

HOTĂRÂREA NR. ____

privind aprobarea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al negocierii, în vederea vânzării de către municipiul Craiova, a imobilului –teren care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Calea Unirii, nr.1, bl. M1, înscris în Cartea Funciară nr.260713

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 24.09.2026;

Având în vedere referatul de aprobare nr.305992/2026, raportul nr.305993/2026 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr. 307693/2026 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune aprobarea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al negocierii, în vederea vânzării de către municipiul Craiova, a imobilului –teren care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Calea Unirii, nr.1, bl. M1, înscris în Cartea Funciară nr.260713;

În conformitate cu prevederile art.1650 și art.1660 din Codul Civil;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.284/2026 referitoare la aprobarea vânzării imobilului-teren situat în municipiul Craiova, Calea Unirii, nr.1, bl.M1, înscris în Cartea Funciară nr.260713 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 stabilirea prețului de pornire al negocierii vânzării, de către municipiul Craiova, a imobilului-teren, în suprafață de 51 mp., situat în Calea Unirii, nr.1, bl. M1, înscris în Cartea Funciară nr. 260713 Craiova, în cuantum de 190.787 lei, echivalent a 36.281 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, în vederea vânzării de către municipiul Craiova, a imobilului –teren ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Calea Unirii, nr.1, bl. M1,
Cartea Funciară nr.260713

Având în vedere:

Hotărârea Consiliului Local nr.284/2026, prin care Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat la art.1 vânzarea de către municipiul Craiova a imobilului-teren situat în Craiova, Calea Unirii nr. 1, bl. M1 (fost Piața Unirii bl. M1) în suprafață de 51 mp, înscris în Cartea Funciară nr.260713 Craiova, către Buigold Alsol IFN SRL, titularul dreptului de preemțiune, proprietar al imobilului-construcție.

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

Acordul cadru nr. 286615/2026 ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, s-a procedat la estimarea valorii de piață a imobilului mai sus menționat, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor HCL nr.284/2026.

Urmare a celor menționate mai sus și potrivit Hotărârii Consiliului Local nr 284/2026, în temeiul art.108, art.129 alin.2, lit c) și alin.6 lit. b), din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, considerăm necesară și oportună inițierea, dezbateră, analizarea și aprobarea unui proiect de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare ce stabilește prețul de pornire al negocierii, în vederea vânzării de către municipiul Craiova, a imobilului –teren ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Calea Unirii nr.1, bl. M1, înscris în Cartea Funciară nr.260713 Craiova.

PRIMAR,
Lia-Olguța Vasilescu

ÎNTOCMIT,
DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian Ionuț Gâlea

*Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea,
realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial*
Data: 09.2026
Semnătura:

RAPORT

La Proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare ce stabilește prețul de pornire al negocierii, în vederea vânzării de către municipiul Craiova, a imobilului –teren ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Calea Unirii, nr.1, bl. M1, Cartea Funciară nr.260713

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.284/2026 se aprobă vânzarea de către Municipiul Craiova a imobilului-teren, care aparține municipiului Craiova, în suprafața de 51 mp, situat în Calea Unirii nr.1, bl. M1 (fost Piața Unirii bl. M1) înscris în Cartea Funciară nr. 260713 Craiova, către BUIGOLD ALSOR IFN SRL, titular al dreptului de preemțiune, proprietar al imobilului-construcție.

Conform articolului 2, prețul de pornire al negocierii, se stabilește pe baza raportului de evaluare, care se supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Potrivit art.108 din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, Consiliile locale și județene hotărăsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod , ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean , după caz, să fie : a) date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ teritoriale care le are în proprietate; b) concesionate, c)închiriate, d) date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică ; e) valorificate prin alte modalități prevăzute de lege.

Având în vedere Acordul cadru nr.286615/2026 ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, în vigoare, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, autoritatea locală a solicitat prin notă de comandă raportul de evaluare ce este identificat în anexă la prezentul raport.

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.

În cadrul raportului de evaluare, în urma analizelor și calculelor efectuate, s-a obținut pentru prețul de pornire al negocierii achiziționării imobilului – teren, valoarea totală de 190.787 lei, echivalent a 36.281 euro.

Valorile nu includ TVA.

Conversia lei/euro a fost făcută la cursul de referință BNR 5,2586 lei/euro, curs valutar din 01.09.2026, 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 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. 305992/2026, cu prevederile art.154 alin.1 din Ordonanța de urgență nr.57/2019, cu art.1650 și art. 1660 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 vânzării de către municipiul Craiova a imobilului-teren, în suprafață de 51 mp, situat în Calea Unirii, nr.1, bl. M1, înscris în Cartea Funciară nr. 260713 Craiova, în cuantum de 190.787 lei, echivalent a 36.281 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: 09.2026
Semnătura:

Întocmit,
Insp.Florentina Gavrilesco

*Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea,
realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial*
Data: .09.2026
Semnătura

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

Nr. raport	2026090104	din	01.09.2026
------------	------------	-----	------------

Nota de comandă	297992	din	01.09.2026
-----------------	--------	-----	------------



NR: 307255
DATA: 16/09/2026
COD: 12F5F2
PRIMĂRIA MUN. CRAIOVA

COPIE -

RAPORT DE EVALUARE ACTIVE/PROPRIETATE IMOBILIARĂ –

Vânzare de către Municipiul Craiova a imobilului – teren, în suprafață de 51 mp, situat în Calea Unirii, nr. 1, bl. M1, (fost Piața Unirii, bl. M1), înscris în Cartea Funciară nr. 260713 UAT Craiova, către BUIGOLD ALSOR IFN S.R.L., titularul dreptului de preemțiune, proprietar al imobilului-construcție, în conformitate cu H.C.L. 284 din 28.05.2026.



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

Societatea BUIGOLD ALSOR IFN S.R.L.

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

Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
NR. LEGITIMAȚIE 10737.

-2026-

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către:

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere comanda nr. 297992 din 01.09.2026, 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 01.09.2026.

Etapetele parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la *activul imobil – teren, în suprafață de 51 mp, situat în Calea Unirii înscris în Cartea Funciară nr. 260713 UAT Craiova, către BUIGOLD ALSOR IFN S.R.L., titularul dreptului de preemțiune, proprietar al imobilului-construcție, în conformitate cu H.C.L. 284 din 28.05.2026.*

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

Utilizarea desemnată a evaluării este asistarea proprietarului pentru *stabilirea valorii de piață, în vederea vânzării de către Municipiul Craiova, a imobilului - teren, în suprafață de 51 mp, situat în Calea Unirii, nr. 1, bl. M1, (fost Piața Unirii, bl. M1), înscris în Cartea Funciară nr. 260713 UAT Craiova, către BUIGOLD ALSOR IFN S.R.L., titularul dreptului de preemțiune, proprietar al imobilului-construcție, în conformitate cu H.C.L. 284 din 28.05.2026, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025.*

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

Inspecția s-a efectuat în prezența reprezentantului beneficiarului.

