

HOTĂRÂREA NR. ____

privind aprobarea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii achiziționării, de către municipiul Craiova, a imobilului alcătuit din teren și construcții, situat în str.Nicolae Romanescu, nr.112E, înscris în Cartea Funciară nr.247686 UAT Craiova și Cartea Funciară nr.206434 UAT Craiova

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.252047/2026, raportul nr.256078/2026 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.266933/2026 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 alcătuit din teren și construcții, situat în str.Nicolae Romanescu, nr.112E, înscris în Cartea Funciară nr.247686 UAT Craiova și Cartea Funciară nr.206434 UAT Craiova;

În conformitate cu prevederile art.1650 din Codul Civil;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.196/2026 referitoare la cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului-teren, în suprafață de 3850 mp și construcțiile C1, C3, C4 și C5 înscrise în Cartea Funciară nr. 247686 UAT Craiova și a imobilului-teren, în suprafață de 874,50 mp, reprezentând cotă parte din terenul în suprafață de 1749 mp, înscris Cartea Funciară nr. 206434 UAT Craiova;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se aprobă raportul de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii achiziționării, de către municipiul Craiova, a imobilului alcătuit din teren și construcții, situat în str. Nicolae Romanescu nr.112E, înscris în Cartea Funciară nr. 247686 UAT Craiova și Cartea Funciară nr. 206434 UAT Craiova, în cuantum de 9.843.848 lei, echivalent a 1.877.558 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 alcătuit din teren și construcții,
situat în Craiova, str. Nicolae Romanescu nr.112E,
înscris în Cartea Funciară nr. 247686 UAT Craiova și Cartea Funciară nr. 206434 UAT
în vederea achiziționării acestuia de către Municipiul Craiova

Având în vedere

Hotărârea Consiliului Local nr.196/2026 prin care se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului –teren, în suprafață de 3850 mp și construcțiile C1,C3, C4 și C5 înscrise în Cartea Funciară nr.247686 UAT Craiova și a imobilului-teren, în suprafață de 874,50 mp, reprezentând cotă parte din terenul în suprafață de 1749 mp, înscris în Cartea Funciară 206434 UAT Craiova, identificate conform planului cadastral –anexa 1 parte integrantă din hotărâre și planului de ansamblu- anexa2 parte integrantă din aceeași hotărâre, pentru imobilele înscrise în Cartea Funciară nr.247686 UAT Craiova și schița –anexa 3 parte integrantă din hotărâre și planului de încadrare în zonă-anexa 4, pentru imobilul înscris în Cartea Funciară nr 2064345 UAT Craiova.

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.196/2026.

Prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.196/2026, 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 imobilului alcătuit din teren și construcții, situat în Craiova, str. Nicolae Romanescu nr.112E, înscris în Cartea Funciară nr. 247686 UAT Craiova și Cartea Funciară nr. 206434 UAT Craiova.

PRIMAR,
Lia-Olguța Vasilescu

ÎNTOCMIT,
DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian Ionuț Gâlea

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

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare ce stabilește
prețul de pornire al negocierii imobilului alcătuit din teren și construcții,
situat în Craiova, str. Nicolae Romanescu nr.112E,
înscris în Cartea Funciară nr. 247686 UAT Craiova și Cartea Funciară nr. 206434 UAT
în vederea achiziționării acestuia de către Municipiul Craiova

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.196/30.04.2026, s-a aprobat la art.1 cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului – teren, în suprafață de 3.850 mp și construcțiile C1, C2, C4 și C5 înscrise în Cartea Funciară nr. 247686 UAT Craiova și a imobilului – teren , în suprafață de 874,50 mp reprezentând cotă parte din terenul în suprafață de 1.749 mp, înscris în Cartea Funciară nr.206434 UAT Craiova, identificate conform planului cadastral anexa 1 , și anexa 2, parte integrantă din hotărâre, pentru imobilele înscrise în Cartea Funciară nr.247686 UAT Craiova și schița –anexa3 parte integrantă din hotărâre și planului de încadrare în zonă-anexa4 parte integrantă din prezenta hotărâre, pentru imobilul înscris în cartea funciară nr.206434 UAT Craiova.

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 prețul de pornire al negocierii vânzării, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor HCL nr.196/2026.

Pe terenul în suprafață de 3.850 mp–Cartea Funciară nr.247686 sunt edificate următoarele construcții:

- C1, având suprafață construită la sol 169 mp, nivel parter ,
- C3, având 3 niveluri, suprafață construită la sol 616 mp și desfășurată de 1848 mp, Parter + 2 etaje.
- C4, având suprafața construită la sol de 92 mp și desfășurată de 92 mp, nivel parter.
- C5 , având suprafața construită la sol de 459 mp și desfășurată de 1377mp, regim de înălțime Parter+2etaje.

Terenul în suprafață de 1.749 mp–Cartea Funciară nr. 206434 are forma unei alei, astfel cun rezultă din schița (anexa 3 la HCL nr.196/2026).

Valoarea estimată a imobilelor identificate în anexele la HCL 196/2026 este valoarea de piață totală care este evaluată 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.

Centralizarea datelor și a valorilor se regăsește în tabelul următor:

	Denum	Nr. cad.	Carte funciara	Re de înalți me	Suprafata construita	Supraf desfasu rat	Suprafuti la	Valoare estimata	
I. Imobilul-teren în suprafață de 3850 mp și construcțiile C1, C3, C4, și C5 înscrise în Cartea Funciară nr. 247686 UAT Craiova								9.220.101 lei	1.758.588 euro
	Construcții, din care:				1336,00 mp	3486,00 mp	2490,00 mp	210.833 lei	40.213 euro
	Depozit alcool	247686-C1	247686 UAT Craiova	Parter	169,00 mp	169,00 mp	120,71 mp	3.882.384 lei	740.503 euro
	Hala Producti e	247686-C3	247686 UAT Craiova	P+2E	616,00 mp	1848,00 mp	1320,00 mp	3.647.107 lei	695.628 euro
	Post trafo	247686-C4	247686 UAT Craiova	Parter	92,00 mp	92,00 mp	65,71 mp	111.695 lei	21.304 euro
	Hala producti e	247686-C5	247686 UAT Craiova	P+2E	459,00 mp	1377,00 mp	983,57 mp	2.892.880 lei	551.771 euro
	Teren intravila n aferent	247686	247686 UAT Craiova		3850,00 mp			2.746.055 lei	596.750 euro
II. Imobilul teren, în suprafață de 874,5 mp, reprezentând cotă parte din terenul în suprafață de 1.749 mp, înscris în Cartea Funciară, nr. 206434 UAT Craiova, drum acces la imobilul identificat cu CF 247686								623.747 lei	118.970 euro
TOTAL GENERAL								9.843.848 lei	1.877.558 euro

În cadrul acestuia, în urma analizelor și calculelor efectuate, s-a obținut pentru prețul de pornire al negocierii achiziționării tuturor imobilelor ce fac obiectul HCL 196/2026, valoarea totală de 9.843.848 lei, echivalent a 1.877.558 euro.

Valorile nu includ TVA.

Conversia lei/euro a fost făcută la cursul de referință BNR de 5,2429 lei/euro, curs valutar din 18.07.2026, 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.252047/2026 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 imobilului alcătuit din teren și construcții, situat în Craiova, str. Nicolae Romanescu nr.112E, înscris în Cartea Funciară nr. 247686 UAT Craiova și Cartea Funciară nr. 206434 UAT, în vederea achiziționării acestuia de către Municipiul Craiova, în cuantum de 9.843.848 lei , echivalent a 1.877.558 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:23.07.2026

Semnătura:

Întocmit,
Insp.Florentina Gavrilescu

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

Data: 23.07.2026

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	2026071801	din	18.07.2026
Nota de comandă	136553	din	30.04.2026

RAPORT DE EVALUARE - ACTIVE/PROPRIETATE IMOBILIA



NR: 265973
DATA: 23/07/2026
COD: 186FFE
PRIMARIA MUN. CRAIOVA

copie

Cumpărare (achiziționare) imobil – teren, în suprafață de 3850 mp și construcțiile C1, C3, C4, și C5 înscrise în Cartea Funciară nr. 247686 UAT Craiova și imobil -teren, în suprafață de 874,5 mp, reprezentând cotă parte din terenul în suprafață de 1749 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 206434 UAT Craiova, identificate conform planului cadastral – anexa 1 și planului de ansamblu – anexa 2, schița – anexa 3, planului de încadrare în zonă – anexa 4, care fac parte integrantă din H.C.L. nr. 196 din 30.04.2026



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

Persoana fizică TRANDAFIR FĂNEL

PROPRIETAR: Persoana fizică TRANDAFIR FĂNEL

Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
NR. LEGITIMAȚIE 10737.

-2026-

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către:

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere comanda nr. 136553 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 18.07.2026.

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 ale 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 – *imobil – teren, în suprafață de 3850 mp și construcțiile C1, C3, C4, și C5 înscrise în Cartea Funciară nr. 247686 UAT Craiova și, imobil teren, în suprafață de 874,5 mp, reprezentând cotă parte din terenul în suprafață de 1749 mp, înscris în Cartea Funciară, nr. 206434 UAT Craiova, identificate conform planului cadastral – anexa 1 și planului de ansamblu – anexa 2, schița – anexa 3, planului de încadrare în zonă – anexa 4, care fac parte integrantă din H.C.L. nr. 196 din 30.04.2026.*

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

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

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

Inspecția s-a efectuat în prezența reprezentantului beneficiarului.

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

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

Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	Carte funciara	Regim de înălțime	Suprafata construita	Suprafata desfasurata	Suprafata utila	Valoare estimata	
I. Imobilul-teren în suprafață de 3850 mp și construcțiile C1, C3, C4, și C5 înscrise în Cartea Funciara nr. 247686 UAT Craiova								9.220.101 lei	1.758.588 euro
1	Construcții, din care:				1336,00 mp	3486,00 mp	2490,00 mp	6.474.046 lei	1.234.822 euro
1.1.	Depozit alcool	247686-C1	247686 UAT Craiova	Parter	169,00 mp	169,00 mp	120,71 mp	210.833 lei	40.213 euro
1.2.	Hala Productie	247686-C3	247686 UAT Craiova	P+2E	616,00 mp	1848,00 mp	1320,00 mp	3.882.384 lei	740.503 euro
1.3.	Post trafo	247686-C4	247686 UAT Craiova	Parter	92,00 mp	92,00 mp	65,71 mp	111.695 lei	21.304 euro
1.4.	Hala productie	247686-C5	247686 UAT Craiova	P+2E	459,00 mp	1377,00 mp	983,57 mp	2.892.880 lei	551.771 euro
2	Teren intravilan aferent	247686	247686 UAT Craiova		3850,00 mp			2.746.055 lei	523.766 euro
II. Imobilul teren, în suprafață de 874,5 mp, reprezentând cotă parte din terenul în suprafață de 1749 mp, înscris în Cartea Funciara, nr. 206434 UAT Craiova, drum acces la imobilul identificat cu CF 247686					874,50 mp			623.747 lei	118.970 euro
TOTAL GENERAL								9.843.848 lei	1.877.558 euro

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blanariu



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	5
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	8
1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	10
1.1. EVALUATOR	10
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI	10
1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI	10
1.4. PROPRIETARI	10
1.5. BENEFICIAR	10
1.6. COMANDĂ/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII	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	16
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 IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	23
3.1. DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE	23
3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIEȚEI LOCALE	23
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	24
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	25
3.5. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIEȚEI LOCALE	25
4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ	26
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	26
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	27
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	32
ANEXE	34

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 Persoana fizică TRANDAFIR FĂNEL							
Proprietar	Persoana fizică TRANDAFIR FĂNEL							
Comanda/contract	Comanda nr. 136553 din 30.04.2026							
Data raportului	18.07.2026							
Data inspectiei	Inspecția s-a realizat în data de 18.07.2026, în prezența utilizatorului desemnat							
Data evaluării	18.07.2026							
Curs BNR valabil la data evaluării, 18.07.2026	1 Euro = 5,2429 lei							
Identificarea activelor/ bunurilor supuse evaluării	Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	Carte funciara	Regim de înălțime	Suprafata construita	Suprafata desfasurata	Suprafata utila
	I. Imobilul-teren în suprafață de 3850 mp și construcțiile C1, C3, C4, și C5 înscrise în Cartea Funciara nr. 247686 UAT Craiova							
	1	Construcții, din care:				1336,00 mp	3486,00 mp	2490,00 mp
	1.1.	Depozit alcool	247686-C1	247686 UAT Craiova	Parter	169,00 mp	169,00 mp	120,71 mp
	1.2.	Hala Productie	247686-C3	247686 UAT Craiova	P+2E	616,00 mp	1848,00 mp	1320,00 mp
	1.3.	Post trafo	247686-C4	247686 UAT Craiova	Parter	92,00 mp	92,00 mp	65,71 mp
	1.4.	Hala productie	247686-C5	247686 UAT Craiova	P+2E	459,00 mp	1377,00 mp	983,57 mp
	2	Teren intravilan aferent	247686	247686 UAT Craiova		3850,00 mp		
	II. Imobilul teren, în suprafață de 874,5 mp, reprezentând cotă parte din terenul în suprafață de 1749 mp, înscris în Cartea Funciara, nr. 206434 UAT Craiova, drum acces la imobilul identificat cu CF							
Amplasare	Municipiul Craiova, Str. Nicolae Romanescu, nr. 112E, 30, fosta nr. 28, judetul Dolj							
Utilizare existentă	Imobilul este Închiriat							
Utilizarea	Utilizarea desemnată a evaluării este stabilirea valorii de piață a imobilului în							

desemnată	vederea cumpărării (achiziționării) de către MUNICIPIUL CRAIOVA
Tipul valorii estimate	Valoarea estimată pentru dreptul de proprietate asupra bunului imobil evaluat, este valoarea de piață și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-a folosit: metoda comparației vânzărilor, recunoscută de Standardele de Evaluare ANEVAR 2025. Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025. Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, au fost extrase următoarele standarde în conformitate cu scopul și tipul valorii estimate: - <i>Standarde generale:</i> - SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100); - SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101); - SEV 102 Tipuri ale evaluării (IVS 102) - SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103); - SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104); - SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105); - SEV 106 Documente și raportare (IVS 106) - <i>Standarde pentru active:</i> - SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400); - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile Definiția valorii de piață, dată de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, este: <i>„Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere ”.</i>
Observatii speciale	Suprafețele utilizate sunt luate din extrasul de carte funciară și documentele puse la dispoziție. Conform înscrierilor din cartea funciară informativă 247686 UAT Craiova, nr. cerere 63860 din 06.03.2026, partea III. Sarcini, sunt enumerate următoarele sarcini: C1 Intabulare, drept de suprafață cu titlu gratuit, pe întreaga perioadă de existență a construcției, dar nu mai mult de 99 ani în favoarea SOCIETĂȚII DISTRIBUȚIE ENERGIE OLTENIA S.A și SOCIETATEA PUBLICAR S.R.L. C2 Intabulare, drept de suprafață pentru amplasarea și accesul cu piciorul și auto, pe întreaga perioadă de existență a construcției, dar nu mai mult de 99 ani în favoarea SOCIETĂȚII DISTRIBUȚIE ENERGIE OLTENIA S.A. Beneficiarul nu a prezentat un extras de carte funciară actualizat. Evaluarea s-a făcut în ipoteza ca imobilul este liber de sarcini și tranzacționabil
Abordari/Metode de evaluare utilizate	Abordarea prin venit – pentru întreaga proprietate Abordarea prin costuri – pentru construcții Metoda comparației vânzărilor pentru teren

