

HOTĂRÂREA NR. ____

privind aprobarea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii achiziționării, de către municipiul Craiova, a imobilului situat în municipiul Craiova, Calea București, nr.62C, înscris în Cartea Funciară nr.211931

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 26.02.2026;

Având în vedere referatul de aprobare nr.46707/2026, raportul nr.47443/2026 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.53122/2026 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune aprobarea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii achiziționării, de către municipiul Craiova, a imobilului situat în municipiul Craiova, Calea București, nr.62C, înscris în Cartea Funciară nr.211931;

În conformitate cu prevederile art.1650 din Codul Civil;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.40/2026 referitoare la cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului-teren și construcție S+P+3+M, situate în municipiul Craiova, Calea București, nr. 62C, înscrise în Cartea Funciară nr.211931 UAT Craiova;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se aprobă raportul de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii achiziționării, de către municipiul Craiova, a imobilului situat în municipiul Craiova, Calea București, nr.62C, înscris în Cartea Funciară nr.211931, în cuantum de 5.196.232 lei, echivalent a 1.020.009 euro, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Lia-Olguța VASILESCU

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

Municipiul Craiova
Primăria Municipiului Craiova
Direcția Patrimoniu
Serviciul Patrimoniu
Nr. 46707/ 2026

Referat de aprobare
La Proiectul de hotărâre privind
aprobarea raportului de evaluare ce stabilește prețul de pornire al negocierii
în vederea achiziționării de către Municipiul Craiova a imobilului situat în
Calea București nr.62C, înscris în Cartea Funciară nr.211931 UAT Craiova.

Având în vedere:

Hotărârea Consiliului Local nr.40/2026 prin care Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat la art.1, cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului alcătuit din construcție și teren, înscrise în Cartea Funciară nr.211931 UAT Craiova, situat în Calea București nr.62C.

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

Acordul cadru nr. 84471/04.05.2022, ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, s-a procedat la estimarea valorii de piață a imobilului mai sus menționat, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor HCL nr.40/2026.

Urmare a celor menționate mai sus și potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.40/2026, în temeiul art.108, art.129 alin.2, lit c) și alin.6 lit. b), din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, considerăm necesară și oportună inițierea, dezbaterea, analizarea și aprobarea unui proiect de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare ce stabilește prețul de pornire al negocierii, în vederea achiziționării de către Municipiul Craiova a acestui imobil.

PRIMAR,
Lia-Olguța Vasilescu

ÎNTOCMIT,
DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian Ionuț Gâlea

*Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea,
realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial*
Data: 02.2026
Semnătura:

RAPORT

La Proiectul de hotărâre privind
aprobarea raportului de evaluare ce stabilește prețul de pornire al negocierii
în vederea achiziționării de către Municipiul Craiova a imobilului situat în
Calea București nr.62C, înscris în Cartea Funciară nr.211931 UAT Craiova.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.40/29.01.2026 s-a aprobat la art.1 cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului alcătuit din teren, în suprafață de 157 mp și construcția S+P+3+M, situate în Craiova, Calea București nr. 62C, înscrise în Cartea Funciară nr.211931 UAT Craiova, identificate conform planului de amplasament și delimitare a imobilului și planului de încadrare în zonă, prevăzute în anexele 1 și 2 ale hotărârii.

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

Având în vedere Acordul cadru nr. 84471/04.05.2022, în vigoare, ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, s-a procedat la estimarea valorii de piață a imobilului mai sus menționat, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor HCL nr.40/29.01.2026.

Construcția este edificată în anul 2008, având regimul de înălțime S+P +3+M, cu fundații din beton armat, structura din beton armat, cu suprafața construită defășurată de 777,21 mp, tâmplărie exterioară din aluminiu, și pvc cu geam termopan, interioară preponderent din PVC cu geam termopan, uși acces metalice și PVC, în holuri pardoseli din gresie , zugrăveli lavabile .

Terenul este ocupat parțial de construcția 5593-C1 cu destinația de birouri și spații comerciale. Întregul imobil se află în imediata vecinătate a Spitalului Victor Babeș.

Imobilul este identificat astfel:

Nr . Cr t.	Denumire	Nr. cad.	Carte funciară	Regim de înălțime	Suprafața construită	Suprafața desfășurată	Suprafața utilă	Valoare estimată	
1	Construcție S+P+3+M	211931	211931-UAT Craiova	S+P+3+M	135,76 mp	777,21 mp	636,06 mp	4.918.699 lei	965.530 eur
2	Teren intravilan aferent	211931	211931-UAT Craiova		157,00 mp			277.532 lei	54.479 eur
TOTAL GENERAL								5.196.232 lei	1.020.009 eur

Raportul de evaluare a fost înregistrat sub nr. 51734/16.02.2026 și este identificat în anexă la prezentul raport.

În cadrul acestuia, în urma analizelor și calculelor efectuate, s-a obținut pentru prețul de pornire al negocierii achiziționării imobilului (construcție și teren) în valoare totală de 5.196.232 lei, echivalent a 1.020.009 euro.

Valorile nu includ TVA.

Conversia lei/euro a fost făcută la cursul de referință BNR de 5,0943 lei/euro, curs valutar din 16.02.2026 data efectivă la care a fost inspectat imobilul și făcută evaluarea.

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

În conformitate cu referatul de aprobare nr.46707/2026, cu prevederile art.154 alin.1 din Ordonanța de urgență nr.57/2019, cu art.1650 din Codul Civil, în temeiul art.129 alin.2, lit (c) și alin.6 lit. (b) din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- aprobarea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii achiziționării de către municipiul Craiova a imobilului situat în municipiul Craiova, Calea București nr.62 C înscris în Cartea funciară nr. 211931 localitatea Craiova, în cuantum de 5.196.232 lei, echivalent a 1.020.009 euro, conform anexei la prezentul raport. (valorile nu includ TVA).

Director Executiv,
Cristian Ionuț Gălea

*Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și
legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului*
Data:17.02.2026
Semnătura:

Șef Serviciu,
Lucian Cosmin Mitucă

*Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și
legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului*
Data:17.02.2026
Semnătura:

Întocmit,
Insp.Florentina Gavrilescu

*Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea,
realitatea și legalitatea întocmirii acestui act
oficial*
Data: 17.02.2026
Semnătura:

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

Nr. raport	2026020601	din	16.02.2026
-------------------	-------------------	------------	-------------------

Nota de comandă	35658	din	12.02.2026
------------------------	--------------	------------	-------------------

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
C.I.C-12
Nr. 51734
Zila 16 Luna 2 Anul 2026
Anexe

RAPORT DE EVALUARE **- ACTIVE/PROPRIETATE IMOBILIARA -**

Cumpărare (achiziționare) imobil – teren, în suprafață de 157 mp și construcție S+P+3+M situat în Municipiul Craiova, Calea București, nr. 62C (fost nr.124), județul Dolj, înscris în Cartea Funciară nr. 211931 UAT Craiova, identificate conform planului de amplasament și delimitare și a planului de încadrare în zonă, prevazute în anexele nr. 1 și 2 care fac parte integrantă din H.C.L. nr. 40 din 29.01.2026



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

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

persoanele fizice CIMPEANU SEVERICA și CIMPEANU IULIANA

PROPRRIETARI: Persoanele fizice CIMPEANU SEVERICA și CIMPEANU IULIANA

Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
NR. LEGITIMAȚIE 10737.

-2026-

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către:

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere comanda nr. 35658 din 12.02.2026, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în contract ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 16.02.2026.

Etapile parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la – *teren, în suprafață de 157 mp și construcție S+P+3+M situate în Municipiul Craiova, Calea București, nr. 62C (fost nr.124), județul Dolj, înscris în Cartea Funciară nr. 211931 UAT Craiova, identificate conform planului de amplasament și delimitare și a planului de încadrare în zonă, prevazute în anexele nr. 1 și 2 care fac parte integrantă din H.C.L. nr. 40 din 29.01.2026.*

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

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

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

Inspecția s-a efectuat în prezența reprezentantului beneficiarului.

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

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

Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	Carte funciara	Regim de înălțime	Suprafata construita	Suprafata desfasurata	Suprafata utila	Valoare estimata	
1	Constructie S+P+3M	211931	211931 UAT Craiova	S+P+3+M	153,76 mp	777,21 mp	636,06 mp	4.918.699 lei	965.530 euro
2	Teren intravilan aferent	211931	211931 UAT Craiova		157,00 mp			277.532 lei	54.479 euro
TOTAL GENERAL								5.196.232 lei	1.020.009 euro

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blanariu



CUPRINS

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

SINTEZA EVALUĂRII

Evaluator	BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru							
Client	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214							
Utilizatori desemnați	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214, și persoanele fizice CIMPEANU SEVERICA și CIMPEANU IULIANA							
Proprietar	Persoanele fizice CIMPEANU SEVERICA și CIMPEANU IULIANA							
Comanda/contract	Comanda nr. 35658 din 12.02.2026							
Data raportului	16.02.2026							
Data inspectiei	Inspecția s-a realizat în data de 16.02.2026, în prezența utilizatorului desemnat							
Data evaluării	16.02.2026							
Curs BNR valabil la data evaluării, 16.02.2026	1 Euro = 5,0943 lei							
Identificarea activelor/ bunurilor supuse evaluării	Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	Carte funciara	Regim de înălțime	Suprafata construita	Suprafata desfasurata	Suprafata utila
	1	Construcție S+P+3M	211931	211931 UAT Craiova	S+P+3+M	153,76 mp	777,21 mp	636,06 mp
	2	Teren intravilan aferent	211931	211931 UAT Craiova		157,00 mp		
Amplasare	Municipiul Craiova, Calea București, nr. 62C (fost nr.124), judetul Dolj							
Utilizare existentă	Imobilul este Închiriat							
Utilizarea desemnată	Utilizarea desemnată a evaluării este stabilirea valorii de piață a imobilului în vederea cumpărării (achiziționării) de către MUNICIPIUL CRAIOVA							
Tipul valorii estimate	Valoarea estimată pentru dreptul de proprietate asupra bunului imobil evaluat, este valoarea de piață și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-a folosit: metoda comparației vânzărilor, recunoscută de Standardele de Evaluare ANEVAR 2025. Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025. Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, au fost extrase							

	următoarele standarde în conformitate cu scopul și tipul valorii estimate: - <i>Standarde generale:</i> - SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100); - SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101); - SEV 102 Tipuri ale evaluării (IVS 102) - SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103); - SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104); - SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105); - SEV 106 Documente și raportare (IVS 106) - <i>Standarde pentru active:</i> - SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400); - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile Definiția valorii de piață, dată de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, este: <i>„Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere ”.</i>
Observatii speciale	Suprafețele utilizate sunt luate din extrasul de carte funciară și documentele puse la dispoziție. Conform înscrierilor din carte funciară informativă 211931 UAT Craiova, nr. 14.02.2026, menționate la C1, partea III. Sarcini, sunt enumerate următoarele sarcini: <i>“se noteaza dreptul de LOCATIUNE asupra incaperii nr 3 - birou, 4 -baie, 5 - terasa, 6 - incapere, incaperi individualizate conform anexei 1 la contractul de inchiriere nr 6195712/04.04.2012, situate la etajul 3 al constructiei C 1, pentru o perioada de 36.luni, respectiv de la data de 01.04.2012 la data de 31.03.2012”</i> Evaluarea s-a făcut în ipoteza ca imobilul este liber de sarcini și tranzacționabil
Abordari/Metode de evaluare utilizate	Abordarea prin piață – pentru întreaga proprietate Abordarea prin venit– pentru întreaga proprietate Metoda comparației vânzărilor

Valori finale rezultate

Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	Carte funciara	Regin de inaltime	Suprafata construita	Suprafata desfasurata	Suprafata utila	Valoare estimata	
1	Constructie S+P+3M	211931	211931 UAT Craiova	S+P+3+M	153,76 mp	777,21 mp	636,06 mp	4.918.699 lei	965.530 euro
2	Teren intravilan aferent	211931	211931 UAT Craiova			157,00 mp		277.532 lei	54.479 euro
TOTAL GENERAL								5.196.232 lei	1.020.009 euro

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Evaluator autorizat

Administrator,
Blănaru Mihail-Dumitru

Blănaru Mihail-Dumitru



CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

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

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

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

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

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

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

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

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluator autorizat

Blănariu Mihail-Dumitru



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

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

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

1.1. EVALUATOR

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

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI

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

1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI

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

persoanele fizice CIMPEANU SEVERICA și CIMPEANU IULIANA

1.4. PROPRIETAR

Persoanele fizice CIMPEANU SEVERICA și CIMPEANU IULIANA

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. 35658 din 12.02.2026

Data raportului: 16.02.2026

Data inspectiei: Inspectia s-a realizat în data de 16.02.2026, în prezența utilizatorului desemnat

Data evaluării: 16.02.2026

Curs BNR valabil la data de: 16.02.2026: 1 Euro = 5,0943 lei.

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

1.7. IDENTIFICAREA ACTIVELOR/BUNURILOR SUPUSE EVALUĂRII

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

Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	Carte funciara	Regim de înălțime	Suprafata construita	Suprafata desfasurata	Suprafata utila
1	Constructie S+P+3M	211931	211931 UAT Craiova	S+P+3+M	153,76 mp	777,21 mp	636,06 mp
2	Teren intravilan aferent	211931	211931 UAT Craiova		157,00 mp		

Amplasare: Municipiul Craiova, Calea București, nr. 62C (fost nr.124), judetul Dolj

1.8. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ

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

1.9. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII

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

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

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

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

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

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

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

1.10. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

1.10.1. Etapele parcurse în procesul de documentare

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

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

- Completarea documentelor necesare întocmirii raportului evaluare dacă în timpul inspecției s-au constatat diferențe între situația faptică și cea scriptică;
- Identificarea dreptului de proprietate evaluat;
- Stabilirea terenilor de referință ai evaluării, a ipotezelor și ipotezelor speciale;
- Analiza pieței imobiliare generale și specifice.

1.10.2. Documente de proprietate analizate

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

- Nota de Comandă nr. 35658 din 12.02.2026;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 40 din 29.01.2026;
- Anexa nr. 1 plan de localizare și delimitare, la H.C.L. nr. 40 din 29.01.2026;
- Anexa nr. 2 plan de încadrare în zonă, la H.C.L. nr. 40 DIN 29.01.2026;
- Extras de carte funciară informativă nr. 211931 UAT Craiova, nr. cerere 41632 din 14.02.2026;
- Contract de vânzare-cumpărare, încheiere de legalizare nr. 5442 din 04.10.2007;
- Autorizație de construire nr. 94 din 29.01.2007;
- Proces-Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 92204 di 04.07.2008;
- Relevee.

