna | 19,83 lei/mp/luna | 4,00 euro/mp/luna | 17,74 lei/mp/luna | 3,58 euro/mp/luna |

| Nr. crt. | Destinația spațiului închiriat                                             | Chirie lunară/mp  |                   | Chirie lunară/mp               |                   | Chirie lunară/mp              |                   |
|----------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------|
|          |                                                                            | ZONA B            |                   | ZONA C si zona industriala sud |                   | ZONA D inclusiv loc limitrofe |                   |
| 1        | Cabinete parlamentare                                                      | 0,84 lei/mp/luna  | 0,17 euro/mp/luna | 0,84 lei/mp/luna               | 0,17 euro/mp/luna | 0,84 lei/mp/luna              | 0,17 euro/mp/luna |
| 2        | Cabinete europarlamentare                                                  | 0,84 lei/mp/luna  | 0,17 euro/mp/luna | 0,84 lei/mp/luna               | 0,17 euro/mp/luna | 0,84 lei/mp/luna              | 0,17 euro/mp/luna |
| 3        | Instituiții publice si de interes public                                   | 4,25 lei/mp/luna  | 0,86 euro/mp/luna | 3,28 lei/mp/luna               | 0,66 euro/mp/luna | 2,12 lei/mp/luna              | 0,43 euro/mp/luna |
| 4        | Asociații/Fundații/Federații/unioni si alte asocmenca                      | 0,43 lei/mp/luna  | 0,09 euro/mp/luna | 0,33 lei/mp/luna               | 0,07 euro/mp/luna | 0,22 lei/mp/luna              | 0,04 euro/mp/luna |
| 5        | Asociații de proprietari                                                   | 1,67 lei/mp/luna  | 0,34 euro/mp/luna | 1,29 lei/mp/luna               | 0,26 euro/mp/luna | 0,84 lei/mp/luna              | 0,17 euro/mp/luna |
| 6        | Societati comerciale prestări servicii / comerț                            | 28,91 lei/mp/luna | 5,83 euro/mp/luna | 27,26 lei/mp/luna              | 5,50 euro/mp/luna | 16,73 lei/mp/luna             | 3,37 euro/mp/luna |
| 7        | Societati comerciale alimentație publică                                   | 27,47 lei/mp/luna | 5,54 euro/mp/luna | 24,17 lei/mp/luna              | 4,87 euro/mp/luna | 14,84 lei/mp/luna             | 2,99 euro/mp/luna |
| 8        | Societati comerciale producție                                             | 26,02 lei/mp/luna | 5,25 euro/mp/luna | 22,90 lei/mp/luna              | 4,62 euro/mp/luna | 14,06 lei/mp/luna             | 2,83 euro/mp/luna |
| 9        | Garaje auto, pivnițe, boxe la subsol de blocuri, alte spații de depozitare | 12,22 lei/mp/luna | 2,46 euro/mp/luna | 10,75 lei/mp/luna              | 2,17 euro/mp/luna | 6,99 lei/mp/luna              | 1,41 euro/mp/luna |

Curs BNR valabil la data de 20.06.2023

4,9596

DIRECTOR EXECUTIV,  
CRISTIAN IONUȚ GÂLEA

# CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

## HOTĂRÂREA NR. 146

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 27.03.2008;

Având în vedere raportul nr.44940/2008 întocmit de Direcția Economico - Financiară prin care se propune modificarea prin completare a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.214/2007 privind tarifele lunare minime pentru închirierea spațiilor cu altă destinație din fondul locativ de stat și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 118,119,124,127,128/2008;

În temeiul art.36 alin.2 lit.c, d coroborat cu alin.6 lit.a pct.17 și art.45 alin.2 lit. c din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

### HOTĂRĂȘTE:

**Art.1.** Se aprobă modificarea anexei nr.1 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.214/2007 privind tarifele lunare minime pentru închirierea spațiilor cu altă destinație din fondul locativ de stat, prin completarea cu o nouă poziție, după cum urmează:

| DESTINAȚIA                                                                                                                                                                                            | ZONA 0              | ZONA 1              | ZONA 2              | ZONA 3              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Sedii asociații, societăți culturale, umanitare, obștești cu scop nelucrativ.<br>Dacă în aceste suprafețe se desfășoară și alte activități, tariful este cel prevăzut pentru activitatea desfășurată. | 0,35<br>lei/mp/lună | 0,34<br>lei/mp/lună | 0,32<br>lei/mp/lună | 0,31<br>lei/mp/lună |

**Art.2.** Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Economico - Financiară și Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Nicolae Sidor MARINESCU**

**CONTRASEMNEAZĂ,**

**SECRETAR,**

**Nicoleta MIULESCU**

# CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

## HOTĂRÂREA NR. 214

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 31.05.2007;

Având în vedere raportul nr.41218/1998 întocmit de Direcția Economico - Financiară prin care se propune aprobarea tarifelor de bază minime/mp aferente spațiilor cu altă destinație din fondul locativ de stat și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 209, 210, 211, 214, 215/2007;

În temeiul art.36, alin.2, lit. c, d coroborat cu alin.6, lit. a, pct.17 și art.45, alin.2, lit. c din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

### HOTĂRĂȘTE:

**Art.1.** Se aprobă tarifele de bază minime pentru chiriile lunare/mp. aferente spațiilor cu altă destinație din fondul locativ de stat, conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Tarifele de bază minime la chiriile lunare prevăzute în anexa nr.1 se reduc după caz, pentru întreaga suprafață, după cum urmează :

- 10% pentru spațiile lipsite de instalații de apă și canalizare sau una dintre acestea;

Pentru aceste spații și pentru spațiile ce urmează a fi folosite ca birouri sau alte activități, situate la subsoluri sau mansarde, nefolosite ca urmare a stării de degradare, reducerea va fi de maxim 40%, pe o perioadă de cel mult 5 ani de la data atribuirii spațiilor, cu condiția aducerii în stare de folosință a acestora de către chiriași, pe baza unui program de modernizare aprobat de regie, care se va realiza la o valoare ce nu poate fi mai mică decât reducerea chiriei mai sus stabilite.

- 50% pentru spațiile locative, folosite în scop productiv sau comercial de către cooperative de invalizi și asociațiile de handicapați, precum și pentru terasele prevăzute la spațiile din domeniul alimentației publice, pentru sezonul cuprins între lunile octombrie - aprilie ;

- 20% pentru micii meseriași (tocilari, cizmari, cojocari, ceasornicari, fotografi, opticieni, etc.) ce funcționează sub forma de organizare ca persoane fizice independente sau asociații familiale, conform Legii nr.300/2004.

**Art.3.** Lucrările de reparații, consolidare și modernizare efectuate de chiriașii care contribuie la creșterea siguranței în exploatare a construcției, se fac cu aprobarea regiei, pe bază de proiect, dar nu mai mult de valoarea tarifelor practicate de Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova pentru aceste lucrări.

**Art.4.** Schimbarea destinației spațiului închiriat se poate face numai cu aprobarea Consiliului Local al Municipiului Craiova, la propunerea Consiliului de Administrație al Regiei Autonome de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova.

**Art.5.** În cazul când prin licitație publică, tariful la care s-a adjudecat este peste nivelul chiriei prevăzut în anexa nr.1, acesta va rămâne nemodificat până în momentul când cuantumul său va ajunge la dublul tarifului prevăzut în anexa nr.1, pentru activitatea respectivă, când se va aplica procedeul de indexare lunară, aprobat prin prezenta hotărâre.

**Art.6.** Spațiile cu destinație de sedii pentru firme ( birouri ) vor fi taxate la nivelul chiriei aferente naturii activității desfășurate în acestea.

**Art.7.** Tarifele din anexa nr.1 se vor modifica lunar cu rata inflației și vor fi niveluri minime obligatorii, operându-se din oficiu, fără a se încheia un act de negociere între locatar și locator.

**Art.8.** Zonele de atracție comerciale în municipiul Craiova sunt cele stabilite prin anexa nr.2 la prezenta hotărâre, parte integrantă din aceasta.

**Art.9.** Pe data adoptării prezentei hotărâri, își încetează efectele Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.60/1998, 28/2004 și 126/2004.

**Art.10.** Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Economico - Financiară și Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Ionuț Marian STROE**

**CONTRASEMNEAZĂ,**

**SECRETAR,**

**Nicoleta MIULESCU**

**Anexa nr.1 la Hotărârea nr. 214/2007**

**Tarife de bază minime pentru chiriile lunare/mp aferente spațiilor  
cu altă destinație din fondul locativ de stat**

| <b>Nr.<br/>Crt.</b> | <b>Destinația spațiului</b>                                                 | <b>Zona<br/>“0”</b> | <b>Zona<br/>“I”</b> | <b>Zona<br/>“II”</b> | <b>Zona<br/>“III”</b> |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>0</b>            | <b>1</b>                                                                    | <b>2</b>            | <b>3</b>            | <b>4</b>             | <b>5</b>              |
| 1.                  | Magazine alimentare<br>Magazine nealimentare ce desfac<br>mărfuri de genul: | 7,30                | 6,40                | 5,50                 | 4,60                  |
|                     | a) Metalo – chimice                                                         | 9,30                | 8,30                | 6,70                 | 5,80                  |
|                     | b) Textile încălțăminte                                                     | 13,90               | 12,70               | 11,60                | 10,50                 |
|                     | c) Produse electronice și<br>electrotehnice                                 | 16,60               | 14,60               | 12,80                | 11,00                 |
|                     | d) bijuterii, parfumerii, cosmetice                                         | 21,80               | 19,10               | 16,40                | 13,90                 |
|                     | e) localuri de noapte (baruri,<br>restaurante, etc.)                        | 33,20               | 25,40               | 21,30                | 17,40                 |
|                     | f) case schimb valutar, agenții CEC,<br>bănci                               | 53,10               | 51,00               | 36,50                | 29,00                 |
|                     | g) cluburi:<br>- tip sportiv                                                | 7,30                | 6,40                | 5,50                 | 4,60                  |
|                     | - alte tipuri                                                               | 25,90               | 22,30               | 19,50                | 16,80                 |
|                     | h) alimentație publică:                                                     |                     |                     |                      |                       |
|                     | - berării, braserii, bufet                                                  | 15,30               | 13,40               | 11,60                | 10,50                 |
|                     | - café – bar, Snack – Bar, Disco –<br>Video, Fast Food, Pizzerie            | 19,20               | 17,20               | 14,60                | 12,80                 |
|                     | - cofetărie, patiserie, gogoșerie,<br>covrigărie                            | 11,90               | 10,80               | 9,10                 | 8,10                  |
|                     | i) florării                                                                 | 10,60               | 8,90                | 7,90                 | 7,00                  |
|                     | j) plante medicinale                                                        | 6,60                | 5,70                | 4,90                 | 4,10                  |
|                     | k) librării, papetării                                                      | 7,30                | 5,70                | 4,90                 | 4,10                  |
|                     | l) magazine generale                                                        | 9,30                | 8,30                | 7,30                 | 6,40                  |
|                     | m) consignații                                                              | 19,90               | 17,20               | 14,60                | 12,20                 |
| 2.                  | - Sedii pentru birouri avocați, notari                                      | 53,10               | 50,90               | 48,60                | 46,40                 |
| 3.                  | Birouri pentru instituții publice                                           | 3,30                | 3,20                | 3,00                 | 2,90                  |
| 4.                  | Spații pentru producție                                                     | 6,60                | 6,40                | 6,10                 | 5,80                  |
| 5.                  | Spații pentru ateliere prestări servicii                                    | 6,60                | 5,70                | 5,50                 | 4,60                  |

| <b>Nr.<br/>Crt.</b> | <b>Destinația spațiului</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Zona<br/>“0”</b> | <b>Zona<br/>“I”</b> | <b>Zona<br/>“II”</b> | <b>Zona<br/>“III”</b> |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>0</b>            | <b>1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>2</b>            | <b>3</b>            | <b>4</b>             | <b>5</b>              |
| 6.                  | Policlinici medicale cu plată                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 6,60                | 6,40                | 6,10                 | 5,80                  |
| 7.                  | Spații de creație al Filialei U.A.P.                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 0,70                | 0,60                | 0,60                 | 0,60                  |
| 8.                  | Farmacii cu desfacere în<br>exclusivitate a medicamentelor<br>- Farmacii cu desfacere și de produse<br>cosmetice, parfumerie se aplică<br>tariful de la pct 1, lit. “d”                                                                                                                                                            | 6,60                | 6,40                | 6,10                 | 5,80                  |
| 9.                  | Statul Major Județean,<br>Comandamentul Militar Dolj, Filiala<br>Crucii Roșii, Spitale, Sedii<br>Senatoriale, Grădinițele și Atelierele<br>școală din subordinea Ministerului<br>Învățământului, Biblioteci, Muzei și<br>alte unități similare, Insp. Protecția<br>Muncii, Corpul experților contabili<br>și contabili autorizați. | 0,70                | 0,60                | 0,60                 | 0,60                  |
| 10.                 | Asociații de Proprietari                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1,30                | 1,30                | 1,20                 | 1,20                  |
| 11.                 | Garaje:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                     |                     |                      |                       |
|                     | - proprietate de stat                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 2,00                | 1,30                | 1,20                 | 1,20                  |
| 12.                 | Teren pentru instalarea de chișcuri<br>demonabile cu diverse activități                                                                                                                                                                                                                                                            | 5,30                | 4,50                | 3,70                 | 2,90                  |
| 13.                 | Teren pentru depozitare                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 3,30                | 2,50                | 2,40                 | 2,30                  |
| 14.                 | Pentru spațiile ALA – se vor practica<br>tarifele activ.<br>Desfășurate, reduse cu 20 %                                                                                                                                                                                                                                            |                     |                     |                      |                       |
| 15.                 | Teren aferent spațiilor cu altă<br>destinație:<br>- căi de acces                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0,20                | 0,20                | 0,20                 | 0,20                  |
|                     | - curții 5% din tariful de bază<br>corespunzător activității desfășurate                                                                                                                                                                                                                                                           |                     |                     |                      |                       |
| 16.                 | Spații de depozitare:<br>- în cadrul blocurilor                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 6,60                | 5,70                | 4,90                 | 4,10                  |
|                     | - în alte construcții                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 3,30                | 3,20                | 3,00                 | 2,90                  |

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Ionuț Marian STROE**

**ORGANIZAREA**  
**teritoriului Municipiului Craiova**  
**pe zone de atracție comercială**

- ZONA 0** - delimitată de străzile : Calea București, Unirii, Mihail Kogălniceanu, Eugeniu Carada (Ialomicioarea), Arieș, B-dul Carol, toate locurile de agrement din Gara Craiova, Autogara Nord, Piața Centrală și Parcul Romanescu.
- ZONA 1** - delimitată de străzile : Vasile Alecsandri de la intersecția cu str. Frații Golești (Reforma Agrară), str. Fr. Golești de la intersecția cu Vasile Alecsandri până la Calea București, str. Dezrobirii de la intersecția Calea București până la A.I.Cuza, Lupeni, Împăratul Traian (Siloz) de la str. Buzești până la str. Lupeni, Alexandru Macedonski, de la intersecția cu str. Împăratul Traian (Siloz), până la str. Unirii, Unirii de la intersecția cu str. Macedonski până la b-dul Știrbei Vodă (23 August), Știrbei Vodă de la intersecția cu str. Unirii, Unirii până la intersecția cu str. Cîmpia Izlaz, Cîmpia Izlaz de la intersecția cu str. Știrbei Vodă până la intersecția cu str. Madona Dudu (Maxim Gorki), Brîndușa, Mihai Viteazu de la intersecția cu str. Brestei, Brestei de la intersecția cu str. Iancu Jianu, Iancu Jianu până la intersecția cu str. Nicolae Titulescu, Nicolae Titulescu până la str. Constantin Brîncuși, Constantin Brîncuși până la str. Principatele Unite, Ștefan cel Mare, de la Principatele Unite până la str. Doinei, Vasile Conta de la str. Doinei până la b-dul Carol I, B-dul Carol I de la Calea București până la intersecția cu b-dul Dacia, b-dul Decebal de la intersecția cu b-dul Carol I până la intersecția cu str. Bătrânilor, str. Vasile Alecsandri de la intersecția cu str. Frații Golești până la intersecția cu str. Dezrobirii, str. Dezrobirii de la intersecția cu str. Gilortului până la intersecția str. Petre Ispirescu, str. Petre Ispirescu de la intersecția cu str. Dezrobirii până la intersecția cu Calea București, Calea București de la intersecția cu str. Frații Golești (Reforma Agrară) până la intersecția cu str. Petre Ispirescu, Nicolae Titulescu de la intersecția cu str. Iancu Jianu până la intersecția cu str. Maria Tănase, cartier Craiovița Nouă cuprins în perimetrul primei

centuri. B-dul 1 Mai de la intersecția cu b-dul Știrbei Vodă până la intersecția cu b-dul Nicolae Romanescu. str. Tabaci de la intersecția cu b-dul Râului până la intersecția cu b-dul 1 Mai. Str. 1 Decembrie 1918 de la intersecția cu str. Doljului până la intersecția cu b-dul Dacia, b-dul Dacia de la intersecția cu str. 1 Decembrie 1918 până la intersecția cu str. Brazda lui Novac, str. Brazda lui Novac de la intersecția cu str. Doljului până la intersecția cu b-dul Dacia, str. Doljului de la intersecția cu str. 1 Decembrie 1918 până la intersecția cu str. Brazda lui Novac.

**ZONA 2** - cartierele de blocuri exclusiv Craiovița Nouă.

**ZONA 3** - celelalte străzi din municipiu, satele componente, localitățile Municipiului Craiova Șimnicul de Jos, Făcăi, Mofleni, Cernelele de Sus, Cernelele de Jos, Izvorul Rece, Rovine și cartierul Craiovița Nouă situat în afara primei centuri.

OBS. – În toate cazurile, pe ambele laturi ale unei străzi care delimitează două zone de atracție comercială, taxa pentru folosirea domeniului public va fi reprezentată de taxa aplicabilă zonei superioare.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Ionuț Marian STROE**

**HOTĂRÂREA NR. \_\_\_\_\_**  
**privind preluarea din administrarea Regiei Autonome de Administrare a**  
**Domeniului Public și Fondului Locativ a unor bunuri imobile, proprietatea**  
**municipiului Craiova**

Consiliul Local al Municipiului Craiova întrunit în ședința ordinară din data de 22.12.2022;

Având în vedere referatul de aprobare nr.217115/2022, raportul nr.217976/2022 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.219014/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune preluarea din administrarea Regiei Autonome de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ a unor bunuri imobile, proprietatea municipiului Craiova;

În conformitate cu prevederile art.108 și art.362 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.129 alin.2 lit.c, coroborat cu alin.6 lit. b, art.139 alin.3 lit.g, art.154 alin.1, 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 încetarea dreptului de administrare al Regiei Autonome de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova, asupra bunurilor proprietate publică și privată a municipiului Craiova, identificate în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre, și preluarea acestora în administrarea Consiliului Local al Municipiului Craiova, începând cu data de 01.01.2023.
- Art.2.** Contractele de închiriere ale bunurilor prevăzute la art.1, care au fost încheiate anterior, rămân în vigoare până la data încetării lor, fiind modificate și completate prin acte adiționale.
- Art.3.** Predarea primirea bunurilor identificate la art.1, se va face în baza unui proces-verbal de predare – primire.
- Art.4.** Pe data prezentei hotărâri, se modifică în mod corespunzător Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.282/2008 și nr.80/2006.
- Art.5.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova 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 preluarea din administrarea RAADPFL Craiova a unor bunuri imobile, proprietatea  
municipiului Craiova

Spatiile cu alta destinație decat cea de locuință aparținând domeniului privat sau domeniului public al municipiului Craiova au fost date în administrarea RAADPFL Craiova conform HCL nr. 282/2008 și HCL nr.80/2006. Acestea au fost inchiriate de catre Regie pentru destinația de spatii comerciale prin licitație publică conform regulamentului.

