

HOTĂRÂREA NR. ____

privind aprobarea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii achiziționării, de către municipiul Craiova, a imobilului-teren situat în str.Ing.Emil Marghitu, nr.7, înscris în Cartea Funciară nr.241840

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 30.07.2026;

Având în vedere referatul de aprobare nr. 255966/2026, raportul nr.261596/2026 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.264266/2026 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-teren situat în str.Ing.Emil Marghitu, nr.7, înscris în Cartea Funciară nr.241840;

În conformitate cu prevederile art.1650 din Codul Civil;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.195/2026 referitoare la cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului-teren, situat în municipiul Craiova, str. Ing. Emil Marghitu, nr. 7, înscris Cartea Funciară nr. 241840 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 obiect prețul de pornire al negocierii achiziționării, de către municipiul Craiova, a imobilului-teren, în suprafață de 2.533 mp, situat în str.Ing. Emil Marghitu nr.7, înscris în Cartea funciară nr.241840 Craiova, în cuantum de 1.474.109 lei, echivalent a 281.163 euro, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Lia-Olguța VASILESCU

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

Referat de aprobare

la proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare ce stabilește prețul de pornire al negocierii imobilului –teren situat în Craiova, str.Ing. Emil Marghitu nr.7, înscris în Cartea Funciară nr. 241840 UAT Craiova, în vederea achiziționării acestuia de către Municipiul Craiova

Având în vedere

Hotărârea Consiliului Local nr.195/2026 prin care se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului –teren, situat în str. Ing. Emil Marghitu nr.7, înscris în Cartea Funciară nr.241840 UAT Craiova, identificat conform planului cadastral și planului de ansamblu, prevăzute în anexele 1 și 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Potrivit art.2 din aceeași hotărâre, prețul de pornire al negocierii se stabilește pe baza raportului de evaluare, care se supune 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 întocmirea raportului de evaluare, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor HCL nr.195/2026.

Prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.195/2026, în temeiul art.108, art.129 alin.2, lit c) și alin.6 lit. b) din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, propunem promovarea proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al negocierii în vederea achiziționării de către Municipiul Craiova a terenului situat în Craiova, str. Ing.Emil Marghitu nr.7, înscris în Cartea Funciară nr.241840 Craiova .

PRIMAR,
Lia-Olguța Vasilescu

ÎNTOCMIT,
DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian Ionuț Gâlea

*Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea,
realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial
Data: 07.20260
Semnătura:*

Municipiul Craiova
Primăria Municipiului Craiova
Direcția Patrimoniu
Serviciul Patrimoniu
Nr.261596 / 22. 07.2026

Avizat,
Administrator public,
Răzvan Cristian Diaconu

RAPORT

La proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare ce stabilește prețul de pornire al negocierii imobilului –teren situat în Craiova, str.Ing. Emil Marghitu nr.7, înscris în Cartea Funciară nr. 241840 UAT Craiova, în vederea achiziționării acestuia de către Municipiul Craiova

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.195/30.04.2026, s-a aprobat la art.1 cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului – teren , în suprafață de 2.533 mp, situat în municipiul Craiova, str. Ing. Emil Marghitu nr.7, înscris în Cartea Funciară nr.241840 Craiova, identificat conform planului cadastral și planului de încadrare în zonă din anexele 1 și 2 care fac parte integrantă din această hotărâre.

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

Având în vedere Acordul cadru nr. 84471/04.05.2022, ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, s-a procedat la estimarea valorii de piață a imobilului mai sus menționat, respectiv a prețului de pornire al negocierii, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor HCL nr.195/2026.

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

Raportul de evaluare este identificat în anexă la prezentul raport.

În cadrul acestuia, în urma analizelor și calculelor efectuate, s-a obținut pentru prețul de pornire al negocierii achiziționării imobilului – teren, valoarea totală de 1.474.109 lei, echivalent a 281.163 euro.

Valorile nu includ TVA.

Conversia lei/euro a fost făcută la cursul de referință BNR de 5,2411 lei/euro, curs valutar din 16.07.2026, 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 Romania, ANEVAR ediția 2025, conform SEV 100- Cadru general, SEV 101- Termenii de referință ai evaluării, SEV 102-Implementare, SEV 103-Raportare, SEV 104- Tipuri ale valorii, SEV 105, SEV 106, SEV 230- Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 232, SEV 233, SEV 300, Ghidul metodologic de evaluare GME 500, GME 530, GME 630- Evaluarea bunurilor imobile și întrunește toate condițiile de formă și fond.

În conformitate cu referatul de aprobare nr.255966/2026, 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-teren, în suprafață de 2.533 mp, situat în municipiul Craiova, str. Ing. Emil Marghitu nr.7, înscris în Cartea funciară nr.241840 Craiova, în cuantum de 1.474.109 lei, echivalent a 281.163 euro, conform anexei la prezentul raport. (valorile nu includ TVA).

Director Executiv,
Cristian Ionuț Gâlea

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

Data: 07.2026

Semnătura:

Întocmit,
Insp.Florentina Gavrilescu

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

Data: .07.2026

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	2026071601	din	16.07.2026
------------	------------	-----	------------

Nota de comandă	136489	din	30.04.2026
-----------------	--------	-----	------------



RAPORT DE EVALUARE - ACTIVE/PROPRIETATE IMOBILIARĂ -

Cumpărare de către municipiul Craiova a imobilului-teren, în suprafață de 2533 mp, situat în municipiul Craiova, str. Ing. Emil Marghitu, nr. 7, înscris în CF 241840 UAT Craiova, aprobată prin H.C.L nr. 195/2026



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

COMAGROID S.A.

PROPRIETARI: COMAGROID S.A.

Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
NR. LEGITIMAȚIE 10737.

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către:

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere comanda nr. 136489 din 30.04.2026, 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 16.07.2026.

Etapile parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la imobilul– teren, în suprafață de 2533 mp, situat în municipiul Craiova, str. Ing. Emil Marghitu, nr. 7, înscris în CF 241840 UAT Craiova.

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

Utilizarea desemnată a evaluării este estimarea valorii de piață a bunului imobil identificat, în vederea cumpărării (achiziționării) imobilului de către MUNICIPIUL CRAIOVA, aprobată prin H.C.L nr. 195/2026.

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 funciară	Suprafata măsurată	Suprafața din acte	Valoare de piață estimată	
1	Teren intravilan	241840	241840 UAT Craiova	2.533,00 mp	2.533,00 mp	1.474.109 lei	281.163 euro

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blănaru



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 COMAGROID S.A.
Proprietar	COMAGROID S.A.
Comanda/contract	Comanda nr. 136489 din 30.04.2026
Data raportului	16.07.2026
Data inspecției	Inspecția s-a realizat în data de 16.07.2026, în prezența utilizatorului desemnat
Data evaluării	16.07.2026
Curs BNR valabil la data evaluării, 16.07.2026	1 Euro = 5,2411 lei
Identificarea activelor/ bunurilor supuse evaluării	Imobilul– teren, în suprafață de 2533 mp, situat în municipiul Craiova, str. Ing. Emil Marghitu, nr. 7, înscris în CF 241840 UAT Craiova
Amplasare	Municipiul Craiova, str. Ing. Emil Marghitu, nr. 7, județul Dolj
Utilizare existentă	Imobilul este utilizat ca teren curți construcții
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: - Standarde generale: - SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100);

	- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101); - SEV 102 Tipuri ale evaluării (IVS 102) - SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103); - SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104); - SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105); - SEV 106 Documente și raportare (IVS 106) - Standarde pentru active: - SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400); - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile Definiția valorii de piață, dată de 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 înscririlor din carte funciară informativă 241840 UAT Craiova, nr. cerere 63845 din 06.03.2026, imobilul este liber de sarcini Evaluarea s-a făcut în ipoteza ca imobilul este liber de sarcini și tranzacționabil						
Abordari/Metode de evaluare utilizate	Metoda comparației vânzărilor						
Valori finale rezultate							
Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	Carte funciară	Suprafata măsurată	Suprafața din acte	Valoare de piață estimată	
1	Teren intravilan	241840	241840 UAT Craiova	2.533,00 mp	2.533,00 mp	1.474.109 lei	281.163 euro
BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..  Administrator, Blănariu Mihail-Dumitru Evaluator autorizat BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU Legitimă Nr. 10737 Valabil 2026 Specializarea: EI, EPI, EBN ANEVAR • MIHAIL-DUMITRU							

CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

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

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

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

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

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

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

În vederea realizării raportului de evaluare s-a respectat codul de etică al profesiei și cerințele formulate de legislația¹ în vigoare care reglementează activitatea de evaluare în România.

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

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

considerându-le 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

COMAGROID S.A.

1.4. PROPRIETAR

COMAGROID S.A.

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. 136489 din 30.04.2026

Data raportului: 16.07.2026

Data inspecției: Inspecția s-a realizat în data de 16.07.2026, în prezența utilizatorului desemnat

Data evaluării: 16.07.2026

Curs BNR valabil la data de: 16.07.2026: 1 Euro = 5,2411 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 funciară	Suprafata măsurată	Suprafața din acte
1	Teren intravilan	241840	241840 UAT Craiova	2.533,00 mp	2.533,00 mp

Amplasare: Municipiul Craiova, str. Ing. Emil Marghitu, nr. 7, județul 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 mai-iulie 2026, 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 termenilor 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. 136489 din 30.04.2026;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 195 din 30.04.2026;
- Anexa nr. 1 extras de plan cadastral, la H.C.L. nr. 195 din 30.04.2026;
- Anexa nr. 2 plan de ansamblu, la H.C.L. nr. 195 din 30.04.2026;
- Extras de carte funciară informativă nr. 241840, nr. cerere 63845 din 06.03.2026;
- Certificat de urbanism nr. 2373 din 24.11.2025.

1.10.3. Declararea conformitatii cu Standardele de evaluare și legislația în

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

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

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

1.13. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

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/>

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.

1.13.2. Ipoteze speciale

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

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

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

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare, nu a fost necesară 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.