1.10.3. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în

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

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

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

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

– Nu este cazul.

1.10.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare

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

- Evaluatorul nu este responsabil de evenimente ce au survenit ulterior datei inspecției;
- Nu se cunosc alte vicii ascunse cu excepția celor menționate în mod express în conținutul raportului de evaluare.

1.11.SURSELE DE INFORMARE

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

1.11.1. Informații preluate din literatura de specialitate

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

1.11.2. Informații din piață

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

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

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

1.11.3 Alte surse de informații verificate

Informații postate în mediul online de diferite instituții publice:

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

1.12. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

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

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

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

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

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

1.13. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

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

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

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

1.11.2. Ipoteze speciale

- Conform înscrisurilor din carte funciară informativă 211931 UAT Craiova, nr. 14.02.2026, menționate la C1, partea III. Sarcini, sunt enumerate următoarele sarcini:

“se notează dreptul de LOCATIUNE asupra încăperii nr 3 - birou, 4 - baie, 5 - terasă, 6 - încăpere, încăperi individualizate conform anexei 1 la contractul de închiriere nr 6195712/04.04.2012, situate la etajul 3 al construcției C 1, pentru o perioadă de 36 luni, respectiv de la data de 01.04.2012 la data de 31.03.2012”

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

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

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

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

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

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

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

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

1.16. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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

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

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

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

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

1.17.DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluator autorizat

Blănariu Mihail-Dumitru



2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE

2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII EVALUATE

2.1.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluată

Prezentul raport de evaluare se refera la imobilul compus din construcție cu regim de înălțime S+P+3+M și teren aferent identificat cu nr. cad. 211931, înscris în cartea funciară nr. 211931 UAT Craiova, situat în Municipiul Craiova, Calea București, nr. 62C (fost nr.124), judetul Dolj

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



2.1.2. Descrierea juridică**REGIMUL JURIDIC**

Imobilul se află proprietate privată a numitorilor CIMPEANU SEVERICA și CIMPEANU IULIANA conform extras C.F nr.211931 UAT Craiova, nr. cerere 41632 din 14.02.2026

REGIMUL ECONOMIC ȘI TEHNIC

Conform documentelor puse la dispoziție, observațiilor constatate în urma inspecției pe tere, s-a constatat că proprietatea este închiriată și funcțională. Nu s-au pus la dispoziție documente cu privire la prețul chiriei și durata contractelor de închiriere.

2.1.3. Sarcini

Sarcini: conform extrasului de carte funciară nr. 211931, nr. cerere 41632 din 14.02.2026, imobilul se află în proprietate deplină a persoanelor fizice CIMPEANU SEVERICA și CIMPEANU IULIANA. este liber de sarcini.

Conform înscrierilor din carte funciară informativă 211931 UAT Craiova, nr. 14.02.2026, menționate la C1, partea III. Sarcini, sunt enumerate următoarele sarcini:

“se notează dreptul de LOCATIUNE asupra încăperii nr 3 - birou, 4 - baie, 5 - terasă, 6 - încăpere, încăperi individualizate conform anexei 1 la contractul de închiriere nr 6195712/04.04.2012, situate la etajul 3 al construcției C 1, pentru o perioadă de 36 luni, respectiv de la data de 01.04.2012 la data de 31.03.2012”

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

2.1.4. Descrierea proprietății**Descrierea zonei de amplasare**

<i>Zona de amplasare</i>	Cartier Calea București, județul Dolj
<i>Artere importante de circulație prin apropiere</i>	Pietonal: str. Calea București Auto: str. Calea București Calitatea rețelelor de transport: asfaltate
<i>Caracterul edilitar al zonei</i>	Tipul zonei: mixtă
<i>Utilități edilitare</i>	Toate la limita proprietății
<i>Gradul de poluare al zonei</i>	Corepunzător traficului auto
<i>Ambient</i>	Liniștit

2.1.2. Descrierea construcției

<i>Amplasament</i>	Calea București nr. 62C (fost nr. 124)
<i>Nr. Cad.</i>	5593-C1
<i>Carte funciara</i>	211931 UAT Craiova
<i>Anul PIF</i>	2008
<i>Regim de inaltime</i>	S+P+3+M
<i>Caracteristici</i>	<i>Fundație:</i> beton armat <i>Structura:</i> beton armat <i>Închideri perimetrale:</i> caramida <i>Planșeu:</i> chesoane beton armat <i>Acoperis:</i> terasă necirculabilă
<i>Bilanțul de suprafață</i>	Sc= 153,76 mp, Scd= 777,21 mp; Su = 636,06 mp

Nivel	Su
Subsol	106,42 mp
Parter	109,50 mp
Etaj 1	120,14 mp
Etaj 2	98,89 mp
Etaj 3	111,00 mp
Etaj 4	90,11 mp
Total	636,06 mp

Tâmplărie

Exterioara din Aluminu și PVC cu geam termopan
 Interioara preponderent PVC cu geam termopan. Uși acces
 metalice și PVC cu geam termopan

Finisaje

În holuri și scări de acces: Pardoseli din gresie; zugraveli
 lavabile

La subsol, parter, etaje superioare și mansard: pardoseli din
 parchet laminat și zugraveli lavabile;

Grupuri sanitare: pardoseli din gresie, pereți parțial placați
 cu faianță și parțial zugraviți cu vopseluri lavabile

Instalații și dotări electrice

Da

Instalații și dotări încălzire

Radiatoare din otel racordate la centrala termica pe gaze

Instalații și dotări alimentare cu apă

Da

Instalații și dotări alimentare cu gaze

Da

Concluzii rezultate in urma inspectiei

Cladirea are o uzură fizică normală

Finisajele sunt in stare bună.

Instalația electrică, are o uzură normală.

Starea tehnică a construcției este bună

2.1.3. Descrierea terenului aferent construcției

Categorie teren

Intravilan

Nr. Cad.

211931

Carte funciara

211931 UAT Craiova

Suprafata

127 mp

Deschidere

8,59 ml la Calea București

Vecinatati

Nord: Calea București

Sud: Proprietate private și Spitalul nr. 3

Vest: Proprietate privată

Est: Spitalul nr. 3

Concluzii in urma inspectiei

Terenul este ocupat partial de construcția 5593-C1 cu
 destinația de birouri si spații comerciale. Terenul se află în
 imediata vecinătate de Spitalul nr. 3.

3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE

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

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

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

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

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

3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

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

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

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

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

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

3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE

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

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

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

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

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

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

3.3. OFERTA COMPETITIVĂ

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

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

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

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

În ceea ce privește oferta spații comerciale în zonă, aceasta este dominată de oferte cuprinse în intervalul 1.600-1.900 euro/mp.

În ceea ce privește oferta terenurilor intravilane în zonă, aceasta este dominată de oferte cuprinse în intervalul 400-500 euro/mp.

De asemenea în zonă oferta chirii similar spațiilor evaluate este cuprinsă în intervalul 9-14 euro/mp/lună.

3.4. CEREREA SOLVABILĂ

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

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

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

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

3.5. ECHILIBRU PIETEI. PREVIZIUNI

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

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

4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

Analiza se efectuează într-una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a construcției cu destinație comercială și a terenului aferent;
- cea mai bună utilizare a construcției cu destinație rezidențială și a terenului aferent.

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

Utilizarile probabile în mod rezonabil

În cadrul analizei de piață, au fost observate spații comerciale și terenuri aferente.

Proprietatea ce face obiectul evaluării are destinație de spațiu comercial cu teren aferent. Utilizarea spațiu comercial cu destinația birouri, se presupune a fi utilizarea probabilă în mod rezonabil, deoarece nu există indicații din piață care să conducă la concluzia ca există o altă utilizare care ar maximiza valoarea imobilului.

Având în vedere locația proprietăților, utilizarea probabilă în mod rezonabil este cea de spațiu comercial cu destinația birouri, în limitele P.U.G și P.U.Z valabil la data evaluării.

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

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

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

4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE

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

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

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

- Abordarea prin piață, pentru întreaga proprietate;
- Abordarea prin venit, pentru întreaga proprietate;
- Metoda comparației vânzărilor.

4.2.1. Abordarea prin piață, pentru întreaga proprietate

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

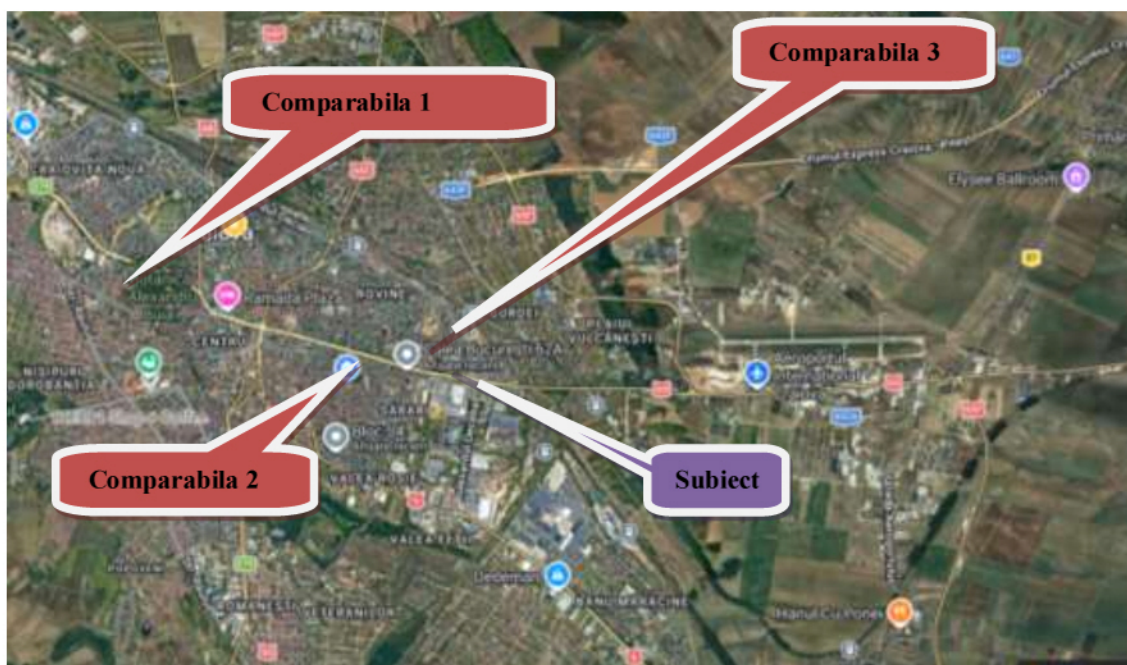
Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile de imobile similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și diferențieri. În cazul de față, ca tehnica de comparare, se va utiliza comparația directă, tehnica procentuală. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc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

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

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

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

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



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

5.196.232 lei, echivalent a 1.020.009 euro

4.2.1. Abordarea prin venit, pentru întreaga propriet

Conform Standardelor ANEVAR ediția 2025, SEV 230, paragrafele C16-C21 abordarea prin venit – oferă o indicație asupra valorii, prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Valoarea se bazează pe un venit realizat sau pe unul previzionat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de titularul dreptului. În cazul unei investiții imobiliare, acel venit ar putea fi sub formă de chirie determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent.

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

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

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

de actualizare. Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezintă valoarea capitalului.

Abordarea prin venit considera proprietatea ca o investitie generatoare de venituri, astfel cumparatorul fiind privit ca un investitor care nu achizitioneaza proprietatea pentru a locui, ci pentru veniturile pe care le-ar obtine din investitia in cauza. Astfel, abordarea prin venit are ca scop analiza capacitatii proprietatii imobiliare de a genera fluxuri de numerar viitoare si transformarea acestora intr-o indicatie asupra valorii, printr-un proces de capitalizare sau de actualizare.

Totodata, metodele de randament se bazeaza si sunt corelate cu factorii esentiali de influenta asupra valorii, cat si cu principiile de evaluare a proprietatilor imobiliare, respectiv: previzionarea si anticiparea schimbarii, cererea si oferta, substitutia, echilibrul si factorii externi.

De mentionat ca factorii externi (disponibilitatea si calitatea transportului in comun, a zonelor comerciale, imprejurimi atractive sau respingatoare, politicile economice si sociale generale sau locale etc.) sau schimbarea lor in timp pot avea influente pozitive sau negative asupra valorii proprietatilor generatoare de venituri sau, in general, asupra oricarei proprietati.

Metodele sau tehnicile de evaluare a unei proprietati imobiliare in cadrul abordarii prin venit sunt:

Capitalizarea venitului, prin care un venit reprezentativ dintr-o singura perioada (de obicei anual) se imparte la o rata cu toate riscurile incluse sau o rata de capitalizare totala sau se inmulteste cu un multiplicator al venitului pentru a obtine o indicatie asupra valorii;

Fluxul de numerar actualizat (analiza DCF), care ia in considerare fluxurile viitoare e numerar, impreuna cu valoarea terminala (de revanzare), ce sunt apoi convertite in valoarea a proprietatii, prin actualizarea lor cu o rata adecvata de actualizare.

Din categoria abordarilor prin venit, am considerat metoda bazata pe capitalizare directa cea mai potrivita avand in vedere tipul proprietatii evaluate. Prin aceasta metoda se determina valoarea imobilului tinandu-se cont de capacitatea proprietatii de a genera venit. Valoarea proprietatii se bazeaza pe randamentul adus de proprietate si transformarea acestor venituri in valoare, utilizand indicatori proveniti din piata (rate pentru metoda de capitalizare a veniturilor, multiplicatori pentru metode pe baza de multiplicatori ai chiriei).

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

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

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

Elementele utilizate în aplicarea metodei pe baze de rate sunt:

- venitul brut potențial (VBP) anual,
- venitul brut efectiv (VBE) anual,
- venitul net efectiv (VNE) anual,
- rata de capitalizare a veniturilor nete.