De asemenea Regia a încheiat contracte de inchiriere în baza hotararii consiliului local și a dispozițiilor de primar pentru destinația de sediu persoanelor fizice și juridice constituite în temeiul OG 26/2000 a Legii nr.96/2006 și Legii nr.14/2003. Pentru administrarea unitara a acestor bunuri imobile

și conform prevederilor art.108 lit. a, art. 129 alin. (2) lit.c, din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, considerăm necesară și oportună inițierea, dezbaterea, analizarea și respectiv aprobarea unui proiect de hotărâre privind preluarea din administrarea RAADPFL Craiova a unor bunuri imobile, proprietatea municipiului Craiova, respectiv spatiile cu alta destinație decat cea de locuință aparținând domeniului privat sau domeniului public al municipiului Craiova.

Primar,  
Lia – Olguța Vasilescu

Director executiv,  
Cristian Ionuț Gâlea

Șef Serviciu,  
Lucian Cosmin Mitucă

## **RAPORT**

privind preluarea din administrarea RAADPFL Craiova a unor bunuri imobile, proprietatea municipiului Craiova

Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ este persoană juridică care funcționează pe bază de gestiune economică și autonomie financiară în conformitate cu legislația în vigoare și a fost înființată prin Hotărârea nr.14/1995 a Consiliului Local al Municipiului Craiova. Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 282/2008 s-a aprobat darea în administrarea Regiei Autonome de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova, a unor bunuri ce aparțin domeniului privat al municipiului și prin HCL nr.80/2006 s-a aprobat darea în administrarea Regiei Autonome de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova, a unor bunuri ce aparțin domeniului public.

Spatiile cu altă destinație decât cea de locuință aparținând domeniului privat sau domeniului public al municipiului Craiova au fost date în administrarea RAADPFL Craiova conform HCL nr. 282/2008 și HCL nr.80/2006.

Imobilele cu destinația de spații comerciale au fost închiriate de către RAADPFL Craiova prin licitație publică conform regulamentului aprobat prin HCL nr. 88/2016.

De asemenea, pentru persoanele fizice și juridice constituite în temeiul OG 26/2000 aprobată prin Legea nr. 246/2005 cu privire la autorizații și fundații, sau pentru persoanele beneficiare ale Legii nr. 53/1991 și ale Legii 96/2006 privind drepturile senatorilor și deputaților sau a Legii nr.96/2006 și Legii nr.14/2003 a partidelor politice, au fost atribuite spații pentru organizarea de sedii. Astfel, prin HCL nr.241/2017 modificată prin HCL 461/2019 au fost aprobate procedurile de constituire a dosarelor, criteriile și punctajele de evaluare pentru persoanele din categoriile celor de mai sus care au solicitat atribuirea de spații. Atribuirea a fost aprobată tot prin hotărâri ale consiliului local, dar contractele de închiriere au fost ulterior încheiate și urmărite de către RAADPFL Craiova.

Prin adresa cu nr. 215324/2022 Regia ne transmite situația celor 124 . imobile/spații cu altă destinație având contracte de închiriere (în vigoare sau cu perioadă expirată) și a celor 18 imobilele/spații cu altă destinație libere la această dată care au fost administrate de către regie și care pot face obiectul preluării în administrarea consiliului local. Imobilele/spațiile cu altă destinație decât cea de locuință, aflate în inventarul domeniului public și privat al municipiului Craiova, au fost compartimentate de către administratorul RAADPFL Craiova în funcție de dotări și de utilități, și au fost închiriate.

Pentru administrarea în mod unitar a acestor imobile/spații, propunem preluarea lor din administrarea RAADPFL Craiova în administrarea Consiliului Local, care să stabilească oportunitatea închirierii, organizarea licitației sau atribuirea spațiilor în favoarea fundațiilor și partidelor, închirierea și urmărirea contractelor și a încasărilor.

Față de cele prezentate mai sus, având în vedere cele menționate în referatul de aprobare nr. 217115/2022 și în conformitate cu art.108, art.362, art.129 alin.2 lit.c, coroborat cu alin.6 lit. b, art.139 alin.3 lit.g, art.154 alin.1, art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a

Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, considerăm necesară și oportună inițierea, dezbateră, analizarea și respectiv aprobarea unui proiect de hotărâre privind

1. Incetarea dreptului de administrare a RAADPFL Craiova asupra bunurilor proprietate publică și privată a Municipiului Craiova identificate în anexa la prezentul raport și preluarea acestora în administrarea Consiliului Local al Municipiului Craiova de la 01.01.2023.

2. Contractele de închiriere ale spațiilor menționate la punctul 1, care au fost încheiate anterior preluării rămân în vigoare până la data încetării lor fiind modificate și completate prin acte adiționale.

3. Predarea primirea bunurilor menționate la punctul 1 se va face în baza unui proces-verbal de predare primire.

4. Modificarea în mod corespunzător a HCL nr. 282/2008, și a HCL nr.80/2006.

Director Executiv,  
Cristian Ionuț Gâlea

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

*Data:*

Semnătura:

Șef Serviciu,  
Lucian Cosmin Mitucă

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

*Data:*

Semnătura:

Întocmit,  
Exp Madlen Chiriac

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

*Data:*

Semnătura:

Bunuri imobile, proprietatea  
municipiului Craiova preluate  
din administrarea RAADPFL  
Craiova

| Nr.Crt.<br>imobile | Denumi<br>rea<br>bunului | Adresa           |       | BL. | SC. | AP.    | Nr.<br>inventar | HCL administrare<br><br>RAADPFL | Contract de inchiriere cu:              | nr<br>crt<br>con<br>trac<br>te |
|--------------------|--------------------------|------------------|-------|-----|-----|--------|-----------------|---------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------|
|                    |                          | Strada           | Nr.   |     |     |        |                 |                                 |                                         |                                |
|                    |                          |                  |       |     |     |        |                 |                                 |                                         |                                |
| 1                  | SPATIU                   | N. Titulescu     | 7     |     |     |        | 11000303        | 305poz HCL 282/2008             | As. Pensionarilor Civili Mihai Viteazul | 1                              |
|                    |                          |                  |       |     |     |        |                 |                                 | liber                                   | 2                              |
| 2                  | SPATIU                   | N. Titulescu     |       | 18  |     | parter | 11000301        | 304poz HCL 282/2008             | Banca Transilvania                      | 3                              |
| 3                  | SPATIU                   | N. Titulescu     |       | 18  |     | parter | 11000300        | 303poz HCL 282/2008             | As. De proprietari nr.1 Iancu Jianu     | 4                              |
|                    |                          |                  |       |     |     |        |                 |                                 | As. De Proprietari nr.2 Iancu Jianu     | 5                              |
| 4                  | SPATIU                   | N. Titulescu     |       | 19  |     | parter | 11000302        | 302poz HCL 282/2008             | As. Nationala a Surzilor                | 6                              |
|                    |                          |                  |       |     |     |        |                 |                                 | asociatia ajuta copii                   | 7                              |
|                    |                          |                  |       |     |     |        |                 |                                 | SC EVADMIN IMOBILE SRL                  | 8                              |
|                    |                          |                  |       |     |     |        |                 |                                 | Publicitate PR Oltenia SRL              | 9                              |
|                    |                          |                  |       |     |     |        |                 |                                 | PNGCD                                   | 10                             |
|                    |                          |                  |       |     |     | parter |                 |                                 | liber                                   | 11                             |
|                    |                          |                  |       |     |     |        |                 |                                 | Fundatia N. Romanescu                   | 12                             |
| 5                  | SPATIU                   | Amaradia         | 30-32 |     |     |        | 11000240        | 335poz HCL 282/2008             | Fundatia Centrul Medical de Reabilitare | 13                             |
| 6                  | SPATIU                   | Bld. Dacia       |       | 5   |     | parter | 11000265        | 284poz HCL 282/2008             | Asociatia CEPPIR                        | 14                             |
|                    |                          |                  |       |     |     |        |                 |                                 | CRISBAZ & COMPANY SRL                   | 15                             |
| 7                  | SPATIU                   | Brazda lui Novac |       | G2  |     | parter | 11000244        | 271poz HCL 282/2008             | As.de Prop. Nr.1 Brazda                 | 16                             |

|           |               |                         |  |                |          |               |                 |                     |                                      |           |
|-----------|---------------|-------------------------|--|----------------|----------|---------------|-----------------|---------------------|--------------------------------------|-----------|
|           |               |                         |  |                |          |               |                 |                     | <b>As.de Prop.G2 Brazda</b>          | <b>17</b> |
| <b>8</b>  | <b>SPATIU</b> | <b>Brazda lui Novac</b> |  | <b>G4</b>      |          | <b>parter</b> | <b>11000246</b> | 273poz HCL 282/2008 | <b>Olteanu</b>                       | <b>18</b> |
| <b>9</b>  | <b>SPATIU</b> | <b>Brazda lui Novac</b> |  | <b>G5</b>      |          | <b>parter</b> | <b>11000247</b> | 274poz HCL 282/2008 | <b>As. De Prop nr.18 Brazda</b>      | <b>19</b> |
|           |               |                         |  |                |          |               |                 |                     | <b>As. De Prop.G5 Bazda</b>          | <b>20</b> |
|           |               |                         |  |                |          |               |                 |                     | <b>As de Prop. Nr.11 Brazda</b>      | <b>21</b> |
| <b>10</b> | <b>SPATIU</b> | <b>Brazda lui Novac</b> |  | <b>G3</b>      |          | <b>parter</b> | <b>11000245</b> | 272poz HCL 282/2008 | <b>As. De Loc nr.5 Brazda</b>        | <b>22</b> |
|           |               |                         |  |                |          |               |                 |                     | <b>liber</b>                         | <b>23</b> |
|           |               |                         |  |                |          |               |                 |                     | <b>As. De Prop. C4,C5,C6 Brazda</b>  | <b>24</b> |
| <b>11</b> | <b>SPATIU</b> | <b>Brazda lui Novac</b> |  | <b>K28</b>     |          | <b>parter</b> | <b>11000251</b> | 277poz HCL 282/2008 | <b>ABC LOGISTICS &amp;SUPPLY SRL</b> | <b>25</b> |
|           |               |                         |  |                |          |               |                 |                     | <b>SC GENERALPLAST SRL</b>           | <b>26</b> |
| <b>12</b> | <b>SPATIU</b> | <b>Brazda lui Novac</b> |  | <b>36B</b>     |          | <b>parter</b> | <b>11000252</b> | 268poz HCL 282/2008 | <b>SC Acinom Iahim SRL</b>           | <b>27</b> |
| <b>13</b> | <b>SPATIU</b> | <b>Brazda lui Novac</b> |  | <b>39</b>      | <b>1</b> | <b>parter</b> | <b>11000242</b> | 270poz HCL 282/2008 | <b>PRM</b>                           | <b>28</b> |
|           |               |                         |  |                |          |               |                 |                     | <b>MY BRAND SRL</b>                  | <b>29</b> |
| <b>14</b> | <b>SPATIU</b> | <b>Cv. Noua</b>         |  | <b>155E</b>    | <b>1</b> | <b>3</b>      | <b>11000267</b> | 285poz HCL 282/2008 | <b>DSVSA</b>                         | <b>30</b> |
| <b>15</b> | <b>SPATIU</b> | <b>Cv. Noua</b>         |  | <b>160G</b>    | <b>1</b> | <b>3</b>      | <b>11000268</b> | 286poz HCL 282/2008 | <b>Serviciul de Ambulanta</b>        | <b>31</b> |
| <b>16</b> | <b>SPATIU</b> | <b>Brazda lui Novac</b> |  | <b>39</b>      |          | <b>parter</b> | <b>11000242</b> | 270poz HCL 282/2008 | <b>PER</b>                           | <b>32</b> |
| <b>17</b> | <b>SPATIU</b> | <b>Bld. Dacia</b>       |  | <b>46</b>      |          | <b>parter</b> | <b>11000264</b> | 283poz HCL 282/2008 | <b>SC HAIR STYLE CONCEPT SRL</b>     | <b>33</b> |
|           |               |                         |  |                |          |               |                 |                     | <b>SC HAIR STYLE CONCEPT SRL</b>     | <b>34</b> |
| <b>18</b> | <b>SPATIU</b> | <b>Piata Garii</b>      |  | <b>V</b>       |          | <b>parter</b> | <b>11000307</b> | 307poz HCL 282/2008 | <b>As.de Prop. Nr.1 Piata Garii</b>  | <b>35</b> |
|           |               |                         |  |                |          |               |                 |                     | <b>Iulmiss One SRL</b>               | <b>36</b> |
| <b>19</b> | <b>SPATIU</b> | <b>Brazda lui Novac</b> |  | <b>G8</b>      |          | <b>parter</b> | <b>11000250</b> | 276poz HCL 282/2008 | <b>Biblioteca Jud.</b>               | <b>37</b> |
| <b>20</b> | <b>SPATIU</b> | <b>V. Rosie</b>         |  | <b>e</b>       | <b>4</b> | <b>5</b>      | <b>11000336</b> | 372poz HCL 282/2008 | <b>As. De prop.nr.8 Eroilor</b>      | <b>38</b> |
|           |               |                         |  |                |          |               |                 |                     | <b>As. De Prop.nr.9 Eroilor</b>      | <b>39</b> |
|           |               |                         |  |                |          |               |                 |                     | <b>As. De Prop. Nr.18 V. Rosie</b>   | <b>40</b> |
|           |               |                         |  |                |          |               |                 |                     | <b>As de Prop. Nr.1 V. Rosie</b>     | <b>41</b> |
| <b>21</b> | <b>SPATIU</b> | <b>V. Rosie</b>         |  | <b>7</b>       |          | <b>6</b>      | <b>11000334</b> | 370poz HCL 282/2008 | <b>As.de Prop.nr.6 Eroilor</b>       | <b>42</b> |
|           |               |                         |  |                |          |               |                 |                     | <b>As.de Prop. Nr.2 Hanri Coanda</b> | <b>43</b> |
|           |               |                         |  |                |          |               |                 |                     | <b>As.de Prop. Nr.15 V. Rosie</b>    | <b>44</b> |
| <b>22</b> | <b>SPATIU</b> | <b>V. Rosie</b>         |  | <b>6 vechi</b> |          | <b>parter</b> | <b>11000332</b> | 374poz HCL 282/2008 | <b>As. De Loc.nr.5 V. Rosie</b>      | <b>45</b> |
|           |               |                         |  |                |          |               |                 |                     | <b>As.d Loc. Nr.21 Eroilor</b>       | <b>46</b> |

|    |        |                 |     |       |   |             |          |                     |                                 |    |
|----|--------|-----------------|-----|-------|---|-------------|----------|---------------------|---------------------------------|----|
| 23 | SPATIU | cart.Rovine     |     | 21-21 | 1 | 3           | 11000312 | 308poz HCL 282/2008 | CEPIR                           | 47 |
|    |        |                 |     |       |   |             |          |                     | As.de Prop.nr.15 Rovine         | 48 |
| 24 | SPATIU | cart.Rovine     |     | E1    |   | parter      | 11000316 | 312poz HCL 282/2008 | SC MDR MOTORSONE SRL            | 49 |
| 25 | SPATIU | cart.Rovine     |     | A60   |   | parter      | 11000314 | 210poz HCL 282/2008 | Posta Romana SA                 | 50 |
| 26 | SPATIU | cart.Rovine     |     | 21-43 |   | parter      | 11000313 | 309poz HCL 282/2008 | Presura                         | 51 |
|    |        |                 |     |       |   |             |          |                     | Fulmind Impex SRL               | 52 |
|    |        |                 |     |       |   |             |          |                     | Peta Stefanescu                 | 53 |
|    |        |                 |     |       |   |             |          |                     | Manda                           | 54 |
|    |        |                 |     |       |   |             |          |                     | Prioteasa                       | 55 |
| 27 | SPATIU | cart.Rovine     |     | A64   |   | 1           | 11000315 | 311poz HCL 282/2008 | SC Mares Sorin SRL              | 56 |
| 28 | SPATIU | cart.Rovine     |     | J8    | 1 | 1           | 11000217 | 314poz HCL 282/2008 | Orange Romania                  | 57 |
| 29 | SPATIU | Lapus           |     | T7    |   | parter      | 11000278 | 292poz HCL 282/2008 | Orange Romania                  | 58 |
| 30 | SPATIU | cart.Rovine     |     | E21   | 2 | 1           | 11000311 | 313poz HCL 282/2008 | Biblioteca Jud.                 | 59 |
| 31 | SPATIU | V. Rosie        |     | 52    | 1 | 1           | 11000333 | 369poz HCL 282/2008 | Biblioteca Jud.                 | 60 |
| 32 | SPATIU | M. Kogalniceanu | 11  |       |   |             | 11000294 | 295poz HCL 282/2008 | Biblioteca Jud.                 | 61 |
| 33 | SPATIU | Lipscani        | 22  |       |   | bazar       | 11000284 | 321poz HCL 282/2008 | Asociatia Dominou               | 62 |
| 34 | SPATIU | Lapus           |     | N13   | 1 | parter      | 11000276 | 294poz HCL 282/2008 | PMP                             | 63 |
| 35 | SPATIU | Fratii Buzesti  | 2   |       |   |             | 11000270 | 338poz HCL 282/2008 | SC Beccasrs SRL                 | 64 |
| 36 | SPATIU | Eroilor         | 87  |       |   |             | 11000274 | 334poz HCL 282/2008 | Uniunea Ziaristilor din Oltenia | 65 |
| 37 | SPATIU | Petru Rares     | 11  |       |   | pivnit<br>a | 11000306 | 347poz HCL 282/2008 | Berindei                        | 66 |
| 38 | SPATIU | Unirii          | 31  |       |   |             | 11000326 | 361poz HCL 282/2008 | Grigore                         | 67 |
|    |        |                 |     |       |   |             |          |                     | UAP                             | 68 |
| 39 | SPATIU | Unirii          | 153 |       |   |             | 11000324 | 358poz HCL 282/2008 | PSD                             | 69 |
| 40 | SPATIU | Unirii          | 12  |       |   |             | 11000325 | 359poz HCL 282/2008 | UAP                             | 70 |
| 41 | SPATIU | Stirbei Voda    | 9   |       |   |             | 11000241 | 317poz HCL 282/2008 | UAP                             | 71 |
| 42 | SPATIU | Madona Dudu     | 21  |       |   |             | 11000298 | 343poz HCL 282/2008 | SC AC BAZZ SRL                  | 72 |
| 43 | SPATIU | Madona Dudu     | 5   |       |   | demis<br>ol | 11000299 | 339poz HCL 282/2008 | DSVSA                           | 73 |
| 44 | SPATIU | Unirii          | 60  |       |   |             | 11000339 | 365poz HCL 282/2008 | Vacariu                         | 74 |
|    |        |                 |     |       |   |             |          |                     | Tulitu                          | 75 |
| 45 | SPATIU | Unirii          | 133 |       |   |             | 11000323 | 357poz HCL 282/2008 | SC INTERBEC SRL                 | 76 |