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

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

1.17.DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluator autorizat

Blănariu Mihail-Dumitru



2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE

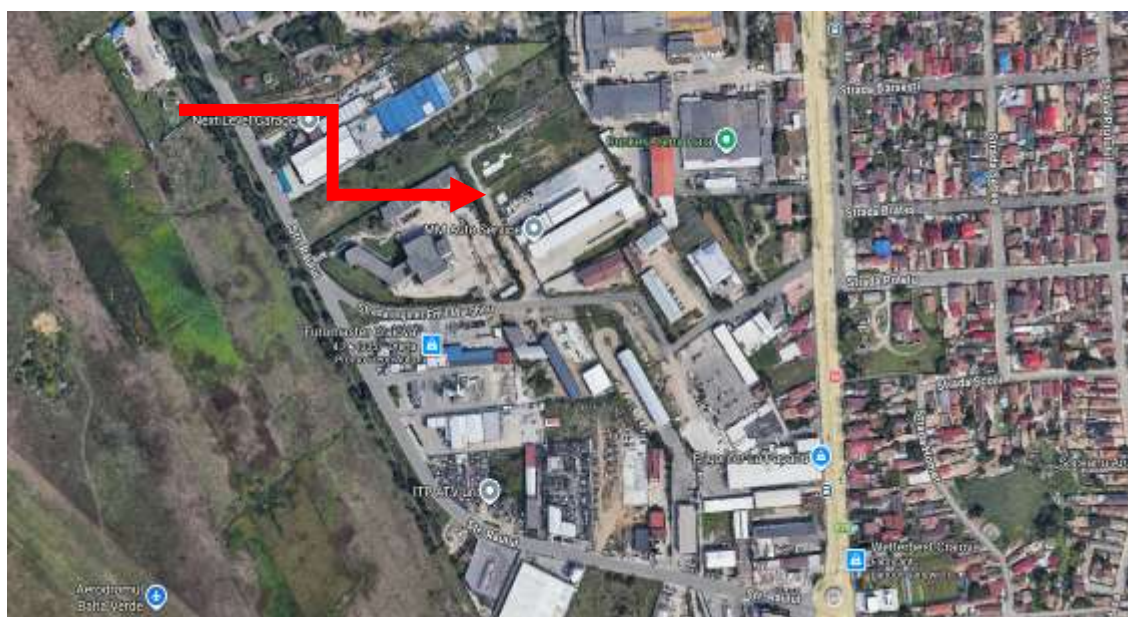
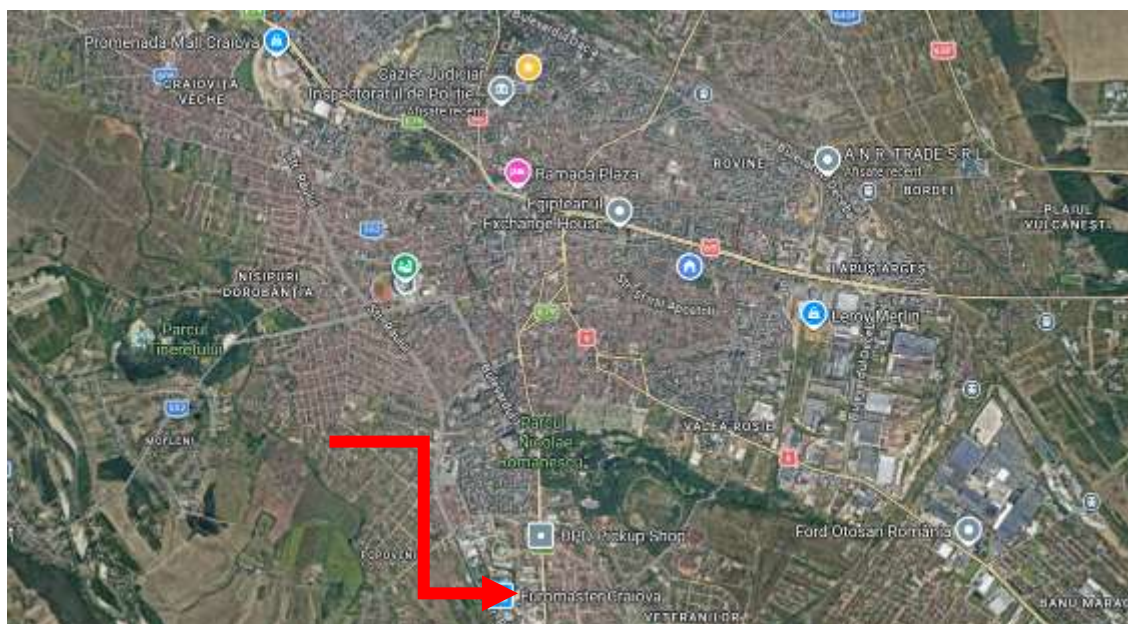
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII EVALUATE

2.1.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluată

Activul supus evaluării este de natura teren, în suprafață de 2533 mp, situat în municipiul Craiova, str. Ing. Emil Marghitu, nr. 7, înscris în CF 241840 UAT Craiova

Amplasare: Municipiul Craiova, str. Ing. Emil Marghitu, nr. 7, județul Dolj

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



2.1.2. Descrierea juridică**REGIMUL JURIDIC**

Teren intravilan proprietate privata a COMAGROIND S.A. conform extras CF nr.241840 UAT Craiova.

REGIMUL ECONOMIC ȘI TEHNIC**Regimul economic**

Folosinta actuală a terenului - teren arabil Destinația după PUG -partial zona cu functiuni complexe de interes public si servicii de interes general si partial zona mixta cu functiuni complexe de interes public si servicii de interes general si unitati industriale cu interdictie temporara de construire pana la aprobarea documentatiei de urbanism PUZ/PUD Suprafata terenului -2533 mp din acte si masuratori.

Regimul economic

Conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 23/2000 și prelungire valabilitate cu H.C.L. nr. 554/2023 amplasamentul este situat partial in zona cu functiuni complexe de interes public si servicii de interes general cu P.O.T. max. = 70%, C.U.T. în functie de regimul de înălțime si nu poate depasi CUT max=4. Functiunea dominanta a zonei -activitate de interes public -activitate de servir, si partial zona mixta cu functiuni complexe de interes public si servicii de interes general si unitati industriale cu interdictie temporara de construire pana la aprobarea documentatiei de urbanism PUZ/PUD. Imobil fara acces direct la strada Emil Marghitu, accesul la acesta se realizeaza pe alee - domeniul public conform HCL nr. 17/27.01.2022, poz. nr. 31.

2.1.3. Sarcini

Sarcini: conform extrasului de carte funciara nr. 241840 UAT Craiova, imobilul se află în proprietate deplina a COMAGROID S.A. si este liber de sarcini.

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

2.1.4. Descrierea proprietatii**Descrierea zonei de amplasare**

<i>Zona de amplasare</i>	Cartier Nicolae Romanescu, zona Lactido, județul Dolj
<i>Artere importante de circulație prin apropiere</i>	Pietonal: str. Ing. Emil Marghițu, nr.7 Auto: str. Ing. Emil Marghitu, nr.7 Calitatea rețelelor de transport: asfaltate
<i>Caracterul edilitar al zonei</i>	Tipul zonei: mixtă
<i>Utilitati edilitare</i>	Toate la limita proprietății
<i>Gradul de poluare al zonei</i>	Corespunzător traficului auto
<i>Ambient</i>	Liniștit

2.1.2. Descrierea terenului aferent construcției

<i>Categorie teren</i>	Intravilan
<i>Nr. Cad.</i>	241840 UAT Craiova
<i>Carte funciara</i>	241840 UAT Craiova
<i>Suprafata</i>	2533 mp
<i>Deschidere</i>	la str. Ing. Emil Marghitu, nr.7
<i>Concluzii in urma inspectiei</i>	Terenul este liber de construcții.

3 ANALIZA PIEȚEI 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 PIEȚEI 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 mediana a mun. Craiova. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona C a 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 PIEȚEI LOCALE

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

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

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

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

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

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

3.3. OFERTA COMPETITIVĂ

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

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

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

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

În ceea ce privește oferta terenurilor intravilane în zonă, aceasta este dominată de oferte cuprinse în intervalul 110-140 euro/mp.

3.4. CEREREA SOLVABILĂ

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

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

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

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

3.5. ECHILIBRU PIETEI. PREVIZIUNI

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

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

4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

Analiza se efectuează într-una din următoarele situații:

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

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

Utilizările probabile în mod rezonabil

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

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

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

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

permisă legal: conform Planului General de Urbanism, proprietatea este localizată în zona mixtă a municipiului Craiova, care admite activități comerciale. Astfel, utilizarea comercială se presupune a fi permisă legal.

fizic posibilă: caracteristicile fizice ale terenului permit atât utilizare comercială, fără a exista restricții speciale de urbanism (s-au analizat configurația loturilor, topografia acestora, dimensiunile, deschiderile și poziționarea față de trasa străzii). Nu am avut informații cu privire la studiul geotehnic al solului și nu cunoaștem condiții adverse care ar putea afecta utilizarea.

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

Analiza urbanistică reflectă fezabilitatea financiară a utilizării comerciale descrise mai sus. Pentru proprietatea imobiliară analizată nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că 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

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

- Metoda comparației vânzărilor.

4.2.1. Metoda comparației vânzărilor

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea ca valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în 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.