Ipoteze utilizate în estimarea valorii:

- Suprafata inchiriabila: s-a folosit ca parametru valoarea/mp util;

- Suprafetele utile au fost preluate din extrasul de carte funciara ;
- Chiria luata in calcul este estimata la 12 Euro/mp conform informatiilor din piata locala ;
- S-a estimat un grad de neocupare de 8,33 %;
- S-a estimat o rata de capitalizare de 8%;
- In urma studierii pietei locale a inchirierilor spatiilor comerciale s-a estimat o chirie de 7.633 Euro/luna pentru comerciale cu suprafata mare.
- Cheltuielile de reparatii nu au fost necesare pentru reparatii

In corelatie cu elementele prezentate mai sus și detaliile de calcul din anexa 2, a fost estimată valoarea de piață, așa cum este prezentat în anexă 1.2:

5.257.318 lei, echivalent a 1.032.000 euro

4.2.1. Metoda comparației vânzărilor

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

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

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

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

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

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



Proprietatea subiect este marcată în culoare albastră, ofertele analizate sunt prezentate în culoare roșie. Grila de piață și explicarea ajustărilor sunt prezentate în Anexa 1. Din analiza efectuată a rezultat ca cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 2 (are cea mai mică ajustare totală brută). Având în vedere aceste ajustări și detaliile de calcul din Anexa 1. din această secțiune, estimăm ca **valoarea de piață a imobilului este:**

277.532 lei, echivalent a 54.4579 euro

5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

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

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

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

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

Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	Carte funciara	Regim de inaltime	Suprafata construita	Suprafata desfasurata	Suprafata utila	Valoare estimata	
1	Construcție S+P+3M	211931	211931 UAT Craiova	S+P+3+M	153,76 mp	777,21 mp	636,06 mp	4.918.699 lei	965.530 euro
2	Teren intravilan aferent	211931	211931 UAT Craiova		157,00 mp			277.532 lei	54.479 euro
TOTAL GENERAL								5.196.232 lei	1.020.009 euro

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

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

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

BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA



[Handwritten signature]



**Evaluator autorizat
Blanariu Mihail-Dumitru**

[Handwritten signature]

ANEXE

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

ANEXA 1 Calcule.

Anexa 1.1. Abordarea prin piață pentru întreg imobil

ANEXA 1.1.

EVALUAREA APARTAMENTULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	SUBIECT	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3
Preț de oferta/vanzare (EUR)	?	980.000,0	693.000,0	1.500.000,0
Tipul tranzacției		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare
Ajustare pentru tip tranzacție (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare pentru tip tranzacție (EUR)		-98.000,0	-69.300,0	-150.000,0
Preț ajustat (EUR)		882.000,0	623.700,0	1.350.000,0
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR)		882.000,0	623.700,0	1.350.000,0
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR)		882.000,0	623.700,0	1.350.000,0
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR)		882.000,0	623.700,0	1.350.000,0
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR)		882.000,0	623.700,0	1.350.000,0
Condiții de piata	feb.26	feb.26	feb.26	feb.26
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR)		882.000,0	623.700,0	1.350.000,0
Cheltuieli imediate dupa cumparare	Nu e cazul			
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR)		882.000,0	623.700,0	1.350.000,0
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Craiova, Calea București, nr. 62C, județul Dolj	Craiova, Calea Severinului, Billa	Craiova, Piata Chiriac	Craiova, Central
Ajustare (%)		0%	10%	0%
Ajustare (EUR)		0,0	62.370,0	0,0
Preț ajustat (EUR)		882.000,0	686.070,0	1.350.000,0
Etaj	S+P+2+M	P+2E	P+2E	P+2+M
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR)		882.000,0	686.070,0	1.350.000,0
Data P.I.F.	Dupa 1990	Dupa 1990	Inainte de 1990	Inainte de 1990
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR)		882.000,0	686.070,0	1.350.000,0
Suprafata utila (fara balcon)	636,06	550,0	377	795
Diferenta de suprafata		86,06	259,06	-158,94
Ajustare (%)		16%	69%	-20%
Ajustare (EUR)		138.008,9	428.582,8	-269.898,1
Preț ajustat (EUR)		1.020.008,9	1.114.652,8	1.080.101,9
Finisaje	Medii	Medii	Medii	Medii
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR)		1.020.008,9	1.114.652,8	1.080.101,9
Centrala termica	Da	Da	Da	Da
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR)		1.020.008,95	1.114.652,82	1.080.101,89
Loc de parcare	Nu	Parcare publica	Parcare publica	Parcare publica
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR)		1.020.008,95	1.114.652,82	1.080.101,89
Destinație	Spaciu com/birouri	Spaciu com/birouri	Spaciu com/birouri	Spaciu com/birouri
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR)		1.020.008,95	1.114.652,82	1.080.101,89
ajustare totală netă (EUR/mp)		138.508,9	491.452,8	-269.398,1
ajustare totală netă (%)		14%	71%	-18%
ajustare totală brută (EUR/mp)		138.008,95	490.952,82	269.898,11
ajustare totală brută (%)		14%	71%	18%
Proprietatea comparabila 1 a inregistrat cea mai mica ajustare bruta (EUR)				
Curs BNR valabil la data de : 16.02.2026	5,0943 lei/euro			
VALOARE DE PIATA	1.020.009 euro			
	5.196.232 lei			
VALOARE DE PIATA UNITARA	1.604 euro/mp Su			
	8.169 lei/mp Su			

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

EXPLICATII AJUSTARI				
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 participanți la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date. Ajustările aplicate ofertei de vânzare / tranzacțiilor se prezintă astfel:				
Tipul tranzacției				
În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de funcționare 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, și HCL.				
Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă	
	-10%	-10%	-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	Comp 2	Comp 3	
	similar	similar	similar	
	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează	
	0%	0%	0%	
Nu au fost necesare ajustări				
Restricții de utilizare				
Se consideră că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.				
Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
	similar	similar	similar	
	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează	
	0%	0%	0%	
Nu au fost necesare ajustări				
Condiții de finanțare				
Se consideră că la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleași - nu sunt necesare ajustări.				
Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
	similar	similar	similar	
	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează	
	0%	0%	0%	
Nu au fost necesare ajustări				
Condiții de vânzare				
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	Comp 2	Comp 3	
	similar	similar	similar	
	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează	
	0%	0%	0%	
Nu au fost necesare ajustări				
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	
Tip de ajustare aplicat	similar	similar	similar	
Procent ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează	
	0%	0%	0%	
Nu au fost necesare ajustări				
Cheltuieli imediate după cumpărare				
Cheltuielile imediate după cumpărare sunt acele costuri urgente și necesare efectuate pentru utilizarea imediată a proprietății				
Comparabilă vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
Tip de ajustare aplicat	similar	similar	similar	
Procent ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează	
	0%	0%	0%	
Nu au fost necesare ajustări				
ASTUTĂRI 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	
Tip de ajustare aplicat	similar	mai slabă	similar	
Procent ajustare aplicat	nu se ajustează	ajustare pozitivă	nu se ajustează	
	0%	10%	0%	
S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ în funcție de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare				
Etaaj				
În funcție de nivelul/etaajul la care se află apartamentul, se fac ajustări în funcție de avantajul/dezavantajul care îl are apartamentul subiect față de comparabile				
Comparabilă vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
Tip de ajustare aplicat	similar	similar	similar	
Procent ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează	
	0%	0%	0%	
S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ în funcție de avantajele /dezavantajele ce reies				
Tipul apartamentului				
În cazul apartamentelor de comandă numărul cumpărătorilor este mai mare decât de cele semi-decomandate datorită faptului că pot fi valorificate mai ușor iar finalizarea tranzacției durează mai puțin.				
Comparabilă vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
Tip de ajustare aplicat	similară	similară	similară	
Procent ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează	
	0%	0%	0%	
Nu au fost necesare ajustări				
Data P.F.E.				
În funcție de vechimea apartamentelor, apartamentele mai noi sunt mai vandabile decât cele vechi, datorită faptului că structura de rezistență este proiectată pe un grad de seismicitate mai mare, iar instalațiile sunt recent executate, având un grad de uzură mai mic				
Comparabilă vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
Tip de ajustare aplicat	similară	similară	similară	
Procent ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează	
	0%	0%	0%	
Nu au fost necesare ajustări				
Suprafața balcon/terasa				
Diferențele privind suprafața balconelor/teraselor sunt percepute diferit de participanții la piață. În general, proprietățile cu balcoane/terase mai mari sunt căutate pe piață iar cumpărătorii plătesc mai mult.				
Comparabilă vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
Tip de ajustare aplicat	similară	similară	similară	
Procent ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează	
	0%	0%	0%	
Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață ținând cont de diferența de suprafață și prețul mediu de 500 euro/mp, existent pe piață				
Suprafața utilă (fără balcon)				
Ajustarea pe suprafața a fost aplicată pentru a reflecta tendința de reducere/creștere de preț pentru suprafețele mai mici/mari, cuantificată relativ la diferența de suprafață existentă între imobilul evaluat și comparabilele utilizate				
Comparabilă vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
Tip de ajustare aplicat	inferioare	inferioare	superioare	
Procent ajustare aplicat	ajustare pozitivă	ajustare pozitivă	ajustare negativă	
	16%	69%	-20%	
Ajustările au fost făcute în funcție de diferențele de suprafață existente între proprietatea subiect și comparabile				
Finisaje				
Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru apartamentele cu finisaje noi și superioare				
Comparabilă vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
Tip de ajustare aplicat	similară	similară	similară	
Procent ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează	
	0%	0%	0%	
Nu au fost necesare ajustări				
Centrala termică				
Apartamentele dotate cu sistem de încălzire independent, Centrala termică, sistem electric etc, sunt mai vandabile decât cele racordate la sistemul public de încălzire, termoficare				
Comparabilă vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
Tip de ajustare aplicat	similar	similar	similar	
Procent ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează	
	0%	0%	0%	
Nu au fost necesare ajustări				
Loc de parcare				
Datorită griii locurilor de parcare, apartamentele cu locuri de parcare individuale sunt mai scumpe decât cele care nu au				
Comparabilă vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
Tip de ajustare aplicat	similar	similar	similar	
Procent ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează	
	0%	0%	0%	
Nu au fost necesare ajustări				
Destinație				
Apartamentele mobilate complet sunt mai vandabile datorită faptului că acestea pot fi ocupate mai repede pentru confort propriu sau închiriate				
Comparabilă vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
Tip de ajustare aplicat	similar	similar	similar	
Procent ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează	
	0%	0%	0%	
Nu au fost necesare ajustări				

Anexa 1.2. Abordarea prin venit pentru întreg imobil

DATE DE INTRARE IN EVALUARE							
Link	Chirie lunară	Suprafață	Chirie unitară	PIF	Locație	Vitrină	Comparabila
https://www.olx.ro/d/oferta/de-inchiriat-cladire-zona-centrala-495-mp-IDkgBx5.html?search_reason=search%7CorganiC	4.800,00	495,00	9,70	Noua	Craiova, central		
https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-600-mp-cartier-rovine-zona-dezrobirii-IDG8Ln	5.880,00	490,00	12,00	Noua	Craiova, Dezrobirii		
https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-360-mp-cartier-valea-rosie-zona-imparatul-traian-IDFHSn	5.000,00	400,00	12,50	Noua	Craiova, Brazda lui Novac		
https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-centrala-ideal-pentru-clinica-IDDubV	6.000,00	500,00	12,00	Veche	Craiova, Brazda lui Novac		
Analiza informațiilor disponibile pe piață							
Valoare (Eur/mp/lună)	Date specifice spațiilor			Date specifice spațiilor (vitrină)			
Minim	9,70	Minim	490,00	metri pătrați	Minim		metri liniari
Mediu	11,55	Mediu	492,50		Mediu		
Mediana	12,00	Mediana	492,50		Mediana		
Maxim	12,50	Maxim	495,00		Maxim		
Trend	10,44	Trend	495,00		Trend		
Calitatea informațiilor							
Numărul informațiilor culese din piață			Minim	Mediu	Mediana	Maxim	Trend
Numărul ofertelor		Valoare (Eur)					
Numărul tranzacțiilor		Valoare (Eur)					
Chirie contractuală practică							
	Suprafață	Venit chirie contractuală (Eur)	VBP Piață (Eur)	VBP Piață (Eur)	Grad de neocupare		VBE (Eur)
CAPITALIZAREA VENITURILOR	(Mp)	(Lunar)	(Lunar)	(Anual)	(%)	(Euro)	(Anual)
Suprafață potențială de închiriat	636,06		7633	91593	8,33%	7633	83960
Cheltuieli fixe							1.385
Impozit (1.5 % din venit)							1.259,40
Asigurare (0.15 % din venit)							125,94
Cheltuieli variabile							0
Salarii							0
Paza (12.8 lei/h x 24 ore x 365 zile / post de pază)							0
Management							0
Utilități							0
VENIT NET de EXPLOATARE (VNE) - EURO							82.575
RATĂ DE CAPITALIZARE (%)							8%
VALOARE DE PIAȚĂ - EURO							1.032.000
Cheltuieli necesare prentu terminarea lucrarilor							0
VALOARE DE PIAȚĂ - EURO (Rotunjită)							1.032.000
VALOARE DE PIAȚĂ - LEI (Rotunjită)							5.257.318
							5.0943

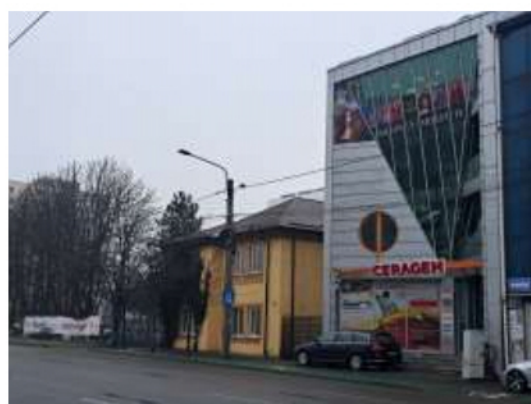
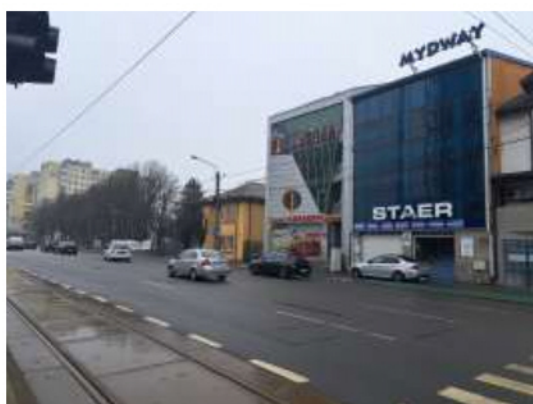
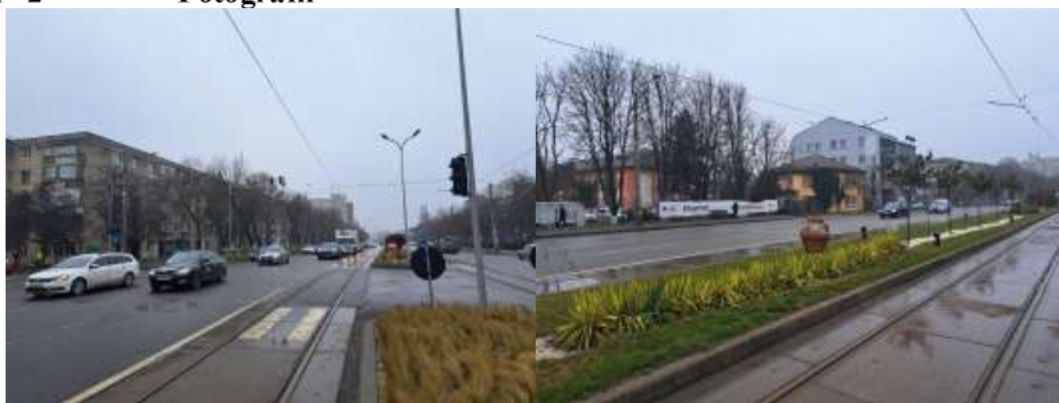
Anexa 1.1. Metoda comparațiilor directe pentru teren