Valori finale rezultate

Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	Carte funciara	Regim de înălțime	Suprafata construita	Suprafata desfasurata	Suprafata utila	Valoare estimata	
I. Imobilul-teren în suprafață de 3850 mp și construcțiile C1, C3, C4, și C5 înscrise în Cartea Funciară nr. 247686 UAT Craiova								9.220.101 lei	1.758.588 euro
1	Construcții, din care:				1336,00 mp	3486,00 mp	2490,00 mp	6.474.046 lei	1.234.822 euro
1.1.	Depozit alcool	247686-C1	247686 UAT Craiova	Parter	169,00 mp	169,00 mp	120,71 mp	210.833 lei	40.213 euro
1.2.	Hala Productie	247686-C3	247686 UAT Craiova	P+2E	616,00 mp	1848,00 mp	1320,00 mp	3.882.384 lei	740.503 euro
1.3.	Post trafo	247686-C4	247686 UAT Craiova	Parter	92,00 mp	92,00 mp	65,71 mp	111.695 lei	21.304 euro
1.4.	Hala productie	247686-C5	247686 UAT Craiova	P+2E	459,00 mp	1377,00 mp	983,57 mp	2.892.880 lei	551.771 euro
2	Teren intravilan aferent	247686	247686 UAT Craiova		3850,00 mp			2.746.055 lei	523.766 euro
II. Imobilul teren, în suprafață de 874,5 mp, reprezentând cotă parte din terenul în suprafață de 1749 mp, înscris în Cartea Funciară, nr. 206434 UAT Craiova, drum acces la imobilul identificat cu CF 247686					874,50 mp			623.747 lei	118.970 euro
TOTAL GENERAL								9.843.848 lei	1.877.558 euro

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Evaluator autorizat


 Administrator,
Blănaru Mihail-Dumitru

Blănaru Mihail-Dumitru



CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

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

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

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

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

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

Prin semnarea prezentei declarații 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

Persoana fizică TRANDAFIR FĂNEL

1.4. PROPRIETAR

Persoana fizică TRANDAFIR FĂNEL

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. 136553 din 30.04.2026

Data raportului: 18.07.2026

Data inspecției: Inspecția s-a realizat în data de 18.07.2026, în prezența utilizatorului desemnat

Data evaluării: 18.07.2026

Curs BNR valabil la data de: 18.07.2026: 1 Euro = 5,2429 lei.

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

1.7. IDENTIFICAREA ACTIVELOR/BUNURILOR SUPUSE EVALUĂRII

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

Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	Carte funciara	Regim de înălțime	Suprafata construita	Suprafata desfasurata	Suprafata utila
I. Imobilul-teren în suprafață de 3850 mp și construcțiile C1, C3, C4, și C5 înscrise în Cartea Funciară nr. 247686 UAT Craiova							
1	Constructii, din care:				1336,00 mp	3486,00 mp	2490,00 mp
1.1.	Depozit alcool	247686-C1	247686 UAT Craiova	Parter	169,00 mp	169,00 mp	120,71 mp
1.2.	Hala Productie	247686-C3	247686 UAT Craiova	P+2E	616,00 mp	1848,00 mp	1320,00 mp
1.3.	Post trafo	247686-C4	247686 UAT Craiova	Parter	92,00 mp	92,00 mp	65,71 mp
1.4.	Hala productie	247686-C5	247686 UAT Craiova	P+2E	459,00 mp	1377,00 mp	983,57 mp
2	Teren intravilan aferent	247686	247686 UAT Craiova		3850,00 mp		
II. Imobilul teren, în suprafață de 874,5 mp, reprezentând cotă parte din terenul în suprafață de 1749 mp, înscris în Cartea Funciară, nr. 206434 UAT Craiova, drum acces la imobilul identificat cu CF							

Amplasare: Municipiul Craiova, Str. Nicolae Romanescu, nr. 112E, 30, fosta nr. 28, judetul Dolj

1.8. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ

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

1.9. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII

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

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

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

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

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

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

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

1.10. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

1.10.1. Etapele parcurse în procesul de documentare

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

- Analiza documentelor și informațiilor primite de la solicitant/proprietar/destinar la momentul solicitării ferme sau cu ocazia inspecției, pentru evaluare proprietății imobiliare subiect;
- Preluarea informațiilor din teren cu ocazia inspecției – informații referitoare la proprietatea evaluată și informații cu privire la eventuale imobile aflate în vânzare și/sau de închiriat din vecinătate;
- Completarea documentelor necesare întocmirii raportului 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. 136553 din 30.04.2026;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 196 din 30.04.2026;
- Anexa nr. 1 plan de localizare și delimitare, la H.C.L. nr. 196 din 30.04.2026;
- Anexa nr. 2 plan de încadrare în zonă, la H.C.L. nr. 196 din 30.04.2026;
- Anexa nr. 3 plan de încadrare în zonă, la H.C.L. nr. 196 din 30.04.2026;
- Anexa nr. 4 plan de încadrare în zonă, la H.C.L. nr. 196 din 30.04.2026;
- Extras de carte funciară informativă nr. 247686 UAT Craiova, nr. cerere 63860 din 06.03.2026;
- Extras de carte funciară informativă nr. 206434 UAT Craiova, nr. cerere 99209 din 15.04.2026.

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;**

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

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

- 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

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, arbuști și vegetație.

1.11.2. Ipoteze speciale

Conform înscrisurilor din cartea funciară informativă 247686 UAT Craiova, nr. cerere 63860 din 06.03.2026, partea III. Sarcini, sunt enumerate următoarele sarcini:

C1 Intabulare, drept de suprafață cu titlu gratuit, pe întreaga perioadă de existență a construcției, dar nu mai mult de 99 ani în favoarea SOCIETĂȚII DISTRIBUȚIE ENERGIE OLTENIA S.A și SOCIETATEA PUBLICAR S.R.L.

C2 Intabulare, drept de suprafață pentru amplasarea și accesul cu piciorul și auto, pe întreaga perioadă de existență a construcției, dar nu mai mult de 99 ani în favoarea SOCIETĂȚII DISTRIBUȚIE ENERGIE OLTENIA S.A.

Beneficiarul nu a pus un extras de carte funciară actualizat. Evaluarea s-a făcut în ipoteza că imobilul este liber de sarcini și tranzacționabil

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

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

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

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

Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentantul proprietarului bunului, nu există niciun 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, acestea ar putea duce la diminuarea valorii raportate

1.16.RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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

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

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

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

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

1.17.DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluator autorizat

Blănariu Mihail-Dumitru

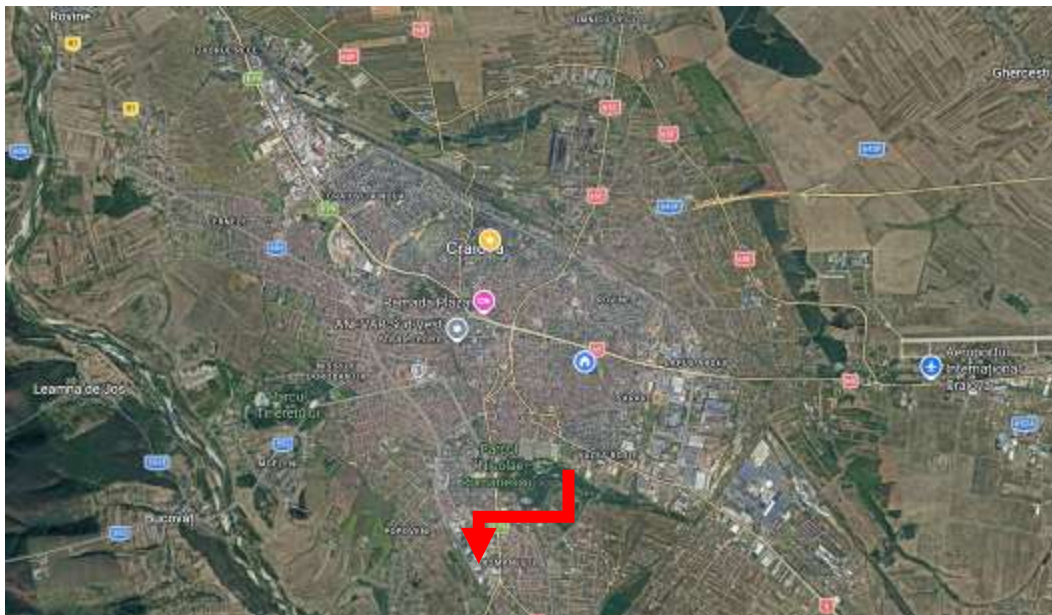


2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE

2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚILOR EVALUATE

2.1.1. Imobilul-teren în suprafață de 3850 mp și construcțiile C1, C3, C4, și C5 înscrise în Cartea Funciară nr. 247686 UAT Craiova

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



2.1.2. Descrierea juridică

REGIMUL JURIDIC

Imobilul se află proprietate privată a numitului TRANDAFIR FANEL conform extras C.F nr. 247686 UAT Craiova, nr. cerere 63860 din 06.03.2026 .

REGIMUL ECONOMIC ȘI TEHNIC

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

2.1.3. Sarcini

Conform înscrisurilor din cartea funciară informativă 247686 UAT Craiova, nr. cerere 63860 din 06.03.2026, partea III. Sarcini, sunt enumerate următoarele sarcini:

C1 Intabulare, drept de suprafață cu titlu gratuit, pe întreaga perioadă de existență a construcției, dar nu mai mult de 99 ani în favoarea SOCIETĂȚII DISTRIBUȚIE ENERGIE OLTENIA S.A și SOCIETATEA PUBLICAR S.R.L.

C2 Intabulare, drept de suprafață pentru amplasarea și accesul cu piciorul și auto, pe întreaga perioadă de existență a construcției, dar nu mai mult de 99 ani în favoarea SOCIETĂȚII DISTRIBUȚIE ENERGIE OLTENIA S.A.

Beneficiarul nu a pus un extras de carte funciară actualizat. Evaluarea s-a făcut în ipoteza că imobilul este liber de sarcini și tranzacționabil

2.1.4. Descrierea proprietății

Descrierea zonei de amplasare

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

2.1.5. Descrierea construcțiilor

1. Construcția 247686 - C1- Depozit alcool

Regim de înălțime	P
An construcție	2000
Suprafață	Ac= 169 mp
Caracteristici	Fundații din beton Zidărie din BCA Învelitoare pe astereală cu tablă cutată zincată
Finisaje	Inferioare: Pardoseli din ciment
Tâmplărie	Metalică
Instalații și dotări electrice	Normale
Instalații sanitare	Nu
Instalații și dotări încălzire	Nu există
Instalații și dotări alimentare cu apă	Nu

În urma inspecției tehnice efectuate de către evaluator s-a constatat că:

- pereții prezintă pete, infiltrații și ieșiri de apă la soclu
- acoperișul este în stare bună
- tâmplăria metalică este ruginită
- instalația electrică este funcțională,

Evaluatorul apreciază că starea tehnică a spațiului este **bună**

2. Construcția 247686 – C4- Post trafo

Regim de înălțime	P
An construcție	2000
Suprafață	Ac= 92 mp din acte (Ad = 90,20 mp din măsurători)
Caracteristici	Fundații din beton Zidărie din BCA Învelitoare fara astereală cu tabla cutata zincata
Finisaje	Inferioare: Pardoseli din ciment
Tâmplărie	Metalică
Instalații și dotări electrice	Normale
Instalații sanitare	Nu

În urma inspecției tehnice efectuate de către evaluator s-a constatat că:

- pereții prezintă pete, infiltrații și ieșire la soclu
- acoperișul este în stare bună
- tâmplăria metalică prezintă o uzură normală
- instalația electrică este funcțională,