[illegible]

|           |               |                        |               |            |          |                |                 |                     |                                                       |            |
|-----------|---------------|------------------------|---------------|------------|----------|----------------|-----------------|---------------------|-------------------------------------------------------|------------|
|           |               |                        |               |            |          |                |                 |                     | <b>S.C. EGV Instal S.R.L.</b>                         | <b>103</b> |
| <b>59</b> | <b>SPATIU</b> | <b>Fratii Buzesti</b>  | <b>25</b>     |            |          |                | <b>11000255</b> | 330poz HCL 282/2008 | <b>Asociatia Global Help</b>                          | <b>104</b> |
|           |               |                        |               |            |          |                |                 |                     | <b>Organizatia Pentru Apararea Drepturilor Omului</b> | <b>105</b> |
|           |               |                        |               |            |          |                |                 |                     | <b>Asociatia Chinologica Oltenia</b>                  | <b>106</b> |
| <b>60</b> | <b>SPATIU</b> | <b>Fratii Buzesti</b>  | <b>24</b>     |            |          |                | <b>11000271</b> | 337poz HCL 282/2008 | <b>Asociatia Macedonenilor din Romania</b>            | <b>107</b> |
|           |               |                        |               |            |          |                |                 |                     | <b>Asociatia Global Help</b>                          | <b>108</b> |
| <b>61</b> | <b>SPATIU</b> | <b>Fratii Buzesti</b>  | <b>4A</b>     |            |          | <b>etaj</b>    | <b>11000256</b> | 331poz HCL 282/2008 | <b>PNTCD</b>                                          | <b>109</b> |
|           |               |                        |               |            |          |                |                 |                     | <b>ALICA</b>                                          | <b>110</b> |
|           |               |                        |               |            |          |                |                 |                     | <b>PNL</b>                                            | <b>111</b> |
|           |               |                        |               |            |          |                |                 |                     | <b>SC Business Counting Services SRL</b>              | <b>112</b> |
|           |               |                        |               |            |          | <b>etaj</b>    |                 |                     | <b>liber</b>                                          | <b>113</b> |
|           |               |                        |               |            |          | <b>parter</b>  |                 |                     | <b>liber</b>                                          | <b>114</b> |
|           |               |                        |               |            |          | <b>etaj</b>    |                 |                     | <b>liber</b>                                          | <b>115</b> |
|           |               |                        |               |            |          | <b>parter</b>  |                 |                     | <b>liber</b>                                          | <b>116</b> |
|           |               |                        |               |            |          |                |                 |                     | <b>Scoala de Jurnalistica</b>                         | <b>117</b> |
| <b>62</b> | <b>SPATIU</b> | <b>Savinessi</b>       | <b>3B</b>     |            |          |                | <b>11000320</b> | 353poz HCL 282/2008 | <b>Radulescu</b>                                      | <b>118</b> |
| <b>63</b> | <b>SPATIU</b> | <b>Spaniei</b>         |               | <b>O23</b> | <b>1</b> | <b>3</b>       | <b>11000321</b> | 355poz HCL 282/2008 | <b>DSVSA</b>                                          | <b>119</b> |
| <b>64</b> | <b>SPATIU</b> | <b>R. Muncitoare</b>   | <b>23(73)</b> |            |          |                | <b>11000309</b> | 350poz HCL 282/2008 | <b>Stefan</b>                                         | <b>120</b> |
| <b>65</b> | <b>SPATIU</b> | <b>Lapus</b>           | <b>U12</b>    |            |          | <b>etaj</b>    | <b>11000279</b> | 293poz HCL 282/2008 | <b>SC Samoa Apia SRL</b>                              | <b>121</b> |
|           |               |                        |               |            |          |                |                 |                     | <b>Condeescu Valentin</b>                             | <b>122</b> |
|           |               |                        |               |            |          |                |                 |                     | <b>UGIR</b>                                           | <b>123</b> |
| <b>66</b> | <b>SPATIU</b> | <b>Lapus</b>           | <b>O13</b>    |            |          | <b>parter</b>  | <b>11000345</b> | 288poz HCL 282/2008 | <b>Cioroianu</b>                                      | <b>124</b> |
| <b>67</b> | <b>SPATIU</b> | <b>C. Bucuresti</b>    |               | <b>M18</b> | <b>B</b> | <b>parter</b>  | <b>11000259</b> | 281poz HCL 282/2008 | <b>As. De prop. A.I.Cuza</b>                          | <b>125</b> |
| <b>68</b> | <b>SPATIU</b> | <b>C. Bucuresti</b>    |               | <b>a3</b>  | <b>4</b> | <b>demisol</b> | <b>11000257</b> | 278poz HCL 282/2008 | <b>As. De Prop.nr.12 C. Bucuresti</b>                 | <b>126</b> |
|           |               |                        |               |            |          |                |                 |                     | <b>As. De Prop. Nr.13 C. Bucuresti</b>                | <b>127</b> |
| <b>69</b> | <b>SPATIU</b> | <b>C. Bucuresti</b>    |               | <b>R3</b>  |          | <b>parter</b>  | <b>11000260</b> | 282poz HCL 282/2008 | <b>As. De Prop. Viitorul</b>                          | <b>128</b> |
| <b>70</b> | <b>SPATIU</b> | <b>M. Kogalniceanu</b> | <b>13</b>     |            |          | <b>etaj</b>    | <b>11000295</b> | 297poz HCL 282/2008 | <b>USR</b>                                            | <b>129</b> |
|           |               |                        |               |            |          |                |                 |                     | <b>SC Meral ROOF Tech SRL</b>                         | <b>130</b> |

[illegible]

**MUNICIPIUL CRAIOVA**  
**PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA**  
**Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ**  
**Nr. 219014/14.12.2022**

**RAPORT DE AVIZARE**

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 217115/2022 și Raport nr.217976/2022 al Directiei Patrimoniu;
- În conformitate cu art.108, art.129 alin.2 lit.c, coroborat cu alin.6 lit. b, art.139 alin.3 lit.g, art.154 alin.1, art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului 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 :

1.Incetarea dreptului de administrare a RAADPFL Craiova asupra bunurilor proprietate publică și privată a Municipiului Craiova identificate in anexa la prezentul raport si preluarea acestora in administrarea Consiliului Local al Municipiului Craiova de la 01.01.2023.

2. Contractele de inchiriere ale spațiilor menționate la punctul 1, care au fost incheiate anterior preluării rămân in vigoare până la data încetării lor fiind modificate si completate prin acte adiționale.

3. Predarea primirea bunurilor menționate la punctul 1 se va face in baza unui proces-verbal de predare primire.

4. Modificarea în mod corespunzător a HCL nr. 282/2008, și a HCL nr.80/2006.

**Direc**  
**Ovidi**  
Îmi asum respons  
si legalitatea in sol  
Semn

,  
realitatea  
rul inscrisului

**Intenit**  
**Cons.ju**  
Imi asum respons:

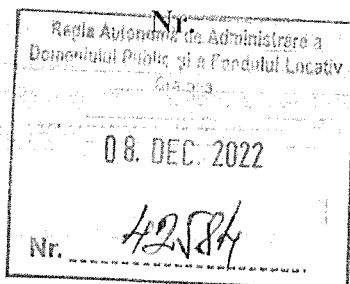
**ledelici**  
legalitatea actului

J. Galia  
09.12.2022

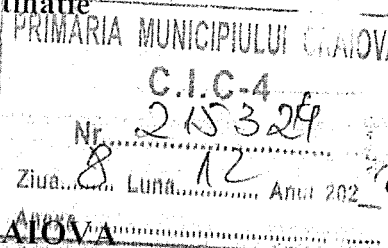


Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ  
Craiova, str. Brestei nr 129 A, județul Dolj; Tel.: 0251411214; 0251418973; Fax: 0251414205  
CUI: RO 7403230; Nr. ORC: J16/752/1995; RO58CECEDJ0152RON0525452 – CEC BANK  
e-mail: office@raadpflcraiova.ro

**Biroul Contracte Fond Locativ și Spații cu Alta Destinație**



**Către**



**PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA**

**Directia Patrimoniu**

**Serviciul Patrimoniu**

**Adresa: str. Targului, nr.26, Craiova, Dolj**

*Handwritten signature and date: 13.12.2022*

Urmare adresei dumneavoastra nr.116010/27.06.2022, prin care ne  
i i ca va fi demarata procedura de incetare a dreptului de administrare al  
RAADPFL Craiova pentru spatii cu alta destinatie, va inaintam alaturat situatia  
imobilelor-spatii care pot face obiectul preluarii de catre Municipiul Craiova, astfel:

- 124 spatii cu alta destinatie cu contract de inchiriere;
- 18 spatii cu alta destinatie libere;

**DIRECTOR**  
**Ec. Ilie**

**DIRECTOR ECONOMIC**  
**Ec. Urî**

**Birou Contract**

**v și Spații cu**

**A**

**Ec. C**

**ra**

**Ec. Co.**

*Handwritten number and date: 7178 / 09.12.2022*

Anexa 5: Spații cu alta destinație decât cea de locuință care aparțin domeniului privat al Municipiului Craiova

| Nr. Crt. | Denumirea bunului       | Adresa |       | BL.  | SC. | AP.    | Nume                                    | Contract de închiriere |            | Act Adicional |            | Valabilitate contract |
|----------|-------------------------|--------|-------|------|-----|--------|-----------------------------------------|------------------------|------------|---------------|------------|-----------------------|
|          |                         | Strada | Nr.   |      |     |        |                                         | Nr.                    | Data       | Nr.           | Data       |                       |
| 1        | SPATIU N. Titulescu     |        | 7     |      |     |        | As. Pensionarilor Civili Mihai Viteazul | 1053                   | 27.07.2011 | 2084          | 06.07.2022 | 13.09.2023            |
| 2        | SPATIU N. Titulescu     |        |       | I 8  |     | parter | Banca Transilvania                      | 1236                   | 01.02.2013 | 1995          | 22.10.2020 | 12.02.2024            |
| 3        | SPATIU N. Titulescu     |        |       | i8   |     | parter | As. De proprietari nr.1 Iancu Jianu     | 670                    | 16.03.2009 | 2061          | 17.03.2022 | 19.03.2023            |
| 4        | SPATIU N. Titulescu     |        |       | i8   |     | parter | As. De Proprietari nr.2 Iancu Jianu     | 671                    | 16.03.2009 | 1969          | 07.04.2020 | 18.03.2023            |
| 5        | SPATIU N. Titulescu     |        |       | 19   |     | parter | As. Nationala a Surzilor                | 1721                   | 01.02.2017 | 2008          | 22.01.2021 | 31.01.2024            |
| 6        | SPATIU N. Titulescu     |        |       | 19   |     | parter | SC EVADMIN IMOBILE SRL                  | 1899                   | 14.06.2019 | 2082          | 06.07.2022 | 13.09.2023            |
| 7        | SPATIU N. Titulescu     |        |       | 19   |     | parter | Publicitate PR Oltenia SRL              | 1840                   | 27.06.2018 | 2042          | 01.07.2021 | 26.06.2024            |
| 8        | SPATIU N. Titulescu     |        |       | 19   |     | parter | PNGCD                                   | 791                    | 21.01.2010 | 2027          | 01.03.2021 | 13.02.2024            |
| 9        | SPATIU N. Titulescu     |        |       | 19   |     | parter | Fundatia N. Romanescu                   | 506                    | 14.05.2008 | 1680          | 22.09.2016 | Finalizare            |
| 10       | SPATIU Amaradia         |        | 30-32 |      |     |        | Fundatia Centrul Medical de Reabilitare | 461                    | 20.11.2007 | 2075          | 01.07.2022 | 13.09.2023            |
| 11       | SPATIU Bld. Dacia       |        |       | 5    |     | parter | Asociația CEPIR                         | 1094                   | 15.02.2012 | 2027          | 01.03.2021 | 14.02.2024            |
| 12       | SPATIU Bld. Dacia       |        |       | 5    |     | parter | CRISBAZ & COMPANY SRL                   | 1825                   | 13.03.2018 | 2035          | 29.03.2021 | 12.03.2024            |
| 13       | SPATIU Brazda lui Novac |        |       | G2   |     | parter | As.de Prop. Nr.1 Brazda                 | 428                    | 27.08.2007 | 2063          | 26.04.2022 | 29.04.2023            |
| 14       | SPATIU Brazda lui Novac |        |       | G2   |     | parter | As.de Prop.G2 Brazda                    | 587                    | 14.07.2008 | 2087          | 14.07.2022 | 13.09.2023            |
| 15       | SPATIU Brazda lui Novac |        |       | G4   |     | parter | Olteanu                                 | 443                    | 08.10.2007 | 2062          | 26.04.2022 | 15.04.2025            |
| 16       | SPATIU Brazda lui Novac |        |       | G5   |     | parter | As. De Prop nr.18 Brazda                | 601                    | 01.09.2008 | 2057          | 07.03.2022 | 19.01.2023            |
| 17       | SPATIU Brazda lui Novac |        |       | G5   |     | parter | As. De Prop.G5 Bazda                    | 599                    | 01.09.2008 | 2055          | 07.03.2022 | 19.01.2023            |
| 18       | SPATIU Brazda lui Novac |        |       | G5   |     | parter | As de Prop. Nr.11 Brazda                | 600                    | 01.09.2008 | 2056          | 07.03.2022 | 20.01.2023            |
| 19       | SPATIU Brazda lui Novac |        |       | G3   |     | parter | As. De Loc nr.5 Brazda                  | 468                    | 07.12.2007 | 1958          | 13.02.2020 | 12.02.2023            |
| 20       | SPATIU Brazda lui Novac |        |       | G3   |     | parter | As. De Prop. C4,C5,C6 Brazda            | 771                    | 18.11.2009 | 1957          | 13.02.2020 | 12.02.2023            |
| 21       | SPATIU Brazda lui Novac |        |       | K28  |     | parter | ABC LOGISTICS & SUPPLY SRL              | 1980                   | 15.07.2020 |               |            | 14.07.2023            |
| 22       | SPATIU Brazda lui Novac |        |       | K28  |     | parter | SC GENERALPLAST SRL                     | 1851                   | 17.09.2018 | 2048          | 16.11.2021 | 16.09.2024            |
| 23       | SPATIU Brazda lui Novac |        |       | 36B  |     | parter | SC Acinom Iahim SRL                     | 1525                   | 10.03.2015 | 2034          | 29.03.2021 | 08.03.2024            |
| 24       | SPATIU Brazda lui Novac |        |       | 39   | 1   | parter | PRM                                     | 436                    | 12.09.2007 | 2026          | 01.03.2021 | 13.02.2024            |
| 25       | SPATIU Brazda lui Novac |        |       | 39   |     | parter | MY BRAND SRL                            | 1167                   | 27.06.2012 | 1917          | 20.08.2019 | 13.09.2023            |
| 26       | SPATIU Cv. Noua         |        |       | 155E | 1   | 3      | DSVSA                                   | 477                    | 28.01.2008 | 2078          | 05.07.2022 | 13.09.2023            |
| 27       | SPATIU Cv. Noua         |        |       | 160G | 1   | 3      | Serviciul de Ambulanta                  | 1970                   | 08.04.2020 |               |            | 16.03.2023            |
| 28       | SPATIU Brazda lui Novac |        |       | 39   |     | parter | PER                                     | 1849                   | 03.09.2018 |               |            | 13.09.2023            |
| 29       | SPATIU Bld. Dacia       |        |       | 46   |     | parter | SC HAIR STYLE CONCEPT SRL               | 1767                   | 13.06.2017 | 1979          | 01.07.2020 | 12.06.2023            |

|    |        |                  |    |         |  |   |         |                                 |      |            |      |            |                   |
|----|--------|------------------|----|---------|--|---|---------|---------------------------------|------|------------|------|------------|-------------------|
| 30 | SPATIU | Bld. Dacia       |    | 46      |  |   | parter  | SC HAIR STYLE CONCEPT SRL       | 1660 | 14.07.2016 | 2083 | 06.07.2022 | 13.09.2023        |
| 31 | SPATIU | Piata Garii      |    | V       |  |   | parter  | As.de Prop. Nr.1 Piata Garii    | 480  | 28.01.2008 | 1908 | 08.07.2019 | 13.09.2023        |
| 32 | SPATIU | Piata Garii      |    | V       |  |   | parter  | Iulmiss One SRL                 | 1664 | 01.08.2016 | 2070 | 19.05.2022 | 31.07.2025        |
| 33 | SPATIU | Brazda lui Novac |    | G8      |  |   | parter  | Biblioteca Jud.                 | 447  | 22.10.2007 | 1928 | 04.10.2019 | 13.09.2023        |
| 34 | SPATIU | V. Rosie         |    | e       |  | 4 | 5       | As. De prop.nr.8 Eroilor        | 726  | 06.08.2009 | 2085 | 06.07.2022 | 13.09.2023        |
| 35 | SPATIU | V. Rosie         |    | e       |  | 4 | 5       | As. De Prop.nr.9 Eroilor        | 1468 | 19.08.2014 | 2089 | 19.07.2022 | 13.09.2023        |
| 36 | SPATIU | V. Rosie         |    | e       |  | 4 | 5       | As. De Prop. Nr.18 V. Rosie     | 1467 | 19.08.2014 | 2086 | 06.07.2022 | 13.09.2023        |
| 37 | SPATIU | V. Rosie         |    | 7       |  |   | 6       | As.de Prop.nr.6 Eroilor         | 662  | 26.02.2009 | 2065 | 26.04.2022 | 29.04.2023        |
| 38 | SPATIU | V. Rosie         |    | 6 vechi |  |   | parter  | As. De Loc.nr.5 V. Rosie        | 747  | 19.08.2009 | 2069 | 19.05.2022 | 29.04.2023        |
| 39 | SPATIU | V. Rosie         |    | 6 vechi |  |   | parter  | As de Prop. Nr.1 V. Rosie       | 713  | 18.06.2009 | 1942 | 12.12.2019 | 28.11.2022        |
| 40 | SPATIU | V. Rosie         |    | 7       |  | 1 | 10      | As.de Prop. Nr.2 Hanri Coanda   | 1722 | 01.02.2017 | 2020 | 25.02.2021 | 30.01.2024        |
| 41 | SPATIU | V. Rosie         |    | 7       |  | 1 | 4       | As.de Prop. Nr.15 V. Rosie      | 920  | 29.10.2010 | 1943 | 12.12.2019 | 26.11.2022        |
| 42 | SPATIU | V. Rosie         |    | 6 vechi |  |   | parter  | As.d Loc. Nr.21 Eroilor         | 712  | 18.06.2009 | 1941 | 12.12.2019 | 13.09.2023        |
| 43 | SPATIU | cart.Rovine      |    | 21-21   |  | 1 | 3       | As.de Prop.nr.15 Rovine         | 485  | 21.02.2008 | 1952 | 28.01.2020 | 12.02.2023        |
| 44 | SPATIU | cart.Rovine      |    | 21-43   |  |   | parter  | Fulmind Impex SRL               | 923  | 08.11.2010 | 1949 | 13.01.2020 | 16.03.2023        |
| 45 | SPATIU | cart.Rovine      |    | E1      |  |   | parter  | SC MDR MOTORSONE SRL            | 1898 | 14.06.2019 | 2064 | 26.04.2022 | 13.06.2025        |
| 46 | SPATIU | cart.Rovine      |    | 21-21   |  | 1 | 3       | CEPIR                           | 960  | 24.02.2011 | 2019 | 25.02.2021 | 12.02.2024        |
| 47 | SPATIU | cart.Rovine      |    | A60     |  |   | parter  | Posta Romana SA                 | 494  | 02.04.2008 | 1918 | 21.08.2019 | 13.09.2023        |
| 48 | SPATIU | cart.Rovine      |    | 21-43   |  |   | parter  | Presura                         | 2006 | 22.01.2021 |      |            | 4 ani             |
| 49 | SPATIU | cart.Rovine      |    | 21-43   |  |   | parter  | Peta Stefanescu                 | 2007 | 22.01.2021 |      |            | 4 ani             |
| 50 | SPATIU | cart.Rovine      |    | 21-43   |  |   | parter  | Manda                           | 1956 | 31.01.2020 |      |            | exercitare mandat |
| 51 | SPATIU | cart.Rovine      |    | 21-43   |  |   | parter  | Prioteasa                       | 2017 | 24.02.2021 |      |            | exercitare mandat |
| 52 | SPATIU | cart.Rovine      |    | A64     |  |   | 1       | SC Mares Sorin SRL              | 1692 | 21.12.2016 | 1934 | 04.11.2019 | 13.09.2023        |
| 53 | SPATIU | cart.Rovine      |    | J8      |  | 1 | 1       | Orange Romania                  | 1756 | 10.05.2017 | 2088 | 19.07.2022 | 30.04.2023        |
| 54 | SPATIU | Lapus            |    | T7      |  |   | parter  | Orange Romania                  | 1757 | 10.05.2017 | 2090 | 19.07.2022 | 30.04.2023        |
| 55 | SPATIU | cart.Rovine      |    | E21     |  | 2 | 1       | Biblioteca Jud.                 | 450  | 22.10.2007 | 1930 | 07.10.2019 | 13.09.2023        |
| 56 | SPATIU | V. Rosie         |    | 52      |  | 1 | 1       | Biblioteca Jud.                 | 451  | 22.10.2007 | 1929 | 07.10.2019 | 13.09.2023        |
| 57 | SPATIU | M. Kogalniceanu  | 11 |         |  |   |         | Biblioteca Jud.                 | 452  | 22.10.2007 | 1923 | 04.10.2019 | 13.09.2023        |
| 58 | SPATIU | M. Kogalniceanu  | 15 |         |  |   |         | Biblioteca Jud.                 | 449  | 22.10.2007 | 1924 | 04.10.2019 | 13.09.2023        |
| 59 | SPATIU | Lipscani         | 22 |         |  |   | bazar   | Asociatia Dominou               | 2503 | 14.09.2018 |      |            | 13.09.2023        |
| 60 | SPATIU | Lapus            |    | N13     |  | 1 | parter  | PMP                             | 1846 | 29.08.2018 |      |            | 13.09.2023        |
| 61 | SPATIU | Fratii Buzesti   | 2  |         |  |   |         | SC Beccasrs SRL                 | 1675 | 07.09.2016 | 1902 | 08.07.2019 | 06.09.2023        |
| 62 | SPATIU | Eroilor          | 87 |         |  |   |         | Uniunea Ziaristilor din Oltenia | 2053 | 13.01.2022 |      |            | 12.01.2026        |
| 63 | SPATIU | Petru Rares      | 11 |         |  |   | pivnita | Berindei                        | 2039 | 23.04.2021 |      |            | 22.04.2024        |
|    |        |                  |    |         |  |   |         | Grinore                         | 1900 | 14.06.2019 | 2067 | 29.04.2022 | 13.06.2025        |