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

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

Valoarea de piata teren, raportată (abordarea prin comparație directă)				
51,00 mp	190.787 lei	36.281 euro	(3.740,93 lei/mp echivalent a	711,39 euro/mp)

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blanariu



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	5
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	8
1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	10
1.1. EVALUATOR	10
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI	10
1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI	10
1.4. PROPRIETARI	10
1.5. BENEFICIAR	10
1.6. COMANDĂ/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII	10
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	12
1.11. SURSELE DE INFORMARE	13
1.12. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	14
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	16
2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE	17
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE	17
3 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	19
3.1. DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE	19
3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIEȚEI LOCALE	19
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	20
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	21
3.5. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIEȚEI LOCALE	21
4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ	22
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	22
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	23
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	26
ANEXE	28

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 Societatea BUIGOLD ALSOR IFN S.R.L.
Proprietar	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214
Comanda/contract	Comanda nr. 297992 din 01.09.2026
Data raportului	01.09.2026
Data inspecției	Inspecția s-a realizat în data de 01.09.2026, în prezența utilizatorului desemnat
Data evaluării	01.09.2026
Curs BNR valabil la data evaluării, 01.09.2026	1 Euro = 5,2586 lei
Identificarea activelor/ bunurilor supuse evaluării	Imobilul – teren, în suprafață de 51 mp, situat în Calea Unirii, nr. 1, bl. M1, (fost Piața Unirii, bl. M1) înscris în Cartea Funciară nr. 260713 UAT Craiova, către BUIGOLD ALSOR IFN S.R.L., titularul dreptului de preemțiune, proprietar al imobilului-construcție, în conformitate cu H.C.L. 284 din 28.05.2026
Amplasare	Municipiul Craiova, Calea Unirii, nr. 1, bl. M1, (fost Piața Unirii, bl. M1)
Utilizare existentă	Imobilul este un teren intravilan curți construcții utilizat de către BUIGOLD ALSOR IFN S.R.L.
Utilizarea desemnată	Asistarea proprietarului pentru stabilirea valorii de piață, în vederea vânzării de către Municipiului Craiova, a imobilului - teren, în suprafață de 51 mp, situat în Calea Unirii, nr. 1, bl. M1, (fost Piața Unirii, bl. M1) înscris în Cartea Funciară nr. 260713 UAT Craiova, către BUIGOLD ALSOR IFN S.R.L., titularul dreptului de preemțiune, proprietar al imobilului-construcție, în conformitate cu H.C.L. 284 din 28.05.2026, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025
Tipul valorii	Valoarea estimată este valoarea de piață a imobilului utilizată pentru vânzarea

estimate	acestui. Definiția valorii de piață, dată de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2025, este: <i>„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.</i> Pentru determinarea valorii de piață a terenului s-a utilizat metoda comparației directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025. Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, au fost extrase următoarele standarde în conformitate cu scopul și tipul valorii estimate: - <i>Standarde generale:</i> - SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100); - SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101); - SEV 102 Tipuri ale evaluării (IVS 102) - SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103); - SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104); - SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105); - SEV 106 Documente și raportare (IVS 106) - <i>Standarde pentru active:</i> - SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400); - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile Definiția valorii de piață, dată de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, este: <i>„Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere ”.</i>
Observatii speciale	Conform documentelor puse la dispoziție, imobilul aparține domeniului privat al Municipiului Craiova și este liber de sarcini, Prin H.C.L. 284 din 28.05.2026, s-a aprobat vânzarea imobilului - teren, în suprafață de 51 mp, situat în Calea Unirii, nr. 1, bl. M1, (fost Piața Unirii, bl. M1), înscris în Cartea Funciară nr. 260713 UAT Craiova, către BUIGOLD ALSOR IFN S.R.L., titularul dreptului de preemțiune, proprietar al imobilului-construcție, în conformitate cu H.C.L. 284 din 28.05.2026, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025. Terenul ce face obiectul suprafeței, se află în vecinătatea imobilelor deținute BUIGOLD ALSOR IFN S.R.L.

Abordari/Metode de evaluare utilizate

Valoarea de piata teren, raportată (abordarea prin comparație directă)				
51,00 mp	190.787 lei	36.281 euro	(3.740,93 lei/mp echivalent a 711,39 euro/mp)	

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Evaluator autorizat



Administrator,
Blănaru Mihail-Dumitru



Blănaru Mihail-Dumitru

CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

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

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

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

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

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

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

În vederea realizării raportului de evaluare s-a respectat codul de etică al profesiei și cerințele formulate de 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;
- Afirmările, 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,
Blănaru Mihail-Dumitru

Evaluator autorizat



Blănaru 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

Societatea BUIGOLD ALSOR IFN S.R.L.

1.4. PROPRIETAR

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

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. 297992 din 01.09.2026

Data raportului: 01.09.2026

Data inspecției: Inspecția s-a realizat în data de 01.09.2026, în prezența utilizatorului desemnat

Data evaluării: 01.09.2026

Curs BNR valabil la data de: 01.09.2026: 1 Euro = 5,2586 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 intravilan în suprafața de 51 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Tufănele, nr. 1C (fost nr. 1), aflat în vecinătatea imobilelor deținute de BUIGOLD ALSOR IFN S.R.L., identificat în anexa nr. 1 a H.C.L. nr. 525 din 18.12.2025.

Amplasare: Municipiul Craiova, Calea Unirii, nr. 1, bl. M1, (fost Piața Unirii, bl. M1)

1.8. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ

Utilizarea desemnată a evaluării este asistarea proprietarului pentru stabilirea valorii de piață, în vederea vânzării de către Municipiul Craiova, a imobilului - teren, în suprafață de 51 mp, situat în Calea Unirii, nr. 1, bl. M1, (fost Piața Unirii, bl. M1), înscris în Cartea Funciară nr. 260713 UAT Craiova, către BUIGOLD ALSOR IFN S.R.L., titularul dreptului de preemțiune, proprietar al imobilului-construcție, în conformitate cu H.C.L. 284 din 28.05.2026, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025.

1.9. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII

Valoarea estimată este valoarea de piață a imobilului utilizată pentru stabilirea prețului-cuquantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros.

Definiția valorii de piață, dată de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2025, este:

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

Pentru determinarea valorii de piață a terenului s-a utilizat metoda comparației directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025.