Evaluatorul apreciază că starea tehnică a spațiului este **bună**

3. Construcția 247686 – C5- Hală de producție

Regim de înălțime	P+2E
An construcție	2000
Suprafață	Ac= 459 mp , Acd = 1.377 mp
Caracteristici	Fundații din beton Zidărie din BCA Compartimentări din BCA Planșeu din beton armat Șarpantă din rășinoase Acoperiș din tablă neagră vopsită
Structură	La parter – hală producție : depozite, secții de ambalat, etc : Scd = 459 mp La etaj 1 și etaj 2 – birouri, grupuri sanitare : Scd = 918 mp
Finisaje	Medii:
Tâmplărie	La exterior : Metalică și lemn La interior : Lemn
Instalații și dotări electrice	Normale Sistem de supraveghere
Instalații sanitare	Da
Instalații și dotări încălzire	Centrală termică pe gaze ; Aer condiționat
Instalații și dotări alimentare cu apă	Da

În urma inspecției tehnice efectuate de către evaluator s-a constatat că:

- pereții prezintă fisuri aparente, pete, infiltrații și ieșire la soclu
- acoperișul este în stare bună
- tâmplăria metalică prezintă o uzură normală
- instalația electrică este funcțională,

Evaluatorul apreciază că starea tehnică a spațiului este **bună**

4. Construcția 247686 – C3- Hală de producție

Regim de înălțime	P+2E
An construcție	2006
Suprafață	Ac= 616 mp , Acd = 1.848 mp
Caracteristici	Fundații din beton Zidărie din BCA Compartimentări din BCA Planșeu din beton armat Șarpantă din rășinoase Acoperiș din tablă neagră vopsită
Structură	La parter – hală producție : depozite, secții de preparare, birouri, grupuri sanitare, etc : Scd = 616 mp La etaj 1 și etaj 2 – birouri, grupuri sanitare : Scd = 1.232 mp
Finisaje	Medii
Tâmplărie	La exterior : PVC cu geam termopan
Instalații și dotări electrice	Normale
Instalații sanitare	Da
Instalații și dotări încălzire	Centrală termică pe gaze
Instalații și dotări alimentare cu apă	Da

În urma inspecției tehnice efectuate de către evaluator s-a constatat că:

- pereții prezintă infiltrații și ieșire la soclu
- acoperișul este în stare bună
- tâmplăria metalică stare bună
- instalația electrică este funcțională,

Evaluatorul apreciază că starea tehnică a spațiului este **bună**

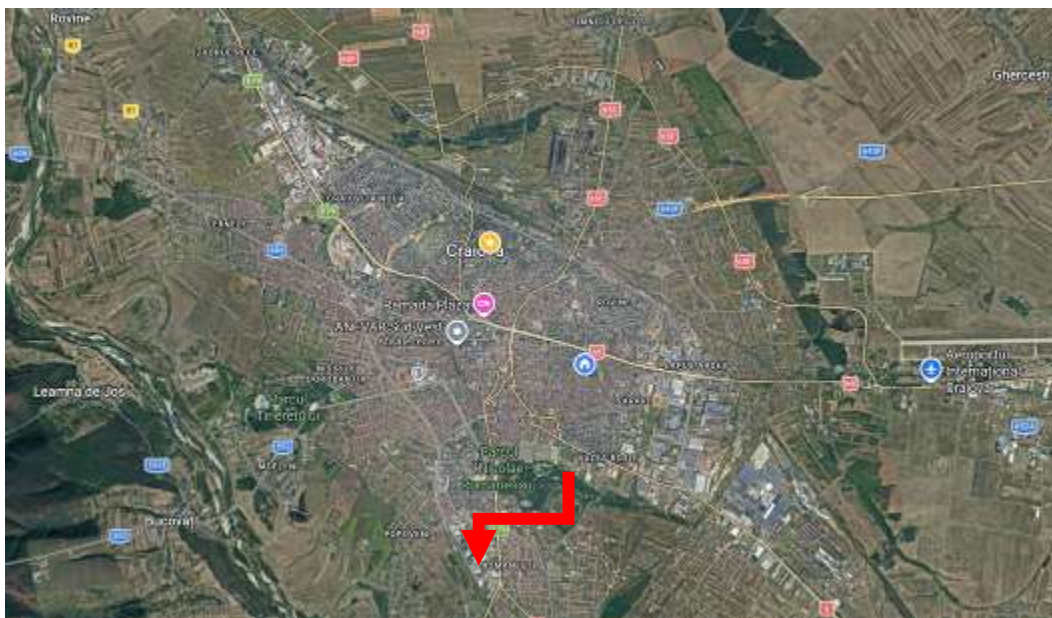
2.1.6. Descrierea terenului aferent construcțiilor

Categorie teren	Intravilan
Nr. Cad.	247686
Carte funciara	247686 UAT Craiova
Suprafata	3850 mp
Deschidere	Drum acces cota indiviză identificat cu nr. cad. 206436
Vecinatati	Nord: drum acces Sud: Proprietate privată Vest: Proprietate privată Est: Proprietate privată
Concluzii in urma inspectiei	Terenul este ocupat partial de construcțiile C1, C3, C4, C5 cu acte și construcția C2 fără acte. Terenul liber este acoperit cu platforma betonată. Terenul este împrejmuit cu gard din fier forjat în partea din nord și gard din placi prefabricate în rest.

2.2.1. Imobilul-teren, în suprafață de 874,5 mp, reprezentând cotă parte din terenul în suprafață de 1749 mp, înscris în Cartea Funciara, nr. 206434 UAT Craiova, drum acces la imobilul identificat cu CF 247686.

Prezentul raport de evaluare se refera la imobilul compus din construcție cu regim de înălțime S+P+3+M și teren aferent identificat cu nr. cad. 247686, înscris în cartea funciara nr. 247686 UAT Craiova, situat în Municipiul Craiova, Str. Nicolae Romanescu, nr. 112E, 30, fosta nr. 28, județul Dolj

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



2.2.2. Descrierea juridică

REGIMUL JURIDIC

Imobilul se află proprietate privată a numitului TRANDAFIR FANEL conform extras C.F nr. 206434 UAT Craiova, nr. cerere 99209 din 15.04.2026

REGIMUL ECONOMIC ȘI TEHNIC

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

2.2.3. Sarcini

Conform înscrisurilor din cartea funciară informativă 206343 UAT Craiova, nr. cerere 99209 din 15.04.2026, cota parte din teren este liberă de sarcini.

Beneficiarul nu a prezentat un extras de carte funciară actualizat. Evaluarea s-a făcut în ipoteza ca imobilul este liber de sarcini și tranzacționabil.

2.2.4. Descrierea proprietatii

Descrierea zonei de amplasare

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

2.2.5. Descrierea terenului aferent construcției

<i>Categorie teren</i>	Intravilan
<i>Nr. Cad.</i>	8541
<i>Carte funciara</i>	206343 UAT Craiova
<i>Suprafata</i>	874,5 mp, reprezentând cotă parte din terenul în suprafață de 1749 mp
<i>Deschidere</i>	Drum accs cota indiviză identificat cu nr. cad. 206436
<i>Vecinatati</i>	Nord: drum acces Sud: Proprietate privată Vest: Proprietate privată Est: Proprietate privată
<i>Concluzii in urma inspectiei</i>	Terenul este betonat și folosit ca drum de acces

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 medie a mun. Craiova. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona C al mun. Craiova.

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

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

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

3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA 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 podîșul Getic, fiind străbătută prin mijloc de Valea Jiului. Orașul este așezat aproximativ în centrul Olteniei, la o distanță de 227 km de București și 68 km de Dunăre. Forma orașului este foarte neregulată, în special spre partea vestică și nordică, iar interiorul orașului, spre deosebire de marginea acestuia, este foarte compact.

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

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 ofertate 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 ofertate 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 120-150 euro/mp.

De asemenea în zonă oferta chirii similar spațiilor evaluate este cuprinsă în intervalul 5-9 euro/mp/lună.

3.4. CEREREA SOLVABILĂ

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

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

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

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

3.5. ECHILIBRU PIETEI. PREVIZIUNI

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

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

4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

Analiza se efectuează într- una din următoarele situații:

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

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

Utilizarile probabile în mod rezonabil

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

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

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

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

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

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

4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE

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

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

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

- Abordarea prin venit, pentru întreaga proprietate;
- Abordarea prin cost pentru construcții;
- Metoda comparației vânzărilor pentru teren.

4.2.1. Abordarea prin venit, pentru întreaga proprietate

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

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

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

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

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

Abordarea prin venit considera proprietatea ca o investiție generatoare de venituri, astfel cumparatorul fiind privit ca un investitor care nu achiziționează proprietatea pentru a locui, ci pentru veniturile pe care le-ar obține din investiția în cauză. Astfel, abordarea prin venit are ca scop analiza capacității proprietății imobiliare de a genera fluxuri de numerar viitoare și transformarea acestora într-o indicație asupra valorii, printr-un proces de capitalizare sau de actualizare.

Totodată, metodele de randament se bazează și sunt corelate cu factorii esențiali de influență asupra valorii, cât și cu principiile de evaluare a proprietăților imobiliare, respectiv: previzionarea și anticiparea schimbării, cererea și oferta, substitutia, echilibrul și factorii externi.

De menționat că factorii externi (disponibilitatea și calitatea transportului în comun, a zonelor comerciale, împrejurimi atractive sau respingătoare, politicile economice și sociale generale sau locale etc.) sau schimbarea lor în timp pot avea influențe pozitive sau negative asupra valorii proprietăților generatoare de venituri sau, în general, asupra oricărei proprietăți.

Metodele sau tehnicile de evaluare a unei proprietăți imobiliare în cadrul abordării prin venit sunt:

Capitalizarea venitului, prin care un venit reprezentativ dintr-o singură perioadă (de obicei anual) se împarte la o rată cu toate riscurile incluse sau o rată de capitalizare totală sau se înmulțește cu un multiplicator al venitului pentru a obține o indicație asupra valorii;

Fluxul de numerar actualizat (analiza DCF), care ia în considerare fluxurile viitoare de numerar, împreună cu valoarea terminală (de revanzare), ce sunt apoi convertite în valoarea a proprietății, prin actualizarea lor cu o rată adecvată de actualizare.

Din categoria abordărilor prin venit, am considerat metoda bazată pe capitalizare directă cea mai potrivită având în vedere tipul proprietății evaluate. Prin această metodă se determină valoarea imobilului ținându-se cont de capacitatea proprietății de a genera venit. Valoarea proprietății se bazează pe randamentul adus de proprietate și transformarea acestor venituri în valoare, utilizând indicatori proveniți din piață (rate pentru metoda de capitalizare a veniturilor, multiplicatori pentru metode pe baza de multiplicatori ai chiriei).

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

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

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

Elementele utilizate în aplicarea metodei pe baze de rate sunt:

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

Ipoteze utilizate în estimarea valorii:

- Suprafața inchiriabilă: s-a folosit ca parametru valoarea/mp util;
- Suprafețele utile au fost preluate din extrasul de carte funciara ;
- Chiria luată în calcul este estimată la 6,13 Euro/mp conform informațiilor din piața locală ;
- S-a estimat un grad de neocupare de 16,67 %;
- S-a estimat o rată de capitalizare de 8%;
- Cheltuielile de reparații nu au fost necesare pentru reparații
- Alocarea valorilor pentru fiecare construcție s-a făcut ținând cont de valoarea lor obținută prin abordarea prin cost

În corelație cu elementele prezentate mai sus a fost estimată valoarea de piață, așa cum este prezentat în anexă 1.1.:

Nr. crt.	Denunire	Nr. cad.	Carte funciara	Regim de inaltime	Suprafata construita	Suprafata desfasurata	Suprafata utila	Valoare estimata	
I. Imobilul-teren in suprafata de 3850 mp si constructiile C1, C3, C4, si C5 inscrise in Cartea Funciara nr. 247686 UAT Craiova								9.220.101 lei	1.758.588 euro
1	Constructii, din care:				1336,00 mp	3486,00 mp	2490,00 mp	6.474.046 lei	1.234.822 euro
1.1.	Depozit alcool	247686-C1	247686 UAT Craiova	Parter	169,00 mp	169,00 mp	120,71 mp	210.833 lei	40.213 euro
1.2.	Hala Productie	247686-C3	247686 UAT Craiova	P+2E	616,00 mp	1848,00 mp	1320,00 mp	3.882.384 lei	740.503 euro
1.3.	Post trafo	247686-C4	247686 UAT Craiova	Parter	92,00 mp	92,00 mp	65,71 mp	111.695 lei	21.304 euro
1.4.	Hala productie	247686-C5	247686 UAT Craiova	P+2E	459,00 mp	1377,00 mp	983,57 mp	2.892.880 lei	551.771 euro
2	Teren intravilan aferent	247686	247686 UAT Craiova		3850,00 mp			2.746.055 lei	523.766 euro
II. Imobilul teren, in suprafata de 874,5 mp, reprezentand cota parte din terenul in suprafata de 1749 mp, inscris in Cartea Funciara, nr. 206434 UAT Craiova, drum acces la imobilul identificat cu CF 247686					874,50 mp			623.747 lei	118.970 euro
TOTAL GENERAL								9.843.848 lei	1.877.558 euro

4.2.2. Abordarea prin cost, pentru construcții

Abordarea prin cost se bazează pe principiul substitutiei, aplicat fie unui active individual, fie unei entitati economice, potrivit caruia un cumparator prudent si informat ar plati pentru un bun cel mult costul de achizitie sau de productie al unui înlocuitor cu aceeasi utilitate.

Metoda costului presupune ca valoarea maxima a unui bun pentru un cumparator cunoscator este suma care este necesara pentru a cumpara ori a construi un bun nou cu utilitate echivalenta.

Costul actual a bunurilor evaluate, a fost asimilat costului de înlocuire (nou), cel al unor bunuri noi cu proprietati si caracteristici asemanatoare

Acest cost a fost luat din oferte de pe piata si diminuat cu deprecierea din orice cauze: fizice, functionale si economice, obtinându-se costul de înlocuire net.