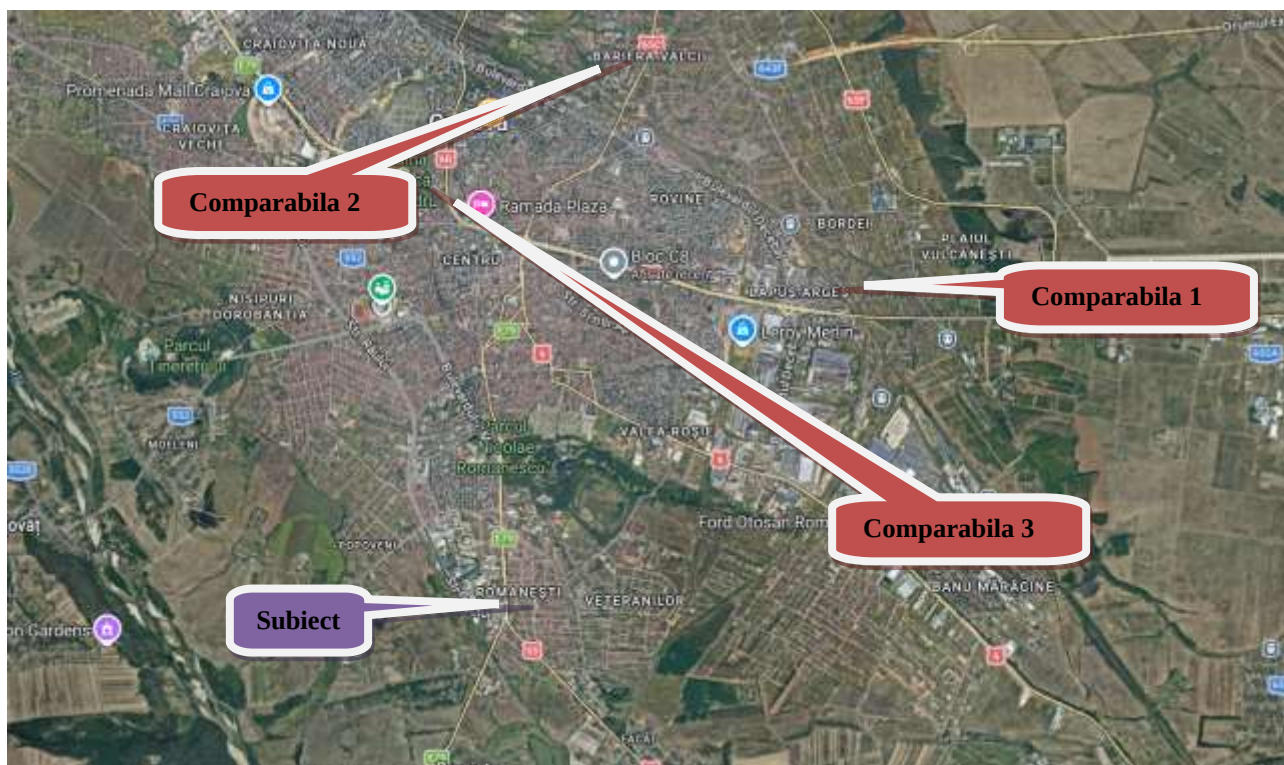
Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile de imobile similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și diferențieri. În cazul de față, ca tehnica de comparare, se va utiliza comparația directă, tehnica procentuală. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc 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 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 aceasta secțiune, estimăm ca **valoarea de piață a imobilului este:**

Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	Carte funciară	Suprafata măsurată	Suprafața din acte	Valoare de piață estimată	
1	Teren intravilan	241840	241840 UAT Craiova	2.533,00 mp	2.533,00 mp	1.474.109 lei	281.163 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:

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

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

Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	Carte funciară	Suprafata măsurată	Suprafața din acte	Valoare de piață estimată	
1	Teren intravilan	241840	241840 UAT Craiova	2.533,00 mp	2.533,00 mp	1.474.109 lei	281.163 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 punctuală a valorii trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate. Ea este o concluzie imparțială, expertă și rezonabilă a unui profesionist calificat, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante, cunoscute.

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

BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA



[Handwritten signature]



**Evaluator autorizat
Blanariu Mihail-Dumitru**

[Handwritten signature]

ANEXE

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

ANEXA 1 Calcule.**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)	2.533,00 mp	2.722 mp	4.000 mp	4.147 mp
Preț (Euro)	?	1.088.800 euro	560.000 euro	520.000 euro
Preț (Euro/mp)		140,00 euro/mp	140,00 euro/mp	125,39 euro/mp
Localizare	Municipiul Craiova str. Ing. Emil Marghitu, nr. 7, județul Dolj	Craiova, Bordei, jud. Dolj	Craiova, str. Carpenului, alea Cantonului, jud. Dolj	Craiova, str. Fulger, Promenada, 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 vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Condiții de piata	iul.26	iul.26	iul.26	iul.26
Acces	La strada principala prin alee de acces	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 liber 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)	?	140,0	140,0	125,4
Tipul tranzactiei		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-14,0	-14,0	-12,5
Preț ajustat (EUR/mp)		126,0	126,0	112,9
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		126,0	126,0	112,9
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		126,0	126,0	112,9
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		126,0	126,0	112,9
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		126,0	126,0	112,9
Condiții de piata	iul.26	iul.26	iul.26	iul.26
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		126,0	126,0	112,9
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Municipiul Craiova str. Ing. Emil Marghitu, nr. 7, județul Dolj	Craiova, Bordei, jud. Dolj	Craiova, str. Carpenului, alea Cantonului, jud. Dolj	Craiova, str. Fulger, Promenada, jud. Dolj
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		126,0	126,0	112,9
Acces	La strada principala prin alee de acces	La str. Principala	La str. Secundara	La str. Principala
Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%
Ajustare (EUR/mp)		-18,9	-18,9	-16,9
Pret ajustat (EUR/mp)		107,1	107,1	95,9
Suprafata (mp)	2.533,00	2.722,00	4.000,00	4.147,00
Ajustare (%)		0,53%	2,79%	2,96%
Ajustare (EUR)		0,7	3,5	3,3
Pret ajustat (EURO)		107,8	110,6	99,3
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		107,8	110,6	99,3
Utilizare	Intravilan liber de constructii	Intravilan liber de constructii	Intravilan liber de constructii	Intravilan liber de constructii
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		107,8	110,6	99,3
Altele	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		107,77	110,61	99,26
ajustare totală netă (EUR/mp)		-18,2	-15,4	-13,6
ajustare totală netă (%)		-13%	-11%	-11%
ajustare totală brută (EUR/mp)		19,57	22,41	20,27
ajustare totală brută (%)		14%	16%	16%
Proprietatea comparabila 2 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	111,00	EUR/mp		5,2429
	581,96	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	281.163	EUR		
	1.474.109	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 -10%	Comp 2 -10%	Comp 3 -10%	
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.				
Drepturi de proprietate transmise				
La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este deplin				
Ajustari	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%	
Restrictii de utilizare				
Se considera ca la data evaluarii, conform ipotezelor de lucru, nu exista restrictii de utilizare - nu sunt necesare ajustari.				
Ajustari	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%	
Conditii de finantare				
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%	
Conditii 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				
Conditii 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 aceluiași cartier sau mai mari , pentru comparabilele amplasate in zone mai indepartate fata de subiect				
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 localizare				
Acces				
Drumul de acces spre proprietati sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu acces auto usor si drumuri asfaltate, cumparatorii platesc mai mult.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 mai bun	Comp 2 mai bun	Comp 3 mai bun	
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa	
Procent ajustare aplicat	-15%	-15%	-15%	
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 cca 150 mp de teren numarul cumparatorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafata este mai greu de utilizat, influentand valoarea terenului, pretul scade direct proportional cu suprafata, loturile foarte mici de teren sunt mai greu vandabile.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 mai mare	Comp 2 mai mare	Comp 3 mai mare	
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva	
Procent ajustare aplicat	1%	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 proprietati 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%	
Forma / raportul laturilor				
Diferentele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu forma regulata sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 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 TEREN

COMPARABILA 1

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-2722-mp-parcelabil-bariera-valcii-zona-b-dul-carpenuului-gar-IDHy3?session_long_olx=19eb5ae190dx3bff70db&session_olx=19eba98882fx38f710fa

Teren 2722 mp, parcelabil, Bariera Valcii, zona b-dul Carpenului - Gar

381 080 € 140 €/m²

Bordeni, Craiova, Dolj

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	2722 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	107 x 25 m
Gard:	fără informații
Tip acces:	privat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	☒ apă curentă ☒ electricitate ☒ gaz

Descriere

BLITZ vă propune spre vânzare un teren intravilan cu o suprafață totală de 2.722 mp, situat într-una dintre cele mai căutate zone rezidențiale ale Craiovei, în proximitatea Bulevardului Carpenului și a străzii Gârlești.

Proprietatea beneficiază de o deschidere generoasă de 107 m și o lățime de 25,42 m, oferind multiple posibilități de valorificare. Un avantaj major îl reprezintă posibilitatea parcelării terenului în funcție de cerințele și necesitățile fiecărui cumpărător, fiind ideal atât pentru construirea unei locuințe individuale, cât și pentru dezvoltări rezidențiale.

Suprafață totală: 2.722 mp

Possibilitate de parcelare personalizată

Deschidere: 107 m

Acces facil prin alei privată cu lățime de 9 m

La aproximativ 150 m de Bulevardul Carpenului

Zonă exclusiv rezidențială, cu locuințe construite și în continuă dezvoltare

Utilitățile disponibile în zonă sunt:

- Apă
- Gaz
- Energie electrică

Amplasarea excelentă, accesul facil și flexibilitatea parcelării transformă această proprietate într-o oportunitate ideală atât pentru investiție, cât și pentru construirea casei mult visate.

Pentru informații suplimentare și programarea unei vizionări, vă invităm să ne contactați.

Cod ofertă: ID BLITZ: 0176455



BLITZ Romania

BLITZ

☎ 0264 333 777

Nume*

Nume

E-mail*

Email

Număr de telefon*

+40

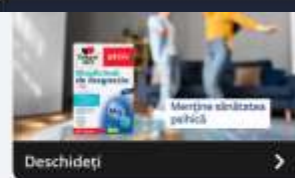
Număr de telefon

Mesașul tău*

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

Autorul anunțului va primi datele tale pentru a permite comunicarea.

Administrația acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (București) **mai mult**



Publicitate



Calculatoare de împrumut



Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea proprietății

381080

€

Selectați valoarea împrumutului

Perioada de rambursare

120

Luni

În câți ani doriți să rambursați împrumutul?

COMPARABILA 2

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-str-carpenu-lui-cantonului-garlesti-IDkB1mx.html?search_reason=search%7Corganic



Indicator intro...

Indicați Start Salvează

Postat 25 mai 2026

Vand teren str. Carpenului, Cantonului Garlești

140 € Prețul e negociabil

Publicat

Vrei finanțare? ⓘ

Calculează rata

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafața utilă: 4 000 m² Extravilan / Intravilan: Intravilan

Publicat ⓘ

Allianz **Jiriac** Asigurare pentru casa ta **Vezi oferta**

DESCRIERE

Proprietar vand teren strada Carpenului, alcea Cantonului. Strada de acces 9 metri latime. Apa curenta si gaze. Terenul poate fi parcelat conform cerintelor. Toate actele in regula.