|    |        |                 |     |  |  |           |   |                                  |      |            |      |            |            |
|----|--------|-----------------|-----|--|--|-----------|---|----------------------------------|------|------------|------|------------|------------|
| 65 | SPATIU | Unirii          | 153 |  |  |           |   | PSD                              | 586  | 14.07.2008 | 2001 | 14.12.2020 | 19.03.2024 |
| 66 | SPATIU | Unirii          | 12  |  |  |           |   | UAP                              | 1889 | 10.05.2019 | 2072 | 19.05.2022 | 09.05.2025 |
| 67 | SPATIU | Unirii          | 55  |  |  |           |   | UAP                              | 1891 | 10.05.2019 | 2074 | 19.05.2022 | 09.05.2025 |
| 68 | SPATIU | Stirbei Voda    | 9   |  |  |           |   | UAP                              | 1890 | 10.05.2019 | 2073 | 19.05.2022 | 09.05.2025 |
| 69 | SPATIU | Madona Dudu     | 21  |  |  |           |   | SC AC BAZZ SRL                   | 1562 | 14.07.2015 | 2076 | 05.07.2022 | 13.09.2023 |
| 70 | SPATIU | Madona Dudu     | 5   |  |  |           |   | demisol                          | 478  | 28.01.2008 | 2077 | 05.07.2022 | 13.09.2023 |
| 71 | SPATIU | Unirii          | 60  |  |  |           |   | Vacariu                          | 905  | 13.09.2010 | 1672 | 05.09.2016 | 10.10.2019 |
| 72 | SPATIU | Unirii          | 60  |  |  |           |   | Tulitu                           | 774  | 24.11.2009 | 1798 | 29.11.2017 | 27.11.2020 |
| 73 | SPATIU | Unirii          | 133 |  |  |           |   | SC INTERBEC SRL                  | 1127 | 05.04.2012 | 2060 | 08.03.2022 | 15.04.2025 |
| 74 | SPATIU | A.I.Cuza        | 2   |  |  | Casa Alba | C | parter                           | 641  | 24.01.2009 | 2066 | 27.04.2022 | 18.03.2023 |
| 75 | SPATIU | A.I.Cuza        | 2   |  |  | Casa Alba | C | parter                           | 642  | 27.01.2009 | 2000 | 14.12.2020 | 19.01.2024 |
| 76 | SPATIU | Oltet           | 5   |  |  |           |   | PSD Dolj                         | 1964 | 03.04.2020 |      |            | 02.04.2023 |
| 77 | SPATIU | Oltet           | IJK |  |  |           |   | Uniunea Scriitorilor din Romania | 500  | 05.05.2008 | 1987 | 24.08.2020 | 18.08.2023 |
| 78 | SPATIU | A. I. Cuza      | 5   |  |  | Romarta   | D | parter                           | 1985 | 11.08.2020 |      |            | 10.08.2023 |
| 79 | SPATIU | Romul           |     |  |  | Romarta   | E | parter                           | 633  | 19.01.2009 | 1951 | 27.01.2020 | 19.01.2023 |
| 80 | SPATIU | Lipscani        | 20  |  |  | Bazar     |   |                                  | 1556 | 15.05.2015 | 2071 | 19.05.2022 | 15.06.2025 |
| 81 | SPATIU | Lipscani        | 22  |  |  | Bazar     |   |                                  | 636  | 20.01.2009 | 2029 | 01.03.2021 | 29.03.2024 |
| 82 | SPATIU | Lipscani        | 20  |  |  | Bazar     |   |                                  | 626  | 15.12.2008 | 1947 | 10.01.2020 | 19.01.2023 |
| 83 | SPATIU | Lipscani        | 20  |  |  | Bazar     |   |                                  | 448  | 22.10.2007 | 1925 | 04.10.2019 | 13.09.2023 |
| 84 | SPATIU | Lipscani        | 29  |  |  |           |   |                                  | 1989 | 24.08.2020 |      |            | 23.08.2023 |
| 85 | SPATIU | Simion Barnutiu | 36  |  |  |           |   |                                  | 1665 | 09.08.2016 | 2080 | 06.07.2022 | 13.09.2023 |
| 86 | SPATIU | Simion Barnutiu | 36  |  |  |           |   |                                  | 1795 | 17.10.2017 | 1983 | 30.07.2020 | 16.10.2023 |
| 87 | SPATIU | Simion Barnutiu | 36  |  |  |           |   |                                  | 1837 | 22.05.2018 | 2024 | 01.03.2021 | 21.05.2024 |
| 88 | SPATIU | Lipscani        | 5   |  |  |           |   |                                  | 1662 | 19.07.2016 | 1901 | 08.07.2019 | 18.07.2022 |
| 89 | SPATIU | Theodor Aman    | 6   |  |  |           |   |                                  | 1807 | 22.01.2018 | 2003 | 14.12.2020 | 21.01.2024 |
| 90 | SPATIU | Theodor Aman    | 6   |  |  |           |   |                                  | 1675 | 27.10.2016 | 1926 | 04.10.2019 | 13.09.2023 |
| 91 | SPATIU | CSN Plopsor     |     |  |  | 49 apart. |   | parter                           | 1687 | 10.10.2016 | 1915 | 20.08.2019 | 13.09.2023 |
| 92 | SPATIU | Lapus           |     |  |  | T6        |   | parter                           | 1526 | 11.03.2015 | 2059 | 08.03.2022 | 11.03.2025 |
| 93 | SPATIU | Lapus           |     |  |  | T6        |   | parter                           | 2054 | 11.02.2022 |      |            | 10.02.2025 |
| 94 | SPATIU | Lapus           |     |  |  | T7        |   | parter                           | 1786 | 20.09.2017 | 1984 | 30.07.2020 | 19.09.2023 |
| 95 | SPATIU | Lapus           |     |  |  | T7        |   | parter                           | 1469 | 12.09.2014 | 1992 | 23.09.2020 | 11.09.2023 |
| 96 | SPATIU | Lapus           |     |  |  | T7        |   | parter                           | 1223 | 21.12.2012 | 1968 | 07.04.2020 | 18.03.2023 |

|     |        |                 |     |              |   |   |         |                                                   |      |            |      |            |            |
|-----|--------|-----------------|-----|--------------|---|---|---------|---------------------------------------------------|------|------------|------|------------|------------|
| 97  | SPATIU | Lapus           |     | T6           |   |   | partier | Asociatia "22 Decembrie 1989<br>Avioane Craiova   | 446  | 15.10.2007 | 1961 | 13.02.2020 | 27.04.2023 |
| 98  | SPATIU | Fratii Buzesti  | 25  |              |   |   |         | Organizatia Pentru Apararea Drepturilor<br>Omului | 730  | 12.08.2009 | 2081 | 06.07.2022 | 13.09.2023 |
| 99  | SPATIU | Fratii Buzesti  | 25  |              |   |   | subsol  | Asociatia Chinologica Oltenia                     | 1237 | 01.02.2013 | 1946 | 10.01.2020 | 31.01.2023 |
| 100 | SPATIU | Fratii Buzesti  | 24  |              |   |   |         | Asociatia Macedonenilor din Romania               | 2047 | 16.08.2021 |      |            | 15.08.2024 |
| 101 | SPATIU | Fratii Buzesti  | 25  |              |   |   |         | Asociatia Global Help                             | 953  | 14.02.2011 | 1948 | 10.01.2020 | 19.01.2023 |
| 102 | SPATIU | Fratii Buzesti  | 25  |              |   |   | etaj    | Asociatia Global Help                             | 1779 | 25.08.2017 | 1982 | 30.07.2020 | 24.08.2023 |
| 103 | SPATIU | Fratii Buzesti  | 4A  |              |   |   | etaj    | PNTCD                                             | 637  | 20.01.2009 | 2044 | 16.07.2021 | 15.09.2024 |
| 104 | SPATIU | Fratii Buzesti  | 4A  |              |   |   | partier | ALICA                                             | 1746 | 20.03.2017 | 2040 | 27.04.2021 | 19.03.2024 |
| 105 | SPATIU | Fratii Buzesti  | 4A  |              |   |   | partier | PNL                                               | 1940 | 16.12.2019 |      |            | 16.12.2022 |
| 106 | SPATIU | Fratii Buzesti  | 4A  |              |   |   | etaj    | SC Business Counting Services SRL                 | 1794 | 17.10.2017 | 1997 | 23.10.2020 | 16.10.2023 |
| 107 | SPATIU | Fratii Buzesti  | 4A  |              |   |   | etaj    | Scoala de Jurnalistica                            | 1856 | 06.11.2018 | 1962 | 13.02.2020 | 05.11.2022 |
| 108 | SPATIU | Savineesti      | 3B  |              |   |   |         | Radulescu                                         | 463  | 23.11.2007 | 1959 | 13.02.2020 | 07.03.2023 |
| 109 | SPATIU | Spaniei         |     | O23          | 1 | 3 |         | DSVSA                                             | 479  | 28.10.2008 | 2079 | 05.07.2022 | 13.09.2023 |
| 110 | SPATIU | R. Muncitoare   | 23  |              |   |   |         | Stefan                                            | 1863 | 26.11.2018 | 2004 | 14.12.2020 | 25.11.2023 |
| 111 | SPATIU | Lapus           | U12 |              |   |   | etaj    | SC Samoa Apia SRL                                 | 1584 | 02.12.2015 | 1994 | 13.10.2020 | 01.11.2023 |
| 112 | SPATIU | Lapus           | U12 |              |   |   | partier | UGIR                                              | 483  | 21.02.2008 | 2025 | 01.03.2021 | 18.03.2024 |
| 113 | SPATIU | Lapus           | O13 |              |   |   | partier | Cioroiu                                           | 1988 | 24.08.2020 |      |            | 23.08.2023 |
| 114 | SPATIU | C. Bucuresti    |     | M18          | B |   | partier | As. De prop. A.I.Cuza                             | 1585 | 02.12.2015 | 1944 | 12.12.2019 | 02.11.2022 |
| 115 | SPATIU | C. Bucuresti    |     | a3           | 4 |   | demisol | As. De Prop. nr.12 C. Bucuresti                   | 1735 | 20.02.2017 | 1965 | 06.04.2020 | 19.02.2023 |
| 116 | SPATIU | C. Bucuresti    |     | a3           | 4 |   | demisol | As. De Prop. Nr.13 C. Bucuresti                   | 1734 | 20.02.2017 | 1966 | 06.04.2020 | 19.02.2023 |
| 117 | SPATIU | C. Bucuresti    |     | R3           |   |   | partier | As. De Prop. Viitorul                             | 473  | 13.12.2007 | 1960 | 13.02.2020 | 18.03.2023 |
| 118 | SPATIU | M. Kogalniceanu | 13  |              |   |   | etaj    | USR                                               | 2018 | 25.02.2021 |      |            | 24.02.2024 |
| 119 | SPATIU | M. Kogalniceanu | 13  |              |   |   | partier | SC Meral ROOF Tech SRL                            | 2033 | 05.03.2021 |      |            | 04.03.2024 |
| 120 | SPATIU | M. Kogalniceanu | 13  |              |   |   | demisol | As. Persoanelor cu Deficiente Auditiv             | 1950 | 23.01.2020 |      |            | 22.01.2023 |
| 121 | SPATIU | M. Kogalniceanu | 15  |              |   |   |         | Fed. Nat. a Revolutionarilor din Ro.              | 1857 | 06.11.2018 | 1937 | 11.11.2019 | 13.09.2023 |
| 122 | SPATIU | N. Titulescu    |     | 19           |   |   | partier | Asociatia Ajuta Copii din Doj                     | 2135 | 25.10.2022 |      |            | 24.10.2026 |
| 123 | TEREN  | Lapus           |     | U12          |   |   | partier | Condeescu                                         |      |            |      |            |            |
| 124 | SPATIU | Madona Dudu     | 46  |              |   |   |         | Asociatia Povestea Mea                            | 2130 | 18.10.2022 |      |            | 17.10.2026 |
| 125 | SPATIU | 13 Septembrie   | 32  |              |   |   |         | LIBER                                             |      |            |      |            |            |
| 126 | SPATIU | A.I.Cuza        |     | Casa<br>Alba |   |   |         | LIBER                                             |      |            |      |            |            |
| 127 | SPATIU | A.I.Cuza        |     | Casa<br>Alba |   |   |         | LIBER                                             |      |            |      |            |            |

|     |        |                  |    |     |  |        |       |  |  |  |  |
|-----|--------|------------------|----|-----|--|--------|-------|--|--|--|--|
| 128 | SPATIU | Brazda lui Novac |    | G3  |  | parter | LIBER |  |  |  |  |
| 129 | SPATIU | Fratii Buzesti   | 4A |     |  | subsol | LIBER |  |  |  |  |
| 130 | SPATIU | Fratii Buzesti   | 4A |     |  | subsol | LIBER |  |  |  |  |
| 131 | SPATIU | Fratii Buzesti   | 4A |     |  | etaj   | LIBER |  |  |  |  |
| 132 | SPATIU | Fratii Buzesti   | 4A |     |  | etaj   | LIBER |  |  |  |  |
| 133 | SPATIU | Lipscani         | 20 |     |  | subsol | LIBER |  |  |  |  |
| 134 | SPATIU | M. Kogalniceanu  | 12 |     |  |        | LIBER |  |  |  |  |
| 135 | SPATIU | N. Titulescu     |    | 19  |  | parter | LIBER |  |  |  |  |
| 136 | SPATIU | Oltet            | 10 |     |  | etaj   | LIBER |  |  |  |  |
| 137 | SPATIU | R. Muncitoare    | 73 |     |  | boxa   | LIBER |  |  |  |  |
| 138 | SPATIU | Madona Dudu      | 46 |     |  | parter | LIBER |  |  |  |  |
| 139 | SPATIU | N. Titulescu     | 7  |     |  | parter | LIBER |  |  |  |  |
| 140 | SPATIU | Unirii           |    | 21B |  | parter | LIBER |  |  |  |  |
| 141 | SPATIU | G-ral Dragalina  | 49 |     |  |        | LIBER |  |  |  |  |
| 142 | SPATIU | Lapus            |    | T7  |  | parter | LIBER |  |  |  |  |

**MUNICIPIUL CRAIOVA**  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA**

**HOTĂRÂREA NR. 241**

**privind aprobarea criteriilor și punctajelor pentru evaluarea persoanelor juridice și fizice constituite în temeiul Ordonanței nr.26/2000 cu privire la asociații și fundații, a Legii nr.14/2003 a partidelor politice și a Legii nr.96/2006 republicată, privind statutul deputaților și al senatorilor, în vederea înscrierii în listele de priorități pentru atribuirea unui spațiu cu altă destinație pentru sediu**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 29.06.2017;

Având în vedere raportul nr. 83810/2017 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune aprobarea criteriilor și punctajelor pentru evaluarea persoanelor juridice și fizice constituite în temeiul Ordonanței nr.26/2000 cu privire la asociații și fundații, a Legii nr.14/2003 a partidelor politice și a Legii nr.96/2006 republicată, privind statutul deputaților și al senatorilor, în vederea înscrierii în listele de priorități pentru atribuirea unui spațiu cu altă destinație pentru sediu;

În conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr. 26/2000 cu privire la asociații și fundații, Legii nr.246/2005 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 26/2000, Legii nr.53/1991, republicată, privind indemnizațiile și celelalte drepturi ale senatorilor și deputaților și Legii nr.334/2006 privind finanțarea activității partidelor politice și a campaniilor electorale;

În temeiul art.36 alin.2 lit.c, coroborat cu alin.5 lit.a, art.45 alin.3, art. 61, alin. 2 și art.115 alin.1 lit.b din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se aprobă criteriile și punctajele pentru evaluarea persoanelor juridice și fizice constituite în temeiul Ordonanței Guvernului nr.26/2000 cu privire la asociații și fundații, a Legii nr.14/2003 a partidelor politice și a Legii nr.96/2006, republicată, privind statutul deputaților și al senatorilor, în vederea înscrierii în listele de priorități pentru atribuirea unui spațiu cu altă destinație pentru sediu, conform anexelor nr.1-3 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se aprobă procedurile de constituire a dosarelor, de acordare a punctajelor aferente criteriilor prevăzute în art.1 din prezenta hotărâre, de întocmire a listei și de atribuire a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, conform anexei nr.4 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**CONTRASE**  
**MNEAZĂ,**  
**PT. SECRETAR,**



**MUNICIPIUL CRAIOVA**  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA**

**HOTĂRÂREA NR. 461**

**privind modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.241/2017 referitoare la aprobarea criteriilor și punctajelor pentru evaluarea persoanelor juridice și fizice constituite în temeiul Ordonanței Guvernului nr.26/2000 cu privire la asociații și fundații, a Legii nr.14/2003 a partidelor politice și a Legii nr.96/2006 republicată, privind statutul deputaților și al senatorilor, în vederea înscrierii în listele de priorități pentru atribuirea unui spațiu cu altă destinație pentru sediu**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 31.10.2019;

Având în vedere referatul de aprobare nr.184994/2019, raportul nr.185495/2019 întocmit de Direcția Patrimoniu și raportul de avizare nr.185690/2019 întocmit de Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.241/2017 referitoare la aprobarea criteriilor și punctajelor pentru evaluarea persoanelor juridice și fizice constituite în temeiul Ordonanței Guvernului nr.26/2000 cu privire la asociații și fundații, a Legii nr.14/2003 a partidelor politice și a Legii nr.96/2006 republicată, privind statutul deputaților și al senatorilor, în vederea înscrierii în listele de priorități pentru atribuirea unui spațiu cu altă destinație pentru sediu și avizele nr.344/2019 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale, nr.353/2019 al Comisiei IV-Învățământ, Cultură, Sănătate, Culte, Tineret și Sport, nr.357/2019 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești și nr.361/2019 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului;

În conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr.26/2000 cu privire la asociații și fundații, aprobată prin Legea nr.246/2005, Legii nr.53/1991, republicată, privind indemnizațiile și celelalte drepturi ale senatorilor și deputaților, Legii nr.334/2006 privind finanțarea activității partidelor politice și a campaniilor electorale și Deciziei nr.684/2005 a Parlamentului European de adoptare a Statutului deputaților în Parlamentul European;

În temeiul art.129 alin.2 lit.c, coroborat cu alin.6 lit.a, 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;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se aprobă modificarea art.1 din Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.241/2017 referitoare la aprobarea criteriilor și punctajelor pentru evaluarea persoanelor juridice și fizice constituite în temeiul Ordonanței Guvernului nr.26/2000 cu privire la asociații și fundații, a Legii nr.14/2003 a partidelor politice și a Legii nr.96/2006 republicată, privind statutul deputaților și al senatorilor, în vederea înscrierii în listele de priorități pentru atribuirea unui spațiu cu altă destinație pentru sediu, prin completarea cu sintagma "deputaților

în Parlamentul European, potrivit Deciziei nr.684/2005 a Parlamentului European“.