Pe scurt, abordarea prin costuri se poate reduce la urmatoarea formula:

$$\text{Valoarea de piata} = \text{Costul actual} - \text{Depreciere}$$

Deprecierea reprezinta o pierdere de valoare fata de costul nou al unui bun ce poate apare din cauze fizice, functionale sau externe.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta un bun si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

Uzura fizica – evidentiata de deteriorari fizice.

Aceasta poate avea doua componente:

- uzura fizica recuperabila – se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si nou, se ia în considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e mai mare decât cresterea de valoare rezultata;

- uzura fizica nerecuperabila – se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice.

Neadekvare functionala – este data de demodare, neadekvare din punct de vedere al tehnologic, etc. Se poate manifesta sub doua aspecte:

- neadekvare functionala recuperabila – se cuantifica prin costul de înlocuire pentru deficiente care necesita adaugiri, înlocuire, modernizare sau supradimensionari;

- neadekvare functionala nerecuperabila care poate fi cauzata de deficiente date de un element neinclus în costul nou, dar care ar trebui inclus sau de un element inclus în costul nou, dar care nu ar trebui inclus.

Depreciere economica (din cauze externe) – se datoreaza unor factori externi bunului mobil cum ar fi modificarea raportului cerere-oferta, finantare, vechime, etc.

În urma evaluării și calculelor efectuate (Anexa nr. 1), valoarea de piață pentru bunurile ce fac obiectul evaluării estimată prin abordarea prin costuri este:

Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	Carte funciara	Regim de înălțime	Suprafata construita	Suprafata desfasurata	Suprafata utila	Valoare estimata cost	
I. Imobilul-teren în suprafață de 3850 mp și construcțiile C1, C3, C4, și C5 înscrise în Cartea Funciară nr. 247686 UAT Craiova								9.404.576 lei	1.793.774 euro
1	Construcții, din care:				1336,00 mp	3486,00 mp	2490,00 mp	6.658.521 lei	1.270.007 euro
1.1.	Depozit alcool	247686-C1	247686 UAT Craiova	Parter	169,00 mp	169,00 mp	120,71 mp	197.785 lei	37.724 euro
1.2.	Hala Productie	247686-C3	247686 UAT Craiova	P+2E	616,00 mp	1848,00 mp	1320,00 mp	3.642.109 lei	694.675 euro
1.3.	Post trafo	247686-C4	247686 UAT Craiova	Parter	92,00 mp	92,00 mp	65,71 mp	104.783 lei	19.986 euro
1.4.	Hala productie	247686-C5	247686 UAT Craiova	P+2E	459,00 mp	1377,00 mp	983,57 mp	2.713.845 lei	517.623 euro
2	Teren intravilan aferent	247686	247686 UAT Craiova		3850,00 mp			2.746.055 lei	523.766 euro
II. Imobilul teren, în suprafață de 874,5 mp, reprezentând cotă parte din terenul în suprafață de 1749 mp, înscris în Cartea Funciară, nr. 206434 UAT Craiova, drum acces la imobilul identificat cu CF 247686					874,50 mp			623.747 lei	118.970 euro
TOTAL GENERAL								10.028.323 lei	1.912.744 euro

4.2.3. Metoda comparației vânzărilor pentru teren

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.

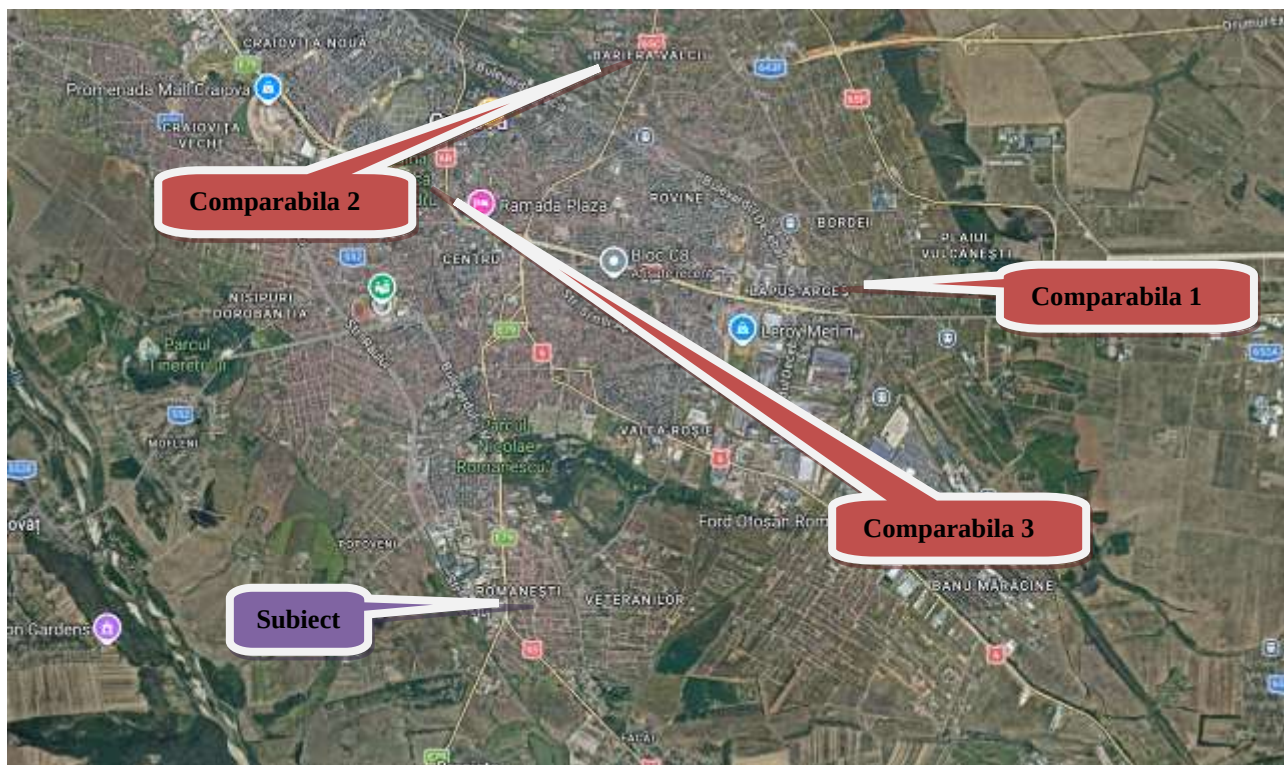
Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile de imobile similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și diferențieri. În cazul de față, ca tehnica de comparare, se va utiliza comparația directă, tehnica procentuală. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc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

**Imobilul-teren în suprafață de 3850 mp înscris în Cartea Funciară nr. 247686
UAT Craiova**

2.746.055 lei, echivalent a 523.766 euro

**Imobilul teren, în suprafață de 874,5 mp, reprezentând cotă parte din terenul în
suprafață de 1749 mp, înscris în Cartea Funciară, nr. 206434 UAT Craiova,
drum acces la imobilul identificat cu CF 247686**

623.747 lei, echivalent a 118.970 euro

5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

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

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

- Abordarea prin venit, pentru întreaga proprietate;
- Abordarea prin cost pentru construcții;
- Metoda comparației vânzărilor pentru teren.

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

Nr. crt.	Denunțare	Nr. cad.	Carte funciara	Regim de înalțime	Suprafata construita	Suprafata desfasurata	Suprafata utila	Valoare estimata	
I. Imobilul-teren în suprafață de 3850 mp și construcțiile C1, C3, C4, și C5 înscrise în Cartea Funciara nr. 247686 UAT Craiova								9.220.101 lei	1.758.588 euro
1	Construcții, din care:				1336,00 mp	3486,00 mp	2490,00 mp	6.474.046 lei	1.234.822 euro
1.1.	Depozit alcool	247686-C1	247686 UAT Craiova	Parter	169,00 mp	169,00 mp	120,71 mp	210.833 lei	40.213 euro
1.2.	Hala Producție	247686-C3	247686 UAT Craiova	P+2E	616,00 mp	1848,00 mp	1320,00 mp	3.882.384 lei	740.503 euro
1.3.	Post trafa	247686-C4	247686 UAT Craiova	Parter	92,00 mp	92,00 mp	65,71 mp	111.695 lei	21.304 euro
1.4.	Hala productie	247686-C5	247686 UAT Craiova	P+2E	459,00 mp	1377,00 mp	983,57 mp	2.892.880 lei	551.771 euro
2	Teren intravilan aferent	247686	247686 UAT Craiova		3850,00 mp			2.746.055 lei	523.766 euro
II. Imobilul teren, în suprafață de 874,5 mp, reprezentând cotă parte din terenul în suprafață de 1749 mp, înscris în Cartea Funciara, nr. 206434 UAT Craiova, drum acces la imobilul identificat cu CF 247686					874,50 mp			623.747 lei	118.970 euro
TOTAL GENERAL								9.843.848 lei	1.877.558 euro

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

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

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

BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA



[Handwritten signature in blue ink]



**Evaluator autorizat
Blanariu Mihail-Dumitru**

[Handwritten signature in blue ink]

ANEXE

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

ANEXA 1 Calcule.

Anexa 1.1. Abordarea prin venit pentru întreg imobil

DATE DE INTRARE IN EVALUARE							
Link	Chirie lunară	Suprafață	Chirie unitară	PIF	Locație	Vitrină	Comparabila
https://www.olx.ro/d/oferta/cassia-park-inchiriaza-hala-depozit-craiova-600mp-zona-ford-IDk9CD2.html?search_reason=search%7Cpromoted	3.000,00	600,00	5,00	Noua	Craiova, Dezrobirii		
https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-hala-centura-de-nord-langa-meliss-IDkGzSB.html?search_reason=search%7Corganice	6.545,00	935,00	7,00	Veche	Cartier sararilor,		
https://www.storia.ro/ro/oferta/cldire-390-mp-utili-1-000-mp-curte-IDHReN	2.700,00	390,00	6,92	Noua	Brestei, stt. Buzaului		
https://www.storia.ro/ro/oferta/imobil-cu-functi	6.000,00	685,40	8,75	Noua	Brestei, stt. Buzaului		
https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-comercial	4.700,00	893,00	5,26	Noua	Carcea		
Analiza informațiilor disponibile pe piață							
Valoare (Eur/mp/lună)		Date specifice spațiilor			Date specifice spațiilor (vitrină)		
Minim	5,00	Minim	390,00	metri pătrați	Minim		metri liniari
Mediu	6,59	Mediu	700,68		Mediu		
Mediana	6,92	Mediana	685,40		Mediana		
Maxim	8,75	Maxim	935,00		Maxim		
Trend	6,13	Trend	633,40		Trend		
Calitatea informațiilor							
Numărul informațiilor culese din piață			Minim	Mediu	Mediana	Maxim	Trend
Numărul ofertelor		Valoare (Eur)					
Numărul tranzacțiilor		Valoare (Eur)					
Chirie contractuală practică							
	Suprafață	Venit chirie contractuală (Eur)	VBP Piață (Eur)	VBP Piață (Eur)	Grad de neocupare		VBE (Eur)
CAPITALIZAREA VENITURILOR							
	(Mp)	(Lunar)	(Lunar)	(Anual)	(%)	(Euro)	(Anual)
Suprafată potențială de închiriat	2490		15269	183224	16,67%	30537	152686
Cheltuieli fixe							3.206
Impozit (1.95 % din venit)							2.977,38
Asigurare (0.15 % din venit)							229,03
Cheltuieli variabile							0
Salarii							0
Paza (12.8 lei/h x 24 ore x 365 zile / post de pază)							0
Management							0
Utilități							0
VENIT NET de EXPLOATARE (VNE) - EURO							149.480
RATĂ DE CAPITALIZARE (%)							8%
VALOARE DE PIAȚĂ - EURO							1.868.500
Cheltuieli necesare prentu terminarea lucrarilor							0
VALOARE DE PIAȚĂ - EURO (Rotunjită)							1.868.500
VALOARE DE PIAȚĂ - LEI (Rotunjită)							9.796.359
							5.2429

Anexa 1.2. Abordarea prin cost pentru construcții

ANEXA 1.2.1.											
ABORDAREA PRIN COSTURI-metoda costului de reconstrucție-costului de înlocuire											
Proprietar:											
Descriere obiectiv		Depozit alcool									
Data evaluării		17.07.2026									
Curs BNR valabil la data de: 18.07.2026		5,2429 lei/euro									
Suprafata construita		169,00 mp									
Suprafata desfasurata construita		169,00 mp									
Nr. crt.	Denumire / Simbol	UM	Cantitate	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corectie distanta transport	Coef. manopera	Cost total (lei)	Coeficient actualizare	Cost total actualizat (lei)	
						E	F				
		A	B	C	D=B*C	1,003	1,000	G=D*E*F	J	I=G*J	
Structura											
1	Structura	GARAJBCA	mp	169,00	316,3	53454,70	1,003	1,000	53615,06	3,5691	191357,53
2	Finisaj	FINIHALA	mp	169,00	140	23660,00	1,003	1,000	23730,98	1,9507	46292,02
Total									77346,04	237649,55	
Invelitoare											
1	Invelitoare pe astereala tabla cutata Zn	ITZNOND	mp	169,00	90,70	15328,30	1,003	1,000	15374,28	1,7784	27341,63
Total									15374,28	27341,63	
Instalatii electrice											
1	Instalatii electrice	ELHALAC	mp	169,00	56,8	9599,2	1,003	1,000	9628,00	2,7623	26595,42
Total										26595,42	
Tamplarie											
1	Usi metalice	UMP2	buc	1,00	562,00	562,00	1,003	1,000	563,69	2,5329	1427,76
Total									563,69	1427,76	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI)									93284,02	293014,35	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA LEI/MP)										1733,81	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO)										55887,84	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA EURO/MP)										330,70	
NOTA:											
Coeficient corectie de transport				Coeficient de corectie manopera							
Coef. corectie de transport zona reper				1,006				Coef. corectie manopera zona			1,036
Coef corectie de transport standard				1,003				Coef corectie manopera standard			1,036
Coef. de corectie de transport utilizat				1,003				Coef. de corectie manopera utilizat			1,000
Nr. Crt.	Denumire substructura	Cost de inlocuire brut CIB (lei)	Uzura fizici (%)	Valoare rimasa actualizata (CIB minus uzura fizica) (lei)							
1	Structura	237.649,5	33%	160.413,4							
3	Invelitoare	27.341,6	33%	18.455,6							
4	Instalatii electrice	26.595,4	33%	17.951,9							
5	Tamplarie	1.427,8	33%	963,7							
Total cost fara tva (Lei)		293.014,4		197.784,7							
Total cost fara tva (Lei/mp)		1.733,8		1.170,3							
Profilul antreprenorului imobiliar				0%		0 lei					
TOTAL COST				197.784,7							
		Procentual	Valoric	Val. depreciata							
Depreciere functionala si economica		0%	0 lei	197.785 lei							
Valoarea de piata			197.785 lei	37.724 euro							