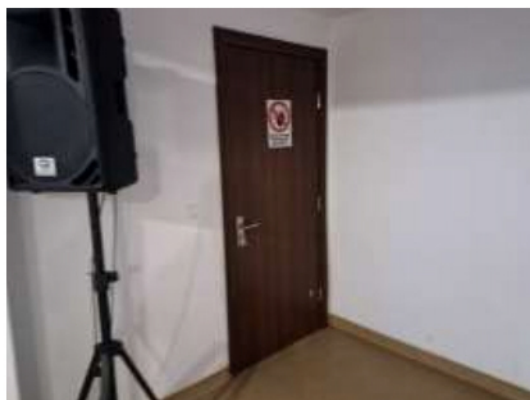
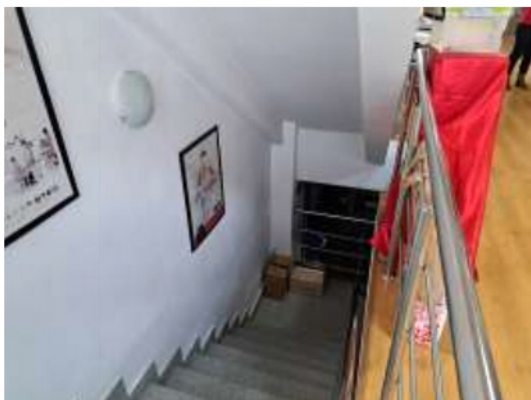
DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Terenul analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	157,00 mp	250 mp	230 mp	227 mp
Preț (Euro)	?	100.000 euro	92.000 euro	96.000 euro
Preț (Euro/mp)		400,00 euro/mp	400,00 euro/mp	422,91 euro/mp
Localizare	Craiova, Calea București, nr. 62C, județul Dolj	Craiova, Consul, jud. Dolj	Craiova, Valea Rosie, jud. Dolj	Craiova, Valea Rosie, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata
Condiții de vânzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Condiții de piata	feb.26	feb.26	feb.26	feb.26
Acces	La strada principala	La str. Principala	La str. Secundara	La str. Principala
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
Utilitati	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate
Utilizare existenta	Intravilan acoperit de constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Altele/Constructii demolabile etc	Nu	Nu	Nu	Nu

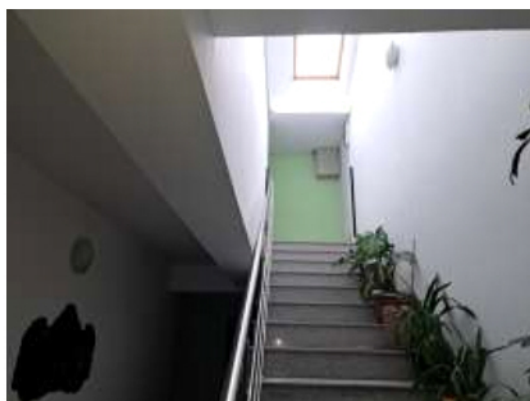
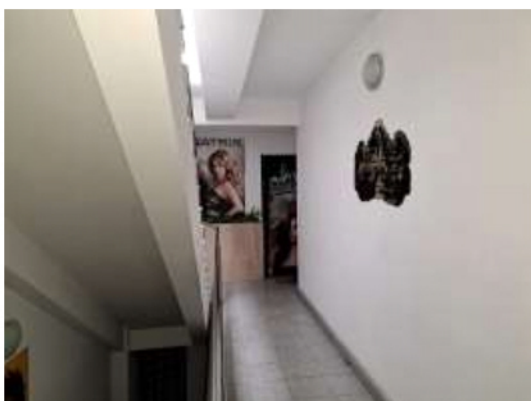
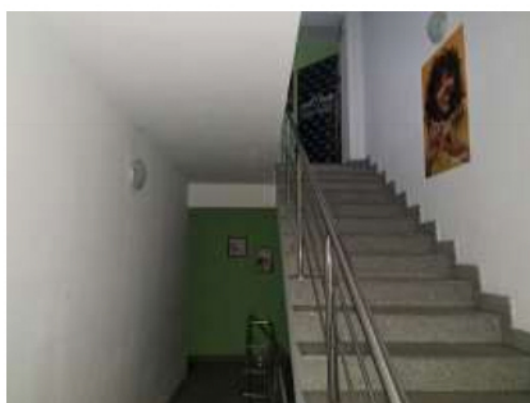
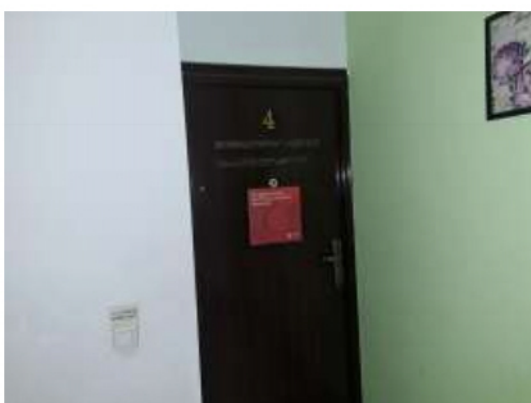
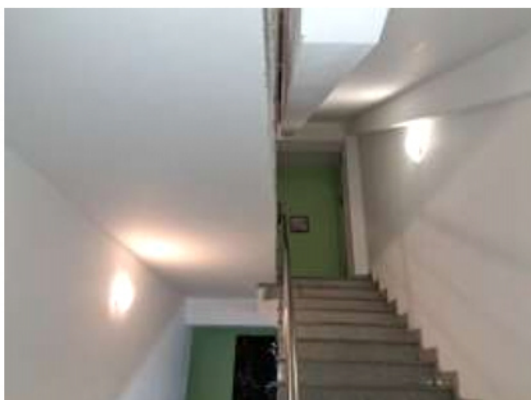
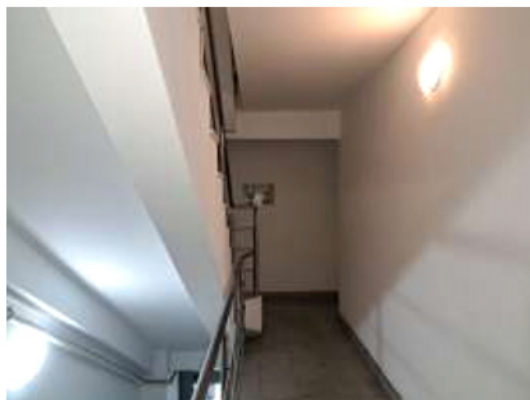
ANEXA 1				
EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	400,0	400,0	422,9
Tipul tranzactiei		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-15%	-15%	-15%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-60,0	-60,0	-63,4
Preț ajustat (EUR/mp)		340,0	340,0	359,5
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		340,0	340,0	359,5
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		340,0	340,0	359,5
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		340,0	340,0	359,5
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		340,0	340,0	359,5
Condiții de piata	feb.26	feb.26	feb.26	feb.26
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		340,0	340,0	359,5
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Craiova, Calea București, nr. 62C, județul Dolj	Craiova, Consul, jud. Dolj	Craiova, Valea Rosie, jud. Dolj	Craiova, Valea Rosie, jud. Dolj
Ajustare (%)		5,00%	5,00%	5,00%
Ajustare (EUR/mp)		17,0	17,0	18,0
Pret ajustat (EUR/mp)		357,0	357,0	377,4
Acces	La strada principala	La str. Principala	La str. Secundara	La str. Principala
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		357,0	357,0	377,4
Suprafata (mp)	157,00	250,00	230,00	227,00
Ajustare (%)		-3,31%	-2,82%	-2,74%
Ajustare (EUR)		-11,2	-9,6	-9,9
Pret ajustat (EURO)		345,8	347,4	367,6
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		345,8	347,4	367,6
Utilizare	Intravilan acoperit de constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		345,8	347,4	367,6
Altele	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		345,76	347,41	367,59
ajustare totală netă (EUR/mp)		5,8	7,4	8,1
ajustare totală netă (%)		1%	2%	2%
ajustare totală brută (EUR/mp)		28,24	26,59	27,83
ajustare totală brută (%)		7%	7%	7%
Proprietatea comparabila 2 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	347,00	EUR/mp		5,0943
	1.767,72	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	54.479	EUR		
	277.532	LEI		

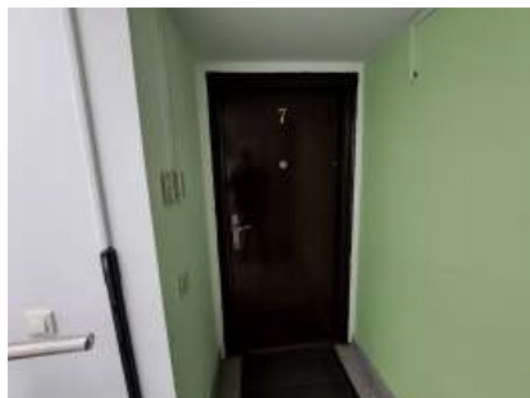
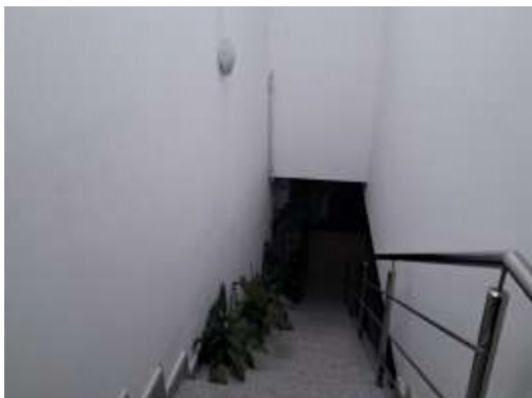
EXPLICATII AJUSTARI			
Studiul pietei si al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferente intre preturile proprietatilor pe piata imobiliara locala. Anumite caracteristici ale proprietatilor sunt recunoscute de cumparatori si de participantii la piata in general si reflectate in pretul final de tranzactionare. Evaluatorul apreciaza urmatoarele tipuri de ajustari ca reprezentand reactiile participantilor la piata si disponibilitatea cumparatorilor de a plati mai mult sau mai putin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustarilor a fost analiza pe grupe de date. Ajustarile aplicate ofertelor de vanzare / tranzactiilor se prezinta astfel:			
Tipul tranzactiei			
In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranctionare variaza pe piata locala in intervalul -5-15%, in functie de amplasament, suprafata, localizare, cale acces, topografie, vecinatati si utilizari permise conform PUG, PUZ sau PUD, si HCL.			
Ajustari	Comp 1 -15%	Comp 2 -15%	Comp 3 -15%
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.			
Drepturi de proprietate transmise			
La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este deplin			
Ajustari	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%
Restricții de utilizare			
Se considera ca la data evaluarii, conform ipotezelor de lucru, nu exista restrictii de utilizare - nu sunt necesare ajustari.			
Ajustari	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%
Condiții de finanțare			
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de finantare fiind aceleasi - nu sunt necesare ajustari.			
Ajustari	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%
Condiții de vanzare			
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de vanzare pentru comparabile sunt aceleasi ca si pentru subiectul evaluat - nu sunt			
Ajustari	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%
Conditii de piata			
Conditile de piata indica diferentele intre preturile afisate la anumite date in anunturile de vanzare si data evaluarii, ajustarile au fost estimate procentual in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in timp dintre ofertele prezentate.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similar	Comp 2 similar	Comp 3 similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII			
Localizare			
In functie de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, diferentele de pret pot ajunge pana la 10% in cadrul aceluasi cartier sau mai mari , pentru comparabilele amplasate in zone mai indepartate fata de subiect			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 mai slaba	Comp 2 mai slaba	Comp 3 mai slaba
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva
Procent ajustare aplicat	5%	5%	5%
S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ in functie de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare			
Acces			
Drumul de acces spre proprietatii sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu acces auto usor si drumuri asfaltate, cumparatorii platesc mai mult.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similar	Comp 2 similar	Comp 3 similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ in functie de avantajele /dezavantajele ce reies din accesul la proprietate			
Suprafata (mp)			
In cazul suprafetelor foarte mici de cea 150 mp de teren numarul cumparatorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafata este mai greu de utilizat, influentand valoarea terenului, pretul scade direct proportional cu suprafata, loturile foarte mici de teren sunt mai greu vandabile.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 mai mica	Comp 2 mai mica	Comp 3 mai mica
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	-3%	-3%	-3%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in pretul platit fata de terenuri cu suprafete semnificativ diferite fata de subiect (conform analiza ofertei competitive).			
Topografie			
In functie de topografia imobilului, cumparatorii recunosc un plus de valoare si exista disponibilitatea acestora de a plati mai mult pentru proprietatii cu o topografie plana deoarece nu necesita lucrari suplimentare pentru a realiza o suprafata dreapta, neteda si a egaliza diferentele de nivel.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Foma / raportul laturilor			
Diferentele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu forma regulata sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Deschidere			
Diferentele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu deschidere mai mare sau la mai multe strazi sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similare	Comp 2 similare	Comp 3 similare
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Utilizare			
Piata recunoaste ca exista un surplus de valoare pentru loturile de teren intravilan curti constructii amplasate intr-o zona cu potential comercial/servicii fata de cele ce au o categorie de folosinta diferita (Altere/arabil etc), conform CMBU.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferentele in pretul platit dintre cea mai buna utilizarea a comparabilelor si cea a subiectului evaluat.			
Altele			
In functie de alte aspecte, vecinatati, certificate de urbanism - teren afectat de retragere fata de axa strazii diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similar	Comp 2 similar	Comp 3 similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%