PRIVAT ⓘ

Minel
Pe OLX din mai 2025
Activ pe 02 iunie 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 ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Craiova Dolj

Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

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

Publicitate

13 magazine in Toata Tara

ARABĂM PREȚURILE MARI

Deschideți

Publicitate

vida.ro

COMPARABILA 3

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-aproape-de-promenada-mall-IDiRPpk.html?search_reason=search%7Corganic



Postat 30 mai 2026

Teren intravilan de vânzare aproape de Promenada mall

520 000 € Prețul e negociabil

PUBLICAT
Vrei finanțare?

Calculează rata

PROMOVEAZĂ **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizică Suprafața utilă: 4 147 m² Extravilan / intravilan: intravilan

PUBLICITATE Asigurare pentru casa ta **Vezi oferta**

DESCRIERE

De vânzare teren intravilan în Craiova str Fulger nr 85(foarte aproape de mall Promenada) cu suprafața de 4147 mp. Negociabil.

PRIVAT

Iacobescu
Pe OLX din septembrie 2020
Activ pe 15 mai 2026

Trimite mesaj

0744 580 161

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Craiova
Doj



Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Publicitate



Publicitate



ANEXA 4 Documente

- Nota de Comandă nr. 136489 din 30.04.2026;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 195 din 30.04.2026;
- Anexa nr. 1 extras de plan cadastral, la H.C.L. nr. 195 din 30.04.2026;
- Anexa nr. 2 plan de ansamblu, la H.C.L. nr. 195 din 30.04.2026;
- Extras de carte funciară informativa nr. 241840, nr. cerere 63845 din 06.03.2026
- Certificat de urbanism nr. 2373 din 24.11.2025.



DIRECȚIA PATRIMONIU
Nr. 136489/30.04 2026

Notă Comandă

Prin HCL nr.195/2026

Art.1. Se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului-teren, în suprafață 2533 mp., situat în Str. Ing. Emil Marghitu, nr. 7, înscris Cartea Funciară nr. 241840 UAT Craiova, identificat conform planului cadastral și planului de ansamblu 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. 84471/2022 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 în vederea cumpărării imobilului situat în Craiova, str. Ing. Emil Marghitu nr.7 de către municipiul Craiova pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor hotărârii menționată anterior.

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv	2026	
Întocmit: Gavrilăscu Florentina	Inspector	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

HOTĂRÂREA NR. 195

privind cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului-teren, situat în municipiul Craiova, str. Ing. Emil Marghitu, nr. 7, înscris Cartea Funciară nr. 241840 UAT Craiova

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 30.04.2026;

Având în vedere referatul de aprobare nr.135238/2026, raportul nr.135670/2026 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.138713/2026 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului-teren, situat în municipiul Craiova, str. Ing. Emil Marghitu, nr. 7, înscris Cartea Funciară nr. 241840 UAT Craiova și avizele nr.11/2026 al Comisiei I - Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea Domeniului, nr.11/2026 al Comisiei III -Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.15/2026 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 2533 mp., situat în Str. Ing. Emil Marghitu, nr. 7, înscris Cartea Funciară nr. 241840 UAT Craiova, identificat conform planului cadastral și planului de ansamblu 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. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Compartimentul Administrație Publică Locală și Relații cu Consiliul Local și Direcția Patrimoniu vor aduce la indeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Marian Daniel PĂLOIU



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECREȚAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **241840**, UAT Craiova / DOLJ, Loc.
Craiova, Str. Riului, Nr. 395 A

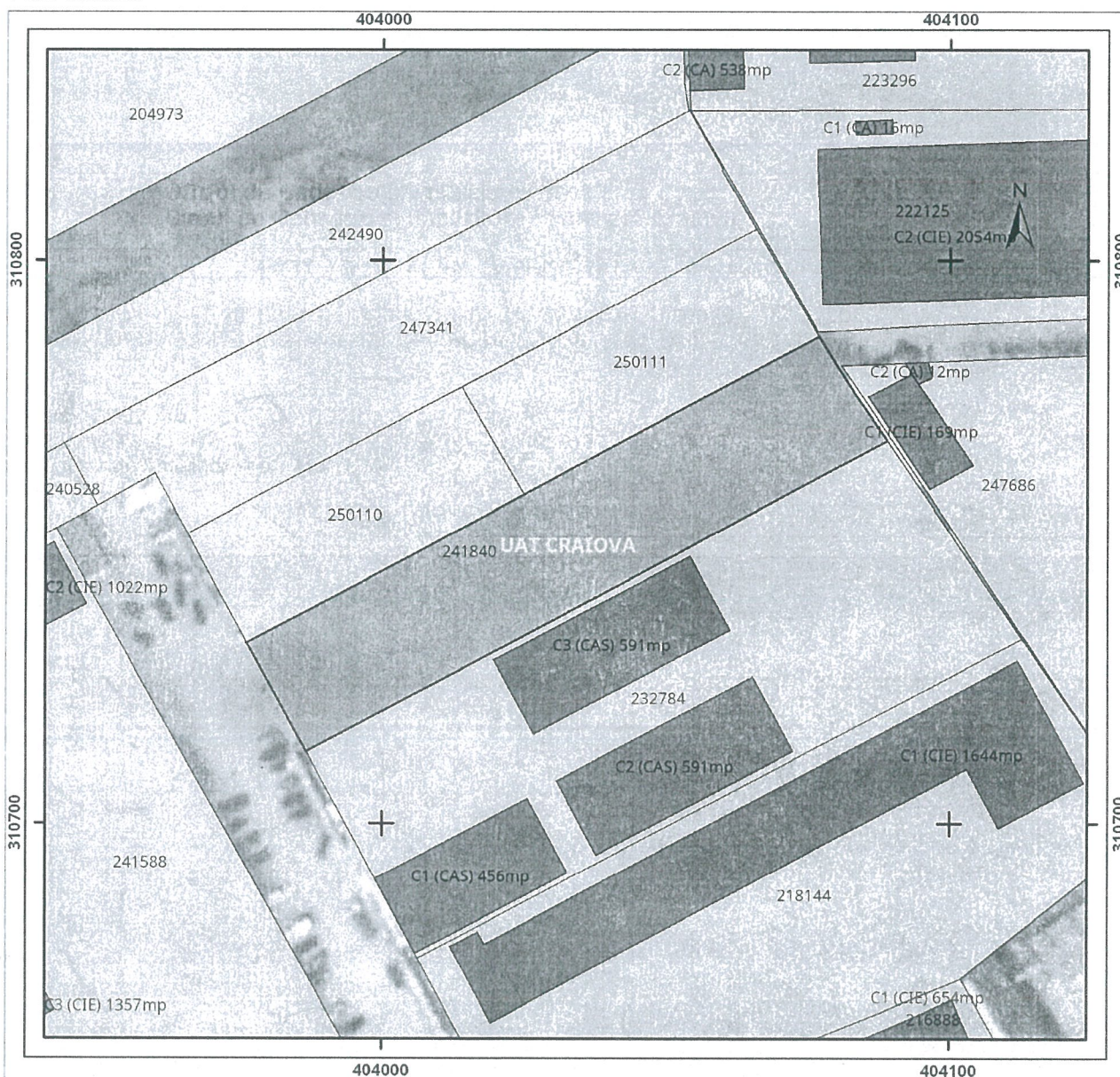
Nr. cerere	99146
Ziua	15
Luna	04
Anul	2026

Teren: 2.533 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 2533mp

Plan detaliu



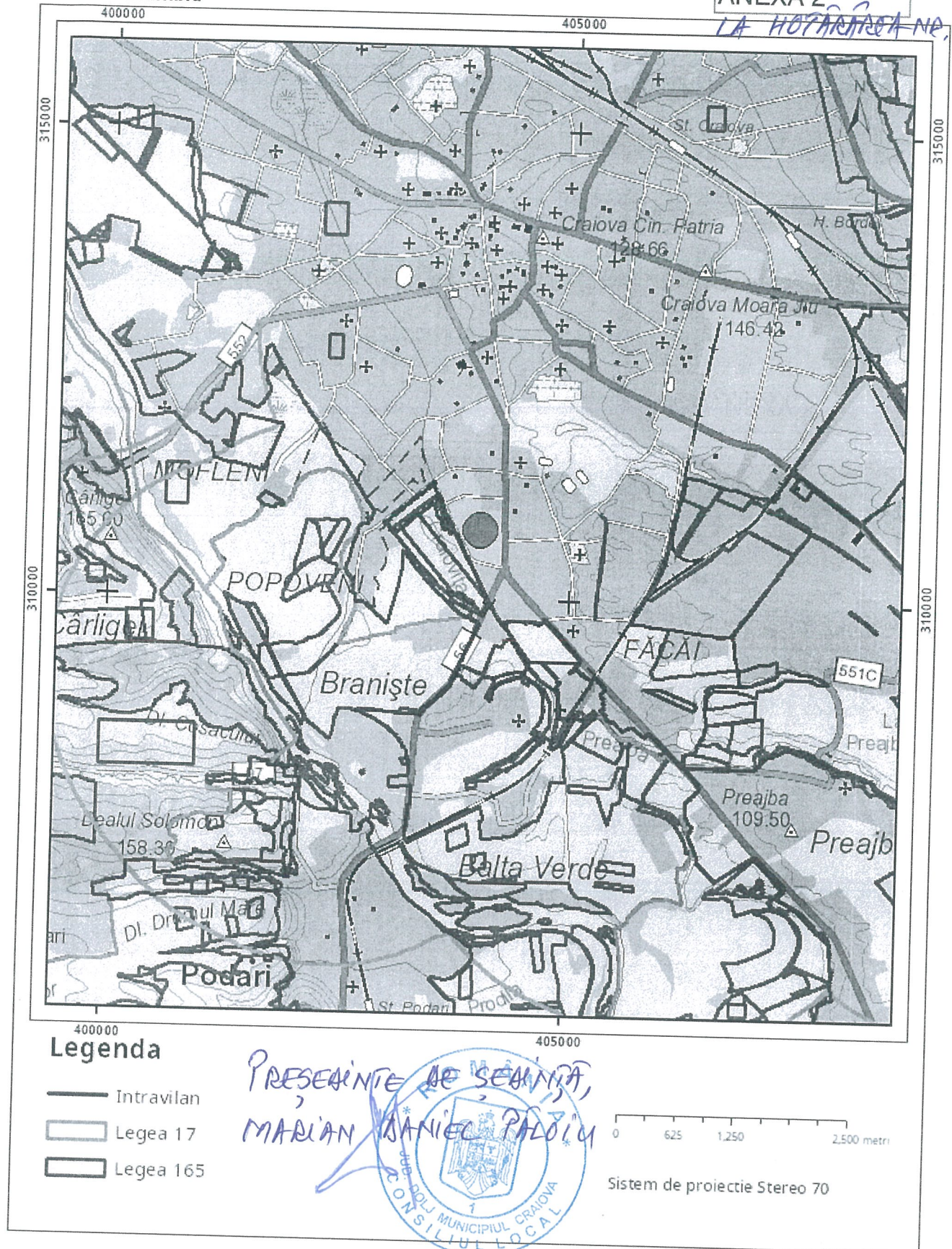
Legenda

- Intravilan
- Legea 5
- Legea 17
- Legea 165

12.5 25 50 metri

Sistem de proiectie Stereo 70

PREȘEDINTE DE ȘANȚĂ,
MARIAN DĂBĂLEA PALOPU



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 21-04-2020
Data și ora generării: 15-04-2026 11:17