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

											ANEXA 1.2.3.		
ABORDAREA PRIN COSTURI-metoda costului de reconstrucție-costului de înlocuire													
Descriere obiectiv		Hala Productie											
Data evaluării		17.07.2026											
Curs BNR valabil la data de: 18.07.2026		5,2429 lei/euro											
Suprafata construita		616,00 mp											
Suprafata desfasurata construita		1848,00 mp											
Scd parter - hala+depozite		616,00 mp											
Scd E1+E2 - birouri + vestiare		1232,00 mp											
Nr. crt.	Denumire / Simbol	UM	Cantitate	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corectie distanta transport	Coef. manopera	Cost total (lei)	Coeficient actualizare	Cost total actualizat (lei)			
						E	F	G=D*E*F	J	I=G*J			
		A	B	C	D=B*C	1,003	1,000						
Structura													
1	Structura	8CLVEST	mp	1848,00	902,9	917707,56	1,003	1,000	920460,68	2,4673	2271052,64	Vol.2, Cap.1, pag.87	
Total									920460,68		2271052,642		
Finisaje													
1	Finisaj parter - hala+depozite	FINSCLDP1	MP	616,00	292,20	179995,20	1,003	1,000	180535,19	2,694	486361,79	Vol.2, Cap.1, pag.86	
2	Finisaj E21+E2- birouri + vestiare	FINCLVEST	mp	1232,00	740,90	730231,04	1,003	1,000	732421,73	2,5150	1842040,66	Vol.2, Cap.1, pag.87	
									912956,92		2328402,45		
Instalatii electrice													
1	Instalatii electrice parter - hala + depozite	ELSCCLDP1	mp	616,00	63,30	38992,80	1,003	1,000	39109,78	2,0537	80319,75	Vol.2, Cap.1, pag.86	
2	Insatalatii electrice E1+E2 - birouri+ vestiare	ELCLVEST	mp	1232,00	63,30	77985,60	1,003	1,000	78219,56	2,0537	160639,50	Vol.2, Cap.1, pag.87	
Total									117329,34		240959,26		
Instalatii sanitare													
1	Instalatii sanitare parter - hala+depozite	SASCLDP1	mp	616,00	21,50	13244,00	1,003	1,000	13283,73	1,8791	24961,46	Vol.2, Cap.1, pag.86	
2	Instalatii sanitare E1+E2 - birouri+ vestiare	SALCVEST	mp	1232,00	21,50	26488,00	1,003	1,000	26567,46	1,8791	49922,92	Vol.2, Cap.1, pag.87	
Total									39851,20		74884,38		
Instalatii incalzire													
1	Instalatii incalzire parter- hala+ depozite	ISCLDP1	mp	616,00	71,5	44044,00	1,003	1,000	44176,13	1,6531	73027,56	Vol.2, Cap.1, pag.86	
2	Instalatii E1+ E2 - birouri + vestiare	ICLVEST	mp	1232,00	71,5	88088,00	1,003	1,000	88352,26	1,6531	146055,13	Vol.2, Cap.1, pag.87	
Total									132528,40		219082,69		
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI)									2123126,53		5134381,42		
TOTAL COST (CIB) FARA TVA LEI/MP)											2778,34		
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO)											979301,80		
TOTAL COST (CIB) FARA TVA EURO/MP)											529,93		
NOTA:													
Coeficient corectie de transport				Coeficient de corectie manopera									
Coef. corectie de transport zona reper				1,006				Coef. corectie manopera zona reper					1,036
Coef corectie de transport standard				1,003				Coef corectie manopera standard					1,036
Coef. de corectie de transport utilizat				1,003				Coef. de corectie manopera utilizat					1,000
Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (CIB minus uzura fizică) (lei)									
1	Structura	2.271.052,6	29%	1.614.970,8									
3	Finisaje	2.328.402,4	29%	1.655.752,9									
4	Instalatii electrice	240.959,3	29%	171.348,8									
5	Instalatii sanitare	74.884,4	29%	53.251,1									
6	Instalatii incalzire	219.082,7	33%	146.785,4									
Total cost fara tva (Lei)		5.134.382,4		3.642.109,3									
Total cost fara tva (Lei/mp)		4.167,5		2.956,3									
Profilul anteprenonului imobiliar			0%	0 lei									
TOTAL COST				3.642.109,3									
		Procentual	Valoric	Val. depreciata									
	Depreciere functionala si economica	0%	0 lei	3.642.109 lei									
	Valoarea de piata			3.642.109 lei 694.675 euro									

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

											ANEXA 1.2.3	
ABORDAREA PRIN COSTURI-metoda costului de reconstrucție-costului de înlocuire												
Descriere obiectiv		Post trafo										
Data evaluarii		17.07.2026										
Curs BNR valabil la data de: 18.07.2026		5,2429 lei/euro										
Suprafata construita		92,00 mp										
Suprafata desfasurata construita		92,00 mp										
Nr. crt.	Denumire / Simbol	UM	Cantitate	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corectie distanta transport	Coef. manopera	Cost total (lei)	Coeficient actualizare	Cost total actualizat (lei)		
		A	B	C	D=B*C	E 1,003	F 1,000	G=D*E*F	J	I=G*J		
Structura												
1	Structura	GARAJBCA	mp	92,00	316,3	29099,60	1,003	1,000	29186,90	3,5691	104170,96	Vol.3, Cap.3, pag.53
2	Finisaj	FINIHALA	mp	92,00	140	12880,00	1,003	1,000	12918,64	1,9507	25200,39	Vol.2, Cap.1, pag.72
Total									42105,54		129371,35	
Invelitoare												
1	Invelitoare fara astereala tabla cutata Zn	INVFAITZNO	mp	92,00	76,20	7010,40	1,003	1,000	7031,43	1,4160	9956,51	Vol.3, Cap.3, pag.54
Total									7031,43		9956,51	
Instalatii electrice												
1	Instalatii electrice	ELHALAC	mp	92,00	56,8	5225,6	1,003	1,000	5241,28	2,7623	14477,98	Vol.2, Cap.1, pag.72
Total											14477,98	
Tamplarie												
1	Usi metalice	UMP2	buc	1,00	562,00	562,00	1,003	1,000	563,69	2,5329	1427,76	Vol.3, Cap.3, pag.57
Total									563,69		1427,76	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI)									49700,66		155233,60	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA LEI/MP)											1687,32	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO)											29608,35	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA EURO/MP)											321,83	
NOTA:												
Coeficient corectie de transport				Coeficient de corectie manopera								
Coef. corectie de transport zona reper				1,006				Coef. corectie manopaert zona				1,036
Coef corectie de transport standard				1,003				Coef corectie manopera standard				1,036
Coef. de corectie de transport utilizat				1,003				Coef. de corectie manopera utilizat				1,000
Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (CIB minus uzura fizică) (lei)								
1	Structura	129.371,4	33%	87.325,7								
3	Invelitoare	9.956,5	33%	6.720,6								
4	Instalatii electrice	14.478,0	33%	9.772,6								
5	Tamplarie	1.427,8	33%	963,7								
Total cost fara tva (Lei)		155.233,6		104.782,7								
Total cost fara tva (Lei/mp)		1.687,3		1.138,9								
Profitul antreprenorului imobiliar			0%	0 lei								
TOTAL COST				104.782,7								
		Procentual	Valoric	Val. depreciata								
	Depreciere functionala si economica	0%	0 lei	104.783 lei								
Valoarea de piata			104.783 lei	19.986 euro								

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

ANEXA1.2.4.

ABORDAREA PRIN COSTURI-metoda costului de reconstrucție-costului de înlocuire

	Descriere obiectiv	Hala productie									
	Data evaluarii	17.07.2026									
	Curs BNR valabil la data de: 18.07.2026	5,2429	llei/euro								
	Suprafata construita	459,00	mp								
	Suprafata desfasurata construita	1377,00	mp								
	Scd parter - hala+depozite	459,00	mp								
	Scd E1+E2 - birouri + vestiare	918,00	mp								

Nr. crt.	Denumire / Simbol	UM	Cantitate	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corectie distanta transport	Coef. manopera	Cost total (lei)	Coeficient actualizare	Cost total actualizat (lei)
						E	F			
						1,003	1,000			
								G=D*E*F	J	I=G*J

Structura

1	Structura	8CLVEST	mp	1377,00	902,9	683811,32	1,003	1,000	685862,75	2,4673	1692229,16	Vol.2, Cap.1, pag.87
Total									685862,75		1692229,16	

Finisaje

1	Finisaj parter - hala+depozite	FINSCLDP1	MP	459,00	292,20	134119,80	1,003	1,000	134522,16	2,694	362402,70	Vol.2, Cap.1, pag.86
2	Finisaj E21+E2- birouri + vestiare	FINCLVEST	mp	918,00	740,90	544116,96	1,003	1,000	545749,31	2,5150	1372559,52	Vol.2, Cap.1, pag.87
									680271,47		1734962,21	

Instalatii electrice

1	Instalatii electrice parter - hala + depozite	ELSCLDP1	mp	459,00	63,30	29054,70	1,003	1,000	29141,86	2,0537	59848,65	Vol.2, Cap.1, pag.86
2	Insatalatii electrice E1+E2 - birouri+ vestiare	ELCLVEST	mp	918,00	63,30	58109,40	1,003	1,000	58283,73	2,0537	119697,29	Vol.2, Cap.1, pag.87
Total									87425,59		179545,94	

Instalatii sanitare

1	Instalatii sanitare parter - hala+depozite	SASCLDP1	mp	459,00	21,50	9868,50	1,003	1,000	9898,11	1,8791	18599,53	Vol.2, Cap.1, pag.86
2	Instalatii sanitare E1+E2 - birouri+ vestiare	SALCVEST	mp	918,00	21,50	19737,00	1,003	1,000	19796,21	1,8791	37199,06	Vol.2, Cap.1, pag.87
Total									29694,32		55798,59	

Instalatii incalzire

1	Instalatii incalzire parter- hala+ depozite	ISCLDP1	mp	459,00	71,5	32818,50	1,003	1,000	32916,96	1,6531	54415,02	Vol.2, Cap.1, pag.86
2	Instalatii E1+ E2 - birouri + vestiare	ICLVEST	mp	918,00	71,5	65637,00	1,003	1,000	65833,91	1,6531	108830,04	Vol.2, Cap.1, pag.87
Total									98750,87		163245,06	

TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI)

1582004,99

3825780,96

TOTAL COST (CIB) FARA TVA LEI/MP)

2778,34

TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO)

729707,02

TOTAL COST (CIB) FARA TVA EURO/MP)

529,93

NOTA:

Coeficient corectie de transport				Coeficient de corectie manopera			
Coef. corectie de transport zona reper				Coef. corectie manopaert zona reper			
Coef corectie de transport standard				Coef corectie manopera standard			
Coef. de corectie de transport utilizat				Coef. de corectie manopera utilizat			
1,003				1,000			

Nr. Crt.	Denumire substructura	Cost de inlocuire brut CIB (lei)	Uzura fizica (%)	Valoare ramasă actualizată (CIB minus uzura fizica) (lei)
1	Structura	1.692.229,2	29%	1.203.363,0
3	Finisaje	1.734.962,2	29%	1.233.750,9
4	Instalatii electrice	179.545,9	29%	127.677,1
5	Instalatii sanitare	55.798,6	29%	39.679,0
6	Instalatii incalzire	163.245,1	33%	109.374,2
Total cost fara tva (Lei)		3.825.782,0		2.713.844,6
Total cost fara tva (Lei/mp)		4.167,5		2.956,3
Profitul antreprenorului imobiliar		0%		
TOTAL COST		2.713.844,6		
		Procentual	Valoric	Val. depreciata
	Depreciere functionala si economica	0%	0 lei	2.713.845 lei
	Valoarea de piata	2.713.845 lei 517.623 euro		

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

ANEXA 1.2.5.