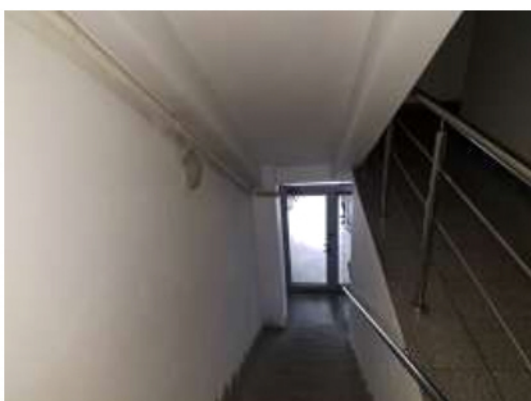
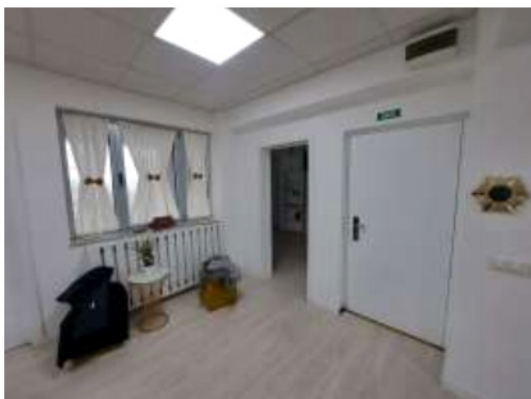
ANEXA 2 Fotografii











ANEXA 3 Comparabile/oferte

COMPARABILE CONSTRUCȚIE ȘI TEREN AFERENT

COMPARABILA 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vila-p-2e-550-mp-utili-970-mp-teren-zona-calea-severinului-billa-IDG244>

Vila P+2E, 550 mp utili, 970 mp teren, zona Calea Severinului - BILLA

980 000 € 1 782 €/m²

Brestel, Craiova, Dolj

Spațiu comercial de vânzare

Suprafață utilă:	550 m²
Etaj:	parter
Destinația proprietății:	magazin
Locația imobilului:	fără informații
Stare:	fără informații
Tip proprietate:	locuință utilizată
Tip vânzător:	agenție
Informații suplimentare:	☒ aer condiționat ☒ încălzire

BLITZ Romania
BLITZ
☎ 0264 333 777

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Autorul anunțului va primi datele tale pentru a permite contactarea.
Administratoarea acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) **mai mult**

Trimite mesajul

COMPARABILA 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-zona-piata-chiriact-IDGjxi>

565 500 € 1 500 €/m²

Ungureni, Craiova, Dolj

Spațiu comercial de vânzare

Suprafață utilă:	377 m²
Etaj:	parter
Destinația proprietății:	fără informații
Locația imobilului:	casa particulară
Stare:	gata de utilizare
Tip proprietate:	locuință utilizată
Tip vânzător:	agenție
Informații suplimentare:	fără informații

Caracteristici

PRIME IMOBILIARE ADS
☎ **Afișează numărul**

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Autorul anunțului va primi datele tale pentru a permite contactarea.
Administratoarea acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) **mai mult**

Trimite mesajul

CAMPARABILA 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-de-birouri-mixt-2e-m-795-mp-utili-zona-centrul-vechi-al-crai-IDFUZB>

Spațiu de birouri mixt, 2E+M, 795 mp utili, zona Centrul Vechi al Crai

1 500 000 € 1 887 €/m²

 Centru, Craiova, Dolj

Spațiu comercial de vânzare

Suprafață utilă:	795 m ²
Etaj:	fără informații
Destinația proprietății:	magazin
Locația imobilului:	fără informații
Stare:	gata de utilizare
Tip proprietate:	locuință utilizată
Tip vânzător:	agenție
Informații suplimentare:	☒ aer condiționat ☒ încălzire



BLITZ Romania

BLITZ

☎ 0264 333 777

Nume*

Email*

+40

Număr de telefon*

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

Autorul anunțului se poate folosi de datele tale pentru a permite administrarea.

Administrarea acestor date este la SC OLX Online Services S.R.L. (Storia) **mai mult**

Trimite mesajul

OFERTE CHIRII

https://www.olx.ro/d/oferta/de-inchiriat-cladire-zona-centrala-495-mp-IDkgBx5.html?search_reason=search%7Corganic



PRIVAT ⓘ

costi.tanasie
Pe OLX din februarie 2026
Activ ieri la 23:37

Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător

[Intră în cont / Cont nou](#)

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Craiova
Dolj

[Vezi locația pe hartă](#)

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Anunțurile de la vânzător privat nu sunt protejate de lege privind drepturile consumatorilor.

Pubblicitate

Adobe Creative Cloud Pro
75% pt studenți la Creative Cloud Pro.
Se aplică Termenii și condiții.
[Compară acum](#)

Pubblicitate

Vise mai frumoase într-un pat mai confortabil.

Postat 13 februarie 2026

De închiriat clădire-zona centrală, 495 mp

4 800 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Vanzare/Inchiriere: Inchiriere Suprafața utilă: 495 m²

PUBLICITATE ⓘ

[Asigurare pentru casa ta](#) Partener **Allianz** **Tiriac**

DESCRIERE

CLĂDIRE ÎN ZONA CENTRALĂ – ÎMPĂRATUL TRAIAN, SENS GIRATORIU Digi

Poziționare excelentă, vad comercial și trafic intens pietonal și auto – vizibilitate maximă și acces facil

Suprafață utilă totală: 495 mp

Compartimentare pe niveluri:

Demisol generos-79,76 mp

Parter-52,48 mp

Etaj 1-90,66 mp

Etaj 2-90,66 mp

Etaj 3-90,66 mp

Mansardă utilizabilă-90,66 mp

Facilități și avantaje:

Curte privată

2 locuri de parcare dedicate

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-490mp-centru-IDFSRj>

Spatiu comercial, 490mp, Centru

5 880 € /lună

Centru, Craiova, Dolj

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	490 m²
Etaj:	parter
Destinația proprietății:	magazin
Locația imobilului:	fără informații
Liber de la:	2026-01-21
Tip vânzător:	agenție
Stare:	gata de utilizare
Informații suplimentare:	Încalzire

Spatiu comercial, 490mp, Centru

Centru, Craiova, Dolj

Descriere

GDN Elite Imobiliare va propune spre închiriere un spațiu comercial într-o clădire cu regim de înălțime P+2, cu suprafața utilă totală de 490 mp, construită în anul 1998. Imobilul este orientat estic și dispune de toate utilitățile, inclusiv centrală termică.

Parterul are o suprafață de 185 mp, este open space și include două băi. Etajul 1 are 160 mp, compartimentat în trei încăperi și o baie, iar etajul 2 are 145 mp, compartimentat în mai multe încăperi cu grupuri sanitare. În curtea imobilului sunt disponibile câteva locuri de parcare.

Spațiul se poate închiria integral sau parțial, respectiv parterul sau parterul împreună cu etajul 1. Închirierea se face exclusiv pe termen lung.

Imobilul este situat în zona centrală a orașului, iar în apropiere regăsim Piața Centrală, Universitatea din Craiova, KFC-ul, hoteluri, policlinici, stații de autobuz și tramvai, și multe altele.

Vă așteptăm cu drag la o vizionare!

Mai puțin ^

ID: 9962329

Raportează

**Antonio Davidescu**

GDN IMOBILIARE ROMÂNIA SRL

☎ 0765 463 559

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!

Autorul anunțului se promite datele sale pentru a permite comunicarea.
Administratorul acestor date este S.C. OLIX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul



Salvează

Contact



Publicitate



Publicitate

https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-in-zona-valea-rosie-IDjJlto.html?search_reason=search%7Corganic



Reactualizat la 12 februarie 2025.

Spatiu comercial in zona Valea Roșie

3 500 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Vanzare/inchiriere: inchiriere Suprafata utila: 508 m²

LOCALITATE

Asigurare pentru casa ta Partener: Allianz Tirtiac

DESCRIERE

Spatiu comercial demisol+parter+1+2 in suprafata totala de 508 mp pretabil restaurant, policlinica, birouri, pub, cafenea, after school, grădiniță, loc de joacă. Tel 07*****68

PRIVAT

Radu
Pe OLX din aprilie 2024
Activ pe 11 februarie 2025

Trimite mesaj

074 500 7683

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Craiova
Doj

Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Publicitate

Alta mai multe

Publicitate

<https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriere-spatiu-medical-400-metri-patrati-20-cabinete-IDCMp6>

INCHIRIERE SPATIU MEDICAL 400 METRI PATRATI 20 CABINETE

5 000 € /lună

Brazda Lui Novac, Craiova, Doj

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	400 m²
Etaj:	Fără informații
Destinația proprietății:	Fără informații
Locația imobilului:	clădire de birouri
Liber de la:	Fără informații
Tip vânzător:	agenție
Stare:	gata de utilizare
Informații suplimentare:	Fără informații

Caracteristici

MIRCEA TOADER
PRIME (MOBILIARE ADS)
0767 503 173

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!

Autorul anunțului va primi datele tale pentru a permite comunicarea.
Administratoarea acestui site este S.C. OLX Online Services S.R.L. (titlu) [vezi mai mult](#)

Trimite mesajul

<https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-centrala-ideal-pentru-clinica-IDDubV>

6 000 € /lună

 Brazda Lui Novac, Cralova, Dolj

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	500 m²
Etaj:	parter
Destinația proprietății:	fără informații
Locația imobilului:	casa particulara
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Stare:	gata de utilizare
Informații suplimentare:	parcare

Caracteristici

 Plan de Dezvoltare Spațială

 Simpla Imobiliare

 Afișează numărul

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!

Autentificându-vă și trimițând datele pentru a permite comunicarea.
Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Publicitate

 Adobe Creative Cloud Pro

COMPARABILE TEREN

COMPARABILA 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-craiova-zona-consul-IDjetQo.html>



Postat: 20 februarie 2026

Teren Intravilan Craiova zona Consul

400 €

PROMOVEAZĂ · REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică · Suprafața utilă: 250 m² · Extravilan / intravilan: Intravilan

PLACETATE

Asigurare pentru casa ta · Partner: Allianz · Tiriac

DESCRIERE

Vând teren în Craiova în zona giratoriului de la Consul, în fața blocurilor U10 de pe Bulevardul Decebal Nr 79
Suprafața 250 MP
Accept schimb cu apartament s-au Auto

ID: 284207706 · Vizualizări: 636 · Raportează

PRIVAT

Alexandru
Pe OLX din februarie 2012
Activ pe 01 februarie 2026

Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător

Intră în cont / Cont nou

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

Mai multe anunțuri de acest vânzător

LOCALITATE

Craiova
Doj

Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Achizițiile de la vânzătorii privați nu sunt protejate de legea privind drepturile consumatorilor.

Publicitate

DE FENĂRĂ ȘI DURE
RE COMANȚĂ
PENTRU 8 ORE

Aflați mai multe

Publicitate

SUZUKI ROMÂNIA

COMPARABILA 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-valea-rosie-IDEWz1>

Teren Valea Rosie

92 000 € 400 €/m²
 Valea Rosie, Craiova, Dolj

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	230 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	nu
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	☒ electricitate ☒ apă curentă

MFG Real Estate

MFG Real Estate

☎ 0772 262 008

Nume*

Email*

+40

Număr de telefon*

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

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

COMPARABILA 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-craiova-IDEEMc>

Teren Intravilan Craiova

96 000 € 423 €/m²
 Valea Rosie, Craiova, Dolj

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	227 m ²
Tip teren:	fără informații
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații



Sebyl mob

SORIN MINEA

☎ 0728 246 247

Nume*

Email*

+40

Număr de telefon*

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

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

ANEXA 4 Documente

- Nota de Comandă nr. 35658 din 12.02.2026;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 40 din 29.01.2026;
- Anexa nr. 1 plan de localizare si delimitare, la H.C.L. nr. 40 din 29.01.2026;
- Anexa nr. 2 plan de încadrare în zonă, la H.C.L. nr. 40 DIN 29.01.2026;
- Extras de carte funciară informativă nr. 211931 UAT Craiova, nr. cerere 41632 din 14.02.2026;
- Contract de vânzare-cumpărare, încheiere de legalizare nr. 5442 din 04.10.2007;
- Autorizație de construire nr. 94 din 29.01.2007;
- Proces-Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 92204 di 04.07.2008;
- Releveee



DIRECȚIA PATRIMONIU

Serviciul Patrimoniu

Nr.35658/ 02.2026

Notă Comandă

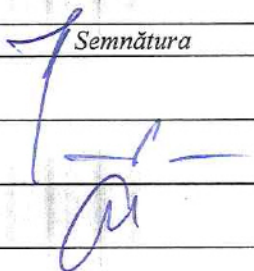
Prin HCL nr. 40/2026

Art.1. Se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului-teren, în suprafață de 157 mp. și construcție S+P+3+M, situate în municipiul Craiova, Calea București, nr. 62C, înscrise în Cartea Funciară nr. 211931 UAT Craiova, identificate conform planului de amplasament și delimitare și a planului de încadrare în zonă, prevăzute în anexele nr.1 și 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Având în vedere Acordul Cadru nr.84471/04.05.2022 având ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să stabiliți prețul de pornire al negocierii imobilului în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor HCL nr. 232/2025.40/2025

Mulțumim pentru colaborare!

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gâlea Ionuț Cristian	Director executiv	02. 2026	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	02. 2026	
Întocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	02. 2026	

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

HOTĂRĂREA NR.40

privind cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului - teren și construcție S+P+3+M, situate în municipiul Craiova, Calea București, nr. 62C, înscrise în Cartea Funciară nr. 211931 UAT Craiova

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 29.01.2026;

Având în vedere referatul de aprobare nr.464/2026, raportul nr.558/2026 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.6675/2026 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului-teren și construcție S+P+3+M, situate în municipiul Craiova, Calea București, nr. 62C, înscrise în Cartea Funciară nr.211931 UAT Craiova și avizele nr.1/2026 al Comisiei I - Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.1/2026 al Comisiei III -Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.1/2026 al Comisiei V- Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului-teren, în suprafață de 157 mp. și construcție S+P+3+M, situate în municipiul Craiova, Calea București, nr. 62C, înscrise în Cartea Funciară nr. 211931 UAT Craiova, identificate conform planului de amplasament și delimitare și a planului de încadrare în zonă, prevăzute în anexele nr.1 și 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Prețul de pornire al negocierii se stabilește pe baza raportului de evaluare care se supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.3.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să desemneze comisia de negociere și să reprezinte municipiul Craiova la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj și în fața notarului public, în vederea îndeplinirii condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.
- Art.4.** Cheltuielile ocazionate pentru perfectarea actelor notariale și efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege vor fi suportate de către municipiul Craiova.

Art.5. La momentul achiziționării imobilului-teren și construcției, identificate la art.1, vânzătorii vor prezenta un extras de Carte Funciară cu mențiunea radierii Contractului de închiriere nr. 6195712/04.04.2012.