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;
- Prelucrarea informațiilor din teren cu ocazia inspecției – informații referitoare la proprietatea evaluată și informații cu privire la eventuale imobile aflate în vânzare și/sau de închiriat din vecinătate;
- Completarea documentelor necesare întocmirii raportului de evaluare dacă în timpul inspecției s-au constatat diferențe între situația faptică și cea scriptică;
- Identificarea dreptului de proprietate evaluat;
- Stabilirea terenilor de referință ai evaluării, a ipotezelor și ipotezelor speciale;
- Analiza pieței imobiliare generale și specifice.

1.10.2. Documente de proprietate analizate

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

- Nota de Comandă nr. 297992 din 01.09.2026;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 284 din 28.05.2026.

1.10.3. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare

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: O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, art. 287 și art. 297; Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare, art. 1777 și următoarele, art. 1810.

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

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.

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/construcii/siguranta-post-seism-a-cladirilor/programe-de-prevenire-a-riscului-seismic/-8247/-9738>;

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

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 nicio 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 utilizat de către BUIGOLD ALSOR IFN S.R.L.

1.11.2. Ipoteze speciale

Nu sunt

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

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

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

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

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

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



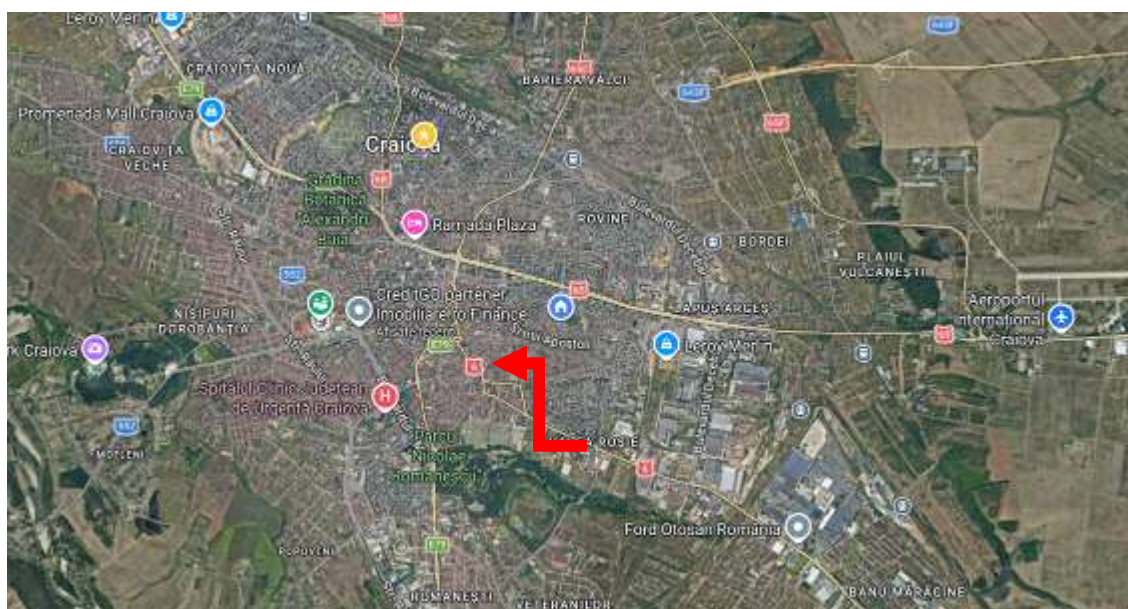
2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE

2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII EVALUATE

2.1.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluată

Prezentul raport de evaluare se referă la activul tip teren intravilan în suprafața de 51 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Calea Unirii nr.1, bl.M1, fost Piața Unirii, bl.M1, aflat în vecinătatea imobilelor deținute de BUIGOLD ALSOR IFN S.R.L., identificat în anexa nr. 1 a H.C.L. nr. 525 din 18.12.2025

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



2.1.2. Descrierea juridică

Conform documentelor puse la dispoziție, imobilul aparține domeniului privat al Municipiului Craiova și este liber de sarcini,

În prezent, terenul se află lângă construcțiile aflate în proprietatea BUIGOLD ALSOR IFN S.R.L..

2.1.3. Sarcini

Proprietarul nu a pus la dispoziție extrase de carte funciară actualizate din care să reiese situația la zi a sarcinilor. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care imobilul este liber de sarcini.

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

<i>Zona de amplasare</i>	Municipiul Craiova, Complexul Unirii
<i>Artere importante de circulație prin apropiere</i>	Pietonal: Calea Unirii și str. Savinești Auto: Calea Unirii și str. Savinești Calitatea rețelelor de transport: asfaltate
<i>Caracterul edilitar al zonei</i>	Tipul zonei: mixta
<i>Utilitati edilitare</i>	Rețea urbană de energie electrică: existentă Rețea urbană de apă: existentă Rețea urbană de termoficare: existentă Rețea urbană de gaze: existentă Rețea urbană de canalizare: existentă Rețea urbană de telefonie: existentă Rețea urbană de transmisii de date: existentă
<i>Gradul de poluare al zonei</i>	Corespunzător traficului auto
<i>Ambient</i>	Liniștit

Descrierea terenului

<i>Nr. cad.</i>	260713
<i>Carte funciara</i>	260713 Uat Craiova
<i>Suprafata drept din supreficie</i>	51 mp teren intravilan ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova
<i>Concluzii in urma inspecției</i>	Pe teren se află o construcție aflată în proprietatea BUIGOLD ALSOR IFN S.R.L.

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 (preponderent rezidentiala) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor intravilane, din zona mediană a mun. Craiova. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona mediana al mun. Craiova

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

Diminuarea prețurilor pentru proprietăți imobiliare similare proprietății subiect din anii anteriori a fost generată de situația economică. Deși față de anii imediat următori izbucnirii crizei financiare, piața specifică nu a prezentat fluctuații negative semnificative, prețurile continuă să scadă pentru acest tip de proprietate, ritmul de scădere fiind unul mai 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 județului Dolj, Oltenia, România, format din localitățile componente Craiova (reședința), Făcăi, Mofleni, Popoveni și Șimnicu de Jos, și din satele Cernele, Cernelele de Sus, Izvorul Rece și Rovine.

Craiova este cel mai important centru cultural, istoric și economic al Olteniei. Conform recensământului din anul 2021 orașul avea o populație de 234.140 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 podişul 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 2021, populația municipiului Craiova se ridică la 234.140 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 269.506 locuitori.

Majoritatea locuitorilor sunt români (81,42%), cu o minoritate de romi (1,13%), iar pentru 17,06% nu se cunoaște apartenența etnică. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (79,14%), iar pentru 18,55% nu se cunoaște apartenența confesională.