ABORDAREA PRIN COSTURI-metoda costului de reconstrucție-costului de înlocuire

C3- Hala Producție P+2E Craiova, str. Nicolae Romanescu, nr.28, jud. Dolj, CP 200738

Descriere obiectiv	Hala productie									
Data evaluarii	17.07.2026									
Curs BNR valabil la data de: 18.07.2026	5,2429	lei/euro								
Suprafata construita platforma betonata	2514,00	mp								
Lungime imprejmuire placi beton	145,29	ml								
Lungime gard fier forjat	27,772	ml								

Nr. crt.	Denumire / Simbol	UM	Cantitate	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corectie distanta transport	Coef. manopera	Cost total (lei)	Coeficient actualizare	Cost total actualizat (lei)		
						E 1,003	F 1,000					G=D*E*F
Platforme 20 cm cu rosturi												
1	Platforme 20 cm cu rosturi	PLTFBA	mp	2514,00	235	324934,50	1,003	1,000	325909,30	2,4591	801443,57	Vol.2, Cap.4, pag.199
Total									325909,30		801443,5682	
Lungime imprejmuire placi beton												
1	Lungime imprejmuire placi beton	IMPLBA	MP	145,29	131,10	19047,39	1,003	1,000	19104,53	2,2159	42333,73	Vol.2, Cap.4, pag.200
Total									19104,53		42333,73	
Lungime gard fier forjat												
1	Lungime gard fier forjat	PAMGFFSI	mp	27,77	131,90	3663,13	1,003	1,000	3674,12	3,3725	12390,96	Vol.2, Cap.4, pag.202
Total									3674,12		12390,96	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI)									348687,95		856168,25	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA LEI/MP)											5892,86	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO)											163300,51	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA EURO/MP)											1123,97	

NOTA:

Coeficient corectie de transport				Coeficient de corectie manopera				
Coef. corectie de transport zona reper				1,006	Coef. corectie manopera zona reper			1,036
Coef corectie de transport standard				1,003	Coef corectie manopera standard			1,036
Coef. de corectie de transport utilizat				1,003	Coef. de corectie manopera utilizat			1,000

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (CIB minus uzura fizică) (lei)
1	Platforme 20 cm cu rosturi	801.443,6	33%	540.974,4
3	Lungime imprejmuire plac beton	42.333,7	33%	28.575,3
4	Lungime gard fier forjat	12.391,0	33%	8.363,9
Total cost fara tva (Lei)		856.169,3		577.914,0
Total cost fara tva (Lei/mp)				
Profilul antreprenorului imobiliar				0% lei
TOTAL COST				577.914,0
		Procentual	Valoric	Val. depreciata
	Depreciere functionala si economica	0%	0 lei	577.914 lei
	Valoarea de piata		577.914 lei	110.228 euro

Anexa 1.3. Metoda comparatiilor directe pentru teren

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Terenul analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	4.724,50 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	Craiova, str. Nicolae Romanescu, nr. 112E, 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	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 lkber 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 PROPRIETATI				
Localizare	Craiova, str. Nicolae Romanescu, nr. 112E, județul Dolj	Craiova, Bordei, jud. Dolj	Craiova, str. Carpenului, aleea 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
Preț ajustat (EUR/mp)		126,0	126,0	112,9
Acces	La strada principala	La str. Principala	La str. Secundara	La str. Principala
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		126,0	126,0	112,9
Suprafata (mp)	4.724,50	2.722,00	4.000,00	4.147,00
Ajustare (%)		-0,66%	-0,16%	-0,12%
Ajustare (EUR)		-0,8	-0,2	-0,1
Preț ajustat (EURO)		125,2	125,8	112,7
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		125,2	125,8	112,7
Utilizare	Intravilan lkber de constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		125,2	125,8	112,7
Altele	Teren imprejmuit cu gard din beton si fier forjat. Trenul liber este acoperit cu platforma betonata	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		19%	19%	19%
Ajustare (EUR/mp)		23,3	23,3	23,3
Preț ajustat (EUR/mp)		148,50	149,13	136,04
ajustare totală netă (EUR/mp)		22,5	23,1	23,2
ajustare totală netă (%)		16%	17%	18%
ajustare totală brută (EUR/mp)		24,16	23,54	23,47
ajustare totală brută (%)		17%	17%	19%
Proprietatea comparabila 2 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
Suprafata totala	4.724,50	mp		5,2429
Valoare de piață totala unitara	136,04	euro/mp		
	713,26	lei/mp		
Valoare de piata totala	642.736,28	euro		
	3.369.802,03	lei		
Suprafata teren 247686	3.850,00	mp		
Valoare de piață totala unitara	136,04	euro/mp		
	713,26	lei/mp		
Valoare de piata	523.766,47	euro		
	2.746.055,20	lei		
Suprafata teren 206434	874,50	mp		
Valoare de piață totala unitara	136,04	euro/mp		
	713,26	lei/mp		
Valoare de piata	118.969,81	euro		
	623.746,82	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%	
Restricții de utilizare				
Se considera ca la data evaluarii, conform ipotezelor de lucru, nu exista restrictii de utilizare - nu sunt necesare ajustari.				
Ajustari	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%	
Condiții de finanțare				
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de finantare fiind aceleasi - nu sunt necesare ajustari.				
Ajustari	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%	
Condiții de vanzare				
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de vanzare pentru comparabile sunt aceleasi ca si pentru subiectul evaluat - nu sunt				
Ajustari	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%	
Condiții de piata				
Condițiile 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 proprietatii sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu acces auto usor si drumuri asfaltate, cumparatorii platesc mai mult.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similar	Comp 2 similar	Comp 3 similar	
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	
S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ in functie de avantajele /dezavantajele ce reies din accesul la proprietate				
Suprafata (mp)				
In cazul suprafetelor foarte mici de 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 mica	Comp 2 mai mica	Comp 3 mai mica	
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa	
Procent ajustare aplicat	-1%	0%	0%	
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in pretul platit fata de terenuri cu suprafete semnificativ diferite fata de subiect (conform analiza ofertei competitive).				
Topografie				
In functie de topografia imobilului, cumparatorii recunosc un plus de valoare si exista disponibilitatea acestora de a plati mai mult pentru proprietatii cu o topografie plana deoarece nu necesita lucrari suplimentare pentru a realiza o suprafata dreapta, neteda si a egaliza diferentele de nivel.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara	
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	
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 inexistenta	Comp 2 inexistenta	Comp 3 inexistenta	
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva	
Procent ajustare aplicat	19%	19%	19%	

ANEXA 2 **Fotografii**
Depozit alcool

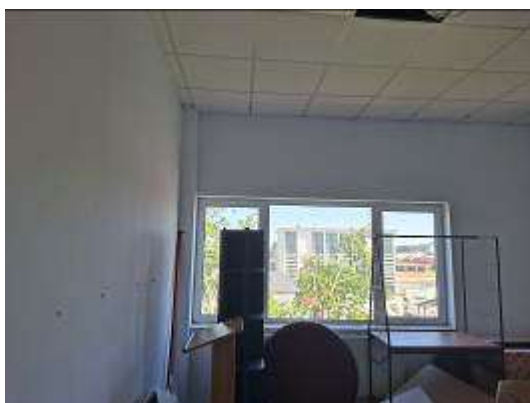
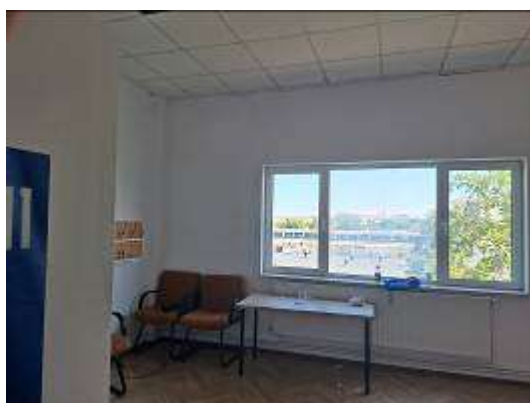


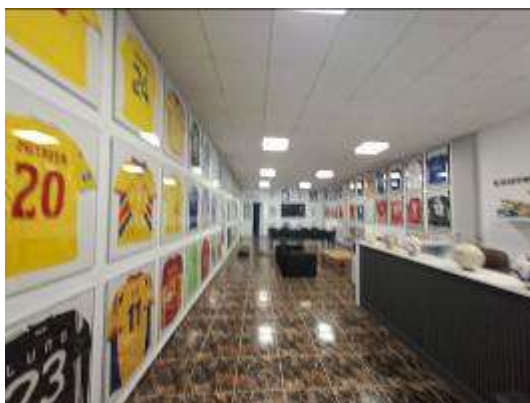
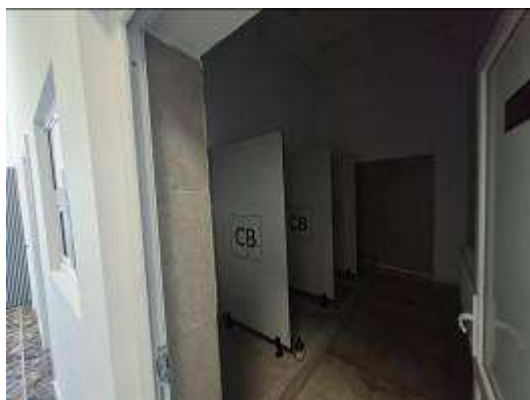
Hala Productie+ Hala productie

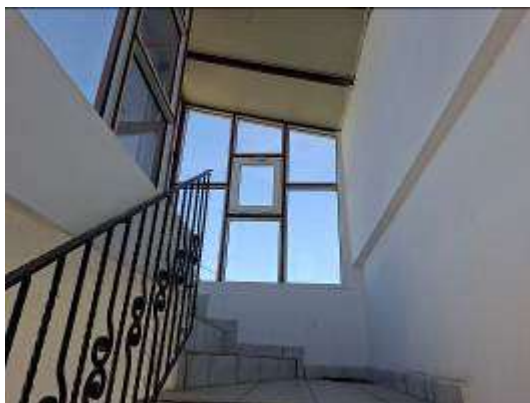












Post trafo



ANEXA 3 Comparabile/oferte

Oferte chirii depozite

https://www.olx.ro/d/oferta/cassia-park-inchiriaza-hala-depozit-craiova-600mp-zona-ford-IDk9CD2.html?search_reason=search%7Cpromoted



Reactualizat la 11 mai 2025

CASSIA PARK Inchiriaza hala/depozit Craiova 600mp zona Ford

5 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafata construita [m2]: 5 000 Suprafata utila [m2]: 600 Suprafata teren [m2]: 14 000

Suprafata zona administrativa [m2]: 100 Tip proprietate: Distributie, Depozit Inaltime utila [m]: 6

Anul constructiei: 2020 Numar locuri de parcare: 10 Acces: Zone comerciale, Transport public

Infrastructura de baza: Acces pentru vehicule grele, Canalizare, Apa curenta

Alte facilitati: Baie privata, Sala de sedinte, Gaze naturale

Siguranta: Gard, Detector de gaz, Supraveghere 24/7, Supraveghere video

PARTENER

Allianz Tiriac Asigurare pentru casa ta

Vezi oferta

DESCRIERE

Inchiriez hala 600mp, inaltimea la sterasina de 6m, 2 usi de acces auto, birouri supraetajate de 100m, parcare amenajata. Birourile sunt incalzite cu centrala termica pe gaze.

Dotari: curent 380V, gaze, trape de fum, sistem de alarmare incendiu, sistem de alarma, card acces.

PRIVAT



Catalin Micu

Pe OLX din Ianuarie 2013

Activ pe 11 mai 2025

Trimite mesaj

074 479 1049

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Craiova
Dolj

Vezi locația pe hartă

NEBUTRIILE COMERCIALE/DEPOZIT

Publicitate

Publicitate



21.531,49 lei



10.817,78 lei



1.623,45 lei



5.666,45 lei

https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-hala-centura-de-nord-langa-meliss-IDkGzSB.html?search_reason=search%7Corganic

Pornit 19 Iunie 2026

Inchiriez hala, Centura de Nord, langa Meliss

1 000 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafata teren (m2): 450 Tip proprietate: Spatiu productie, Distributie, Depozit

Inaltime utila (m): 4 Stare: Nou Anul constructiei: 2025 Numar locuri de parcare: 4

Acces: Aeroport, Autostrada Infrastructura de baza: Acces pentru vehicule grele, Canalizare, Apa curenta

Alte facilitati: Baie privata, Sala de sedinta, Zona administrativa

PUBLICITATE

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

DESCRIERE

Inchiriez hala , zona Centura de Nord, langa hotel Meliss, avand o suprafata de 150 mp, dotata cu baie , birouri, trei intrari 3/3 cu usi mari de garaj, parcare, terasa, curent trifazic, apa curenta, canalizare, pret 1000€/luna, libera din luna august.

Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR
Achizițiile de la vânzătorii privați nu sunt protejate de legislația privind drepturile consumatorilor.

Publicitate

Licitatie de masini grele
Euro Auctions **Mehr >**

Publicitate

EURO AUCTIONS
Licitatie

https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-industrial-depozit-frigorific-hala-IDHeCO?session_long_olx=19f42e36aexb7d135c6&session_olx=19f75012e3fxedacd7c4

Spațiu industrial, depozit frigorific, hala

6545 €/lună

Strada Saranilor, Lapus Arges, Craiova, Dolj

Hală/depozit de închiriat

Suprafață utilă:	935 m²
Destinația proprietății:	☒ comercială ☒ birouri ☒ depozitare
Stare:	gata de utilizare
Tip vânzător:	agenție
Informații suplimentare:	☒ spațiu de birouri ☒ rampa

Clădire și materiale

Utilități și securitate

Sorin Preda
Remax Vision
Afișează numărul

Nume*

E-mail*

Număr de telefon*

Mesajul tău*

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

Autorul anunțului va primi datele tale pentru a permite comunicarea. Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Servizuri S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

<https://www.storia.ro/ro/oferta/cldire-390-mp-utili-1-000-mp-curte-IDHReN>

Clădire 390 mp utili + 1.000 mp curte

2700 € /lună

Calea Bucuresti, Craiova, Dolj

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	390 m²
Etaj:	parter
Destinația proprietății:	☒ birouri ☒ magazin ☒ industrială
Locația imobilului:	centru comercial
Libăr de la:	fără informații
Tip vânzător:	privat
Stare:	gata de utilizare
Informații suplimentare:	☒ parcare ☒ acces asfaltat
Informații suplimentare:	☒ parcare ☒ acces asfaltat ☒ aer condiționat

Caracteristici

Descriere

DE ÎNCHIRIAT - Clădire Comercială / Medicală / Educațională - 390 mp utili + 1.000 mp teren - Craiova, zona Brestel - Promenada Mall.