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 241840 Craiova

Nr. cerere	63845
Ziua	06
Luna	03
Anul	2026
Cod verificare 100202959432	



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. Dolj, UAT Craiova, Loc. Craiova, Str Riului, Nr. 395 A, fost T 33 P 20

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	241840	2.533	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
84505 / 30/04/2020		
Act Notarial nr. ACT DE ALIPIRE AUT NR 699, din 29/04/2020 emis de Zavoi Aurelian Paul, Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 1058, din 28/11/2019 emis de UNGUREANU-DUVAL ANAMARIA ANDRA;		
B1	Se înființează cf. 241840 a imobilului cu nr. cad. 241840/Craiova ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile: ~~ nr.cad.239388\cf.239388; ~~ nr.cad.239397\cf.239397;	A1
43015 / 23/02/2024		
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE AUT NR 696, din 23/02/2024 emis de NP CUREA IONEL;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) COMAGROIND SA	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

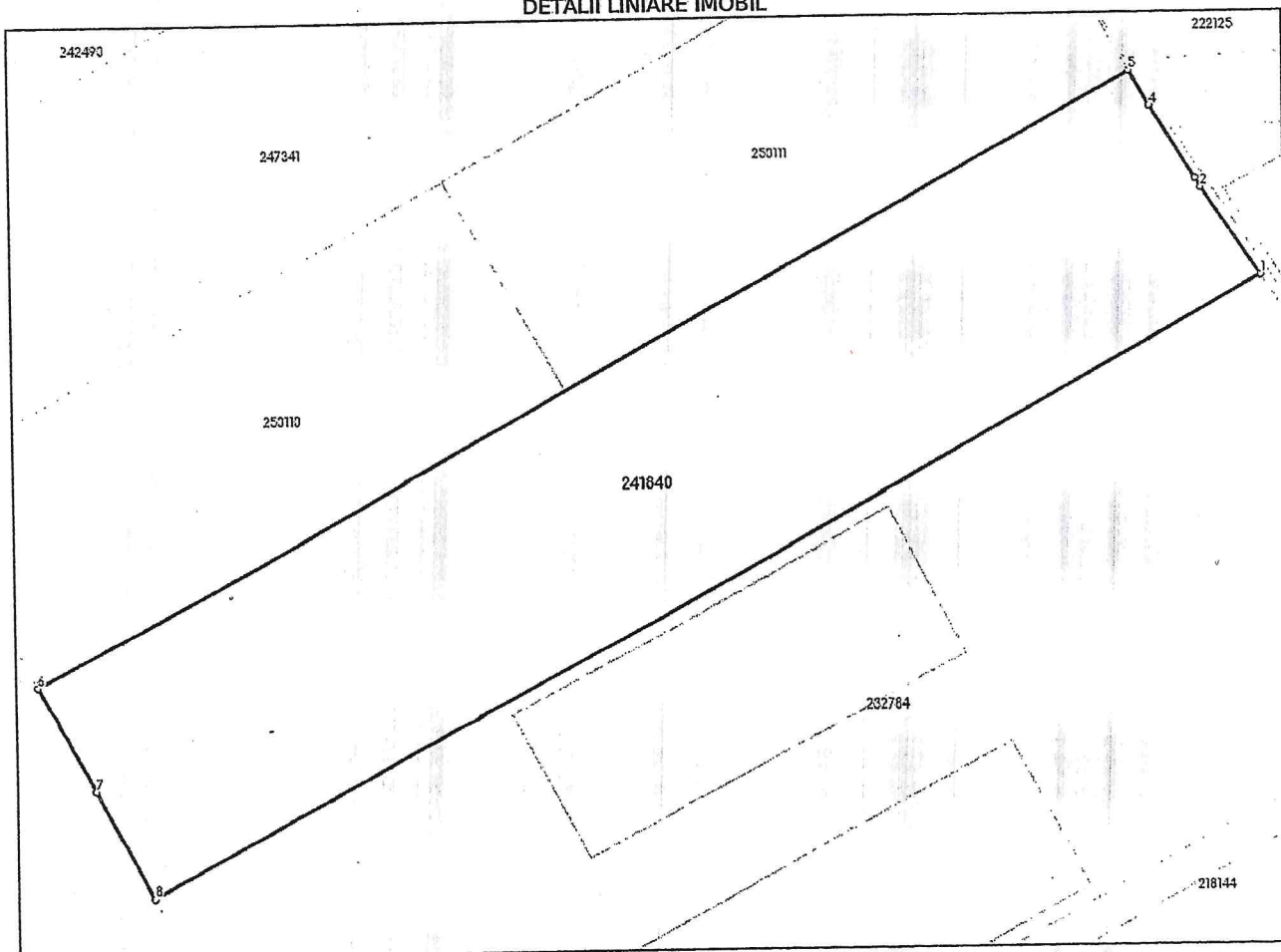
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
241840	2.533	

* 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	arabil	DA	2.533	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	9.674
2	3	0.932
3	4	7.827
4	5	3.642
5	6	114.386
6	7	10.999

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	11.001
8	1	116.163

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiect Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al 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,
 06/03/2026, 09:31

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>

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

ROMÂNIA
JUDEȚUL DOLJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Nr. **372298** din

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. **2373** din **24.11.2025**

În scopul: construire doua hale parter cu destinatia depozite materiale de constructii paletizare

Ca urmare a Cererii adresate de (1) **COMAGROIND SA REPREZENTATA DE TRANDAFIR ANDREEA MARIA**

cu sediul (2) în județul , , satul , sectorul , cod poștal , , nr. , bl. , sc. , et. , ap. , telefon/fax , e-mail înregistrată la nr. **372298** din **05/11/2025**

pentru imobilul teren si/sau constructii situat în județul **Dolj**, Municipiul **Craiova**, satul - sector - cod poștal -, Strada **Inginer Emil Marghitu**, nr. **7**, bl. -, sc. -, et. -, ap.-, sau identificat prin (3)

plan de situație, număr cadastral:241840

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

nr. **23/2000,554/2023**

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Teren intravilan proprietate privata a COMAGROIND S.A. conform extras CF nr.241840/4.11.2025.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuală a terenului - teren arabil Destinația după PUG -partial zona cu functiuni complexe de interes public si servicii de interes general si partial zona mixta cu functiuni complexe de interes public si servicii de interes general si unitati industriale cu interdictie temporara de construire pana la aprobarea documentatiei de urbanism

PUZ/PUD Suprafata terenului -2533 mp din acte si masuratori

FP-39-04, ver05

3. REGIMUL TEHNIC

Conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 23/2000 și prelungire valabilitate cu H.C.L. nr. 554/2023 amplasamentul este situat parțial în zona cu funcțiuni complexe de interes public și servicii de interes general cu P.O.T. max. = 70%, C.U.T. în funcție de regimul de înălțime și nu poate depăși C.U.T. max=4. Funcțiunea dominantă a zonei -activitate de interes public -activitate de serviri, și parțial zona mixtă cu funcțiuni complexe de interes public și servicii de interes general și unități industriale cu interdicție temporară de construire până la aprobarea documentației de urbanism PUZ/PUD. Imobil fără acces direct la strada Emil Marghitu, accesul la acesta se realizează pe alei -domeniul public conform HCL nr. 17/27.01.2022, poz. nr. 31. Se solicită -construire două hale parter cu destinația depozite materiale de construcții paletizare cu POT propus= 45,80% și C.U.T. propus =0,46. Solicitarea dumneavoastră pentru „, construire două hale parter cu destinația depozite materiale de construcții paletizare”, nu poate fi soluționată favorabil până la elaborarea și aprobarea unei documentații P.U.Z./P.U.D. având în vedere că prin reglementările urbanistice stabilite prin P.U.G. pentru zona -parțial zona mixtă cu funcțiuni complexe de interes public și servicii de interes general și unități industriale cu interdicție temporară de construire până la aprobarea documentației de urbanism PUZ/PUD a fost constituită interdicția temporară de construire până la aprobarea unor astfel de documentații (P.U.Z./P.U.D.), conform Legii nr. 350/2001 și în baza avizelor favorabile ale detinatorilor de utilități din zona , iar parțial pentru zona cu funcțiuni complexe de interes public și servicii de interes general funcțiunea de „, hale”, este incompatibilă cu funcțiunea -zona cu funcțiuni complexe de interes public și servicii de interes general. În cazul în care pe parcela se propun construcții noi ce se încadrează pe cele două reglementări, pentru tratarea unitară se va întocmi și aproba documentație PUZ, conf. Legii nr.350/2001. Orice derogare de la regulamentul de urbanism aprobat cu H.C.L. nr. 23/2000 și prelungire valabilitate cu H.C.L. nr. 554/2023 se poate face doar în baza unei documentații urbanistice P.U.Z./P.U.D Potrivit art. 32, alin.1, lit.c) / lit. d) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism: 1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate / d) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic de detaliu. De asemenea menționăm ca potrivit Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art. 56'1 " nu pot fi inițiate și aprobate documentații de urbanism care au ca

scop intrarea in legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire". Primaria Municipiului Craiova nu va emite acte în vederea înscrierii în CF a construcțiilor realizate fără AC sau cu nerespectarea acesteia, dacă nu se respectă reglementările urbanistice aferente imobilului.