3.3. OFERTA COMPETITIVĂ

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere- concesiune 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 ofertate pe piață este în creștere, aspect favorizat de contractarea pieței imobiliare datorată crizei economice.

În urma analizei ofertei competitive am identificat o serie de terenuri comparabile cu proprietatea subiect, a caror oferte de vânzare sunt cuprinse în intervalul 600 euro/mp - 1000 euro/mp.

3.4. CEREREA SOLVABILĂ

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere-concesionare, 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 proprietarul terenului sau din partea persoanelor fizice/juridice care doresc activități comerciale. Deoarece achiziționarea unei proprietăți de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani relativ mare, cererea pentru proprietăți similare este scăzută. Mai mult, o bună parte a potențialilor cumpărători solvabili preferă achiziționarea unui teren liber și edificarea unei construcții după preferințele și nevoile proprii.

3.5. ECHILIBRU PIETEI. PREVIZIUNI

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

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

4 EVALUAREA 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 mediană a municipiului Craiova, zona Promenada, 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 editia 2025.

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

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

- Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului;

4.2.1. Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Premisa majoră a metodei prin comparația vânzărilor 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 terenuri similare sunt analizate, comparate și corectate 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 corecțiilor.

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

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

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

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



Proprietatea subiect este marcată în culoare albastră, ofertele analizate sunt prezentate în culoare roșie. Comparabilele sunt prezentate în anexa 1.1. Grila de piață și explicarea ajustărilor sunt prezentate în Anexa 1.2. Din analiza efectuată a rezultat ca cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 1 (are cea mai mică ajustare totală brută). Având în vedere aceste ajustări și detaliile de calcul din Anexa 1.2. din aceasta secțiune, estimăm ca **valoarea de piață a terenului este 36.281 euro, echivalent a 711,39 euro/mp.**

5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

- Piața este un set de aranjamente în care vânzătorii și cumpărătorii sunt în contact printr-un mecanism de preț;
- Valoarea de piață și valoarea chiriei sunt concepte fundamentale 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 și a chiriei.

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 terenului ;
- Metoda capitalizării rentei funciare pentru stabilirea prețului-cuanticului prestației dreptului de suprafață.

Valoarea de piață teren, raportată (abordarea prin comparație directă)			
51,00 mp	190.787 lei	36.281 euro	(3.740,93 lei/mp echivalent a 711,39 euro/mp)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănaru Mihail-Dumitru



Evaluator autorizat

Blănaru Mihail-Dumitru



ANEXE

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

ANEXA 1 Calcule.

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Terenul analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	51,00 mp	292 mp	479 mp	315 mp
Preț (Euro)	?	270.000 euro	420.000 euro	250.000 euro
Preț (Euro/mp)		924,66 euro/mp	876,83 euro/mp	793,65 euro/mp
Localizare	Craiova, Calea Unirii, nr. 1 bl. M1, judetul Dolj	Craiova, zona centrala, jud. Dolj	Craiova, Ultracentral, jud. Dolj	Craiova, scart. Rovine jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restrictii de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Conditii de piata	sept.26	sept.26	sept.26	sept.26
Acces	La str. Principala	La str. Principala	La str. Principala	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	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Altele/Constructii demolabile etc	Nu	Nu	Constructie demolabila	Constructie demolabila

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				
Tipul tranzactiei				
In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranctionare variaza pe piata locala in intervalul -10-20%, in functie de amplasament, suprafata, localizare, cale acces, topografie, vecinatati si utilizari permise conform				
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
	-15%	-15%	-15%	
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.				
Drepturi de proprietate transmise				
La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este deplin				
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
	0%	0%	0%	
Restricții de utilizare				
Se considera ca la data evaluarii, conform ipotezelor de lucru, nu exista restrictii de utilizare - nu sunt necesare ajustari.				
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
	0%	0%	0%	
Condiții de finanțare				
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de finantare fiind aceleasi - nu sunt necesare ajustari.				
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
	0%	0%	0%	
Condiții de vanzare				
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de vanzare pentru comparabile sunt aceleasi ca si pentru subiectul evaluat - nu sunt				
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
	0%	0%	0%	
Conditii de piata				
Conditile de piata indica diferentele intre preturile afisate la anumite date in anunturile de vanzare si data evaluarii, ajustarile au fost estimate procentual in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in timp dintre ofertele prezentate.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
Tip de ajustare aplicat	similar	similar	similar	
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	
	0%	0%	0%	
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.				
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare				
In functie de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, diferentele de pret pot ajunge pana la 10% in cadrul aceluasi cartier sau mai mari , pentru comparabilele amplasate in zone mai indepartate fata de subiect				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
Tip de ajustare aplicat	mai slaba	similar	mai slaba	
Procent ajustare aplicat	ajustare pozitiva	nu se ajusteaza	ajustare pozitiva	
	5%	0%	5%	
S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ in functie de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare				
Acces				
Drumul de acces spre proprietatii sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu acces auto usor si drumuri asfaltate, cumparatorii platesc mai mult.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
Tip de ajustare aplicat	similar	similar	similar	
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	
	0%	0%	0%	
Nu au fost necesare ajustari				
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	Comp 2	Comp 3	
Tip de ajustare aplicat	mai mica	mai mica	mai mica	
Procent ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa	
	-4%	-5%	-4%	
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in pretul platit fata de terenuri cu suprafete semnificativ diferite fata de subiect (conform analiza ofertei competitive).				
Topografie				
In functie de topografia imobilului, cumparatorii recunosc un plus de valoare si exista disponibilitatea acestora de a plati mai mult pentru proprietatii cu o topografie plana deoarece nu necesita lucrari suplimentare pentru a realiza o suprafata dreapta, neteda si a				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
Tip de ajustare aplicat	similara	similara	similara	
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	
	0%	0%	0%	
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de topografia diferita dintre comparabile si subiectul analizat.				
Forma / raportul laturilor				
Diferentele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu forma regulata sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
Tip de ajustare aplicat	similara	similara	similara	
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	
	0%	0%	0%	
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un imobil cu o deschidere diferita				
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	Comp 2	Comp 3	
Tip de ajustare aplicat	similare	similare	similare	
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	
	0%	0%	0%	
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata privind influenta asupra pretului proprietatii, tinind cont de echiparea cu utilitati diferite fata de proprietatea subiect. S-a ajustat pozitiv comparabila 2 cu -4% pentru ca are deschidere la 2 strazi				
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	Comp 2	Comp 3	
Tip de ajustare aplicat	similara	similara	similara	
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	
	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				
Altele/Constructii demolabile etc				
In functie de alte aspecte, vecinatati, starea terenului diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care sunt situate in zone defavorabile, vecinatati inferioare unor zone rezidentiale/comerciale, cumparatorii platesc mai putin. De asemenea, in functie de existenta unor constructii aflate in diferite stadii de executie, diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care necesita cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren construibili, cumparatorii platesc mai putin.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
Tip de ajustare aplicat	similar	similar	similar	
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	
	0%	0%	0%	