Oportunitate excelentă pentru clinici medicale, policlinici, cabinete medicale, centre de recuperare, afterschool, grădinițe private, centre educaționale, centre de terapii, sedii de firmă sau alte activități de servicii.

Imobil modern, cu aspect reprezentativ, finisaje de calitate și suprafețe generoase, amplasat într-o zonă cu acces rapid către Promenada Mall și principalele artere ale orașului.

Caracteristici:

* 390 mp suprafață utilă;

* Regim de înălțime P+1;



Cîtu Loredana

Anunt proprietar

Afișează numărul

Nume*

Nume

E-mail*

Email

Număr de telefon*

+40

Număr de telefon

Mesajul tău*

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

Autorul anunțului va primi datele tale pentru a permite comunicarea.
Administratorul bazei de date este B.C. OLX Online Services S.R.L. (Sistem) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Trimite mesajul

Publicitate



Publicitate:

Calculator de împrumut



Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea proprietății

2700

€

Selecționați valoarea împrumutului

<https://www.storia.ro/ro/oferta/imobil-cu-funciune-mixt-ideal-sediu-firm-IDHyVB>

Imobil cu funcțiune mixtă – ideal sediu firmă

6000 € /lună

 Zona Industrială Nord Cernele, Craiova, Dolj

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	685.4 m²
Etaj:	parter
Destinația proprietății:	birouri
Locația imobilului:	case particulare
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Stare:	gata de utilizare
Informații suplimentare:	☒ Încălzire ☒ Lift 

Caracteristici

Descriere

Imobil cu funcțiune mixtă – comercial / birouri / rezidențial – ideal sediu firmă

Proprietatea este compusă dintr-un corp principal de clădire cu regim de înălțime parter și etaj cu destinație comercială și de birouri, completate de o mansardă amenajată pentru utilizare rezidențială sau spațiu de protocol. Corpul anexă are funcțiunea de hală și este parțial deschis (pe latura lungă).

Clădirea permite desfășurarea unei game variate de activități: sediu companie, showroom, servicii profesionale, cabinet, clinică, activități administrative sau spațiu comercial cu zonă de locuire sau protocol integrată, fiind posibilă reconfigurarea interioară. Imobilul este dotat cu o platformă exterioară acționată electric, pentru marfă, de la parter la etajul I.

Imobilul beneficiază de acces facil și vizibilitate bună (acces direct din artera principală de circulație), fiind potrivit atât pentru utilizare proprie, cât și ca investiție.

Caracteristici:

- regim de înălțime: P+1+M
- funcțiuni actuale: spații comerciale și birouri la parter și etaj, mansardă amenajată pentru locuire sau protocol
- multiple posibilități de reconfigurare și utilizare potrivit pentru activități comerciale, administrative sau servicii

Pentru detalii suplimentare și vizionare, vă stăm la dispoziție.

List
List
0760 931 000

Nume*

Nume

E-mail*

Email

Număr de telefon*

+40

Număr de telefon

Mesajul tău*

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

Autorul anunțului va primi datele tale pentru a permite comunicarea.
Administrarea acestui site este S.C. DLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Descoperă acum

Publicitate

Calculator de împrumut

Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea proprietății 6000 €
Selectați valoarea împrumutului

Perioada de rambursare 120 Luni
În câți ani doriți să rambursati împrumutul?

Cere o ofertă

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-comercial-de-893mp-de-închiriat-IDH6e6>

Spațiu comercial de 893mp de închiriat

4700 € /lună

Carcea, Carcea, Dolj

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	893 m ²
Etaj:	parter
Destinația proprietății:	industrială
Locația imobilului:	clădire industrială
Liber de la:	2026-05-11
Tip vânzător:	agenție
Stare:	gata de utilizare
Informații suplimentare:	acces asfaltat parcare

Caracteristici

Descriere

RE/MAX Vision Craiova, vă propune spre închiriere
Hala producție / depozit 893 mp Carcea Dolj ISU acces TIR climatizare industrială

Descriere:

Se închiriază hala producție / depozit situată în Carcea, str. Silozului nr. 13, cu acces facil pentru transport marfa și TIR.

Suprafața construită: 893 mp

Spațiul este pregătit pentru activități industriale, logistica sau farmaceutice, beneficiind de dotări complete și autorizatii:

Dotări și facilități:

sistem climatizare cald/rece (standard industrie farmaceutică)
pardoseala epoxidică, iluminat industrial, senzori de temperatură, camera frigorifică, autorizatie ISU

Siguranță și conformitate:

trape de fum, senzori de fum, pereți și uși rezistente la foc, hidranți interiori, sistem alarmă, supraveghere video, control acces

Utilități:

curent trifazic 380V, apă, gaze

Exterior:

parcare asfaltată

acces TIR facil

Spațiul este ideal pentru producție, depozitare, logistica sau activități care necesită condiții controlate și autorizatii complete.

Disponibil imediat.

Pentru detalii suplimentare și programarea unei vizionări:

Telefon: [Contactează](#)



Alexandra Macesanu

Remax Vision

[Afișează numărul](#)

Nume*

Nume

E-mail*

Email

Număr de telefon*

+40

Număr de telefon

Mesajul tău*

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

Autorul anunțului va primi datele tale pentru a permite comunicarea.

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

Trimite mesajul



Publicitate

Calculator de împrumut

Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea proprietății 4700 €

Selecționați valoarea împrumutului

Perioada de rambursare 120 Luni

În câți ani doriți să rambursați împrumutul?



Cere o ofertă

COMPARABILE TEREN COMPARABILA 1

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-2722-mp-parcelabil-bariera-valcii-zona-b-dul-carpenui-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

Posibilitate de parcelare personalizată

Deschidere: 107 m

Acces facil prin alee privată cu lățime de 9 m

La aproximativ 130 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.

Coordonate: ID BLITZ: 8376455



Nume*

Nume

E-mail*

Email

Număr de telefon*

+40

Număr de telefon

Mesajul 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.
Administratorul acestui site este S.C. OLA Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)



Publicitate

 **Calculator de împrumut**



Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea proprietatii

381080 €

Selectați valoarea împrumutului

Perioada de rambursare

120 Luni

În câți ani doriți să rambursati împrumutul?

COMPARABILA 2

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



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 vânzător privat nu sunt protejate de lege privind drepturile consumatorilor.

Publicitate

13 magazine în Toată Tara

AMĂM PREȚURILE MICI

MAGAZIN CU CAPITAL ROMÂNESC

[Deschideți](#)

Publicitate

[vida.ro](https://www.vida.ro)

Postat 25 mai 2026

Vand teren str. Carpenului, Cantonului Garlești

140 € Preț negociabil

nașon

Vrei finanțare? [🔗](#)

[Calculează rata](#)

[PROMOVEAZĂ](#) [REACTUALIZEAZĂ](#)

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

Publicitate

Allianz **Tiriac** 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.

COMPARABILA 3

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



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
Dolj

Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Publicitate

Publicitate

Postat: 30 mai 2026

Teren intravilan de vânzare aproape de Promenada mall

520 000 € Prețul e negociabil

PUBLICITATE
Vrei finanțare? @

Calculează rata

PROMOVEAZĂ **REACTUALIZEAZĂ**

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

PUBLICITATE **Allianz** **Țiriac** 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.

ANEXA 4 Documente

- Nota de Comandă nr. 136553 din 30.04.2026;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 196 din 30.04.2026;
- Anexa nr. 1 plan de localizare si delimitare, la H.C.L. nr. 196 din 30.04.2026;
- Anexa nr. 2 plan de încadrare în zonă, la H.C.L. nr. 196 din 30.04.2026;
- Anexa nr. 3 plan de încadrare în zonă, la H.C.L. nr. 196 din 30.04.2026;
- Anexa nr. 4 plan de încadrare în zonă, la H.C.L. nr. 196 din 30.04.2026;
- Extras de carte funciară informativă nr. 247686 UAT Craiova, nr. cerere 63860 din 06.03.2026;
- Extras de carte funciară informativă nr. 206434 UAT Craiova, nr. cerere 99209 din 15.04.2026

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ
Nr. 266933/23.07.2026

RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referat de aprobare nr.252047/2026
- Raportul nr.256078/2026 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 imobilului alcătuit din teren și construcții, situat în Craiova, str. Nicolae Romanescu nr.112E, înscris în Cartea Funciară nr. 247686 UAT Craiova și Cartea Funciară nr. 206434 UAT, în vederea achiziționării acestuia de către Municipiul Craiova, în cuantum de 9.843.848 lei , echivalent a 1.877.558 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.196

privind cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului-teren, în suprafață de 3850 mp și construcțiile C1, C3, C4 și C5 înscrise în Cartea Funciară nr. 247686 UAT Craiova și a imobilului-teren, în suprafață de 874,50 mp, reprezentând cotă parte din terenul în suprafață de 1749 mp, înscris Cartea Funciară nr. 206434 UAT Craiova

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.135192/2026, raportul nr.135466/2026 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.136561/2026 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului-teren, în suprafață de 3850 mp și construcțiile C1, C3, C4 și C5 înscrise în Cartea Funciară nr. 247686 UAT Craiova și a imobilului-teren, în suprafață de 874,50 mp, reprezentând cotă parte din terenul în suprafață de 1749 mp, înscris Cartea Funciară nr. 206434 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 de 3850 mp și construcțiile C1, C3, C4 și C5 înscrise în Cartea Funciară nr. 247686 UAT Craiova și a imobilului-teren, în suprafață de 874,50 mp, reprezentând cotă parte din terenul în suprafață de 1749 mp, înscris Cartea Funciară nr. 206434 UAT Craiova, identificate conform planului cadastral – anexa 1 parte integrantă din prezenta hotărâre și planului de ansamblu – anexa 2 parte integrantă din prezenta hotărâre, pentru imobilele înscrise în Cartea Funciară nr. 247686 UAT Craiova și schița – anexa 3 parte integrantă din prezenta hotărâre și planului de încadrare în zonă – anexa 4 parte integrantă din prezenta hotărâre, pentru imobilul, înscris Cartea Funciară nr. 206434 UAT Craiova.
- 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 îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Marian Daniel PALOIU



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

LA HOTĂRÂREA NR. 196/2026

Cod verificare



100206292658

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **247686**, UAT Craiova / DOLJ, Loc.
Craiova, Str. Nicolae Romanescu, Nr. 112E, 30

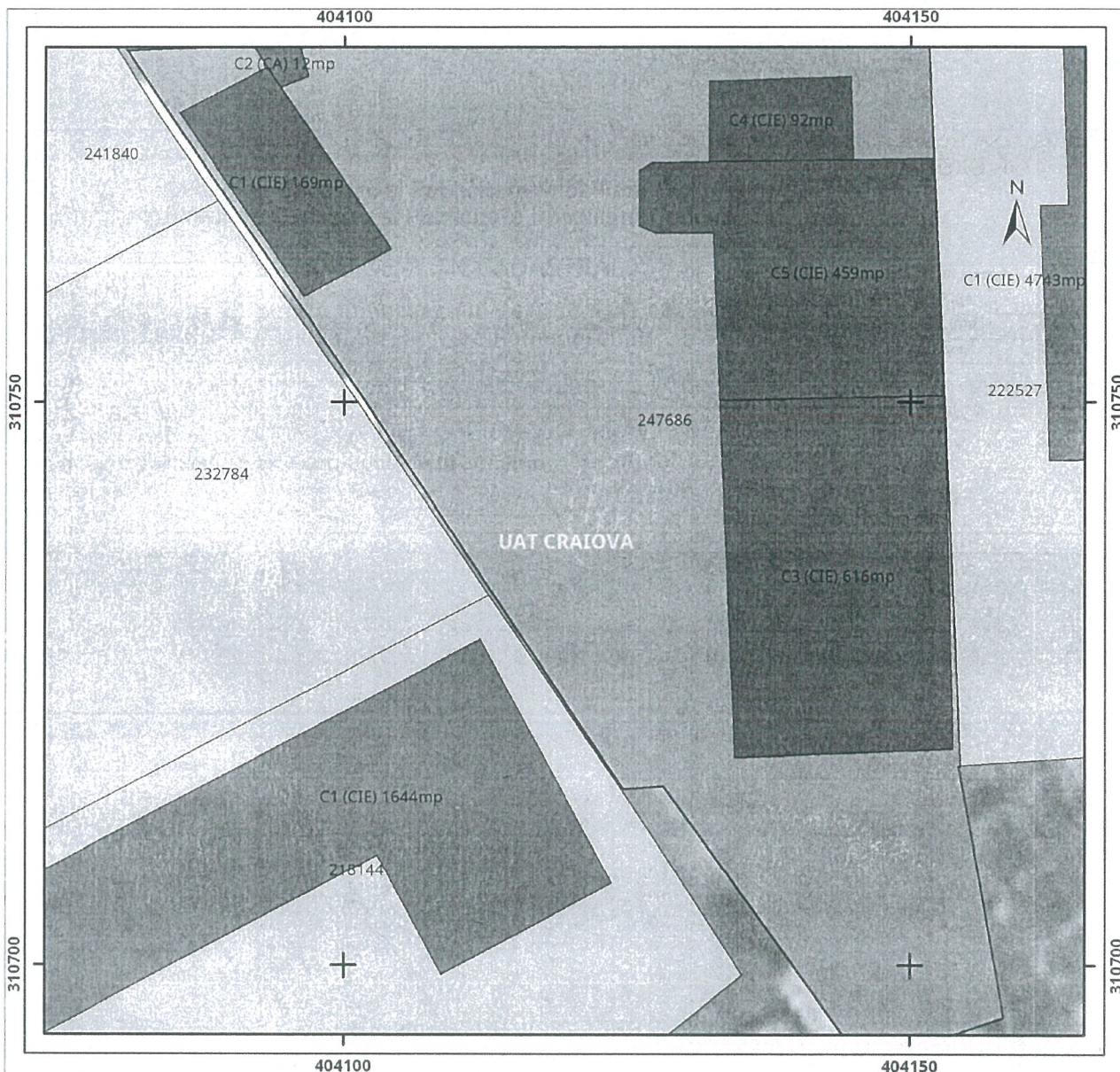
Nr.cerere	99140
Ziua	15
Luna	04
Anul	2026