*Prezentul certificat de urbanism **nu poate fi utilizat în scopul declarat(4) pentru construire doua hale parter cu destinatia depozite materiale de constructii paletizare***

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

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

4.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării

consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

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

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

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

ÎNTOCMIT

Iliuta Minaileanu

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

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

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

Alte avize/acorduri:

d. 2.avize și acorduri privind:

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

d.4.Studii de specialitate:

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documente de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **12** luni de la data emiterii.

PRIMAR,

**SECRETAR GENERAL,
Nicoleta Miulescu**

**ARHITECT ȘEF,
Monica Marin**

Achitat taxa de **36** lei, conform chitanței nr din

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

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

**ÎNTOCMIT
Iliuta Minaileanu**

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

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

de la data de până la data de

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității .

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

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ
Nr. 264266/22.07.2026

RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referat de aprobare nr.255966/2026
- Raportul nr.261596/2026 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

proponerea privind supunerea spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- aprobarea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii achiziționării de către municipiul Craiova a imobilului-teren, în suprafață de 2.533 mp, situat în municipiul Craiova, str. Ing. Emil Marghitu nr.7, înscris în Cartea funciară nr.241840 Craiova, în cuantum de 1.474.109 lei, echivalent a 281.163 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. 195

privind cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului-teren, situat în municipiul Craiova, str. Ing. Emil Marghitu, nr. 7, înscris Cartea Funciară nr. 241840 UAT Craiova

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 30.04.2026;

Având în vedere referatul de aprobare nr.135238/2026, raportul nr.135670/2026 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.138713/2026 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului-teren, situat în municipiul Craiova, str. Ing. Emil Marghitu, nr. 7, înscris Cartea Funciară nr. 241840 UAT Craiova și avizele nr.11/2026 al Comisiei I - Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea Domeniului, nr.11/2026 al Comisiei III -Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.15/2026 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 2533 mp., situat în Str. Ing. Emil Marghitu, nr. 7, înscris Cartea Funciară nr. 241840 UAT Craiova, identificat conform planului cadastral și planului de ansamblu 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. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Compartimentul Administrație Publică Locală și Relații cu Consiliul Local și Direcția Patrimoniu vor aduce la indeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Marian Daniel PĂLOIU



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECREȚAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **241840**, UAT Craiova / DOLJ, Loc.
Craiova, Str. Riului, Nr. 395 A

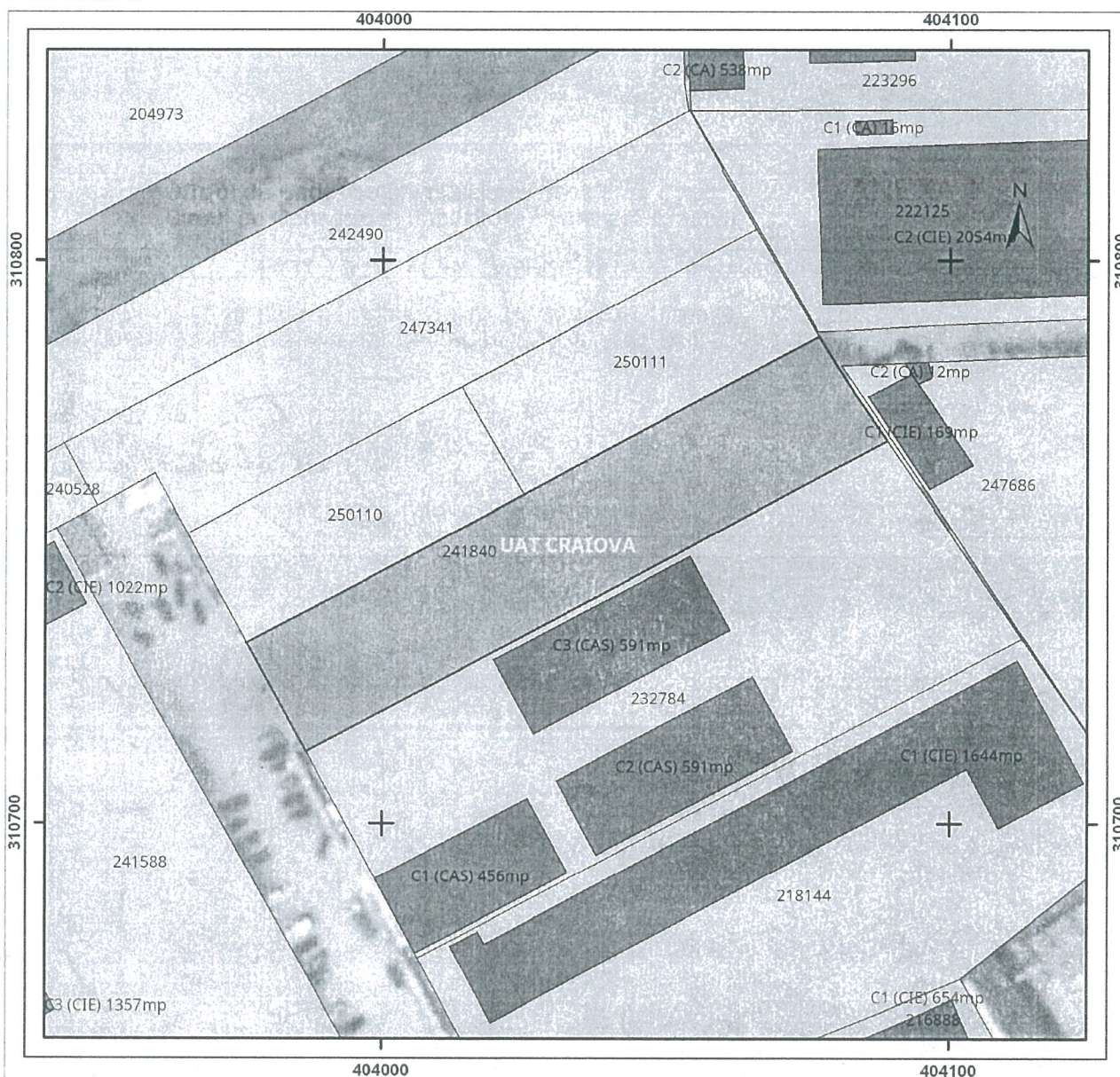
Nr. cerere	99146
Ziua	15
Luna	04
Anul	2026

Teren: 2.533 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 2533mp

Plan detaliu



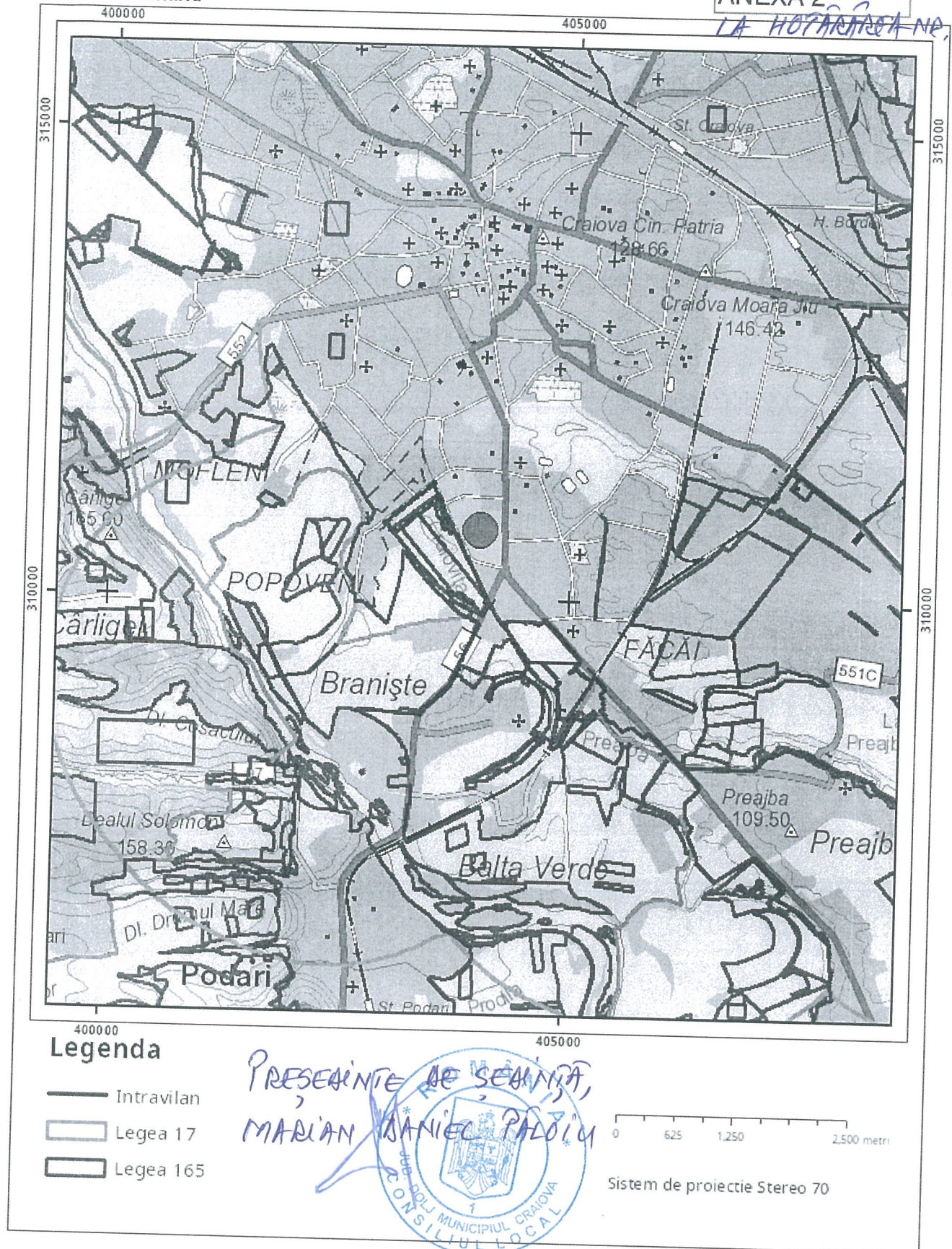
Legenda

- Intravilan
- Legea 5
- Legea 17
- Legea 165

12.5 25 50 metri

Sistem de proiectie Stereo 70

PREȘEDINTE DE ȘANȚĂ,
MARIAN DĂBĂLEA PALOPU



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 21-04-2020
Data și ora generării: 15-04-2026 11:17

Către: Primăria Municipiului Craiova

În atenția: Direcției Patrimoniu/ Serviciul Achiziții și Administrare Imobiliară

Subscrisa: **COMAGROIND SA**, având CUI RO2315390, cu sediul în Craiova, str. Calea București, nr.51B, Dolj, telefon 0723612340 / 0735164382, email: .