ANEXA 2 Fotografii



ANEXA 3 Comparabile/oferte

COMPARABILA 1

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-craiova-central-292mp-275681026>

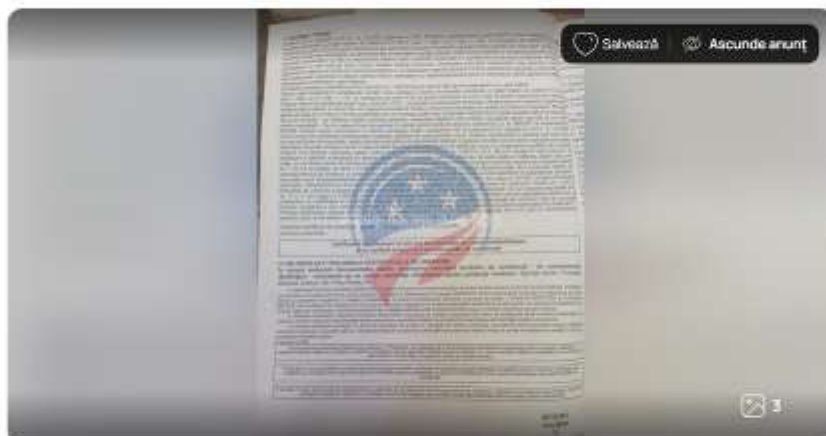
TEREN CENTRAL CU CASA DEMOLABILA DE VANZARE

Central, Craiova - Vezi Hartă

270.000 €

924.66 € / mp

Rate de la 6.144 RON/lună [simulează credit](#)



[Salvează](#) [Ascunde anunț](#)

Partener Imobiliare.ro Finance



Madalina Baciu
PRIME IMOBILIARE ADS



0784380259
0726588917

[Trimite mesaj](#)

[WhatsApp](#)

Trimite linkul unui prieten pe:



[Raportează anunț](#)



Descriere teren

Prime Imobiliare ADS va propune spre vanzare un teren in suprafata de 292 mp, situat in zona centrala a Craiovei. Terenul pe care se afla o casa demolabila, are o deschidere de 12,16 m la DN si dispune de toate utilitatile: energie electrica, gaze, apa, canalizare.

De asemenea pentru teren exista Certificat de Urbanism, care permite constructie locuinte individuale P+2.

Mădălina - [0784380259](tel:0784380259) [Apelează acum](#) - tranzactionam imobile, dar lucram cu oameni si pentru oamenii

Electricitate

Apă

Gaz

Canalizare

Detalii teren

ID anunț: XEMG13027

275681026

Actualizat în: 30 Iunie 2026

Tip tranzacție:

De vânzare prin agent

Clasificare teren:

Intravilan

Modalitate de plată:

Cash sau Credit

Utilități

Amenajare străzi

Comision

Iluminat stradal

Mijloace de transport în comun

standard

COMPARABILA 2

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-craiova-ultracentral-479mp-275895043>

Teren intravilan, 479 mp, zona Ultracentral

Ultracentral, Craiova - Vezi Hartă



Descriere teren

BLITZ vă propune spre vânzare un teren cu potențial investițional excepțional, amplasat în inima Centrului Vechi al Craiovei, una dintre cele mai căutate și dinamice zone ale orașului.

Proprietatea beneficiază de o poziționare strategică, într-un areal cu trafic pietonal intens, înconjurată de restaurante, baruri, cafenele și numeroase spații comerciale, fiind ideală pentru dezvoltarea unui proiect cu destinație comercială, HoReCa, turistică sau mixed-use.

În prezent, o parte din teren este utilizată ca terasă de către un bar aflat în funcțiune, aspect care evidențiază atractivitatea comercială a amplasamentului și potențialul ridicat al zonei.

Terenul este situat în zona centrală și istorică a orașului și beneficiază de indicatori urbanistici avantajoși.

[Citește mai mult](#)

Electricitate Apă Gaz Canalizare

Descriere teren

BLITZ vă propune spre vânzare un teren cu potențial investițional excepțional, amplasat în inima Centrului Vechi al Craiovei, una dintre cele mai căutate și dinamice zone ale orașului.

Proprietatea beneficiază de o poziționare strategică, într-un areal cu trafic pietonal intens, înconjurată de restaurante, baruri, cafenele și numeroase spații comerciale, fiind ideală pentru dezvoltarea unui proiect cu destinație comercială, HoReCa, turistică sau mixed-use.

În prezent, o parte din teren este utilizată ca terasă de către un bar aflat în funcțiune, aspect care evidențiază atractivitatea comercială a amplasamentului și potențialul ridicat al zonei.

Terenul este situat în zona centrală și istorică a orașului și beneficiază de indicatori urbanistici avantajoși.

[Citește mai mult](#)

Electricitate Apă Gaz Canalizare

Detalii teren

ID anunț: X3SH030T5 275895043 Actualizat în: 22 August 2026

Tip tranzacție: De vânzare prin agent Clasificare teren: Intravilan

Front stradal: 8 m Nr. fronturi stradale: 1

720.000
876.83 €/m²
Rate de la 9.557 RON/lună [simulează cre](#)

BLITZ BLITZ PRO

0264333777
Apelează acum

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț



COMPARABILA 3

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-craiova-rovine-315mp-275895867>

Teren intravilan 315 mp, zona Rendez Vous-Gara-Urbanism valabil

Rovine, Craiova - Vezi Hartă



Descriere teren

Blitz vă propune spre achiziție un teren situat în zona Rendez-Vous – Gară, în apropiere de Bulevardul Carol, la intersecția dintre cartierul Rovine și zona centrală, cu val comercial bun.

Proprietatea are o suprafață de 315 mp și un front stradal de 14,15 m, având o formă regulată, potrivită pentru construcție. Terenul este încadrat între proprietăți existente, într-o zonă construită, cu acces direct din stradă și utilități disponibile în zonă. După noul PUG, conform certificatului de urbanism valabil, se poate edifica construcție P+2E, cu POT 35% și CUT 1,05.

Pe teren se află două construcții aflate într-o stare avansată de degradare, considerate demoliabile, ceea ce permite valorificarea integrală a suprafeței pentru o nouă dezvoltare.

Certificatul de urbanism este în curs de obținere, iar actele sunt pregătite pentru vânzare.

Disponibil imediat. Pentru detalii suplimentare sau programarea unei vizionări, vă stăm la dispoziție.