Art.6. 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.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Octavian Sorin MARINESCU



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,

Nicoleta MIULESCU

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
13593	157,50mp	Craiova, str. C1 Bucuresti, nr. 62C (fost 124)
Carte Funciara nr.	13163	UAT Craiova

ANEXA 1 LA

HOTARAREA NR 40/2026

A Date referitoare la teren		
Nr. parcela	Suprafata de folosinta (mp)	Valoarea de inregistrare (lei)
1	Cc	157,50
Total		157,50

B Date referitoare la constructii		
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de inregistrare (lei)
C1	153,76	
Total	153,76	



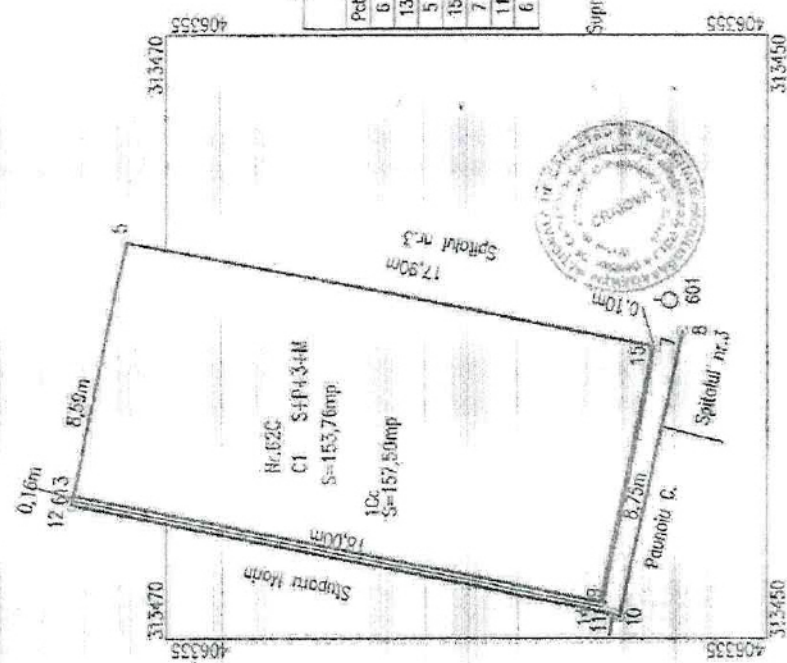
INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie Stereografica 1970		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
6	313473.118	406336.569
13	313473.085	406339.755
5	313471.344	406346.167
15	313453.603	406344.614
7	313453.702	406344.595
11	313455.476	406336.026
6	313473.118	406336.569
S = 157,50 mp		
Suprafata din act=157,50mp		

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date Parafa

Scara si data

Stanga BCPA



PRESENTE DE SERINTA,
CRAVIAN SORIN MARIBESCU



Director de Cadastre si Publicitate Imobiliara Dr.
TUTA VIORICA
CONSILIER

Plan de încadrare în zonă
Craiova, str. Calea București, nr. 62C (fost 124)

ANEXA 2 LA

~~HOTĂRÂREA NR. 40~~

202

BI.D1

Spitalul "Victor Babes"

HENRI COANDA

SARARILOR

PREȘEDINTELE DE
OCĂVIAN SORIN

MIRCESTI

RI M6

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 211931 Craiova

Nr. cerere	41632
Ziua	14
Luna	02
Anul	2026

Cod verificare
100200886463



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:13163

Adresa: Jud. Dolj, UAT Craiova, Loc. Craiova, Calea BUCURESTI, Nr. 124

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 5593	157	in CF 157,5.mp

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 5593-C1	Jud. Dolj, UAT Craiova, Loc. Craiova, Calea BUCURESTI, Nr. 124	S. construita la sol:154 mp; constructie - S+P+3+M - Sc= 153,76.mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
765 / 23/01/2001			
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1107, din 31/05/1999 emis de NP Papa Eugenia;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	1) CIMPEANU SEVERICA 2) CIMPEANU IULIANA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 13163)	A1
69014 / 09/09/2008			
Autorizatie De Constructie Pentru Executari De Lucrari nr. 94/2007 emis de Primaria Craiova (proces verbal de receptie nr 92304/2008 Primaria Craiova);			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEconstruire, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	1) CIMPEANU SEVERICA 2) CIMPEANU IULIANA	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe
45543 / 05/06/2012			
Act Notarial nr. contract de inchiriere nr 6195712, din 04/04/2012 emis de DGFP Dolj AFP Craiova Serviciul Declaratii Fiscale (anexa nr 1, 2, 3);			
C1	se noteaza dreptul de LOCATIUNE asupra incaperii nr 3 - birou, 4 - baie, 5 - terasa, 6 - incapere, incaperi individualizate conform anexei 1 la contractul de inchiriere nr 6195712/04.04.2012, situate la etajul 3 al constructiei C 1, pentru o perioada de 36.luni, respectiv de la data de 01.04.2012 la data de 31.03.2012	1) SC IMPULS LEASING ROMANIA IFN SA	A1.1

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 5593	157	in CF 157,5.mp

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	157	-	-	-	157,5.mp

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 5593-C1	construcții administrative si social culturale	154	Cu acte	S. construita la sol:154 mp; construcție - S+P+3+M - Sc= 153,76.mp

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

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

Data și ora generării,

14/02/2026, 21:53

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

S-A CERUT DE PARTE AUTENTIFICAREA PREZENTULUI

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Subsemnatul _____ cu domiciliul în _____
Jud. Dolj, declar că vînd soților CÎMPEANU SEVERICĂ, cu
domiciliul în _____ Jud. Dolj și
CÎMPEANU IULIANA, cu domiciliul în _____

Jud. Dolj, terenul intravilan proprietatea mea, aflat în intravilanul localității Craiova, situat în Str. Calea București nr. 124, Jud. Dolj, în suprafață de 157,5 mp., cu următoarele vecinătăți: la Nord- domeniul public și Cl. București, la Sud- imobil Str. Henri Coandă nr. 1, la Est- Spitalul nr. 3, la Vest- teren Calea București nr. 122, conform schiței anexate ce face parte integrantă din prezentul contract.-----

Stăpînesc terenul ce se înstrăinează, ca bun propriu, conform Ordinului nr. 118/28.05.99, privind stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor situate în intravilanul localităților, emis de Prefectul Județului Dolj. -----

Eu, vînzătorul, cunoscînd prevederile art. 292 Cod Penal, privind falsul în declarații, declar: terenul ce se înstrăinează nu este grevat de sarcini și servituți, nu a ieșit din circuitul civil, nu este ipotecat în favoarea vreunei bănci sau terțe persoane, nu a mai fost înstrăinat anterior prin acte autentice sau acte sub semnătură privată, nu face obiectul vreunui litigiu pe rol la instanțele judecătorești și nici nu a făcut, înțelegînd să-i garantez pe cumpărători împotriva oricăror evicțiuni parțiale sau totale și să exonerez notarul public care instrumentează actul.

sute m
de la c.-----

Transmiterea de drept și de fapt a proprietății terenului descris mai sus se face către cumpărători cu începere de azi data autentificării prezentului act. -----

Subsemnații CÎMPEANU SEVERICĂ și CÎMPEANU IULIANA, declarăm că am cumpărat terenul descris mai sus, am plătit prețul vînzării în modalitatea de mai sus, cunoaștem că acesta a fost dobândit de vînzător în modul arătat mai sus, că nu este grevat de sarcini și servituți, că nu a ieșit din circuitul civil, înțelegînd să-l dobîndim fără verificarea sarcinilor la Registrul de Publicitate, fără ca prin aceasta să-l eliberăm pe vînzător de garanția pentru evicțiune prevăzută de articolul 1337 Cod Civil, precum și de eventualele sarcini ce pot apare ulterior. -----

Noi, părțile contractante declarăm că ni s-a precizat de către notarul public că, nedeclararea prețului real atrage nulitatea absolută a contractului în conformitate cu art. 6 din O.G. nr. 12/98, de asemenea am luat cunoștință de prevederile Lg. 87/94 cu privire la evaziunea fiscală.-----

Noi părțile contractante, declarăm că am citit prezentul contract și suntem de acord cu conținutul lui.-----

Tehnoredactat în 5 exemplare de Biroul Notarului Public PAPA EUGENIA, cu sediul în Craiova, Str. Popa Șapcă, Bl. B, Sc. B 3, Ap. 3, Jud. Dolj.-----

VÂNZĂTOR,

CUMPĂRĂTORI,

ROMÂNIA
BIROUL NOTARILOR PUBLICI ASOCIAȚI
PAPA EUGENIA și PAPA ANDREEA-DIANA
SEDIUL CRAIOVA

Str. Popa Șapcă, nr. 2, Bl. B, Sc. B 3, Ap. 1-3, Jud. Dolj

ANEXA NR. _____

ÎNCHEIERE DE LEGALIZARE COPIE NR. 5442

Anul 2007 luna 10 ziua 04

PAPA EUGENIA, notar public, legalizez această copie din arhivă conformă cu
înscrisul Contract de vânzare-cumpărare, care are
3 pagini, colaționat de secretar [Signature]

S-a perceput onorariul de 1700 lei cu chitanța nr. 2699/2007
S-a perceput TVA de 2,85 lei cu chitanța nr. 2699/2007

COLAȚIONAT,
SECRETAR,

[Signature]

NOTAR PUBLIC



ROMÂNIA

JUDEȚUL DOLJ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

PRIMAR

NR. _____ DIN _____

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 94 din 29.01.2007

Urmare cererii adresate de (1): Cimpeanu Severica si Cimpeanu Iuliana

cu domiciliul (2) / sediul in judetul Dolj

municipiul/orașul/comuna Craiova

satul

sectorul

cod poștal 1100

Str. CARACAL

nr. 19

bl.

sc.

et.

ap

telefon/fax

e mail

inregistrata la nr. 5316

din 18.01.2007

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

AUTORIZEAZĂ:

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE pentru

- (3) construcție S+P+3+M cu destinația spațiu comercial produse alimentare și birouri. Sc = 129,61 mp, Sd = 777,21 mp, Su = 621,16 mp.

Sistem constructiv : infrastructura din fundații izolate, grinzi de fundare din beton armat, elevații din beton armat, suprastructura din cadre B.A., planșee de beton armat, șarpanta de lemn și învelitoare de tablă.

CONDITII :

Se vor respecta condițiile impuse prin documentația propusă, vizată spre neschimbare și Referatul de Expertiză Tehnică privind modul de protejare a clădirii existente - vest.

Se va respecta Codul Civil pe limita de proprietate privind servitutea de vedere și picătura la streșină.

Staționarea mijloacelor de transport folosite pentru aprovizionare nu va afecta circulația pietonală și rutiera din zonă.

Să transmită trimestrial stadiul executării lucrărilor autorizate, utilizând formularul anexat.

Pe imobilul - teren și/sau construcții situat în județul Dolj

municipiul/orașul/comuna Craiova

satul

sectorul

cod poștal 1100

Cal. BUCUREȘTI

nr. 62C

bl.

sc.

et.

ap

Cartea funciara (4) / Fișa bunului imobil sau nr. cadastral

În valoare (5) de 300.000,00 lei

În baza proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție (PAC) (6)

49/2006

elaborat de SC 3B Desing SRL Arh.M.Besteleu OAR 00010

cu sediul în județul Dolj

municipiul/orașul/comuna Craiova

sectorul/satul

cod poștal 1100

Cal. BUCUREȘTI

nr.

bl. C10C

sc.

et.

ap 14

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR SE FAC URMATOARELE PRECIZARI.

A. DOCUMENTATIA TEHNICA PAC / PAD - VIZATA SPRE NESCHIMBARE - IMPREUNA CU AVIZELE SI ACORDURILE OBTINUTE, FAC PARTE INTEGRANTA DIN PREZENTA AUTORIZATIE

Nerespectarea intocmai a documentatiei - vizata spre neschimbare (inclusiv a avizelor si acordurilor obtinute) - constituie contraventie in temeiul prevederilor Legii nr 50/1991, cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

B. TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZATIEI este de 12 luni de la data emiterii, interval de timp in care trebuie incepute lucrarile de executie autorizate

C. DURATA DE EXECUTIE A LUCRARILOR este de 24 luni calculata de la data inceperii efective a lucrarilor (anuntata in prealabil), situatie in care perioada de valabilitate a autorizatiei se extinde pe intreaga durata de executie a lucrarilor autorizate.

D. TITULARUL AUTORIZATIEI ESTE OBLIGAT:

1. Sa anunte data inceperii lucrarilor autorizate prin trimiterea instiintarii conform formularului anexat autorizatiei (vezi Anexa 3 la Normele metodologice) la autoritatea administratiei publice locale emidente a autorizatiei
2. Sa anunte data inceperii lucrarilor autorizate, prin trimiterea instiintarii conform formularului anexat autorizatiei (vezi Anexa 4 la Normele metodologice) la Inspectoratul de Stat in Constructii, impreuna cu dovada achitarii cotei legale de 0,1% din valoarea lucrarilor autorizate.
3. Sa pastreze pe santier - in perfecta stare - autorizatia de construire si documentatia vizata spre neschimbare, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toata durata executarii lucrarilor
4. In cazul in care, pe parcursul executarii lucrarilor, se descopera vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadrame de goluri, fundatii, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), sa sisteze executarea lucrarilor, sa ia masuri de paza si de protectie si sa anunte imediat emitentul autorizatiei, precum si Directia judeteana pentru cultura, culte si patrimoniu cultural national
5. Sa respecte conditiile impuse de utilizarea si protejarea domeniului public, precum si de protectie a mediului, potrivit normelor generale si locale
6. Sa transporte la materialele care nu se pot recupera sau valorifica, ramase in urma executarii lucrarilor de constructii
7. Sa desfiinteze constructiile provizorii de santier in termen de ----- zile de la terminarea efectiva a lucrarilor.
8. La inceperea executiei lucrarilor, sa monteze la loc vizibil Panoul de identificare a investitiei
9. La finalizarea executiei lucrarilor, sa monteze "Placuta de identificare a investitiei".
10. In situatia nefinalizarii lucrarilor in termenul prevazut de autorizatie, sa solicite prelungirea valabilitatii acesteia, cu cel putin 15 zile inaintea termenului de expirare a valabilitatii autorizatiei de construire / desfiintare (inclusiv durata de executie a lucrarilor)
11. Sa regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum si celelalte obligatii de plata ce-i revin, potrivit legii, ca urmare a realizarii investitiei
12. Toate constructiile proprietate particulara se declara, in vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau, la unitatile subordonate acestora, dupa terminarea lor completa si nu mai tarziu de 15 zile de la data expirarii termenului de valabilitate a autorizatiei de construire / desfiintare (inclusiv durata de executie a lucrarilor)

PRIMAR
ec. Anton Solomon



SECRETAR
Nicoleta Miulescu

ARHITECT ȘEF
Arh. Mihaela Al-Bashtawi

Taxa de autorizare in valoare de 3.010,00 + 30 lei a fost achitata conform
chitanței nr. 8414284 din 13.11.2006

Prezenta autorizatie a fost transmisa solicitantului direct/prin posta la data de 31.01.2007 insoțită de
_____ () exemplar(e) din documentatia tehnica, impreuna cu avizele si acordurile obtinute, vizate spre
neschimbare.