CERERE,



NR: 111054
DATA: 31/03/2026
COD: 65066
PRIMĂRIA MUN. CRAIOVA

Stimați reprezentanți ai Primăriei Municipiului Craiova,

Vă adresez prezenta solicitare pentru a vă aduce la cunoștință disponibilitatea mea de a vinde un teren în suprafață de 2533 mp aflat în proprietatea subscrisei, situate în: **Craiova, str. Ing Emil Marghitu, nr. 7 (fosta str Riului, nr 395A, tarlăua 33, Parcela 20), Dolj, nr cadastral 241840.**

Prin prezenta, vă rog să-mi comunicați dacă Primăria Municipiului Craiova are interesul de achiziționa acest imobil, în vederea unor eventuale proiecte publice, extinderi, investiții sau lucrări de utilitate publică.

Pun la dispoziție, la cerere:

- extras CF
- certificat de nomenclatură stradală
- plan de amplasament
- acte de proprietate
- alte informații tehnice.

Vă rog să-mi transmiteți răspunsul dumneavoastră în scris, la adresa menționată sau pe email.

Vă mulțumesc anticipat pentru timpul acordat.

Data: 31.03.2026

Semnătura și stampilă:



. 1947 / 1. 1. 20

DUPPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE

Între subscrisele:

1. **Societatea MAG CONSTRUCT S.R.L.**, cu sediul social în Mun. Craiova, str. Vasile Alecsandri, nr. 11, Corp C1, județul Dolj, înregistrată la Registrul Comerțului Dolj sub nr. J16/2060/24.10.2007, având CUI 22624234, în calitate de vânzătoare, reprezentată prin asociat unic și administrator **GRIGORE ALEXANDRU-GHEORGHE**, CNP _____, cu domiciliul în Mun. _____, județul Dolj, identificat cu CI seria _____, eliberată la data de 23.04.2015 de SPCLEP Craiova;-----

2. **Societatea COMAGROIND SA**, cu sediul social în Mun. Craiova, Calea București, Piața Centrală, nr. 77, județul Dolj, înregistrată la Registrul Comerțului Dolj sub nr. J16/211/01.04.1991, având CUI 2315390, în calitate de cumpărătoare, reprezentată prin administrator **TRANDAFIR ANDREEA-MARIA**, CNP _____, cu domiciliul în Mun. _____, județul Dolj, identificată cu CI seria _____, eliberată la data de 03.03.2022 de SPCLEP Craiova, în baza Hotărârii AGA nr. 2 din 12.05.2023 emisă de societate,-----

a intervenit prezentul contract de vânzare în următoarele condiții: -----

Subscrisa, **Societatea MAG CONSTRUCT S.R.L.**, reprezentată prin asociat unic și administrator **GRIGORE ALEXANDRU-GHEORGHE**, vând Societății **COMAGROIND SA**, reprezentată prin administrator **TRANDAFIR ANDREEA-MARIA**, imobilul proprietatea societății situat în Mun. Craiova, str. Rîului, nr. 395 A, jud. Dolj, fost T 33, P 20, compus din teren intravilan în suprafață de 2.533 mp din acte și din măsurători, având categoria de folosință arabil, imobil identificat cu nr. cadastral 241840, intabulat în Cartea Funciară nr. 241840 a UAT Craiova.-----

Imobilul ce formează obiectul prezentului contract se află în zona C. -----

Subscrisa, vânzătoare, prin asociat unic și administrator **GRIGORE ALEXANDRU-GHEORGHE**, declar am dobândit imobilul menționat mai sus, conform Contractului de vânzare autentificat sub nr. 1108/28.05.2021 de Notar Public Zăvoi Aurelian-Paul, cu sediul biroului în Craiova.-----

Subscrisa, **Societatea MAG CONSTRUCT S.R.L.**, reprezentată prin asociat unic și administrator **GRIGORE ALEXANDRU-GHEORGHE**, declar sub sancțiunile prevăzute de art. 326 Noul Cod Penal, privind falsul în declarații, că nu sunt în niciuna dintre situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde și că imobilul ce formează obiectul prezentului înscris nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu face obiectul unor litigii sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale sau proceduri de expropriere și nu face obiectul unui patrimoniu de afectare, este proprietatea societății, nu a fost înstrăinat, nu au fost constituite drepturi reale în favoarea altor persoane sau încheiate pacte de opțiune sau promisiuni de vânzare cumpărare a acestui bun, niciun terț nu are drept de preempțiune în ceea ce privește imobilul sau părți din acesta (sau orice drept asupra acestuia, în tot sau în parte), nu este sechestrat, grevat de sarcini și urmăriri de orice natură, nu a fost scos din circuitul civil și nu este grevat de vreo clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau convențională.-----

Imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din Extrasul de carte funciară de autentificare nr. 41936 din data de 22.02.2024 emis de OCPI Dolj - BCPI Craiova, cu excepția notării sub B8 a Promisiunii bilaterale de vânzare cumpărare autentificată sub nr. 3833/09.10.2023 de Notar Public Curea Ionel, cu sediul biroului în Craiova, jud. Dolj, în favoarea societății cumpărătoare **COMAGROIND SA**, precum și cu excepția intabulării sub C3 a dreptului de ipotecă legală în favoarea societății cumpărătoare

COMAGROIND SA pentru suma de lei
(s) cc are ca obiect restituirea
sumelor plătite, ce urmează a fi radiate din Cartea Funciară nr. 241840 a UAT Craiova o dată cu
intabularea prezentului contract de vânzare.

Prețul stabilit de noi, părțile contractante, este de
fără TVA, având aplicabil regimul fiscal de <taxare inversă> conform art. 331 alin.2 lit. g din
Legea 227/2015 privind Codul Fiscal, preț care a fost încasat integral de societatea vânzătoare de
la societatea cumpărătoare, astfel: suma de 699.797,10 lei
(șasesutenouăzecișinouămiisaptesutenouăzecișisapte lei și zece bani), echivalentul a 141.000
Euro (osutăpatruzecișiumii Euro), calculat la cursul BNR de 1 Euro=4,9631 lei, am primit-o
eu, societatea vânzătoare de la societatea cumpărătoare la data de 09.10.2023, prin virament bancar
în contul nr. RO06BTRLRONCRT0669097401 deschis pe numele vânzătoarei Societatea MAG
CONSTRUCT S.R.L la BANCA TRANSILVANIA, conform Promisiunii bilaterale de vânzare
cumpărare autenticată sub nr. 3833/09.10.2023 de Notar Public Curea Ionel, cu sediul biroului în
Craiova, jud. Dolj, iar suma de 159.260,80 lei (osutăcincizecișinouămiidouășuteșaiszeci lei și
optzeci bani), echivalentul a 32.000 Euro (treizecișidouămii Euro), calculat la cursul BNR de 1
Euro=4,9769 lei, am primit-o eu, societatea vânzătoare de la societatea cumpărătoare azi, data
autentificării prezentului contract, prin virament bancar în contul nr.
RO06BTRLRONCRT0669097401 deschis pe numele vânzătoarei Societatea MAG CONSTRUCT
S.R.L la BANCA TRANSILVANIA.

Imobilul are taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din certificatul de atestare
fiscală nr. 77340 din data de 22.02.2024 eliberat de Primăria Mun. Craiova - Direcția de Impozite și
Taxe.

Transmiterea de drept, de fapt și predarea imobilului, adică punerea lui la dispoziția
societății cumpărătoare, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită
a posesiei, conform art.1685 Cod Civil se fac începând de azi, data autentificării prezentului contract.
Societatea cumpărătoare prin administrator TRANDAFIR ANDREEA-MARIA, are obligația de a
verifica starea în care se află imobilul la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe
care societatea vânzătoare prin asociat unic și administrator GRIGORE ALEXANDRU-
GHEORGHE are obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

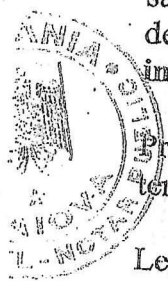
Subscrisa, Societatea MAG CONSTRUCT S.R.L, reprezentată prin asociat unic și
administrator GRIGORE ALEXANDRU-GHEORGHE, declar sub sancțiunile prevăzute de art.
326 Noul Cod Penal că nu cunosc ca imobilul să aibă vicii ascunse sau aparente.

Subscrisa, Societatea MAG CONSTRUCT S.R.L, reprezentată prin asociat unic și
administrator GRIGORE ALEXANDRU-GHEORGHE, garantez societatea cumpărătoare contra
evicțiunii și viciilor, conform art. 1695 și art. 1707 Cod Civil.

Subscrisa, Societatea MAG CONSTRUCT S.R.L, reprezentată prin asociat unic și
administrator GRIGORE ALEXANDRU-GHEORGHE, declar că sunt beneficiara reală a sumei
încasate din prezenta vânzare, iar bunul face parte din patrimoniul societății vânzătoare.

Subscrisa, Societatea COMAGROIND SA, reprezentată prin administrator TRANDAFIR
ANDREEA-MARIA, declar că am cumpărat de la Societatea MAG CONSTRUCT S.R.L,
reprezentată prin asociat unic și administrator GRIGORE ALEXANDRU-GHEORGHE, imobilul
de la adresa de mai sus, a cărei situație de drept și de fapt o cunosc, știu că acesta a fost dobândit de
către societatea vânzătoare în modul arătat, că nu este grevat de sarcini, nu a ieșit din circuitul civil,
înțelegând să îl dobândesc fără să eliberez societatea vânzătoare de obligația de garanție pentru
evicțiune prevăzută de art. 1695 – Cod Civil.

Prețul stabilit de noi, părțile contractante, este de
fără TVA, având aplicabil regimul fiscal de <taxare inversă> conform art. 331 alin.2 lit. g din
Legea 227/2015 privind Codul Fiscal, preț pe care societatea cumpărătoare l-a achitat integral



Eu, părțile, declarăm că ni s-a pus în vedere de notarul public să menționăm în act prețul real al vânzării ce face obiectul prezentului contract de vânzare și declarăm sub sancțiunile prevăzute de art. 326 Noul Cod Penal privind falsul în declarații că acesta este în sumă de 173.000 (osutășaptezecișitreimii) Euro, fără TVA, având aplicabil regimul fiscal de <taxare inversă> conform art. 331 alin.2 lit. g din Legea 227/2015 privind Codul Fiscal.