Cod ofertă / ID BLITZ: P170976

[Citește mai puțin](#)

Electricitate Apă Gaz Canalizare

250.000 €

793.65 €/mp

Rate de la 5.688 RON/lună [simulează credit](#)

BLITZ BLITZ PRO



0264333777

Apelază acum



Trimite mesaj



WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:



WhatsApp



Facebook



Telegram



Copiază

[Raportează anunț](#)



ANEXA 4 Documente

- Nota de Comandă nr. 297992 din 01.09.2026;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 284 din 28.05.2026



Direcția Patrimoniu
Nr.297992/ 09.2026

Notă Comandă

Având în vedere faptul că, prin HCL nr.284/2026 :

Art.1. Se aprobă vânzarea, de către municipiul Craiova, a imobilului-teren, în suprafață de 51 mp., situat în Calea Unirii, nr. 1, bl. M1, (fost Piața Unirii, bl. M1), înscris în Cartea Funciară nr. 260713 Craiova, identificat conform planului de amplasament și delimitare – anexa nr.1 parte integrantă din prezenta hotărâre și planului de încadrare în zonă – anexa nr.2 parte integrantă din prezenta hotărâre, către BUIGOLD ALSOR IFN SRL titularul dreptului de preemțiune, proprietar al imobilului-construcție.

Art.2. Prețul de pornire al negocierii se stabilește pe baza raportului de evaluare, ce va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Acordul Cadru nr.286615/2026 ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini, propunerea tehnică, obligațiile asumate în contract, este necesară evaluarea imobilului identificat la art.1 din HCL 284/2026.

Mulțumim pentru colaborare!

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gâlea 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.284

privind aprobarea vânzării imobilului-teren situat în municipiul Craiova, Calea Unirii, nr.1, bl.M1, înscris în Cartea Funciară nr.260713 Craiova

Consiliul Local al Municipiului Craiova întrunit în ședința ordinară din data de 28.05.2026;

Având în vedere referatul de aprobare nr.175757/2026, raportul nr.177684/2026 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr. 178892/2026 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune aprobarea vânzării imobilului-teren situat în municipiul Craiova, Calea Unirii, nr.1, bl.M1, înscris în Cartea Funciară nr.260713 Craiova și avizele nr.17/2026 al Comisiei I - Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea Domeniului, nr.15/2026 al Comisiei III - Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.21/2026 al Comisiei V- Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.364 alin.1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.108, art.129 alin.2 lit.c, coroborat cu alin.6 lit.b, 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 vânzarea, de către municipiul Craiova, a imobilului-teren, în suprafață de 51 mp., situat în Calea Unirii, nr. 1, bl. M1, (fost Piața Unirii, bl. M1), înscris în Cartea Funciară nr. 260713 Craiova, identificat conform planului de amplasament și delimitare – anexa nr.1 parte integrantă din prezenta hotărâre și planului de încadrare în zonă – anexa nr.2 parte integrantă din prezenta hotărâre, către BUIGOLD ALSOR IFN SRL titularul dreptului de preemțiune, proprietar al imobilului-construcție.
- Art.2.** Prețul de pornire al negocierii se stabilește pe baza raportului de evaluare, ce va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.3.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să reprezinte Municipiul Craiova în fața notarului public, în vederea autentificării contractului de vânzare și îndeplinirii procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj.
- Art.4.** La data transferului dreptului de proprietate a imobilului-teren, identificat la art.1, încetează Contractul de suprafață cu titlu oneros nr.10P/10.18.2018, cu modificările și completările ulterioare și, pe cale de consecință, încetează efectele Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 246/2018.

Art.5. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Compartimentul Administrație Publică Locală și Relații cu Consiliul Local, Direcția Patrimoniu, precum și BUIGOLD ALSOR IFN SRL vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Marian Daniel PĂLOIU