**Art.2.** Se aprobă modificarea anexelor nr.1 și 4 ale Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.241/2017, conform anexelor nr.1 și 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.** Pe data prezentei hotărâri, își încetează efectele Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.252/2018.

**Art.4.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

**Gheorghe NEDELESCU**

**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,  
Nicoleta MIULESCU**

# CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

## HOTĂRÂREA NR. 146

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 27.03.2008;

Având în vedere raportul nr.44940/2008 întocmit de Direcția Economico-Financiară prin care se propune modificarea prin completare a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.214/2007 privind tarifele lunare minime pentru închirierea spațiilor cu altă destinație din fondul locativ de stat și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 118,119,124,127,128/2008;

În temeiul art.36 alin.2 lit.c, d coroborat cu alin.6 lit.a pct.17 și art.45 alin.2 lit. c din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

### HOTĂRĂȘTE:

**Art.1.** Se aprobă modificarea anexei nr.1 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.214/2007 privind tarifele lunare minime pentru închirierea spațiilor cu altă destinație din fondul locativ de stat, prin completarea cu o nouă poziție, după cum urmează:

| DESTINAȚIA                                                                                                                                                                                             | ZONA 0              | ZONA 1              | ZONA 2              | ZONA 3              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Sedii asociații, societăți culturale, umanitare, obștești cu scop nelucrative.<br>Dacă în aceste suprafețe se desfășoară și alte activități, tariful este cel prevăzut pentru activitatea desfășurată. | 0,35<br>lei/mp/lună | 0,34<br>lei/mp/lună | 0,32<br>lei/mp/lună | 0,31<br>lei/mp/lună |

**Art.2.** Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Economico - Financiară și Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Nicolae Sidor MARINESCU**

**CONTRASEMNEAZĂ,**

**SECRETAR,**

**Nicoleta MIULESCU**

**MUNICIPIUL CRAIOVA**  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA**

**HOTĂRÂREA NR.88** → 214 tarife  
privind aprobarea Regulamentului privind închirierea spațiilor cu altă destinație  
aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, administrate de Regia  
Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova

Consiliul Local al Municipiului Craiova întrunit în ședința ordinară din data de 25.02.2016;

Având în vedere raportul nr.26420/2016 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune aprobarea Regulamentului privind închirierea spațiilor cu altă destinație aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, administrate de Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova;

În conformitate cu prevederile art.551 pct.7 și art.553 din Codul Civil;

În temeiul art.36 alin.2 lit.c coroborat cu alin.5 lit. b, art.45 alin.3, art.61 alin.2, art.115 alin.1 lit.b și art.123 din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se aprobă Regulamentul privind închirierea spațiilor cu altă destinație aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, administrate de Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova (spații comerciale și de prestări servicii), prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Mihai CILIBIU**

**CONTRASEMNEAZĂ,**  
**PT. SECRETAR,**  
**Ovidiu MISCHIANU**

*aprobat prin HCL 88/2016.*

**REGULAMENT**  
**privind inchirierea bunurilor apartinand domeniului privat al**  
**Municipiului Craiova aflate in administrarea R.A.A.D.P.F.L. Craiova**  
**(spatii comerciale si de prestari servicii)**

**CAPITOLUL I**  
**DISPOZIȚII GENERALE**

1. Prezentul regulament reglementeaza regimul juridic al contractelor de inchiriere al bunurilor ce fac parte din proprietatea municipiului Craiova aflate in administrarea R.A.A.D.P.F.L. Craiova , respectiv spatiile cu alta destinatie (comerciale , prestari servicii) , inchirierea celorlalte bunuri administrate de regie (locuinte, teren curte aferent imobilelor cumparate in baza legii nr.112/1995, spatii atribuite beneficiarilor unor legi speciale) fiind reglementata in mod distinct prin legislatia specifica.

2. Inchirierea bunurilor administrate de R.A.A.D.P.F.L. Craiova se desfasoara in conformitate cu prevederile Hotararii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.192/2015 care aproba Regulamentul Cadru de Inchiriere a Bunurilor Apartinand Domeniului Public sau Privat al Municipiului Craiova adoptat in temeiul legii nr.215/2001 , legii 213/1998, Codului Civil coroborat cu prevederile OUG 54/2006 si in conformitate cu Hotararea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.323/2015.

3. Inchirierea bunurilor proprietate privata ale Municipiului Craiova administrate de R.A.A.D.P.F.L. Craiova se face in baza unui contract de inchiriere atribuit in conditiile prezentului regulament prin metoda licitatiei publice sau negocierii directe.

4. Inchirierea are loc la initiativa regiei in baza hotararii Consiliului de Administratie al R.A.A.D.P.F.L. Craiova care este mandatat in acest sens de catre Municipiul Craiova .

5. Consiliul de Administratie al R.A.A.D.P.F.L. Craiova hotaraste oportunitatea inchirierii , profilul activitatii ce urmeaza sa se desfasoare in spatiul inchiriat si tariful de pornire al procedurii de atribuire a contractului de inchiriere in conformitate cu tarifele aprobate prin hotarare de catre autoritatea locala.

6. Termenul inchirierii este de 3 ani , ulterior acestei perioade oportunitatea prelungirii contractelor de inchiriere urmand sa fie analizata si aprobata/respinsa prin hotarare a Consiliului de Administratie al R.A.A.D.P.F.L. Craiova , conform mandatului emis in acest scop de Consiliul Local al Municipiului Craiova .

7. Procedura atribuirii contractului de inchiriere este cea stabilita prin prezentul regulament in conformitate cu reglementarile din documentatia de atribuire care cuprinde instructiunile privind organizarea si desfasurarea procedurii de inchiriere, caietul de sarcini al procedurii, instructiuni privind modul de elaborare si prezentare a ofertelor , informatii privind criteriul de atribuire pentru stabilirea ofertei castigatoare, instructiuni privind utilizarea cailor de atac , forma contractului de inchiriere si formularele necesare participarii la procedura de inchiriere.

## **CAPITOLUL II**

### **ORGANIZAREA SI DESFASURAREA PROCEDURII DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE INCHIRIERE**

1. Dupa aprobarea inchirierii prin hotararea consiliului de administratie , regia va proceda la intocmirea si publicarea anuntului privind inchirierea bunului prin licitatie publica/negociere directa.

2. Regia in calitate de locator are obligatia de a atribui contractul de inchiriere, de regula prin aplicarea procedurii licitatiei si in mod exceptional prin metoda negocierii directe , in situatia in care dupa organizarea procedurii inchirierii de doua ori succesiv nu se depun cel putin 3 oferte valabile conform conditiilor precizate in documentatia de atribuire.

3. Anuntul de licitatie /negociere directa se publica intr-un cotidian de circulatie nationala si intr-unul de circulatie locala , precum si pe pagina de internet a regiei cu cel putin 10 zile calendaristice anterior datei limita de depunere a ofertelor si va cuprinde urmatoarele elemente :

- informatii generale privind regia : denumire, sediu, CUI, telefon, fax
- informatii privind spatiul ce face obiectul inchirierii
- informatii privind documentatia de atribuire , costul acesteia si modalitatea in care persoanele interesate pot intra in posesia acesteia
- denumirea compartimentului din cadrul regiei de la care se poate obtine documentatia de atribuire
- informatii privind ofertele , data limita de depunere a ofertelor si adresa la care se depun , data si locul desfasurarii procedurii

4. Dupa publicarea anuntului de atribuire , orice persoana interesata poate solicita clarificari in scris privind documentatia de atribuire , regia urmand sa formuleze un raspuns clar si complet in termen de doua zile de la solicitare.

5. Documentatia de atribuire si caietul de sarcini anexa la prezentul regulament sunt valabile atat pentru inchirierea prin licitatie , cat si pentru procedura negocierii directe .

6. Instructiunile privind organizarea si desfasurarea procedurii de inchiriere sunt prevazute ca anexa la prezentul regulament si fac parte din documentatia de atribuire.

7. In vederea desfasurarii licitatiei/negocierii directe , a analizei , selectarii si evaluarii ofertelor , intocmirea raportului de evaluare , a proceselor verbale de sedinta , desemnarea ofertei castigatoare la nivelul R.A.A.D.P.F.L. Craiova si intocmirea raportului final privind atribuirea contractului de inchiriere se constituie prin decizie a directorului general Comisia de evaluare care este formata din cel putin 5 membrii , membrii supleanti si secretar care nu are calitate de membru.

8. Unul dintre membrii comisiei de evaluare va fi numit presedinte prin decizia directorului regiei . Comisia este legal intrunita numai in prezenta tuturor membrilor.

9. Nu au dreptul sa fie implicate in procesul de verificare /evaluare a ofertelor urmatoarele persoane:

- sot/sotie , ruda sau afin pana la gradul IV inclusiv cu ofertantul persoana fizica
- sot/sotie , ruda sau afin pana la gradul IV inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administratie sau cu directorii unuia dintre ofertantii persoane juridice
- persoane care detin parti sociale , parti de interes , actiuni din capitalul unuia dintre ofertanti sau fac parte din consiliul de administratie al ofertantilor

-persoane care pot avea un interes de natura sa le afecteze impartialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare oferte

In acest sens , dupa termenul limita de depunere al ofertelor membrii Comisiei de evaluare si supleantii sunt obligati sa dea o declaratie de compatibilitate ,impartialitate si confidentialitate pe proprie raspundere.

10.Comisia de solutionare a contestatiilor este alcatuita dintr-un numar impar de membrii , altii decat cei numiti in Comisia de Evaluare si este numita prin decizie a directorului regiei , iar dintre membrii acesteia va fi numit un presedinte tot prin decizie a directorului general.

11. Membrii Comisiei de Solutionare a Contestatiilor nu au dreptul de a participa la solutionarea unei contestatii daca se regasesc intr-una din urmatoarele situatii:

-daca acestia , sotulsau rudele lor au vreun interes in solutionarea contestatiei sau cand sunt sotii, rude sau afini pana la gradul IV inclusiv cu vreuna dintre parti

-daca s-au pronuntat public cu privire la contestatia pe care o solutioneaza

-daca se constata ca au primit de la una din parti bunuri materiale , promisiuni de bunuri materiale sau alte avantaje

12. Licitatia propriu zisa sau procedura negocierii directe se desfasoara in conformitate cu instructiunile privind organizarea si desfasurarea procedurii de inchiriere care fac parte din documentatia de atribuire si sunt anexa la prezentul regulament.

13. Ofertele se intocmesc in conformitate cu prevederile din caietul de sarcini si Instructiunile privind modul de elaborare si prezentare care fac parte din documentatia de atribuire aprobate ca anexe la prezentul regulament, iar criteriul de atribuire al contractului se va face in functie de nivelul cel mai mare al chiriei ofertate.

14. Dupa finalizarea procedurii de inchiriere Comisia de Evaluare va intocmi raportul final al procedurii si in termen de 3 zile va fi informat in scris ofertantul declarat castigator , cat si ceilalti ofertanti despre respingerea ofertelor lor.

15. Contractul de inchiriere se va semna in termen de 15 zile calendaristice de la data comunicarii anuntului de atribuire in situatia in care nu se formuleaza contestatii privind procedura sau contestatiile sunt respinse.

16. Forma contractului de inchiriere este anexa la caietul de sarcini , iar formularele de participare la procedura sunt anexa la documentatia de atribuire .

### **CAPITOLUL III**

#### **DISPOZIȚII FINALE**

1.Contractele de inchiriere incheiate anterior prezentului regulament , raman supuse reglementarilor in vigoare la momentul incheierii pana la data incetarii lor.

2. La data incetarii contractelor incheiate anterior prezentului regulament , acestea vor fi prelungite numai in baza hotararii consiliului de administratie al RAADPFL Craiova dupa verificarea prealabila a respectarii tuturor obligatiilor inserate in contractele de inchiriere , precum si orice alte verificari apreciate de locator ca fiind oportune.

**Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ**

Craiova, str. Brestei nr 129 A, județul Dolj; Tel. :0251411214; 0251418973; Fax :0251414205

CUI: RO 7403230; Nr. ORC: J16/752/1995; RO58CECEDJ0152RON0525452 – CEC BANK

e-mail: raadpfl.craiova@yahoo.com

---

Documentație de atribuire  
a contractului de închiriere pentru spațiul cu altă destinație situat în

---

**A. INFORMAȚII GENERALE**

Documentația de atribuire are ca obiect reglementarea cerințelor criteriilor, regulilor necesare pentru informarea privind atribuirea contractului de închiriere prin licitație publică /negociere directă a spațiului cu altă destinație situat în Craiova , \_\_\_\_\_ conform Hotărârii Consiliului de Administrație al R.A.A.D.P.F.L. Craiova nr. \_\_\_\_\_ și a regulamentului cadru aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. \_\_\_\_\_.

DENUMIREA și SEDIUL LOCATORULUI care închiriază spațiul:

- R.A.A.D.P.F.L. Craiova
  - a) cod fiscal R 7403230
  - Craiova, str. Brestei nr. 129, județul Dolj.
  - b) Tel.: 0251411214, Fax: 0251414205.

**B. CUPRINS DOCUMENTAȚIE**

Prezenta documentație de atribuire cuprinde următoarele anexe:

- c) Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere
- d) Caiet de sarcini și Fișa tehnico-economică
- e) Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare oferte
- f) Informații privind criteriul de atribuire aplicat pentru stabilirea ofertei castigatoare
- g) Instrucțiuni privind modul de utilizare a cailor de atac
- h) Forma contractului de închiriere și Formularele 0-4 necesare pentru elaborarea ofertelor

**DIRECTOR GENERAL,**

**Regia Autonoma de Administrare a Domeniului Public si Fondului Locativ**

Craiova, str.Brestei nr 129 A, judetul Dolj; Tel. :0251411214; 0251418973; Fax :0251414205

CUI: RO 7403230; Nr.ORD: J16/752/1995; RO58CECEDJ0152RON0525452 – CEC BANK

e-mail: raadpfl.craiova@yahoo.com

---

**Instructiuni privind organizarea si desfasurarea procedurii de inchiriere  
pentru spatiul situat in \_\_\_\_\_**

Pentru atribuirea contractului de inchiriere pentru spatiul situat in \_\_\_\_\_ se aplica procedura de licitatie publica , la care persoanele fizice sau juridice interesate au dreptul de a depune oferte.

Procedura de licitatie are loc ca urmare a publicarii anuntului de licitatie intr-un cotidian de circulatie nationala si unul de circulatie locala , cu cel putin 10 zile anterior datei de depunere a ofertelor.

In situatia in care in urma publicarii anuntului de licitatie nu au fost depuse cel putin 3 oferte valabile, regia va anula licitatia si va organiza o noua licitatie .

Daca nici dupa repetarea procedurii de licitatie nu au fost depuse cel putin 3 oferte valabile, procedura va fi anulata si va fi organizata procedura de negociere directa in vederea atribuirii contractului de inchiriere.

**LICITATIA**

Pentru desfasurarea procedurii de licitatie este obligatorie participarea a cel putin 3 ofertanti .

Fiecare participant poate depune doar o singura oferta , orice ofertant avand dreptul de a participa la procedura de deschidere a ofertelor.

Plicurile inregistrate , inchise si sigilate vor fi predate Comisiei de Evaluare la data de \_\_\_\_\_.

Dupa deschiderea in sedinta publica a plicurilor exterioare care contin documentele de calificare , comisia va proceda la eliminarea ofertelor care nu contin totalitatea documentelor care dovedesc calitatile si capacitatile ofertantilor astfel cum sunt prevazute in caietul de sarcini .

Pentru continuarea desfasurarii procedurii de licitatie este necesar ca dupa deschiderea plicurilor exterioare sa existe cel putin 3 oferte valabile .

In acest sens secretarul comisiei intocmeste procesul-verbal mentionand rezultatele analizei, acesta urmand a fi semnat de catre toti membrii comisiei , de secretar si de reprezentantii ofertantilor.

Se va proceda la deschiderea plicurilor interioare care cuprind oferta financiara , acestea fiind examinate de comisia de evaluare.

Oferta trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu valoarea minima stabilita ca tarif de pornire prin caietul de sarcini care face parte din prezenta documentatie de atribuire.

In situatia in care o oferta este mai mica decat valoarea minima stabilita prin caietul de sarcini , aceasta oferta financiara va fi declarata neconforma , conducand la excluderea participantului de la procedura.

Toate constatările din sedinta de deschidere a ofertelor vor fi consemnate in procesul-verbal de catre secretarul comisiei , acesta urmand sa fie semnat de presedintele comisiei , de membrii , de secretar si de ofertantii prezenti la procedura.

Daca se constata ca exista cel putin 3 oferte financiare valabile se va intocmi clasamentul acestora in cadrul raportului procedurii incheiat in baza procesului –verbal de deschidere a ofertelor.

In situatia in care dupa desemnarea ofertelor valabile se constata ca cel putin doua oferte sunt de valoare egala , se va trece la procedura licitatiei cu strigare pentru aceste oferte.

Presedintele comisiei de evaluare va conduce licitatia cu strigare astfel :

- daca se ofera doar pretul de pornire al licitatiei , presedintele va creste pretul cu cate un pas de licitatie (1 leu/mp/luna) pana cand unul din ofertanti va accepta pretul astfel majorat si nu este oferit un prôt mai mare
- in cursul sedintei de licitatie cu strigare ofertantii au dreptul sa anunte prin strigare un prôt egal sau mai mare decat pretul anuntat de presedintele comisiei
- adjudecarea licitatiei se face in favoarea ofertantului care ofera cel mai mare prôt

Presedintele comisiei va anunta adjudecatarul, va declara inchisa procedura de licitatie si se va incheia procesul-verbal semnat de membrii comisiei, de adjudecatar si de catre ceilalti ofertanti.

## **NEGOCIEREA DIRECTA**

Anuntul privind initierea procedurii negociere directe va fi publicat in aceleasi conditii ca cel pentru licitatia publica , cu 10 de zile inainte de data la care va avea loc negocierea .

Pentru negocierea directa va fi pastrata documentatia de atribuire si caietul de sarcini aprobate pentru licitatie , criteriile pentru valabilitatea ofertelor neputand face obiectul negocierii.

Pe parcursul derularii procedurii de negociere directa , comisia de evaluare poate solicita ofertantului in termen de 3 zile clarificari si completari necesare demonstrarii conformitatii ofertei cu cerintele solicitate prin caietul de sarcini.

Ofertantii trebuie sa raspunda la solicitarea comisiei in termen de doua zile de la data primirii solicitarii.

Deschiderea plicurilor exterioare va avea loc in prezenta tuturor ofertantilor si a comisiei de evaluare , dupa care in situatia in care se constata valabilitatea ofertelor conform cerintelor din caietul de sarcini se va proceda la negocierea directa separata cu fiecare ofertant.