*) Se va semna de arhitectul sef sau de persoana cu responsabilitate in domeniul amenajarii teritoriului si urbanismului, dupa caz.

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

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE

de la data de _____ pana la data de _____

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina, in conditiile legii, o alta autorizatie de construire/desfiintare.

PRIMAR
Ec. Antonie Solomon

L.S.

SECRETAR
Nicoleta Miulescu

ARHITEKT ŞEF
Arh. Mihaela Al-Bashtawi

Data prelungerii valabilității

Achitat taxa de _____ lei conform chitantei nr _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă

- (1) Numele si prenumele solicitantului
- (2) Adresa solicitantului
- (3) Denumirea lucrarii, descrierea concisa a lucrarilor autorizate, precum si alte date extrase din PAC/PAD
- (4) Se completeaza cu datele extrase din Cartea Funciara sau din Fisa bunului imobil, dupa caz
- (5) Valoarea lucrarilor, declarata de solicitant, inscrisa in cererea de autorizare, calculata in functie de suprafata construita desfasurata a constructiilor ori valoarea lucrarilor de constructii si instalatii aferente din avizul general al investitiei
- (6) Se completeaza cu nr. proiectului si data elaborarii

*) Se va semna de arhitectul sef sau de persoana cu responsabilitate in domeniul amenajarii teritoriului si urbanismului, dupa caz.

INVESTITOR

Anexa nr. 1

Cuiperu Servico
Cuiperu Iuliana

PROCES VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR

Nr. 92304 din 04.07.2008.

Privind lucrarea Construire S+P+B+M, cu obtinutie spatiu comercial
procluse neclimentor si finiri. Sd 2.777,21 mp.
executata in cadrul contractului nr. din Incheiat intre

.....
pentru lucrarile de

1. Lucrarile au fost executate in baza autorizatiei nr. 94, eliberata de
Primaria Municipiului Craiova la 28.01.2007 cu valabilitate
pana la 29.01.2009
2. Comisia de receptie si-a desfasurat activitatea in intervalul 04.07.2008
fiind formata din:
Cuiperu Servico președinte
Solice Alina - Reprezentant Primăria Craiova
Cuiperu Iuliana - Membru

3. Au mai participat la receptie :

4. Constatările comisiei de receptie :
Lucrările sunt finalizate,
Sd 2.777,21 mp
Modulul de funcționare de toate utilitățile,

- 4.1. Din documentația scrisă și desenată necesară a fi prezentată au lipsit sau sunt lipsa
piesele cuprinse în lista anexa nr.1.

- 4.2. Cantitatile de lucrari cuprinse in lista anexa nr.2 nu au fost executate :
4.3. Lucrarile cuprinse in lista anexa nr.3 nu respecta prevederile proiectului
4.4. Valoarea declarata a investitiei este : 300 000 lei.

5. Comisia de receptie in urma constatarilor facute propune:

Acceptarea receptiei

6. Comisia de receptie motiveaza propunerea facuta prin:

Lucrările sunt finalizate

7. Comisia de receptie recomanda urmatoarele:

Intinutarea in septembrie

8. Prezentul proces - verbal, continand 1 file si anexe numerotate, cu un total de 10 file, a fost incheiat astazi 04.04.2004 la 10.00 ora dimineii in 2 exemplare.

Comisia de receptie

Presedinte :

Membri:

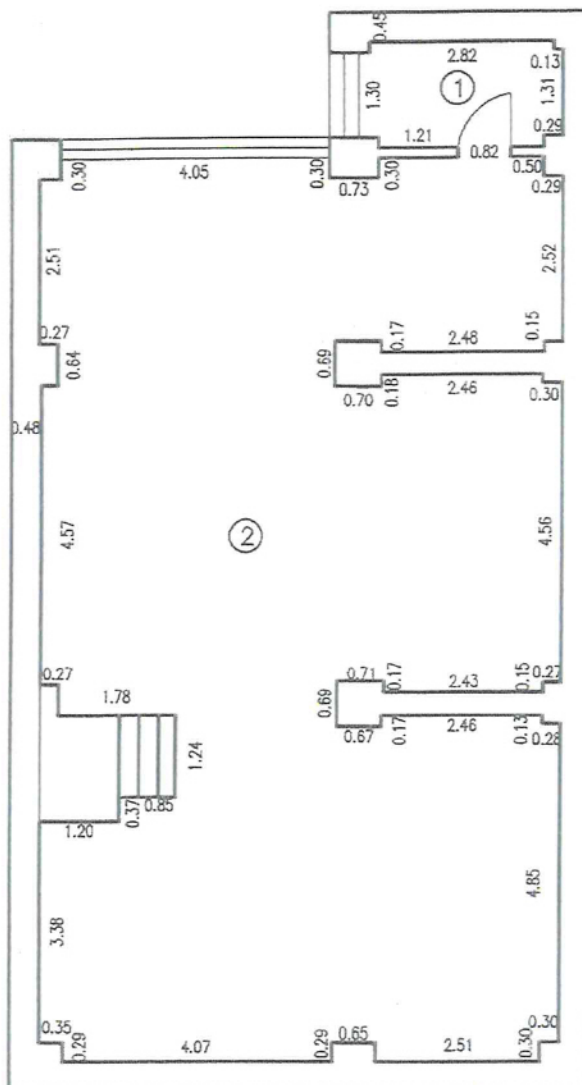
Specialisti:

Primăria Municipiului Craiova

Relevu Subsol

scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobil:
5593	106.42	Str Cl. Bucuresti, Nr. 62 C, (fost 124)
Cartea Funciara colectiva nr.	13163	UAT: CRAIOVA
Cod unitate individuala (U):		CF individuala:



RECAPITULATIE

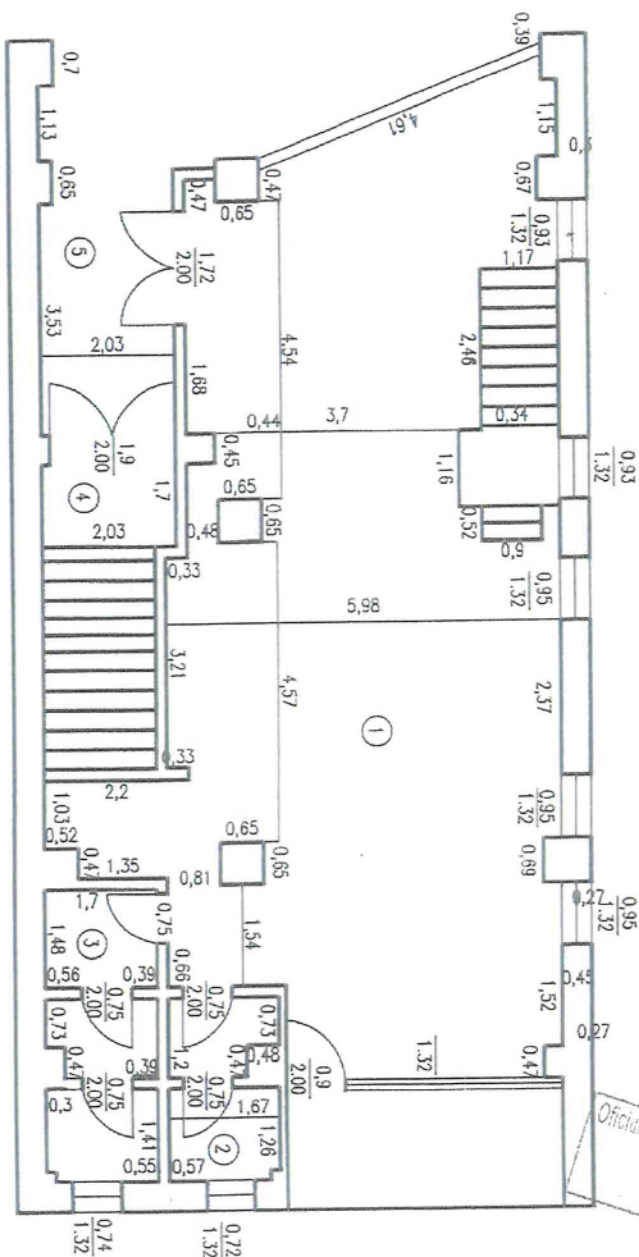
Nr. Incapere	Denumire Incapere	Suprafata utila (mp)
1	Centrala termica	4.88
2	E spatiu comercial	101.54
Suprafata utila		106.42



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară C.
TUTĂ VIOREL
 CONSILIER

RELEVÉU C1 PARTER
SCARA 1:100

Nr.cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului
5593	109,56	Craiova, Calea Bucuresti, nr.62C (fost nr.124)
Carte Funciara colectiva nr.	13163	UAI Craiova
Cod unitate individuala(U)		CF individuala



Nr.inc	Denimire	Suprafata utila [mp]
1	incalzire	83,80
2	Spotiu com.1	4,24
3	Wc.femei	4,97
4	Casa scarii	8,32
5	Suprafata utila=101,33mp	
	Verdada	8,23
	Suprafata totala=109,56	

Executant	Data
Nume, prenume, semnatura, stampila	august, 2008
Receptionot	Data
Nume, prenume, functie, semnatura, stampila	



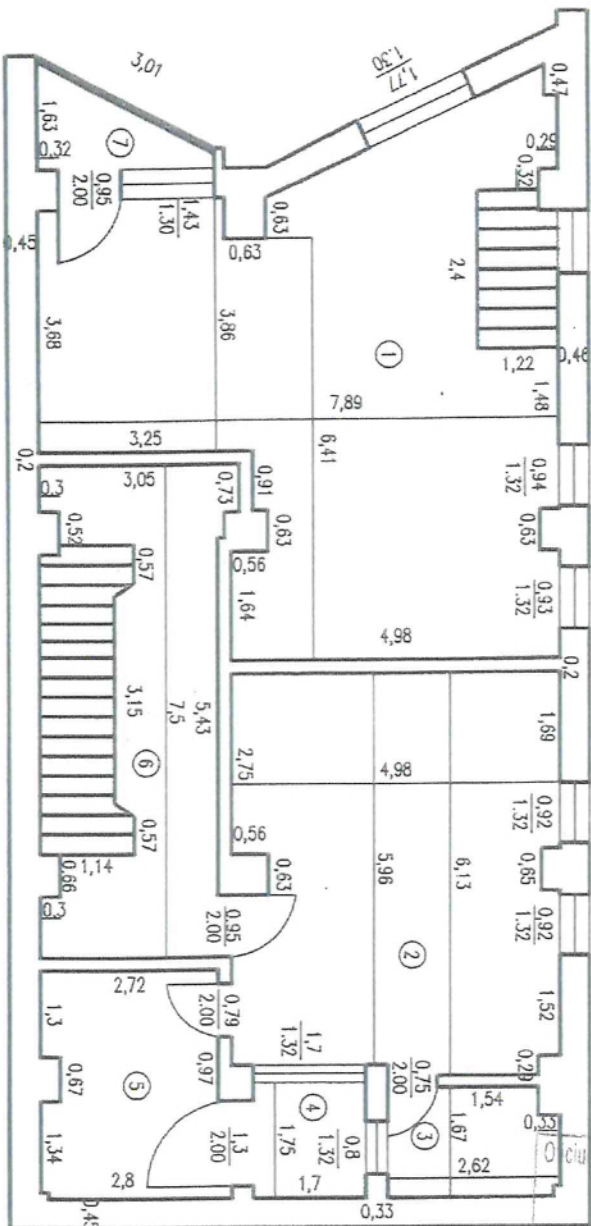
Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară
TUTA VIOREL
CONSILIER



RELEVÉU CI ETM /
Scara: 1:100



Nr.cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului
5593	120.14	Craiova, Calea Bucuresti nr. 626 (fost nr. 124)
Carte Funciara colectiva nr.	13163	UAT Craiova
Cod unitate individuala (U)	CF individuala	



Nr.inc	Denimire	Suprafata utila [mp]
1	Incipere	49.03
2	Sp.comerc.1	29.50
3	Birou 2.	4.22
4	Bale.	9.46
5	Incipere.	20.46
6	Casa scarii.	
7	Suprafata utila=112.67/mp	
4	Terasa	4.97
7	Balcon	2.50
	Suprafata totala=120.14/mp	

Executant	Data
Nume, prenume, semnatura, stampila	august, 2008
Receptionat	Data
Nume, prenume, functie, semnatura, stampila	