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR GENERAL,

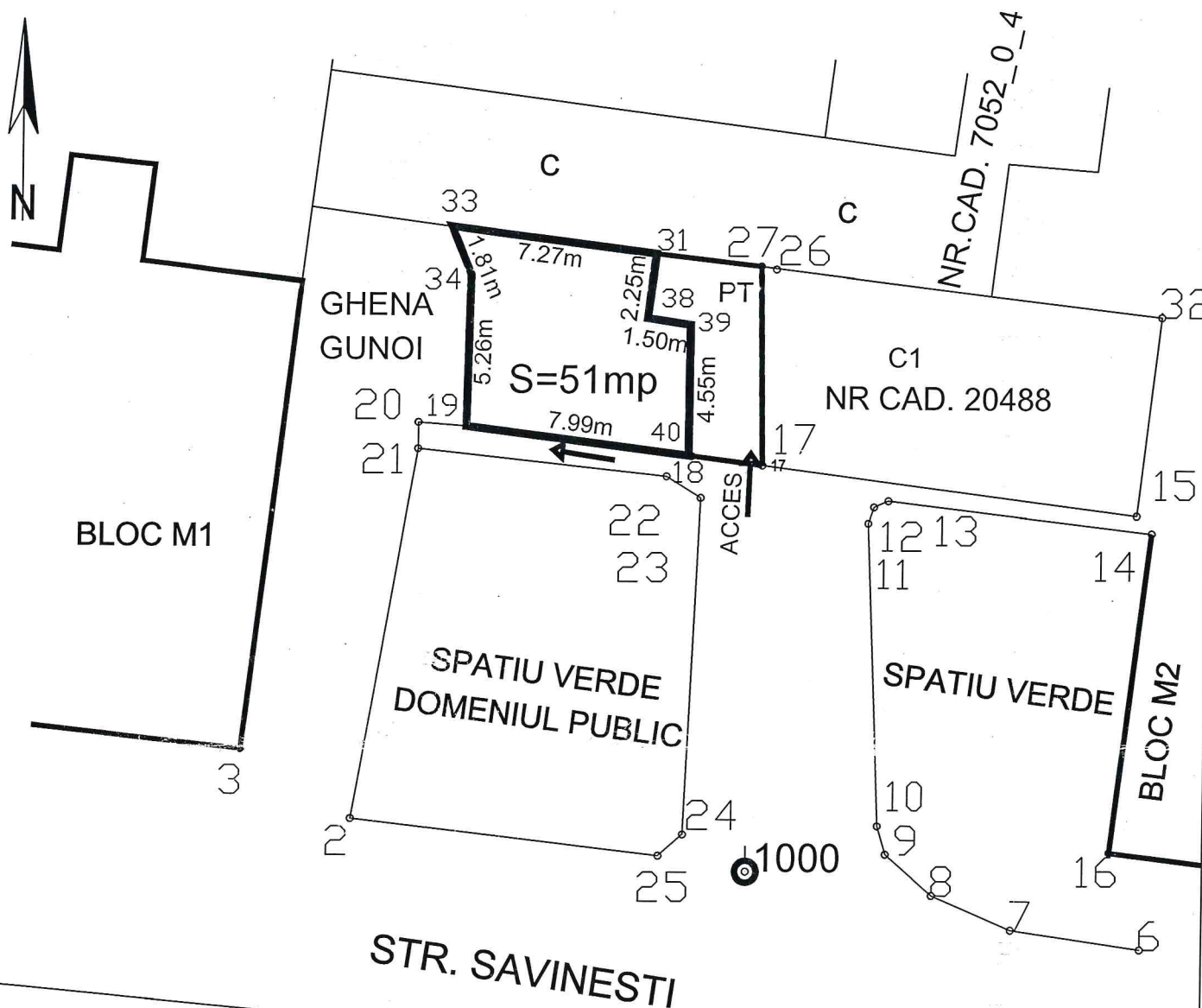
Nicoleta MIULESCU

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE

scara 1:200

ANEXA 1

Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului: Intravilan
S=51mp	Mun. Craiova, Str. Calea Unirii,BL.M1-2, PARTER, jud. Dolj
	UAT: CRAIOVA



Parcela (1)

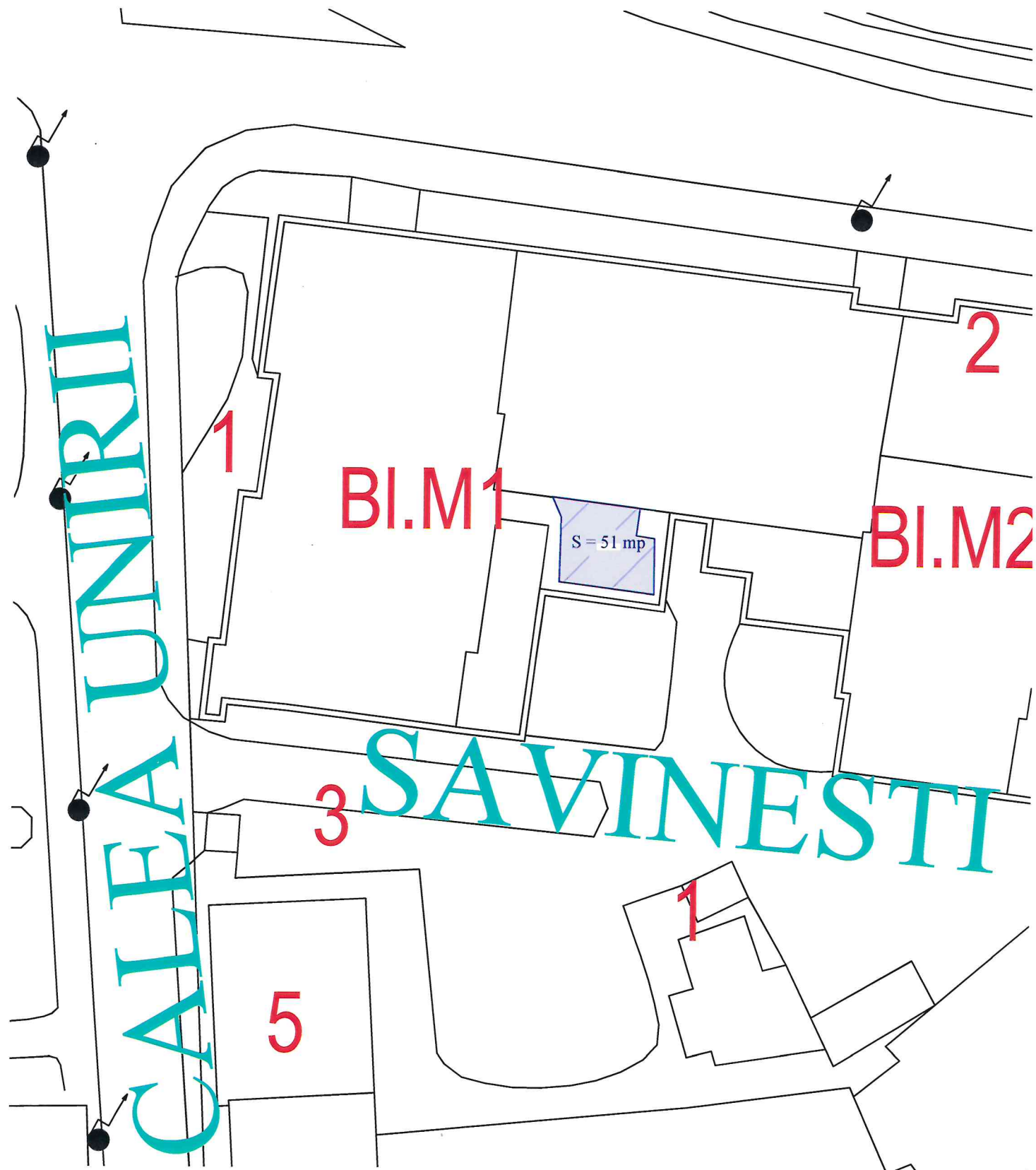
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
33	314151.637	403986.732	7.27
31	314150.724	403993.944	2.25
38	314148.492	403993.662	1.50
39	314148.271	403995.145	4.55
40	314143.721	403995.125	7.87
19	314144.709	403987.315	5.26
34	314149.967	403987.437	1.81
S(1)=51mp P=30.51m			



Executant
ND TOPOGRAPHY SRL

P. J.A SERIA RO-B-J NR. 2444 CLASA III prin
COMAROMI ALEXANDRU DANIEL
P. J.A SERIA RO-DJ-F NR. 0107/07.12.2010 CATEGORIA C

Plan de încadrare în zonă



MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ
Nr. 307693/16.09.2026

RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referat de aprobare nr.305992/2026
- Raportul nr. 305993/2026 al Direcției Patrimoniu
- În conformitate cu prevederile art.154 alin.1 din Ordonanța de urgență nr.57/2019, cu art.1650 și art. 1660 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 vânzării de către municipiul Craiova a imobilului-teren, în suprafață de 51 mp, situat în Calea Unirii, nr.1, bl. M1, înscris în Cartea Funciară nr. 260713 Craiova, în cuantum de 190.787 lei, echivalent a 36.281 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

Îmi asum responsabilitatea privind legalitatea actului
administrativ
Semnatura:

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.284

privind aprobarea vânzării imobilului-teren situat în municipiul Craiova, Calea Unirii, nr.1, bl.M1, înscris în Cartea Funciară nr.260713 Craiova

Consiliul Local al Municipiului Craiova întrunit în ședința ordinară din data de 28.05.2026;