Eu, societatea cumpărătoare declar că mă voi adresa Direcției de Impozite și Taxe al Primăriei competente pentru înregistrarea în evidențele fiscale a prezentului contract de vânzare, în termen de 30 zile începând de azi, data autentificării prezentului contract.

Noi, părțile contractante, declarăm că am luat cunoștință de prevederile art. 9 lit. b din Legea nr. 241/2005, cu privire la evaziunea fiscală.

Noi, părțile contractante, declarăm că am luat cunoștință de Dispozițiile Legii nr. 129/2019 pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, iar eu, societatea cumpărătoare, declar că suma reprezentând prețul vânzării, nu provine din acțiuni care încalcă dispozițiile prevăzute în Legea 129/2019.

Noi, părțile contractante, declarăm că până în prezent nu am încheiat niciun precontract privind imobilul ce face obiectul prezentului contract de vânzare, prin care să ne înțelegem asupra altui preț decât cel specificat în conținutul acestui act.

Noi, părțile contractante, declarăm sub sancțiunile prevăzute de art. 326 Noul Cod Penal, privind falsul în declarații, că nu avem calitatea de debitori în procedura insolvenței persoanelor fizice.

Lucrările de publicitate imobiliară se vor îndeplini de notarul public, potrivit dispozițiilor Legii nr.7/1996.

Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de societatea cumpărătoare.

Pentru calcularea taxelor notariale și a impozitului s-a folosit un curs de 4,9769 lei/1 euro, rezultând suma de 861.004 lei.

Valoarea minimă a imobilului stabilită conform studiului de piață realizat de către Camera Notarilor Publici este de 319.158 lei.

Noi, părțile contractante, declarăm că am citit prezentul act, am înțeles pe deplin toate clauzele cuprinse în acesta, ni s-au explicat efectele juridice ale acestuia, avem capacitatea legală de a contracta și suntem de acord cu conținutul lui.

Tehnoredactat la Societate Profesională Notarială CANTĂR ELENA și CUREA IONEL, astăzi, data autentificării, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 5 (cinci) duplicate, din care 1 (un) exemplar va rămâne în arhiva biroului notarial, 1 (un) exemplar pentru OCPI și 3 (trei) exemplare au fost eliberate părților.

VÂNZĂTOARE,
Societatea MAG CONSTRUCT S.R.L.,
prin asociat unic și administrator
S.S. GRIGORE ALEXANDRU-GHEORGHE

CUMPĂRĂTOARE,
SOCIETATEA COMAGROIND SA
prin administrator,
S.S. TRANDAFIR ANDREEA-MARIA



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 241840 Craiova

Nr. cerere	63845
Ziua	06
Luna	03
Anul	2026
Cod verificare 100202959432	



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. Dolj, UAT Craiova, Loc. Craiova, Str Riului, Nr. 395 A, fost T 33 P 20

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	241840	2.533	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
84505 / 30/04/2020		
Act Notarial nr. ACT DE ALIPIRE AUT NR 699, din 29/04/2020 emis de Zavoi Aurelian Paul, Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 1058, din 28/11/2019 emis de UNGUREANU-DUVAL ANAMARIA ANDRA;		
B1	Se înființează cf. 241840 a imobilului cu nr. cad. 241840/Craiova ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile: ~~ nr.cad.239388\cf.239388; ~~ nr.cad.239397\cf.239397;	A1
43015 / 23/02/2024		
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE AUT NR 696, din 23/02/2024 emis de NP CUREA IONEL;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) COMAGROIND SA	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

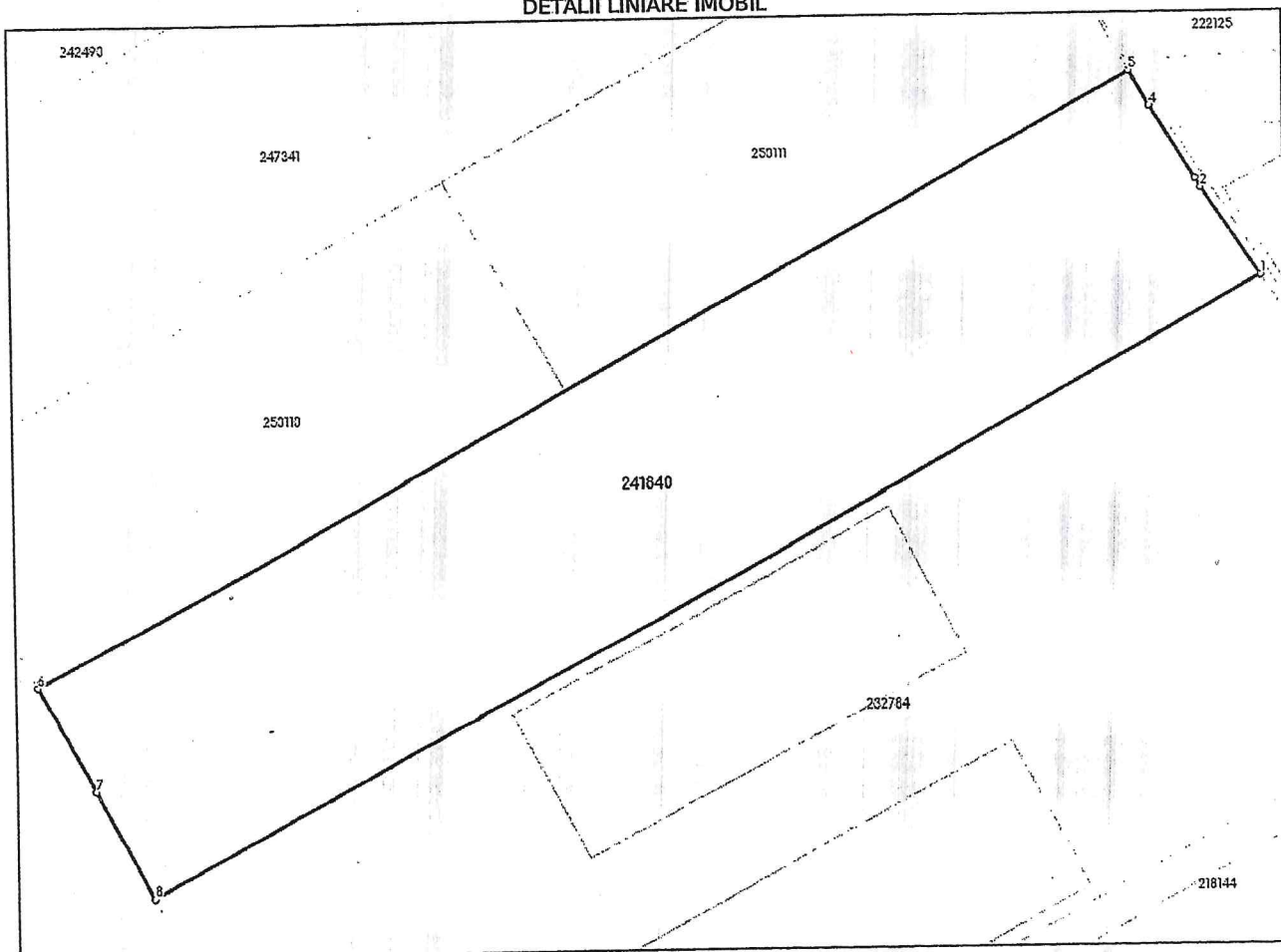
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
241840	2.533	

* 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	arabil	DA	2.533	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	9.674
2	3	0.932
3	4	7.827
4	5	3.642
5	6	114.386
6	7	10.999

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	11.001
8	1	116.163

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiect Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
 06/03/2026, 09:31

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>

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro



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

www.primariacraiova.ro



ISO 9001 Certificat nr. 2450

CERTIFICAT
de nomenclatură stradală
Nr. 3288 din 10.09.2025

Ca urmare a cererii adresate de S.C. COMAGROIND S.A. cu domiciliul în ROMÂNIA, județul DOLJ, Municipiu Craiova, Strada Bucovaș, nr. 98, înregistrată la nr. 294807 din 05.09.2025, având calitatea de și urmare a verificărilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autorităților administrației publice locale se atestă că imobilul situat la adresa:

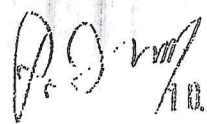
Strada Ing. Emil Marghitu, nr. 7 fost/ostă strada Riului nr.395A, fosta Tarlaua 33 Parcela 20 figurează în Nomenclatorul Străzilor Municipiului Craiova la adresa:

Strada Ing. Emil Marghitu, nr. 7

având suprafața de 2533mp cu numărul cadastral 241840, Cartea Funciară nr. 241840.

Prezentul certificat s-a eliberat pentru Certificat de urbanism

Imobil fără acces la strada Ing. Emil Marghitu, accesul la aceasta se realizează pe alee - domeniul public conform H.C.L.nr.17/27.01.2022, poz. nr.31.

Nume și prenume	Funcția	Semnătura
Verificat: Monica Marin	Pt. Arhitect Șef	 10 SEP 2025
Verificat: Ștefan Florescu	Pt. Șef Serviciu	 10 SEP 2025
Întocmit: Elena Daniela Roșu	Consilier	 10 SEP 2025

Achitat taxa de: 11 lei cu chitanța nr.: 017625 din 10.10.2025
Achitat taxă de urgență: lei cu chitanța nr.: din

Notă:

1. Prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate și nu conferă această calitate
2. Cu o copie a acestei adrese aveți obligația ca în termen de 30 de zile să vă prezentați la Direcția de Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei Municipiului Craiova în vederea înregistrării/actualizării adresei imobilului în evidențele fiscale
3. Pentru obținerea plăcii cu noul număr administrativ vă rugăm să vă adresați Serviciului de Siguranță al Circulației Urbane din cadrul R.A.A.D.P.F.L.
4. Prezentul certificat rămâne valabil până la renumerotări factoriale, respectiv atribuirii de denumiri de străzi în zona.

F.O. 03.12.02 VERS.