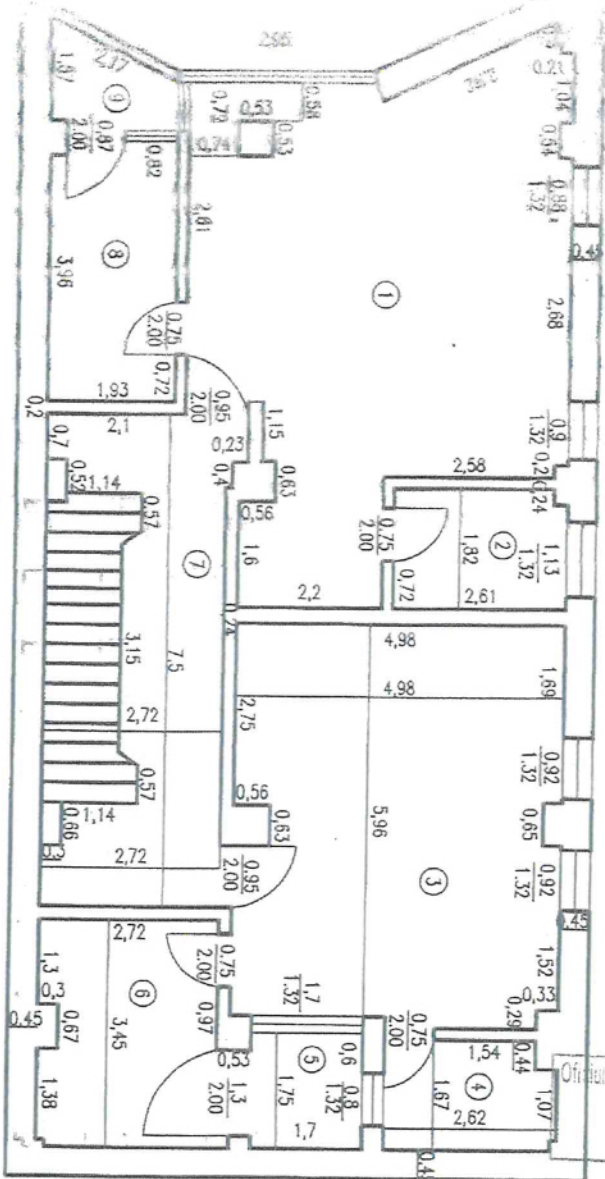
Handwritten signature

Handwritten signature

Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară
TUTĂ VIOREL
CONSILIER

score:1.100

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
TUȚĂ VIOREL
CONSILIER



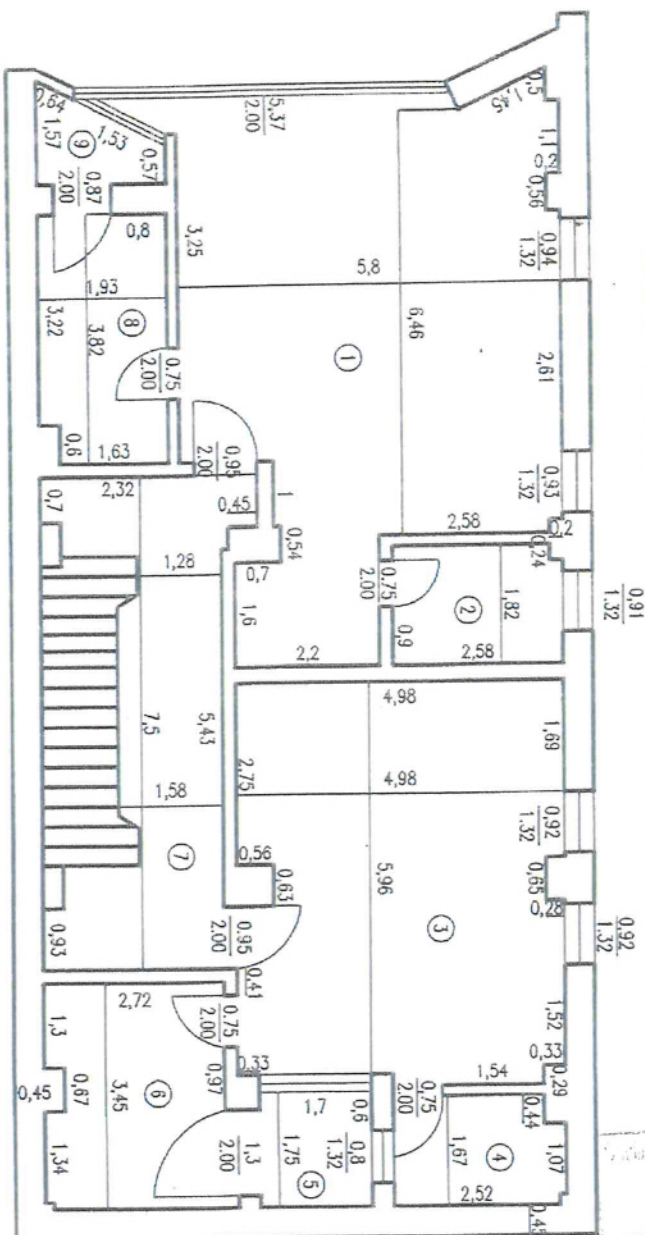
Denim	Supratela ultra
incapare	[mbl]
Biru 3	38.15
Bala.	4.70
Biru 4	29.50
Bala.	4.22
incapare.	9.46
Casa pcuri	20.68
incapare.	7.58
Supratela ultra=	93.62mp
larsu	2.97
Belcom	2.30
Supratela totala=	98.89mp

	Executant	Date
Nume,prenume, semnatura, stampila $e_1 \quad e_2 \quad s_1 \quad f_1$		august, 2008 f_2
Receptionat $p_1 \quad c_1$		Data d_1
Nume,prenume, functie, semnatura, stampila $e_2 \quad e_3 \quad s_2 \quad f_2$		



RELEVU CI ENA 3
scara: 1:100

Nr.cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului
5593	111.65	Croitora, Colea Bucuresti, nr.62C (fost nr.124)
Carte Funciara colectiva nr.	13163	UAT Croitora
Cod unitate individuala(u)		CF individuala



Nr.inc	Denimire	Suprafata utila [mp]
1	incopere	41.80
2	Birou 5	4.64
3	Birou 6	29.50
4	Bate.	4.22
6	incopere.	9.46
7	Casa scarii	20.87
8	incopere.	7.19
	Suprafata utila=	96.61mp
5	Terasa	2.97
9	Balcon	2.07
	Suprafata totala=	111.65 p

Executant	Data
Nume,prenume,semnatura,stampila	august,2008
Receptionot	Data
Nume,prenume,functie,semnatura,stampila	

Oficiul de Cercetare și Publicitate Imobiliară
TUTĂ VIOREL
CONSILIER



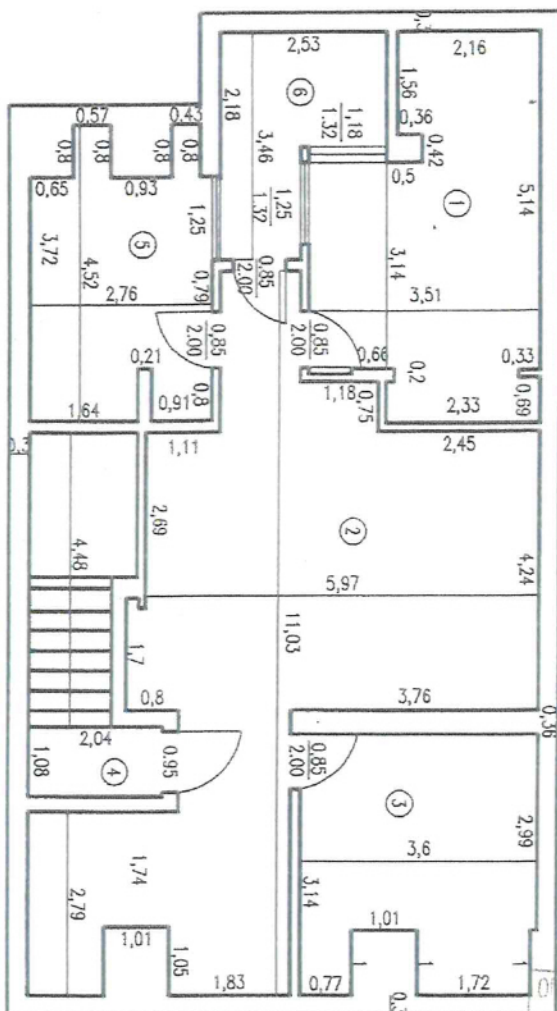
Hofercu





RELIEU CI MAKSARDA
scara: 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului
5593	90.11	Craiova, Calea Bucuresti, nr. 62C (fost nr. 124)
Carte Funciara colectiva nr.	13163	UAT Craiova
Cod unitate individuala(u)		CF individuala



Nr. inc.	Destinatie	Suprafata utila [mp]
1	Incepere.	17.07
2	Birou 7	42.37
3	Bate.	13.25
4	Casa sc.	8.67
5	Incepere.	10.90
6	Balcon	6.52
	Suprafata utila=	83.59mp
	Balcon	6.52
	Suprafata totala=	90.11mp

Executant	Data
Nume, prenume, semnatura, stampila	august, 2008
Receptionat	Data
Nume, prenume, functie, semnatura, stampila	

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Doi
TUȚA VIOREL
CONSILIER



PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
CERTIFICAT DE NOMENCLATURA STRADALA

Nr. 2149 din 10.04.2006



Ca urmare a cererii adresate de: **Cimpeanu Severica, Cimpeanu Iuliana**
cu domiciliul în jud. **Dolj** municipiul (orasul, comuna) **Craiova**
stradă **Caracal** nr. **19** bl. sc. ap.
înregistrată la nr. **28296** din **07.04.2006**

CERTIFICĂ:

Imobilul situat la adresa: **Calea Bucuresti, Nr.124**
figurează în Nomenclatorul străzilor municipiului Craiova la adresa:
Calea Bucuresti, Nr.62C

P. arhitect Sef
Daniel Marculescu

Vizat
expert Daniela Nadolu

Intocmit
insp. Opris Silviu

Achitat taxa de: **15** lei cu chitanta nr.: **14 PL 9 837522/10.04.2006**

Nota: Prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate si nu confera aceasta calitate

RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referat de aprobare nr. 46707/2026
- Raportul nr. 47443/2026 al Direcției Patrimoniu,
- În conformitate cu prevederile art.154 alin.1 din Ordonanța de urgență nr.57/2019, cu art.1650 din Codul Civil, în temeiul art.129 alin.2, lit (c) și alin.6 lit. (b) din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ
- Potrivit Legii nr.514/2003 privind organizarea și exercitarea profesiei de consilier juridic,

AVIZAM FAVORABIL

propunerea privind supunerea spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- aprobarea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii achiziționării de către municipiul Craiova a imobilului situat în municipiul Craiova, Calea București nr.62 C înscris în Cartea funciară nr. 211931 localitatea Craiova, în cuantum de 5.196.232 lei, echivalent a 1.020.009 euro, conform anexei la prezentul raport. (valorile nu includ TVA).

Director Executiv,
Ovidiu Mischianu

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

Intocmit,
Cons.jur.Nicoleta Bedelici

Imi asum responsabilitatea privind legalitatea actului
administrativ
Semnatura:

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.40

privind cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului - teren și construcție S+P+3+M, situate în municipiul Craiova, Calea București, nr. 62C, înscrise în Cartea Funciară nr. 211931 UAT Craiova

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 29.01.2026;

Având în vedere referatul de aprobare nr.464/2026, raportul nr.558/2026 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.6675/2026 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului-teren și construcție S+P+3+M, situate în municipiul Craiova, Calea București, nr. 62C, înscrise în Cartea Funciară nr.211931 UAT Craiova și avizele nr.1/2026 al Comisiei I - Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.1/2026 al Comisiei III -Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.1/2026 al Comisiei V- Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului-teren, în suprafață de 157 mp. și construcție S+P+3+M, situate în municipiul Craiova, Calea București, nr. 62C, înscrise în Cartea Funciară nr. 211931 UAT Craiova, identificate conform planului de amplasament și delimitare și a planului de încadrare în zonă, prevăzute în anexele nr.1 și 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Prețul de pornire al negocierii se stabilește pe baza raportului de evaluare care se supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.3.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să desemneze comisia de negociere și să reprezinte municipiul Craiova la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj și în fața notarului public, în vederea îndeplinirii condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.
- Art.4.** Cheltuielile ocazionate pentru perfectarea actelor notariale și efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege vor fi suportate de către municipiul Craiova.

Art.5. La momentul achiziționării imobilului-teren și construcției, identificate la art.1, vânzătorii vor prezenta un extras de Carte Funciară cu mențiunea radierii Contractului de închiriere nr. 6195712/04.04.2012.

Art.6. 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.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Octavian Sorin MARINESCU



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Nicoleta MIULESCU

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
5593	157,50mp	Craiova, str. Cl. Bucuresti, nr. 62C (fost 124)
Carte Funciara nr.	UAT	Craiova
13163		

CALEA BUCURESTI

ANEXA 1 CA

HOTARAREA NR 40/2026

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)
1	Cc	157,50	
Total		157,50	

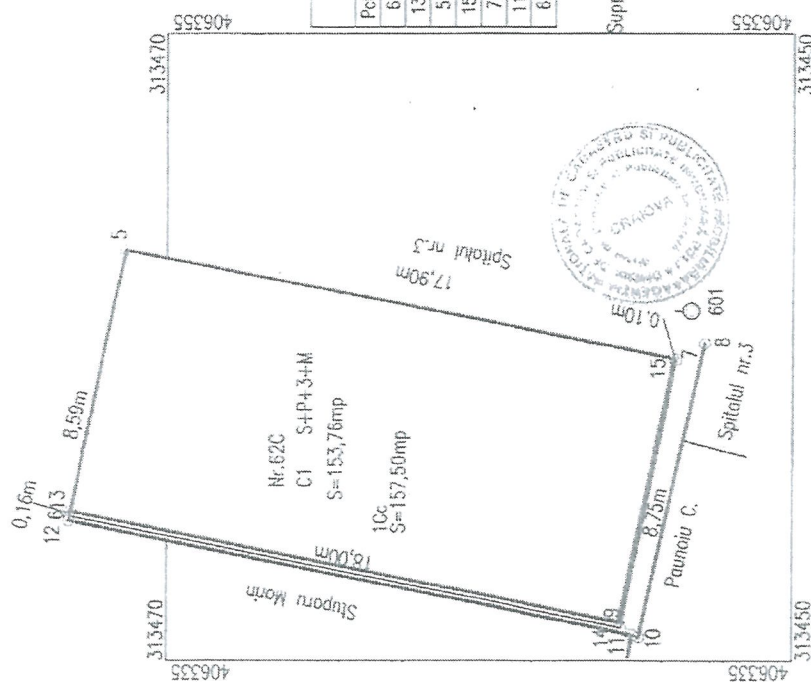
B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mențiuni
C1	153,76		
Total	153,76		

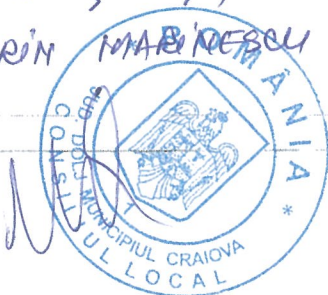
INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie Stereografica 1970		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
6	313473.118	406336.599
13	313473.085	406336.755
5	313471.344	406348.167
15	313453.800	406344.614
7	313453.702	406344.595
14	313455.476	406336.026
6	313473.118	406336.599
S = 157,50 mp		

Suprafata din act=157,50mp



PRESENTE DE SEARANTA,
CRAIVIAN SORIN



Oficial de Cadastru si Publicitate Imobiliara Dov
TUTA VIOREL
CONSILIER



Plan de încadrare în zonă
Craiova, str. Calea București, nr. 62C (fost 124)

ANEXA 2 LA

HOTĂRÂREA NR. 40 / 202

Bl.D1

HENRI COANDA

Spitalul "Victor Babes"

SARARILOR

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
OCTAVIAN SORIN

MIRCEȘTI

RI M6