Având în vedere referatul de aprobare nr.175757/2026, raportul nr.177684/2026 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr. 178892/2026 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune aprobarea vânzării imobilului-teren situat în municipiul Craiova, Calea Unirii, nr.1, bl.M1, înscris în Cartea Funciară nr.260713 Craiova și avizele nr.17/2026 al Comisiei I - Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea Domeniului, nr.15/2026 al Comisiei III - Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.21/2026 al Comisiei V- Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.364 alin.1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.108, art.129 alin.2 lit.c, coroborat cu alin.6 lit.b, 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 vânzarea, de către municipiul Craiova, a imobilului-teren, în suprafață de 51 mp., situat în Calea Unirii, nr. 1, bl. M1, (fost Piața Unirii, bl. M1), înscris în Cartea Funciară nr. 260713 Craiova, identificat conform planului de amplasament și delimitare – anexa nr.1 parte integrantă din prezenta hotărâre și planului de încadrare în zonă – anexa nr.2 parte integrantă din prezenta hotărâre, către BUIGOLD ALSOR IFN SRL titularul dreptului de preemțiune, proprietar al imobilului-construcție.
- Art.2.** Prețul de pornire al negocierii se stabilește pe baza raportului de evaluare, ce va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.3.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să reprezinte Municipiul Craiova în fața notarului public, în vederea autentificării contractului de vânzare și îndeplinirii procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj.
- Art.4.** La data transferului dreptului de proprietate a imobilului-teren, identificat la art.1, încetează Contractul de suprafață cu titlu oneros nr.10P/10.18.2018, cu modificările și completările ulterioare și, pe cale de consecință, încetează efectele Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 246/2018.

Art.5. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Compartimentul Administrație Publică Locală și Relații cu Consiliul Local, Direcția Patrimoniu, precum și BUIGOLD ALSOR IFN SRL vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Marian Daniel PĂLOIU



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

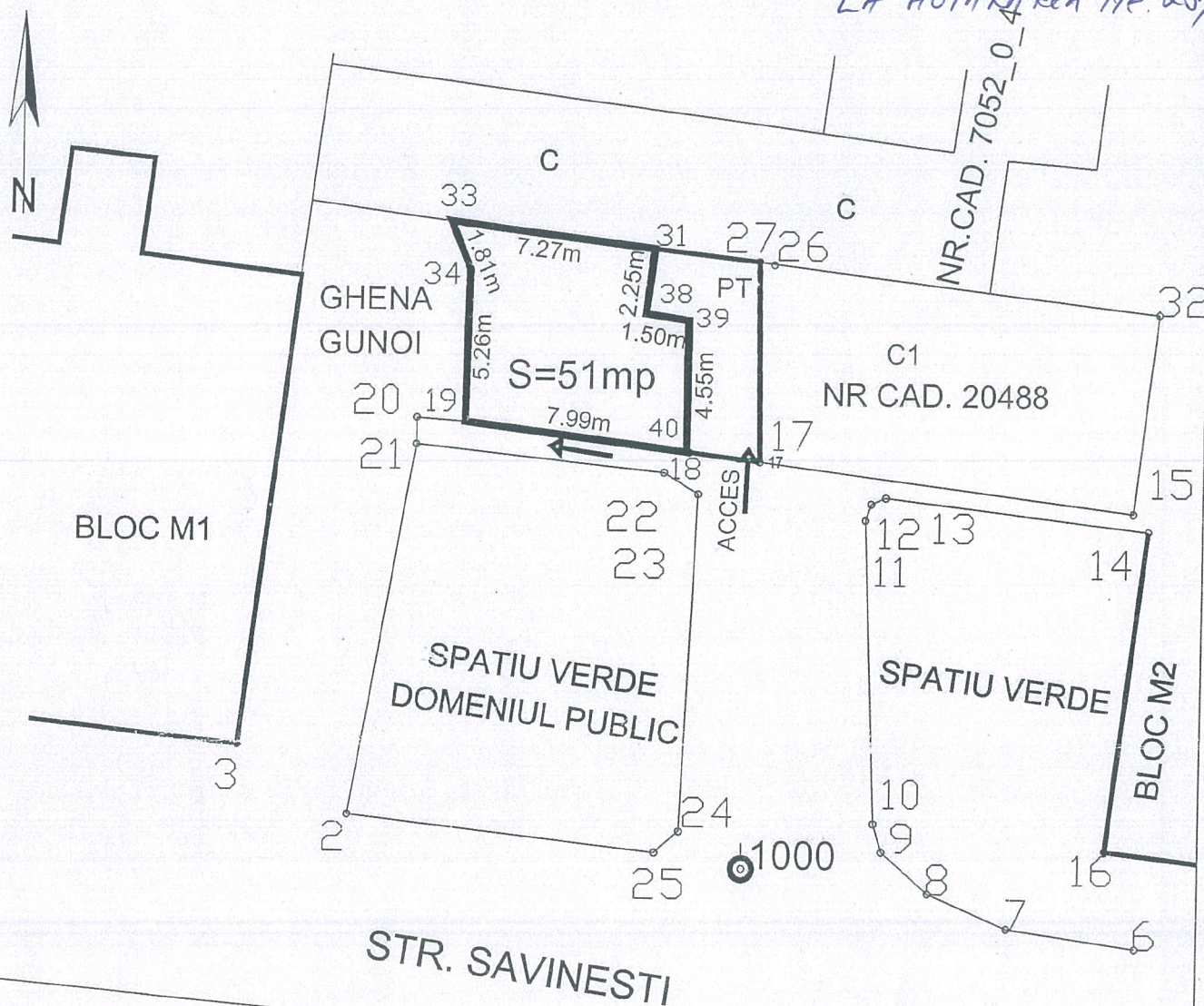
A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Nicoleta Miulescu.

ANEXA 1

scara 1:200

Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului: Intravilan
S=51mp	Mun. Craiova, Str. Calea Unirii,BL.M1-2, PARTER, jud. Dolj
	UAT: CRAIOVA

LA HOTĂRÎREA NR. 284/2006



Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
33	314151.637	403986.732	7.27
31	314150.724	403993.944	2.25
38	314148.492	403993.662	1.50
39	314148.271	403995.145	4.55
40	314143.721	403995.125	7.87
19	314144.709	403987.315	5.26
34	314149.967	403987.437	1.81
S(1)=51mp P=30.51m			

$$S(1) = 51 \text{ mp} \quad P = 30.51 \text{ m}$$

PREȘEDINTELE ALE ȘEȘINȚĂ,
MARIAN DANIEL PĂLOIU



Data
03.09.2025



PREȘEDINTE DE Ședință,
MARIAN DANIEL PĂLOIU