In situatia in care ofertele nu pot fi departajate prin compararea valorii pretului negociat , acestea fiind egale , se va solicita ofertantilor aflati in aceasta situatie o noua valoare a pretului , in plic sigilat , totodata presedintele comisiei stabilind si pasul de licitatie.

Criteriul de atribuire al contractului de inchiriere este cel mai mare prôt/mp/luna.

In baza procesului verbal incheiat in momentul finalizarii procedurii , comisia va intocmi raportul procedurii care va cuprinde mentiuni privind finalizarea procedurii, desemnarea castigatorului si incheierea contractului de inchiriere.

**DIRECTOR GENERAL,**



**Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ**  
Craiova, str. Brestei nr 129 A, județul Dolj; Tel. :0251411214; 0251418973; Fax :0251414205  
CUI: RO 7403230; Nr. ORC: J16/752/1995; RO58CECEDJ0152RON0525452 – CEC BANK  
e-mail: raadpfl.craiova@yahoo.com

Nr. \_\_\_\_\_

APROBAT,  
DIRECTOR GENERAL

## CAIET DE SARCINI

*privind închirierea prin licitație publică /negociere directă*

### A. INFORMAȚII GENERALE

Prezentul caiet de sarcini are ca obiect închirierea prin licitație publică /negociere directă a spațiului cu altă destinație situat în Craiova ,  
\_\_\_\_\_ conform Hotărârii Consiliului de Administrație al  
R.A.A.D.P.F.L. Craiova nr. \_\_\_\_\_ și a regulamentului cadru aprobat prin Hotărârea  
Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. \_\_\_\_\_.

A.1. DENUMIREA și SEDIUL LOCATORULUI care închiriază spațiul:

- R.A.A.D.P.F.L. Craiova
- cod fiscal R 7403230
- Craiova, str. Brestei nr. 129, județul Dolj.
- Tel.: 0251411214, Fax: 0251414205.

### A.2. INDIVIDUALIZAREA SPAȚIULUI:

Obiectul închirierii îl constituie spațiul cu altă destinație în suprafața de  
\_\_\_\_\_ situat în Craiova, \_\_\_\_\_ , având profilul de  
\_\_\_\_\_ stabilit în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului  
Craiova nr. \_\_\_\_\_.

Elementele de identificare și descriere tehnică a spațiului vor fi precizate în fișa  
tehnică-economică a spațiului care constituie anexa la prezentul caiet de sarcini.

A.3. Spațiul ce urmează a se închiria va fi utilizat conform destinației și profilului  
prevăzut în caietul de sarcini și documentația de atribuire în regim de continuitate și  
permanentă, locatarul fiind obligat să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute de  
lege pentru activitatea desfășurată în spațiul închiriat și să încheie contracte cu toți  
furnizorii de utilități necesare funcționării în spațiu.

Locul, data și ora desfășurării procedurii:

Licitația/Negocierea directă se va desfășura la sediul R.A.A.D.P.F.L. Craiova din  
str. Brestei nr. 129, județul Dolj în data de \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_.

## B. CONDIȚII DE PARTICIPARE SI CRITERII DE VALABILITATE ALE OFRTELOR

*B1.La licitația publică(negocierea directa) organizata in vederea inchirierii au dreptul de a participa persoane fizice și juridice, române sau străine, in conditiile legii, ale conventiilor si acordurilor la care Romania este parte.*

*Persoana fizica sau juridica are dreptul de a inspecta spatiul ce se inchiriaza prin licitatie inainte de a depune oferta de participare la licitatie.*

*Orice reclamatie ulterioara, dupa incheierea procesului verbal de atribuire a contractului de inchiriere privind starea spatiului adjudecat este tardiva.*

*Ofertele se redacteaza in limba romana , conform legislatiei romane , ofertantul avand obligatia de a elabora oferta in conformitate cu prevederile din documentatia de atribuire , atat plicul exterior cu documentele de calificare ,cat si plicul interior cu oferta financiara.*

*Oferta are caracter obligatoriu pe toata perioada de valabilitate care va fi de 90 de zile si se depune la sediul regiei, respectiv Craiova , str. Brestei , nr.129, pana la data limita stabilita in anuntul de participare \_\_\_\_\_.*

*Nerespectarea datei și orei stabilite pentru depunerea ofertelor sau depunerea acestora la o alta adresa , se considera oferte intarziate si decad ofertantii din dreptul de a participa la licitatie , acestora urmand sa li se returneze plicurile cu ofertele nedeschise .*

*Oferta se inainteaza pentru inregistrare cu adresa de inaintare conform Formularului 0, care face parte din documentatia de atribuire.*

## **B2. CRITERII DE VALABILITATE**

*Criteriile de valabilitate au caracter obligatoriu pentru ofertanti , iar nerespectarea lor atrage descalificarea ofertelor si imposibilitatea participarii ofertantilor la licitatie .*

*Pentru ca ofertele sa fie valabile in vederea calificarii pentru etapa licitatiei propriu zise , acestea trebuie sa contina urmatoarele documente:*

- 1. acte doveditoare privind achizitionarea documentatiei de atribuire si a caietului de sarcini in valoare de \_\_\_\_lei (chitanta sau OP in original), aceasta suma nefiind restituita*
- 2. acte doveditoare privind efectuarea platii garantiei de participare la procedura in valoare de \_\_\_\_lei(aceasta suma va fi restituita )*
- 3. documente care dovedesc calitatea si capacitatea ofertantului , dupa cum urmeaza:*
  - opis intocmit de ofertant , semnat si stampilat , in care sunt precizate toate documentele depuse in plic exterior/interior cu mentiunea daca sunt in original sau in copie*
  - fisa cu informatii generale privind ofertantul(Formularul 2)*
  - declaratia de participare , semnata si stampilata de ofertant (Formularul 3)*
  - certificat de inmatriculare emis de Oficiul Registrului Comertului in original sau copie legalizata si documente de infiintare si de exercitare a activitatii ofertantului – actul constitutiv (copie) pentru persoanele juridice*

- copie după actul de identitate în cazul persoanelor fizice
- certificat fiscal eliberat de Direcția Finanțelor Publice privind achitarea tuturor obligațiilor față de bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertei (dacă certificatul nu este valabil la data deschiderii ofertei sau ofertantul figurează cu obligații neachitate, oferta va fi declarată neconformă)
- certificat fiscal eliberat de Direcția Taxe și Impozite privind achitarea tuturor obligațiilor față de bugetul local, valabil la data deschiderii ofertei (dacă certificatul nu este valabil la data deschiderii ofertei sau ofertantul figurează cu obligații neachitate, oferta va fi declarată neconformă)
- certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului valabil la data desfășurării procedurii, în original sau copie legalizată – pentru persoanele juridice
- copie act de identitate al persoanei împuternicite să participe la desfășurarea procedurii de atribuire a contractului de închiriere, precum și actul de împuternicire (procură legalizată dacă este cazul)
- declarație privind neîncadrarea în cazurile de conflict de interese astfel cum sunt prevăzute de art.49 din OUG 54/2006 (Formularul 4)
- ultimul bilanț depus și înregistrat la Direcția Finanțelor Publice (necesar doar pentru persoanele care au obligația legală de a încheia și depune bilanț contabil)
- dovada că ofertantul nu are datorii față de R.A.A.D.P.F.L. Craiova

### C. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

Pentru atribuirea contractului de închiriere pentru spațiul situat în \_\_\_\_\_ se aplică procedura de închiriere prin licitație publică /negociere directă, tariful de pornire al ofertelor fiind de \_\_\_\_\_ lei/mp/lună conform H.C.L.214/2007.

Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere sunt valabile atât pentru procedura licitației publice, cât și pentru procedura negocierii directe, fiind reglementate prin documentația de atribuire.

Procedura de atribuire a contractului este asigurată de către Comisia de evaluare numită prin Decizia nr. \_\_\_\_\_ a conducerii R.A.A.D.P.F.L. Craiova.

Pentru desfășurarea procedurii licitației este obligatorie participarea a cel puțin 3 ofertanți, aceștia având dreptul de a participa la deschiderea ofertelor.

În situația în care, în urma publicării anunțului privind licitația nu au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile, procedura va fi anulată și se va organiza o nouă licitație.

Dacă, după desemnarea ofertelor valabile, se constată că cel puțin două oferte sunt de valoare egală, se va trece la procedura licitației cu strigare în condițiile prevăzute în documentația de atribuire.

Dacă nici după repetarea procedurii de licitație nu au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile, comisia de evaluare va anula procedura și va organiza procedura de negociere directă astfel cum este prevăzută în documentația de atribuire.

Documentația de atribuire este disponibilă la sediul regiei din str. Brestei nr. 129 și poate fi ridicată după achitarea costului ei de \_\_\_\_\_ lei, începând cu data publicării anunțului privind procedura de închiriere.

Costul documentației nu se restituie participanților.

Garanția de participare la procedura este în cuantum de \_\_\_\_\_ lei și se achită la casieria regiei sau prin OP în contul regiei, aceasta sumă urmand a fi restituită în termen de 5 zile lucratoare de la data încheierii contractului cu ofertantul castigator.

Ofertantului castigator i se va restitui garanția de participare, numai după constituirea garanției contractuale (garanție de buna executie).

Garanția contractuală este în cuantum de \_\_\_\_\_ lei și se poate constitui prin scrisoare de garanție bancară valabilă pe toată durata contractului, depozit bancar în contul regiei sau prin achitare la casieria unității, în termen de cel mult 30 de zile calendaristice de la data semnării contractului.

#### D. DURATA ÎNCHIRIERII ȘI CLAUZE CONTRACTUALE OBLIGATORII

1. Durata închirierii este de 3 ani de la data atribuirii și semnării contractului de închiriere, data la care se va proceda și la predarea efectivă a spațiului închiriat.

După expirarea perioadei menționate mai sus contractul poate fi prelungit doar cu acordul Consiliului de Administrație al R.A.A.D.P.F.L. Craiova.

2. În cazul nerespectării clauzelor principale prevăzute în contract de către locatar (neplata chiriei, schimbarea destinației, subînchirierea) rezilierea va opera de plin drept, fără somație sau punere în întârziere (pact comisoriu) și se va proceda la preluarea spațiului pe bază de proces verbal încheiat de salariații regiei.

3. Este interzisă subînchirierea, asocierea, cesionarea de către locatar în tot sau în parte unei terțe persoane a obiectului închirierii, în caz contrar rezilierea operând de plin drept fără notificare prealabilă, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței de judecată.

4. Obținerea tuturor avizelor și autorizațiilor sunt în sarcina locatarului, iar acesta este obligat și la plata taxei pe clădire și a utilitatilor și cheltuielilor comune de întreținere.

5. La încetarea contractului, locatarul este obligat să restituie liber de orice sarcină și în stare corespunzătoare folosirii bunul închiriat, garanția contractuală fiindu-i restituită doar după îndeplinirea integrală a obligațiilor asumate prin contract.

#### E. CRITERIUL DE ATRIBUIRE :

Atribuirea contractului de închiriere se va face în funcție de nivelul cel mai mare al chiriei oferite.

#### E. DISPOZIȚII FINALE

1. Contractul de inchiriere se semneaza in termen de 15 zile calendaristice de la data realizarii comunicarii anuntului de atribuire a contractului , in conformitate cu regulamentul cadru al inchirierii.

2. Refuzul ofertantului castigator de a incheia contractul de inchiriere atrage plata de daune-interese , precum si pierderea garantiei de participare

3. Forma contractului de închiriere face parte din documentatia de atribuire si cuprinde clauzele convenite de partile contractante in completarea celor din caietul de sarcini, fara sa contravina obiectivelor inchirierii.

4. Formularele(0-4) prevazute in caietul de sarcini fac parte din documentatia de atribuire .

PREȘEDINTE,  
COMISIA DE EVALUARE

MEMBRII

**Regia Autonoma de Administrare a Domeniului Public si Fondului Locativ**

Craiova, str.Breței nr 129 A, judetul Dolj; Tel. :0251411214; 0251418973; Fax :0251414205

CUI: RO 7403230; Nr.ORD: J16/752/1995; RO58CECEDJ0152RON0525452 – CEC BANK

e-mail: raadpfl.craiova@yahoo.com

---

## Instructiuni privind modul de elaborare si prezentare oferte

Ofertele pentru procedura de inchiriere a spatiului cu alta destinatie situat in \_\_\_\_\_ se vor elabora si prezenta conform prezentelor instructiuni intocmite in conformitate cu prevederile H.C.L \_\_\_\_\_ si ale caietului de sarcini al procedurii.

Oferta are caracter obligatoriu pe toata perioada de valabilitate care va fi de 90 de zile si se depune la sediul regiei, respectiv Craiova , str. Breței , nr.129, pana la data limita stabilita in anuntul de participare \_\_\_\_\_.

Nerespectarea datei și orei stabilite pentru depunerea ofertelor sau depunerea acestora la o alta adresa , se considera „ oferta intarziata” si decad ofertantii din dreptul de a participa la licitatie , acestora urmand sa li se returneze plicurile cu ofertele nedeschise.

Oferta se inainteaza pentru inregistrare cu adresa de inaintare conform Formularului 0, care face parte din documentatia de atribuire , acestea urmand sa fie transmise in doua plicuri sigilate unul exterior si unul interior , care se inregistreaza la sediul regiei in ordinea primirii in registrul „Oferte”.

Ofertele trebuie sa fie tiparite sau scrise cu cerneala neradiabila si semnate pe fiecare pagina de ofertant sau reprezentantul ofertantului , iar pentru documentele emise de institutii acestea trebuie semnate si parafate conform prevederilor legale.

Orice adaugare , stersatura , interliniere sunt valide doar daca sunt vizate de catre persoana autorizata sa semneze oferta.

Criteriile de valabilitate au caracter obligatoriu pentru ofertanti , iar nerespectarea lor atrage descalficarea ofertelor si imposibilitatea participarii ofertantilor la licitatie .

PLICUL EXTERIOR va trebui sa contina :

1. acte doveditoare privind achizitionarea documentatiei de atribuire si a caietului de sarcini in valoare de \_\_\_\_lei (chitanta sau OP in original), aceasta suma nefiind restituita
2. acte doveditoare privind efectuarea platii garantiei de participare la procedura in valoare de \_\_\_\_lei(aceasta suma va fi restituita )
3. documente care dovedesc calitatea si capacitatea ofertantului , dupa cum urmeaza:
  - opis intocmit de ofertant , semnat si stampilat , in care sunt precizate toate documentele depuse in plic exterior/interior cu mentiunea daca sunt in original sau in copie
  - fisa cu informatii generale privind ofertantul(Formularul 2)
  - declaratia de participare , semnata si stampilata de ofertant (Formularul 3)

- certificat de inmatriculare emis de Oficiul Registrului Comertului in original sau copie legalizata si documente de infiintare si de exercitare a activitatii ofertantului – actul constitutiv (copie) pentru persoanele juridice
- copie dupa actul de identitate in cazul persoanelor fizice
- certificat fiscal eliberat de Directia Finantelor Publice privind achitarea tuturor obligatiilor fata de bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertei(daca certificatul nu este valabil la data deschiderii ofertei sau ofertantul figureaza cu obligatii neachitate , oferta va fi declarata neconforma)
- certificat fiscal eliberat de Directia Taxe si Impozite privind achitarea tuturor obligatiilor fata de bugetul local, valabil la data deschiderii ofertei(daca certificatul nu este valabil la data deschiderii ofertei sau ofertantul figureaza cu obligatii neachitate , oferta va fi declarata neconforma)
- certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comertului valabil la data desfasurarii procedurii , in original su copie legalizata – pentru persoanele juridice
- copie act de identitate al persoanei imputernicite sa participe la desfasurarea procedurii de atribuire a contractului de inchiriere , precum si actul de imputernicire (procura legalizata daca este cazul )
- declaratie privind neincadrarea in cazurile de conflict de interese astfel cum sunt prevazute de art.49 din OUG 54/2006 (Formularul 4)
- ultimul bilant depus si inregistrat la Directia Finantelor Publice (necesar doar pentru persoanele care au obligatia legala de a incheia si depune bilant contabil)
- dovada ca ofertantul nu are datorii fata de R.A.A.D.P.F.L. Craiova

PLICUL INTERIOR va fi inscriptionat „Oferta Financiara” si se marcheaza cu denumirea ofertantului, precum si sediul social sau domiciliului acestuia , se sigileaza si se va introduce in plicul EXTERIOR alaturi de documentele de calificare prevazute in caietul de sarcini. Acest plic va cuprinde oferta financiara completata pe Formularul 1 , fiind exprimata in lei/mp/luna.(formularul face parte din documentatia de atribuire).

PLICUL EXTERIOR (care cuprinde si PLICUL INTERIOR cu oferta financiara ), netransparent si sigilat se va depune cel mai tarziu pana la data de \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_ si se va marca astfel:

Denumirea locatorului

Oferta pentru atribuirea contractului de inchiriere pentru spatiul situat in \_\_\_\_\_  
„A nu se deschide inainte de data \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_”

Plicurile sigilate se vor preda comisiei de evaluare in ziua fixata pentru deschiderea ofertelor.

**DIRECTOR GENERAL,**



Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ  
Craiova, str. Brestei nr 129 A, județul Dolj; Tel. :0251411214; 0251418973; Fax :0251414205  
CUI: RO 7403230; Nr. ORC: J16/752/1995; RO58CECEDJ0152RON0525452 – CEC BANK  
e-mail: raadpfl.craiova@yahoo.com

## CONTRACT DE INCHIRIERE

Nr...../.....  
la spațiile cu altă destinație decât cea de locuință

### ART. 1 PĂRȚILE CONTRACTANTE

**R.A.A.D.P.F.L. Craiova**, cu sediul în **Craiova, str. Brestei nr. 129**, înregistrată prin Codul de Înregistrare Fiscală nr. **R7403230**, cont bancar nr. **RO58CECEDJ0152RON0525452** deschis la C.E.C Craiova, reprezentată prin **Filip Aurelia** în calitate de **Director General**, numită pe parcursul contractului **LOCATOR**

Și

....., cu sediul în ....., înregistrată la Registrul Comertului sub nr....., CUI ....., reprezentată legal prin administrator ....., numit pe parcursul contractului **LOCATAR**.

Prezentul contract de închiriere s-a încheiat în baza licitației publice /negocierii directe din data de ....., conform procesului-verbal nr.....

### ART. 2 TEMEIUL LEGAL

Prezentul contract a fost întocmit în conformitate cu prevederile Legii 215/2001 republicată, H.C.L. 214/2007, O.G. 69/1994, Legii 135/1994 completate cu dispozițiile Codului Civil privind locațiunea.

### ART. 3 OBIECTUL CONTRACTULUI

3.1 Obiectul contractului îl reprezintă închirierea spațiului comercial situat în **Craiova**, ....., în suprafața de ..... **mp**, cu profil de .....

3.2 Spațiul descris la art. 3.1. se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul verbal de predare-primire care face parte integrantă din prezentul contract.

3.3 Predarea-primirea obiectului închirierii se realizează după semnarea contractului de închiriere.

### ART. 4 TERMENUL CONTRACTULUI

4.1 Termenul de închiriere este de \_\_\_\_\_ de la \_\_\_\_\_ până la \_\_\_\_\_ și începe să curgă de la data încheierii procesului verbal de predare-primire, dată de la care se va trece la înregistrarea la plată a chiriei.

4.2 La expirarea termenului contractual, contractul se prelungește numai cu aprobarea Consiliului de Administrație al R.A.A.D.P.F.L. CRAIOVA .

## **ART. 5 PREȚUL CONTRACTULUI**

5.1 Chiria aferentă spațiului închiriat este de ..... lei la care se adauga TVA și se plătește lunar în termen de 30 zile de la data emiterii facturii lunii respective.

5.2 Chiria se datorează în temeiul prezentului contract, chiar și fără recepția de către locatar a facturilor emise lunar de către locator.

5.3 Chiria se actualizează lunar în funcție de rata inflației, operând din oficiu, fără ca aceasta să scadă sub cuantumul din luna anterioară, iar în cazul în care prin act normativ se modifică nivelul chiriilor se vor aplica tarifele prevăzute în acest act normativ, prin act adițional.

5.4 Plata chiriei se face în numerar sau prin virament în contul locatorului nr. RO58CECEDJ0152RON0525452, deschis la CEC BANK Craiova.

5.5 În termen de maxim 30 de zile de la data încheierii prezentului contract, locatorul achită locatorului suma de ..... lei la care se adauga TVA reprezentând contravaloarea a două chirii cu titlu de **garanție contractuală (locativa)**. Aceasta reprezintă o garanție pentru locator că locatorul își va respecta obligația de plată a chiriei, în caz contrar fiind percepută cu titlu de chirie, iar valoarea garanției se restituie la încetarea contractului, dar numai după ce locatorul face dovada achitării obligațiilor asumate prin prezentul contract.

Valoarea garanției urmează să fie actualizată conform indicelui de inflație, diferența dintre garanția inițială și cea actualizată urmând să fie percepută la data prelungirii contractului.

5.6 Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,1 % din suma datorată, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia în care suma a devenit exigibilă.

5.7 În cazul existenței mai multor debite decurgând din acest contract, imputația plății urmează să se facă asupra debitului celui mai vechi, fără ca debitorul să poată imputa cu preferință asupra datoriei.

5.8 Neplata chiriei mai mult de 60 zile atrage încetarea de drept a contractului fără altă somație, ducând la rezilierea contractului.

## **ART. 6 DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PARTILOR**

### **6.1 LOCATORUL are următoarele drepturi și obligații:**

6.1.1 Să predea locatorului spațiul.

6.1.2 Pentru nerespectarea obligației sau executarea necorespunzătoare a obligației prevăzute la art. 5 pct. 1 de către locator, locatorul are obligația să convoace locatorul în scris în vederea reglementării situației.

6.1.3 Dacă în termen de 15 zile de la notificare, locatorul nu își respectă obligația de plată, locatorul are dreptul să instituie sigiliu prin aplicarea unui lacăt la spațiul deținut prin contract, până la achitarea integrală a debitului restant de către locator și să înceapă demersurile în vederea evacuării acestuia din spațiu.

6.1.4 Să asigure locatorului liniștită și utilă folosință a imobilului pe perioada închirierii.

6.1.5 Locatorul garantează contra tuturor viciilor imobilului care împiedică sau micșorează folosința lui, chiar dacă nu le-a cunoscut la încheierea contractului, însă nu răspunde pentru viciile aparente la data încheierii contractului pe care locatorul nu le-a reclamat.

### **6.2 LOCATARUL are următoarele drepturi și obligații:**

6.2.1 Să achite chiria în cuantumul și la termenele prevăzute în prezentul contract, precum și penalitățile de întârziere pentru neexecutarea în termen a acestei obligații.

6.2.2 Să folosească spațiul închiriat conform destinației acestuia și să nu schimbe destinația spațiului închiriat, în caz contrar fiind obligat la plata de daune interese în cuantum de 50 lei/zi, locatorul având dreptul de a solicita rezilierea contractului.

6.2.3 Să nu subînchirieze, să nu se asocieze sau să încheie contracte de altă natură cu terte persoane având ca obiect spațiul închiriat.

6.2.4 A) Să efectueze la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații la suprafețele locative destinate în exclusivitate sau în comun după cum urmează:

#### **1. La partea de construcții:**

a) zugrăveli și vopsiri interioare și exterioare, inclusiv reparații și completări de tencuieli, curățirea fațadelor;

- b) repararea, înlocuirea și vopsirea tâmplăriei interioare și exterioare, inclusiv a feroneriei, tocurilor și căptușelilor; reparații și înlocuiri de pardoseli și placaje de orice natură ca: faianță, mozaic;
- c) înlocuirea gemurilor sparte sau lipsă, inclusiv chituirea lor, chituirea și montarea de baghete de lemn sau metalice la geamuri;

#### *2. La instalațiile sanitare:*

- a) repararea și înlocuirea robinetelor și bateriilor amestecătoare de apă la chiuvete, WC, etc., repararea și înlocuirea sifoanelor aparente de scurgere de la obiectele sanitare, înlocuirea garniturilor la capacele pieselor de curățire, desfundarea sifoanelor de scurgere și a rețelei de canalizare până la căminul de ieșire din clădire;
- b) să asigure starea de curățenie permanentă a instalației sanitare (WC), dezinfectarea cu substanțe specifice și să asigure apă în permanență pentru uzul instalației sanitare;
- c) consolidarea și înlocuirea etajerei și a oglinzii;
- d) repararea sau înlocuirea parțială a conductelor de alimentare și a tuburilor de scurgere, înlocuirea obiectelor sanitare sparte sau deteriorate inclusiv vopsirea lor; repararea sau înlocuirea armăturilor de orice fel și a pieselor de legătură, revopsirea conductelor aparente;
- e) înlocuirea rezervorului de apă de la closet, inclusiv a părților sale componente; repararea elementelor de automatizare; vidanjarea haznalelor de tip uscat.
- f) răspunde în fața organelor de control de buna gospodărire și exploatare a spațiului (grupului social).

#### *3. La instalațiile electrice:*

- a) repararea și revizuirea instalației electrice; repararea și înlocuirea dozelor, întrerupătoarelor, comutatoarelor, prizelor, siguranțelor fuzibile sau automate; înlocuirea becurilor și a globurilor, repararea tablourilor electrice;

#### **B) Alte obligații în sarcina locatarului:**

- 1) repararea sau înlocuirea instalațiilor specifice, iluminat;
  - 2) solicita prelungirea contractului cu 3 luni înainte de expirarea acestuia;
  - 3) predarea parțială sau totală a spațiului se va face la starea normală de funcționare;
  - 4) să suporte toate cheltuielile necesare refacerii spațiului deteriorat ca urmare a exploatării necorespunzătoare sau distrugerii din culpă;
- 6.2.5 Să efectueze pe cheltuiala proprie lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă.
- 6.2.6 Să repare sau să înlocuiască pe cheltuiala proprie elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii. Dacă persoanele care au produs degradarea nu au fost identificate, atunci cheltuielile de reparații se suportă de către cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente.
- 6.2.7 Să nu execute modificări sau transformări ale structurii de rezistență a construcției și după caz a instalațiilor.
- 6.2.8 Să nu depășească în exploatare portanța maximă a planșelor, pardoselilor, și a rampelor de încărcare descărcare.
- 6.2.9 La încetarea contractului, locatarul are obligația să predea locatorului spațiul în stare de folosință și de curățenie, cu obiectele menționate în procesul verbal de predare-primire întocmit la preluarea în folosință a spațiului.
- 6.2.10 Să nu ceseze drepturile și obligațiile sale rezultate din prezentul contract.
- 6.2.11 Să înștiințeze locatorul despre necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina locatorului, sub sancțiunea plății de daune – interese

#### **ART. 7. ALTE OBLIGAȚII:**

7.1 Locatarul va suporta taxele și impozitele asupra bunului închiriat, stabilite de lege în sarcina sa, totodată în vederea stabilirii taxei pe clădire care reprezintă sarcina fiscală a locatorului, acesta se obligă să înainteze Direcției Impozite și Taxe o copie a contractului de închiriere.

7.2 Orice lucrare realizată la spațiul închiriat de către locatar se face numai cu acordul prealabil al R.A.A.D.P.F.L. CRAIOVA pe bază de deviz de lucrări acceptat.

7.3 Lucrarile de modernizare realizate pe cheltuiala locatarului revin de drept locatorului la data incetatiei prezentului contract, fara ca locatarul sa pretinda locatorului nici un fel de despăgubiri, chiar daca a avut acordul locatorului pentru efectuarea acestora.

7.4 Locatarul se obliga sa elibereze integral spatiul ce face obiectul prezentului contract, in maxim 10 zile de la expirarea termenului contractului sau de la data rezilierii acestuia, daca părțile nu au hotărât prelungirea contractului, iar chiria se datorează până la data predării efective.

7.5 Pentru evenimentele produse din culpa locatarului se vor executa pe cheltuiala acestuia lucrările de reparații, remedierii ale daunelor sau prejudiciilor constructiv funcționale (exemplu incendii, explozii, inundații, distrugerii de structură ale elementelor constructiv funcționale și nefuncționale) cu obținerea acordurilor și avizelor legale pentru executarea și nerecepționarea acestor tipuri de lucrări

7.6 În situația în care locatarul se dovedește a fi rău platnic, figurând în evidențele financiar contabile ale regiei cu restanțe la plata chiriei, locatorul își rezervă dreptul de a nu mai prelungi prezentul contract, iar locatarul nu va mai putea beneficia ulterior de un alt spațiu cu altă destinație din fondurile de stat.

7.7 Locatarul se obligă să suporte cheltuielile de întreținere comune, cheltuielile cu energie electrică, energia termică, apă canal, asigurarea spațiului, precum și a altor utilități, fără ca acestea să fie solicitate la plată locatorului, ori să diminueze cuantumul chiriei. În acest sens, locatarul are obligația să încheie contracte cu fiecare furnizor de utilități, în termen de 30 de zile.

7.8 Locatarul are obligația să respecte, normele speciale în vigoare privind protecția muncii și PSI, instalații electrice și de gaze privind protecția consumatorului, protecția mediului, norme sanitare veterinare, etc.

7.9 În cazul în care locatarul/ asociatul (persoană juridică) devine insolubil, administratorul/ reprezentantul legal respectiv asociatul garantează personal plata creanței locatorului.

7.10 Să înștiințeze locatorul, în situația în care locatarul persoană juridică își schimbă statutul, sediul social, asociației, este supus procedurii insolvenței sau orice alte schimbări menite a modifica relațiile contractuale.

## **ART. 8. INCETAREA CONTRACTULUI**

Contractul încetează prin:

8.1 Expirarea termenului contractual, daca nu s-a convenit asupra prelungirii contractului.

8.2 Acordul părților.

8.3 Contractul încetează prin denunțare unilaterală:

a) Când locatarul renunță la folosință, în acest sens comunică în scris în termen de 60 de zile intenția sa;

b) În cazul în care proprietarul hotaraste schimbarea modalitatii de exploatare a imobilului, contractul inceteaza in urma unei notificari cu 30 zile inainte, iar spatiul este predat cu obligatiile executate integral atat in ceea ce priveste chiria, intretinerea si furnizorii de utilitati.

c) În cazul nerespectării obligațiilor prevăzute la art. 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3, 7.7 de către locatar, rezoluția va opera deplin drept , fără somație, ducând la rezilierea contractului fără a fi necesară o hotărâre judecătorească;

d) În cazul în care locatarul nu respectă obligațiile ce decurg din executarea prezentului contract, în acest sens locatorul poate solicita rezilierea contractului înainte de expirarea termenului contractual.

8.4 În cazul în care spațiul este revendicat și restituit proprietarului contractul încetează de drept.

8.5 În situația înstrăinării imobilului, contractul încetează, cu respectarea termenului de preaviz instituit pentru denunțarea unilaterală.

8.6 La încetarea contractului locatarul este obligat să predea spațiul necondiționat în termen de maxim 10 zile. Pentru nerespectarea termenului de predare a spațiului locatarul se obligă să plătească în plus față de chiria stabilită daune cominatorii în valoare de 20 lei pentru fiecare zi de întârziere.

## **ART. 9 FORTA MAJORA**

9.1 Forța majoră, convenită ca fiind acel eveniment imprevizibil și de neînălăturat, petrecut după intrarea în vigoare a contractului, care împiedica partea sau părțile să-și îndeplinească obligațiile asumate prin contract, exonerează de răspundere partea care o invocă în condițiile legii.

9.2 Partea care invocă forța majoră va înmâna celeilalte părți certificarea emisă de autoritatea competentă în termen de maximum 48 de ore de la obținere.

9.3 Dacă durata confirmată a existenței cazului de forța majoră este mai mare de 10 zile, părțile se vor reuni în mod obligatoriu pentru a decide condițiile continuării contractului sau rezilierea acestuia.

9.4 Exonerarea de răspundere operează numai pe durata existenței cazului de forță majora.

## **Art. 10 LITIGII**

Orice litigii apărute în legatură cu interpretarea sau executarea contractului se vor soluționa pe cale amiabilă sau prin mediere; în situația în care acest demers eșuează, competența soluționării litigiului aparține instanțelor judecătorești.

## **ART. 11 DISPOZIȚII FINALE**

Prezentul contract se încheie prin acordul părților, în dublu exemplar, câte unul pentru fiecare parte cu valoare de original.

**LOCATOR,  
R.A.A.D.P.F.L. Craiova**

**LOCATAR,**

**DIRECTOR GENERAL,**

**CONTABIL SEF,**

**BIROU CONTRACTE FOND LOCATIV SI  
SPATII CU ALTA DESTINATIE,**

**BIROU JURIDIC, EXECUTARI SILITE,  
RECUPERARI**

**ÎNTOCMIT,**



HCL 214

## HOTĂRÂREA NR. 214

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 31.05.2007;

Având în vedere raportul nr.41218/1998 întocmit de Direcția Economico - Financiară prin care se propune aprobarea tarifelor de bază minime/mp aferente spațiilor cu altă destinație din fondul locativ de stat și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 209, 210, 211, 214, 215/2007;

În temeiul art.36, alin.2, lit. c, d coroborat cu alin.6, lit. a, pct.17 și art.45, alin.2, lit. c din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

### HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă tarifele de bază minime pentru chiriile lunare/mp. aferente spațiilor cu altă destinație din fondul locativ de stat, conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Tarifele de bază minime la chiriile lunare prevăzute în anexa nr.1 se reduc după caz, pentru întreaga suprafață, după cum urmează :

- 10% pentru spațiile lipsite de instalații de apă și canalizare sau una dintre acestea;

Pentru aceste spații și pentru spațiile ce urmează a fi folosite ca birouri sau alte activități, situate la subsoluri sau mansarde, nefolosite ca urmare a stării de degradare, reducerea va fi de maxim 40%, pe o perioadă de cel mult 5 ani de la data atribuirii spațiilor, cu condiția aducerii în stare de folosință a acestora de către chiriași, pe baza unui program de modernizare aprobat de regie, care se va realiza la o valoare ce nu poate fi mai mică decât reducerea chiriei mai sus stabilite.

- 50% pentru spațiile locative, folosite în scop productiv sau comercial de către cooperative de invalizi și asociațiile de handicapați, precum și pentru terasele prevăzute la spațiile din domeniul alimentației publice, pentru sezonul cuprins între lunile octombrie - aprilie ;

- 20% pentru micii meseriași (tocilari, cizmari, cojocari, ceasornicari, fotografi, opticieni, etc.) ce funcționează sub forma de organizare ca

- persoane fizice independente sau asociații familiale, conform Legii nr.300/2004.
- Art.3. Lucrările de reparații, consolidare și modernizare efectuate de chiriașii care contribuie la creșterea siguranței în exploatare a construcției, se fac cu aprobarea regiei, pe bază de proiect, dar nu mai mult de valoarea tarifelor practicate de Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova pentru aceste lucrări.
- Art.4. Schimbarea destinației spațiului închiriat se poate face numai cu aprobarea Consiliului Local al Municipiului Craiova, la propunerea Consiliului de Administrație al Regiei Autonome de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova.
- Art.5. În cazul când prin licitație publică, tariful la care s-a adjudecat este peste nivelul chiriei prevăzut în anexa nr.1, acesta va rămâne nemodificat până în momentul când cuantumul său va ajunge la dublul tarifului prevăzut în anexa nr.1, pentru activitatea respectivă, când se va aplica procedeul de indexare lunară, aprobat prin prezenta hotărâre.
- Art.6. Spațiile cu destinație de sedii pentru firme ( birouri ) vor fi taxate la nivelul chiriei aferente naturii activității desfășurate în acestea.
- Art.7. Tarifele din anexa nr.1 se vor modifica lunar cu rata inflației și vor fi niveluri minime obligatorii, operându-se din oficiu, fără a se încheia un act de negociere între locatar și locator.
- Art.8. Zonele de atracție comerciale în municipiul Craiova sunt cele stabilite prin anexa nr.2 la prezenta hotărâre, parte integrantă din aceasta.
- Art.9. Pe data adoptării prezentei hotărâri, își încetează efectele Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.60/1998, 28/2004 și 126/2004.
- Art.10. Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Economico - Financiară și Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Ionuț Marian STROE**

**CONTRASEMNEAZĂ,**

**SECRETAR,**

**Nicoleta MIULESCU**

166

## Anexa nr.1 la Hotărârea nr. 214/2007

**Tarife de bază minime pentru chiriile lunare/mp aferente spațiilor  
cu altă destinație din fondul locativ de stat**

| Nr.<br>Crt. | Destinația spațiului                                             | Zona<br>"0" | Zona<br>"I" | Zona<br>"II" | Zona<br>"III" |
|-------------|------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|--------------|---------------|
| 0           | <i>I</i>                                                         | <i>2</i>    | <i>3</i>    | <i>4</i>     | <i>5</i>      |
| 1.          | Magazine alimentare                                              | 7,30        | 6,40        | 5,50         | 4,60          |
|             | Magazine nealimentare ce desfac<br>mărfuri de genul:             |             |             |              |               |
|             | a) Metalo – chimice                                              | 9,30        | 8,30        | 6,70         | 5,80          |
|             | b) Textile încălțăminte                                          | 13,90       | 12,70       | 11,60        | 10,50         |
|             | c) Produse electronice și<br>electrotehnice                      | 16,60       | 14,60       | 12,80        | 11,00         |
|             | d) bijuterii, parfumerii, cosmetice                              | 21,80       | 19,10       | 16,40        | 13,90         |
|             | e) localuri de noapte (baruri,<br>restaurante, etc.)             | 33,20       | 25,40       | 21,30        | 17,40         |
|             | f) case schimb valutar, agenții CEC,<br>bănci                    | 53,10       | 51,00       | 36,50        | 29,00         |
|             | g) cluburi:                                                      | 7,30        | 6,40        | 5,50         | 4,60          |
|             | - tip sportiv                                                    |             |             |              |               |
|             | - alte tipuri                                                    | 25,90       | 22,30       | 19,50        | 16,80         |
|             | h) alimentație publică:                                          |             |             |              |               |
|             | - berării, braserii, bufet                                       | 15,30       | 13,40       | 11,60        | 10,50         |
|             | - café – bar, Snack – Bar, Disco –<br>Video, Fast Food, Pizzerie | 19,20       | 17,20       | 14,60        | 12,80         |
|             | - cofetărie, patiserie, gogoșerie,<br>covrigărie                 | 11,90       | 10,80       | 9,10         | 8,10          |
|             | i) florării                                                      | 10,60       | 8,90        | 7,90         | 7,00          |
|             | j) plante medicinale                                             | 6,60        | 5,70        | 4,90         | 4,10          |
|             | k) librării, papetării                                           | 7,30        | 5,70        | 4,90         | 4,10          |
|             | l) magazine generale                                             | 9,30        | 8,30        | 7,30         | 6,40          |
|             | m) consignații                                                   | 19,90       | 17,20       | 14,60        | 12,20         |
| 2.          | - Sedii pentru birouri avocați, notari                           | 53,10       | 50,90       | 48,60        | 46,40         |
| 3.          | Birouri pentru instituții publice                                | 3,30        | 3,20        | 3,00         | 2,90          |
| 4.          | Spații pentru producție                                          | 6,60        | 6,40        | 6,10         | 5,80          |
| 5.          | Spații pentru ateliere prestări servicii                         | 6,60        | 5,70        | 5,50         | 4,60          |



**ORGANIZAREA**  
**teritoriului Municipiului Craiova**  
**pe zone de atracție comercială**

- ZONA 0** - delimitată de străzile : Calea București, Unirii, Mihail Kogălniceanu, Eugeniu Carada (Ialomicioarea), Arieș, B-dul Carol, toate locurile de agrement din Gara Craiova, Autogara Nord, Piața Centrală și Parcul Romanescu.
- ZONA 1** - delimitată de străzile : Vasile Alecsandri de la intersecția cu str. Frații Golești (Reforma Agrară), str. Fr. Golești de la intersecția cu Vasile Alecsandri până la Calea București, str. Dezrobirii de la intersecția Calea București până la A.I.Cuza, Lupeni, Împăratul Traian (Siloz) de la str. Buzești până la str. Lupeni, Alexandru Macedonski, de la intersecția cu str. Împăratul Traian (Siloz), până la str. Unirii, Unirii de la intersecția cu str. Macedonski până la b-dul Știrbei Vodă (23 August), Știrbei Vodă de la intersecția cu str. Unirii, Unirii până la intersecția cu str. Cîmpia Izlaz, Cîmpia Izlaz de la intersecția cu str. Știrbei Vodă până la intersecția cu str. Madona Dudu (Maxim Gorki), Brîndușa, Mihai Viteazu de la intersecția cu str. Brestei, Brestei de la intersecția cu str. Iancu Jianu, Iancu Jianu până la intersecția cu str. Nicolae Titulescu, Nicolae Titulescu până la str. Constantin Brâncuși, Constantin Brâncuși până la str. Principatele Unite, Ștefan cel Mare, de la Principatele Unite până la str. Doinei, Vasile Conta de la str. Doinei până la b-dul Carol I, B-dul Carol I de la Calea București până la intersecția cu b-dul Dacia, b-dul Decebal de la intersecția cu b-dul Carol I până la intersecția cu str. Bătrânilor, str. Vasile Alecsandri de la intersecția cu str. Frații Golești până la intersecția cu str. Dezrobirii, str. Dezrobirii de la intersecția cu str. Gilortului până la intersecția str. Petre Ispirescu, str. Petre Ispirescu de la intersecția cu str. Dezrobirii până la intersecția cu Calea București, Calea București de la intersecția cu str. Frații Golești (Reforma Agrară) până la intersecția cu str. Petre Ispirescu, Nicolae Titulescu de la intersecția cu str. Iancu Jianu până la intersecția cu str. Maria Tănase, cartier Craiovița Nouă cuprins în perimetrul primei centuri. B-dul 1 Mai de la intersecția cu b-dul Știrbei Vodă până la intersecția cu b-dul Nicolae Romanescu. str. Tabaci de la intersecția cu b-dul Râului până la intersecția cu b-dul 1 Mai. Str. 1 Decembrie 1918 de la intersecția cu str. Doljului până la intersecția cu b-dul Dacia, b-dul Dacia de la intersecția cu str. 1 Decembrie 1918 până la intersecția cu str. Brazda

lui Novac, str. Brazda lui Novac de la intersecția cu str. Doljului până la intersecția cu b-dul Dacia, str. Doljului de la intersecția cu str. 1 Decembrie 1918 până la intersecția cu str. Brazda lui Novac.

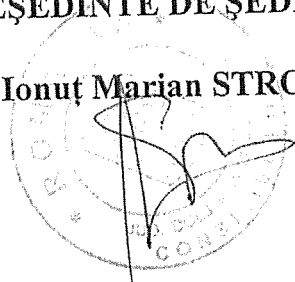
ZONA 2  
ZONA 3

- cartierele de blocuri exclusiv Craiovița Nouă.
- celelalte străzi din municipiu, satele componente, localitățile Municipiului Craiova Șimnicul de Jos, Făcăi, Mofleni, Cernelele de Sus, Cernelele de Jos, Izvorul Rece, Rovine și cartierul Craiovița Nouă situat în afara primei centuri.

OBS. – În toate cazurile, pe ambele laturi ale unei străzi care delimitează două zone de atracție comercială, taxa pentru folosirea domeniului public va fi reprezentată de taxa aplicabilă zonei superioare.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Ionuț Marian STROE**



| Nr. crt. | Destinația spațiului închiriat                                             | Chirie lunară/mp  |                    |                   | Chirie lunară/mp   |                    |                   | Chirie lunară/mp   |                   |                   |
|----------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
|          |                                                                            | ZONA A0           |                    |                   | ZONA A1            |                    |                   | ZONA A2            |                   |                   |
| 1        | Cabinete parlamentare/europarlamentare                                     | 10,22 lei/mp/luna | 2,01 euro/mp/luna  | 10,22 lei/mp/luna | 10,22 lei/mp/luna  | 2,01 euro/mp/luna  | 10,22 lei/mp/luna | 10,22 lei/mp/luna  | 2,01 euro/mp/luna | 10,22 lei/mp/luna |
| 2        | Institutiile publice si de interes public                                  | 10,22 lei/mp/luna | 2,01 euro/mp/luna  | 10,22 lei/mp/luna | 10,22 lei/mp/luna  | 2,01 euro/mp/luna  | 10,22 lei/mp/luna | 10,22 lei/mp/luna  | 2,01 euro/mp/luna | 10,22 lei/mp/luna |
| 3        | Asociații/Fundații/Federații/uniiuni si alte asemenea                      | 10,22 lei/mp/luna | 2,01 euro/mp/luna  | 10,22 lei/mp/luna | 10,22 lei/mp/luna  | 2,01 euro/mp/luna  | 10,22 lei/mp/luna | 10,22 lei/mp/luna  | 2,01 euro/mp/luna | 10,22 lei/mp/luna |
| 4        | Asociații de proprietari                                                   | 10,22 lei/mp/luna | 2,01 euro/mp/luna  | 10,22 lei/mp/luna | 10,22 lei/mp/luna  | 2,01 euro/mp/luna  | 10,22 lei/mp/luna | 10,22 lei/mp/luna  | 2,01 euro/mp/luna | 10,22 lei/mp/luna |
| 5        | Societati comerciale prestări servicii / comert                            | 60,57 lei/mp/luna | 11,91 euro/mp/luna | 57,54 lei/mp/luna | 11,31 euro/mp/luna | 10,12 euro/mp/luna | 51,49 lei/mp/luna | 10,12 euro/mp/luna | 7,32 euro/mp/luna | 37,22 lei/mp/luna |
| 6        | Societati comerciale alimentație publică                                   | 57,54 lei/mp/luna | 11,31 euro/mp/luna | 54,67 lei/mp/luna | 10,75 euro/mp/luna | 9,62 euro/mp/luna  | 48,91 lei/mp/luna | 9,62 euro/mp/luna  | 6,95 euro/mp/luna | 35,36 lei/mp/luna |
| 7        | Societati comerciale producție                                             | 54,51 lei/mp/luna | 10,72 euro/mp/luna | 51,79 lei/mp/luna | 10,18 euro/mp/luna | 9,11 euro/mp/luna  | 46,34 lei/mp/luna | 9,11 euro/mp/luna  | 6,59 euro/mp/luna | 33,50 lei/mp/luna |
| 8        | Garaje auto, pivnițe, boxe la subsol de blocuri, alte spații de depozitare | 28,60 lei/mp/luna | 5,62 euro/mp/luna  | 24,31 lei/mp/luna | 4,78 euro/mp/luna  | 4,28 euro/mp/luna  | 21,75 lei/mp/luna | 4,28 euro/mp/luna  | 3,09 euro/mp/luna | 15,73 lei/mp/luna |
| 9        | Cabinete medicale                                                          | 25,53 lei/mp/luna | 5,02 euro/mp/luna  | 25,53 lei/mp/luna | 5,02 euro/mp/luna  | 5,02 euro/mp/luna  | 25,53 lei/mp/luna | 5,02 euro/mp/luna  | 5,02 euro/mp/luna | 25,53 lei/mp/luna |

| Nr. crt. | Destinația spațiului închiriat                                             | Chirie lunară/mp  |                   |                   | Chirie lunară/mp               |                   |                   |
|----------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|
|          |                                                                            | ZONA B            |                   |                   | ZONA C si zona industrială sud |                   |                   |
| 1        | Cabinete padamentare                                                       | 10,22 lei/mp/luna | 2,01 euro/mp/luna | 10,22 lei/mp/luna | 10,22 lei/mp/luna              | 2,01 euro/mp/luna | 10,22 lei/mp/luna |
| 2        | Institutiile publice si de interes public                                  | 10,22 lei/mp/luna | 2,01 euro/mp/luna | 10,22 lei/mp/luna | 10,22 lei/mp/luna              | 2,01 euro/mp/luna | 10,22 lei/mp/luna |
| 3        | Asociații/Fundații/Federații/uniiuni si alte asemenea                      | 10,22 lei/mp/luna | 2,01 euro/mp/luna | 10,22 lei/mp/luna | 10,22 lei/mp/luna              | 2,01 euro/mp/luna | 10,22 lei/mp/luna |
| 4        | Asociații de proprietari                                                   | 10,22 lei/mp/luna | 2,01 euro/mp/luna | 10,22 lei/mp/luna | 10,22 lei/mp/luna              | 2,01 euro/mp/luna | 10,22 lei/mp/luna |
| 5        | Societati comerciale prestări servicii / comert                            | 35,45 lei/mp/luna | 6,97 euro/mp/luna | 33,42 lei/mp/luna | 6,57 euro/mp/luna              | 4,03 euro/mp/luna | 20,52 lei/mp/luna |
| 6        | Societati comerciale alimentație publică                                   | 33,68 lei/mp/luna | 6,62 euro/mp/luna | 29,63 lei/mp/luna | 5,83 euro/mp/luna              | 3,58 euro/mp/luna | 18,19 lei/mp/luna |
| 7        | Societati comerciale producție                                             | 31,90 lei/mp/luna | 6,27 euro/mp/luna | 28,07 lei/mp/luna | 5,52 euro/mp/luna              | 3,39 euro/mp/luna | 17,23 lei/mp/luna |
| 8        | Garaje auto, pivnițe, boxe la subsol de blocuri, alte spații de depozitare | 14,98 lei/mp/luna | 2,94 euro/mp/luna | 13,18 lei/mp/luna | 2,59 euro/mp/luna              | 1,68 euro/mp/luna | 8,57 lei/mp/luna  |
| 9        | Cabinete medicale                                                          | 25,53 lei/mp/luna | 5,02 euro/mp/luna | 25,53 lei/mp/luna | 5,02 euro/mp/luna              | 5,02 euro/mp/luna | 25,53 lei/mp/luna |

ANEXA 1

**MUNICIPIUL CRAIOVA**  
**PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA**  
**Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ**  
**Nr. 391954/20.11.2025**

**RAPORT DE AVIZARE**

Având în vedere:

- Referatul nr. 374636/2025.
- Raportul nr. 387895/2025 al Direcției Patrimoniu.
- În conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.319/2023, cu prevederile art.108, art.129, alin.2, lit.c și alin 6 lit.b, art.154 alin.1, art.297 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 modificarea anexei nr.2 la Hotărârea Consiliului Local nr.319/2023, conform anexei 1 la prezentul raport,
- aprobarea chiriilor pentru spațiile cu altă destinație, proprietate publică/privată a Municipiului Craiova, conform anexei nr.2 la prezentul raport.

**Director Executiv,**  
**Ovidiu Mischianu**

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

**Semnatura:**

**Intocmit,**  
**Cons.jur.Nicoleta Bedelici**

Imi asum responsabilitatea privind legalitatea actului  
administrativ

**Semnatura:**



DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU  
Nr.371228/ 2023

### Notă Comandă

Prin HCL nr. 319/2023

**Art.1.** Se aprobă însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea nivelului chiriilor pentru spațiile cu altă destinație, proprietatea publică/privată a municipiului Craiova, prevăzut în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se aprobă nivelul chiriilor pentru spațiile cu altă destinație, proprietatea publică/privată a municipiului Craiova, conform anexei nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Având în vedere rata inflației comunicată de INS, precum și majorarea costurilor de întreținere aferente spațiilor ce aparțin domeniului public sau privat al Municipiului Craiova, este necesar a se actualiza nivelul chiriilor din anexa nr.2 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, stabilite în raport de zonarea municipiului.

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, prin raport de evaluare, chiriile actualizate pentru spațiile cu altă destinație, ce aparțin municipiului Craiova, identificate în anexa 2 la HCL 319/2023.

| Nume și prenume                    | Funcția           | Data    | Semnătura |
|------------------------------------|-------------------|---------|-----------|
| Verificat:<br>Gâlea Ionuț Cristian | Director executiv | 11.2025 |           |
| Mitucă Lucian Cosmin               | Șef Serviciu      | 11.2025 |           |
| Întocmit: Gayrilescu Florentina    | Inspector         | 11.2025 |           |

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. 319**

**privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea nivelului chiriilor pentru spațiile cu altă destinație, proprietatea publică/privată a municipiului Craiova**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 29.06.2023;

Având în vedere referatul de aprobare nr.203632/2023, raportul nr.207067/2023 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.215391/2023 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea nivelului chiriilor pentru spațiile cu altă destinație, proprietatea publică/privată a municipiului Craiova și avizele nr.31/2023 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.28/2023 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și Sport și nr.31/2023 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.649/2022 referitoare la preluarea din administrarea Regiei Autonome de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ a unor bunuri imobile, proprietatea municipiului Craiova;

În temeiul art.129 alin.2 lit.c, 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.** Se aprobă însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea nivelului chiriilor pentru spațiile cu altă destinație, proprietatea publică/privată a municipiului Craiova, prevăzut în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Se aprobă nivelul chiriilor pentru spațiile cu altă destinație, proprietatea publică/privată a municipiului Craiova, conform anexei nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.3.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Lucian Costin DINDIRICĂ**

**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,  
Nicoleta MIULESCU**

| Nr. crt. | Destinația spațiului închiriat                                             | Chirie lunară/mp  |                   | Chirie lunară/mp  |                   | Chirie lunară/mp  |                   | Chirie lunară/mp  |                   |
|----------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|          |                                                                            | ZONA A0           |                   | ZONA A1           |                   | ZONA A2           |                   | ZONA A3           |                   |
| 1        | Cabinete parlamentare                                                      | 0,84 lei/mp/luna  | 0,17 euro/mp/luna | 0,84 lei/mp/luna  | 0,17 euro/mp/luna | 0,84 lei/mp/luna  | 0,17 euro/mp/luna | 0,84 lei/mp/luna  | 0,17 euro/mp/luna |
| 2        | Cabinete europarlamentare                                                  | 0,84 lei/mp/luna  | 0,17 euro/mp/luna | 0,84 lei/mp/luna  | 0,17 euro/mp/luna | 0,84 lei/mp/luna  | 0,17 euro/mp/luna | 0,84 lei/mp/luna  | 0,17 euro/mp/luna |
| 3        | Instituții publice și de interes public                                    | 7,08 lei/mp/luna  | 1,43 euro/mp/luna | 6,36 lei/mp/luna  | 1,28 euro/mp/luna | 5,90 lei/mp/luna  | 1,19 euro/mp/luna | 4,96 lei/mp/luna  | 1,00 euro/mp/luna |
| 4        | Asociații/Fundații/Federații/universități și alte asociații                | 0,72 lei/mp/luna  | 0,14 euro/mp/luna | 0,64 lei/mp/luna  | 0,13 euro/mp/luna | 0,60 lei/mp/luna  | 0,12 euro/mp/luna | 0,50 lei/mp/luna  | 0,10 euro/mp/luna |
| 5        | Asociații de proprietari                                                   | 2,79 lei/mp/luna  | 0,56 euro/mp/luna | 2,51 lei/mp/luna  | 0,51 euro/mp/luna | 2,32 lei/mp/luna  | 0,47 euro/mp/luna | 1,95 lei/mp/luna  | 0,39 euro/mp/luna |
| 6        | Societăți comerciale prestări servicii / comerț                            | 49,40 lei/mp/luna | 9,96 euro/mp/luna | 46,93 lei/mp/luna | 9,46 euro/mp/luna | 41,99 lei/mp/luna | 8,47 euro/mp/luna | 30,36 lei/mp/luna | 6,12 euro/mp/luna |
| 7        | Societăți comerciale alimentare publice                                    | 46,93 lei/mp/luna | 9,46 euro/mp/luna | 44,59 lei/mp/luna | 8,99 euro/mp/luna | 39,89 lei/mp/luna | 8,04 euro/mp/luna | 28,84 lei/mp/luna | 5,81 euro/mp/luna |
| 8        | Societăți comerciale producție                                             | 44,46 lei/mp/luna | 8,97 euro/mp/luna | 42,24 lei/mp/luna | 8,52 euro/mp/luna | 37,79 lei/mp/luna | 7,62 euro/mp/luna | 27,32 lei/mp/luna | 5,51 euro/mp/luna |
| 9        | Garaje auto, pivnițe, boxe la subsol de blocuri, alte spații de depozitare | 23,33 lei/mp/luna | 4,70 euro/mp/luna | 19,83 lei/mp/luna | 4,00 euro/mp/luna | 17,74 lei/mp/luna | 3,58 euro/mp/luna | 12,83 lei/mp/luna | 2,59 euro/mp/luna |

| Nr. crt. | Destinația spațiului închiriat                                             | Chirie lunară/mp  |                   | Chirie lunară/mp               |                   | Chirie lunară/mp               |                   |
|----------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------|
|          |                                                                            | ZONA B            |                   | ZONA C și zona industrială sud |                   | ZONA D inclusiv loc. limitrofe |                   |
| 1        | Cabinete parlamentare                                                      | 0,84 lei/mp/luna  | 0,17 euro/mp/luna | 0,84 lei/mp/luna               | 0,17 euro/mp/luna | 0,84 lei/mp/luna               | 0,17 euro/mp/luna |
| 2        | Cabinete europarlamentare                                                  | 0,84 lei/mp/luna  | 0,17 euro/mp/luna | 0,84 lei/mp/luna               | 0,17 euro/mp/luna | 0,84 lei/mp/luna               | 0,17 euro/mp/luna |
| 3        | Instituții publice și de interes public                                    | 4,25 lei/mp/luna  | 0,86 euro/mp/luna | 3,28 lei/mp/luna               | 0,66 euro/mp/luna | 2,12 lei/mp/luna               | 0,43 euro/mp/luna |
| 4        | Asociații/Fundații/Federații/universități și alte asociații                | 0,43 lei/mp/luna  | 0,09 euro/mp/luna | 0,33 lei/mp/luna               | 0,07 euro/mp/luna | 0,22 lei/mp/luna               | 0,04 euro/mp/luna |
| 5        | Asociații de proprietari                                                   | 1,67 lei/mp/luna  | 0,34 euro/mp/luna | 1,29 lei/mp/luna               | 0,26 euro/mp/luna | 0,84 lei/mp/luna               | 0,17 euro/mp/luna |
| 6        | Societăți comerciale prestări servicii / comerț                            | 28,91 lei/mp/luna | 5,83 euro/mp/luna | 27,26 lei/mp/luna              | 5,50 euro/mp/luna | 16,73 lei/mp/luna              | 3,37 euro/mp/luna |
| 7        | Societăți comerciale alimentare publice                                    | 27,47 lei/mp/luna | 5,54 euro/mp/luna | 24,17 lei/mp/luna              | 4,87 euro/mp/luna | 14,84 lei/mp/luna              | 2,99 euro/mp/luna |
| 8        | Societăți comerciale producție                                             | 26,02 lei/mp/luna | 5,25 euro/mp/luna | 22,90 lei/mp/luna              | 4,62 euro/mp/luna | 14,06 lei/mp/luna              | 2,83 euro/mp/luna |
| 9        | Garaje auto, pivnițe, boxe la subsol de blocuri, alte spații de depozitare | 12,22 lei/mp/luna | 2,46 euro/mp/luna | 10,75 lei/mp/luna              | 2,17 euro/mp/luna | 6,99 lei/mp/luna               | 1,41 euro/mp/luna |

Curs BNR valabil la data de 20.06.2023

4,9506

DIRECTOR EXECUTIV,  
CRISTIAN IONUȚ GÂLEA