Teren: 3.850 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 3850mp

Plan detaliu



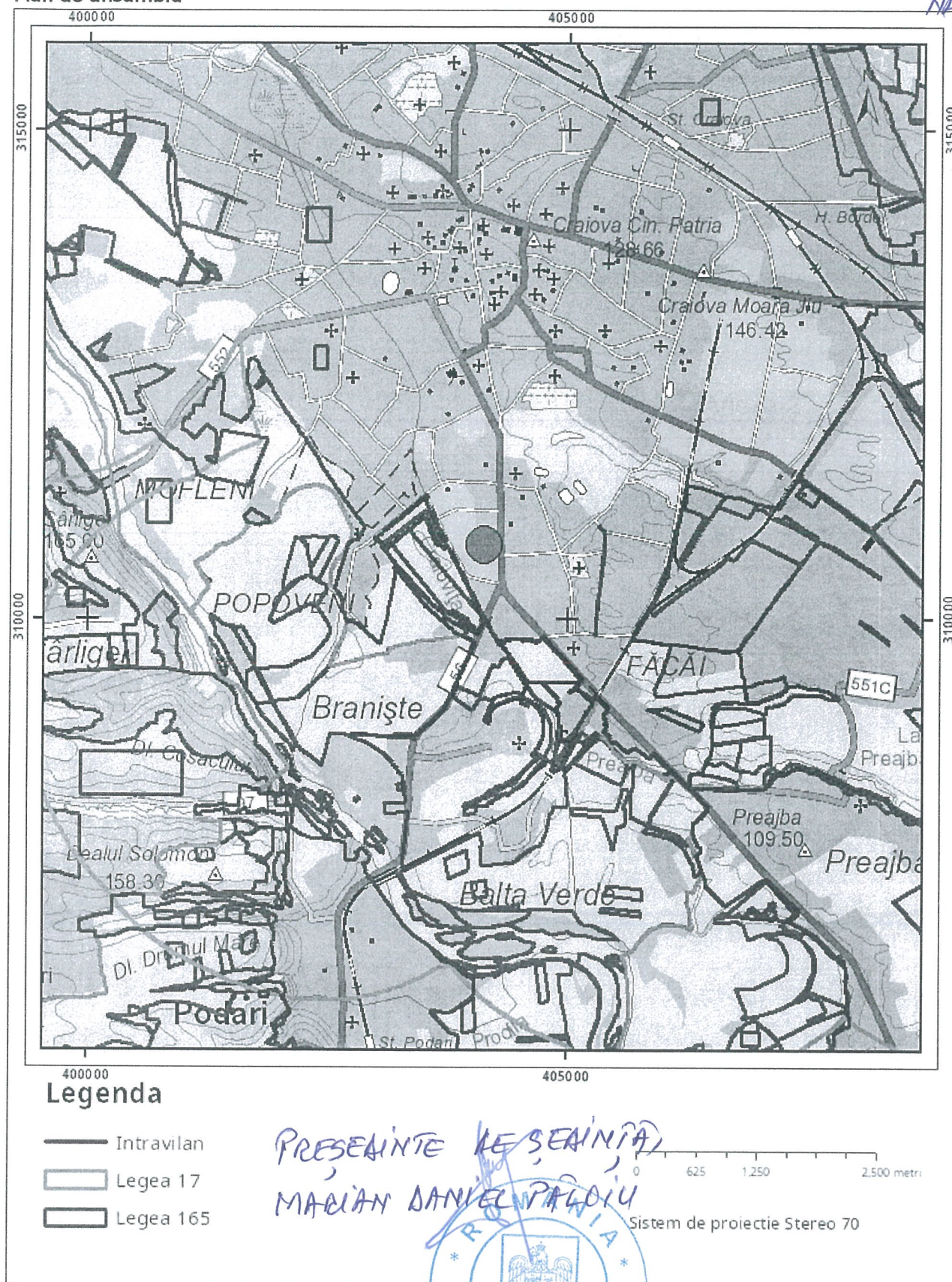
Legenda

- Intravilan
- Legea 5
- Legea 17
- Legea 165

0 5 10 20 metri

Sistem de proiectie Stereo 70

PREȘEDINTE AL ȘEFULUI
MARIAN DANIELE PĂCOIU



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 05-08-2021
Data și ora generării: 15-04-2026 11:15

Directia Patrimoniu
Serviciul Patrimoniu

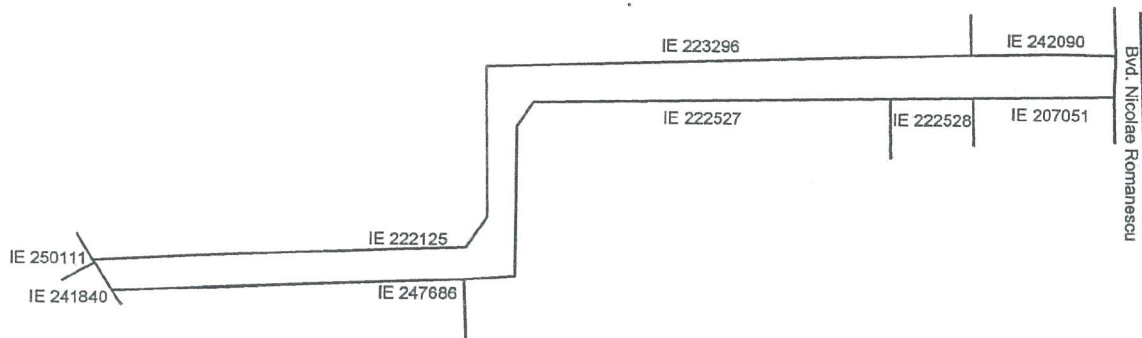
SCHITA

Nr. CF: 206434

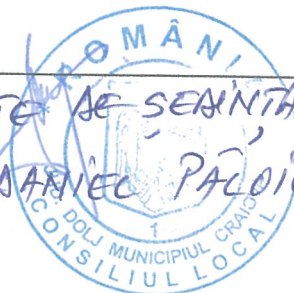
Mun. Craiova, Str. Nicolae Romanescu, Nr. 112 Em fost nr. 28, parcela 2CC

Anexa 3

LA HOTĂRÂREA NR 196/
2028

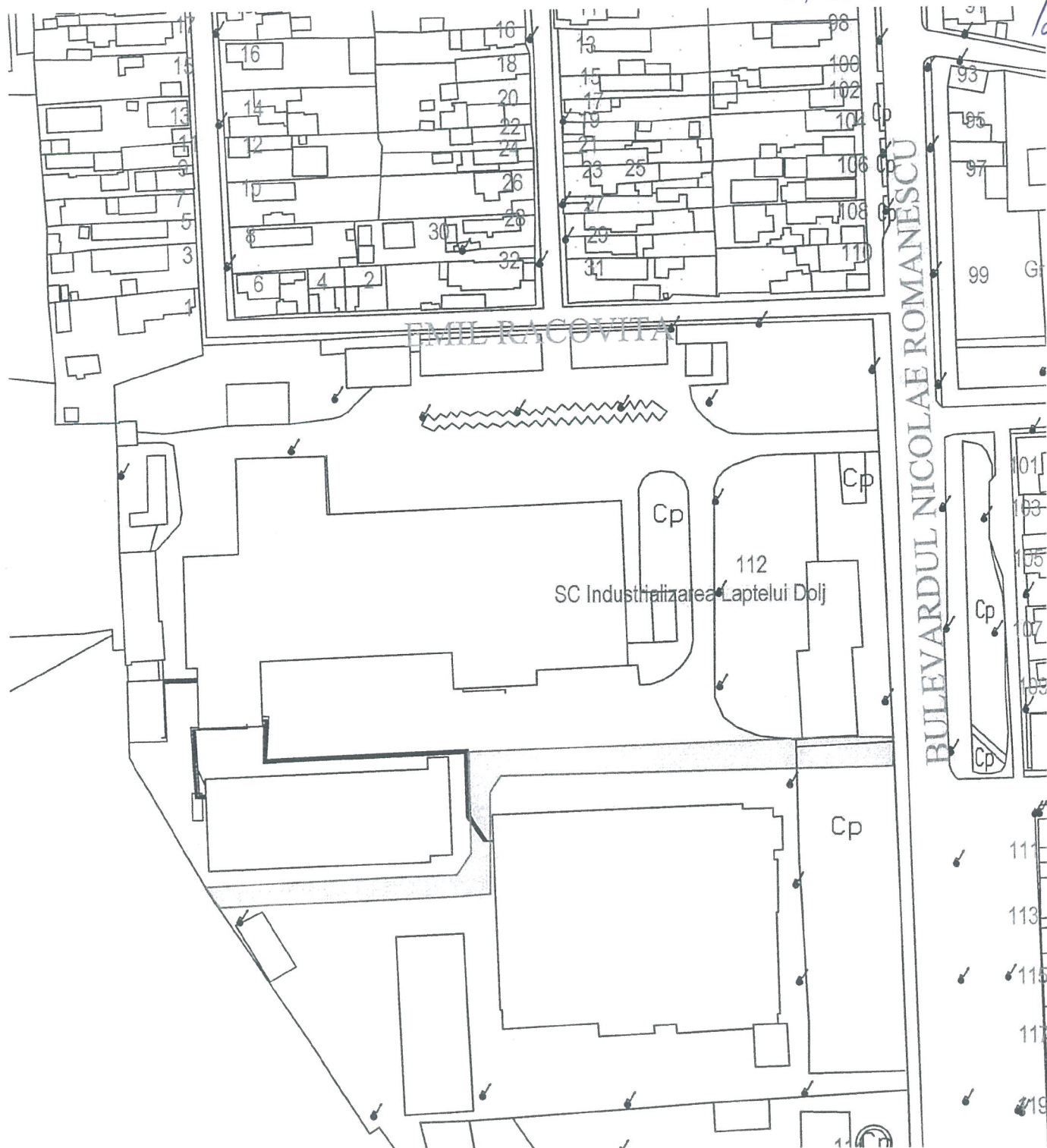


PREȘEDINTE DE Ședință,
MARIAN DANIEL PĂCOIU



Anexa 4

12026



PREȘANȚE DE SEAMĂ,
MARIAN DANIEL PĂCOVIC



Către: Primăria Municipiului Craiova

În atenția: Direcției Patrimoniu/ Serviciul Achiziții și Administrare Imobiliară

Subsemnatul: **TRANDAFIR FĂNEL**, având CNP

), email:



NR: 111049
DATA: 31/03/2026
COD: GF02
PRIMĂRIA MUN. CRAIOVA

CERERE,

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 3850 mp plus construcții aflate în proprietatea mea, situate în: **Craiova, str. Bulevardul Nicolae Romanescu, nr. 112K (fosta 112E, fosta 28), Dolj, nr cadastral 247686**, precum și teren indiviza de 874,50 mp situat în **Craiova, str. Bulevardul Nicolae Romanescu, nr. 112K (fosta 112E , fosta 28), Dolj, nr cadastral 8541.**

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: _____

109011/11.20

ROUMANIE ROMANIA ROMANIA

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

I. PARTILE CONTRACTULUI:

1. VÂNZATOARE

1.1. **Societatea Comerciala GROUP REGENT S.R.L.**, societate aflată în procedura instituită de Legea numărul 64/1995 modificată prin Legea numărul 85/2006, reprezentată prin lichidator judiciar **S.C. AMT SERVICE S.R.L. Craiova** (fosta S.A.), cu sediul social în municipiul Craiova, strada Dealu Spirei, numărul 31, bloc M13, scara 1, apartamentul 2, județ Dolj (actual Craiova, Str. Unirii, nr. 30, et. 1, județul Dolj) înregistrată la Registrul Comerțului sub numărul J16/252/1995, CUI R7101398, prin împuternicit **TUDOR CONSTANTIN**, cu domiciliul în comuna județul Dolj, posesor al Cartii de de Mun. Craiova la data de 07.10.2002, cod numeric personal

2. ADJUDECATAR CEDENT

2.1. **Societatea Comerciala BUGALEX S.R.L.**, cu sediul social în municipiul Craiova, strada Plopului, numărul 30, județul Dolj, înregistrată la Registrul Comerțului sub numărul J16/2876/1994, Cod Unic de Înregistrare 6439251, reprezentată de cei doi asociați și administratori, **TRANDAFIR MADALINA-ELENA**, necasatorită, domiciliată în municipiul Craiova, județul Dolj, posesoare a Cartii de Identitate seria numărul eliberată de SPCLP Craiova la data de 18.03.2008, cod numeric personal și **BUGALA VALEA**, domiciliată în municipiul Craiova, județul Dolj, posesoare a Cartii de de Mun. Craiova la data de 29.07.2002 conform Hotărârii AGA emisă de societate

3. CESIONAR CUMPARATOR

3.1. **TRANDAFIR FANEL**, necasatorit, cu domiciliul în municipiul Craiova, strada Eroilor, numărul 21, județul Dolj, posesor al Cartii de de SPCLP Craiova la data de

II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

1. LUCRUL VÂNDUT

1.1. Imobilul situat în municipiul Craiova, strada Nicolae Romanescu, numărul 28, județ Dolj, compus din:

1. teren intravilan din categoria de folosință curți-construcții în suprafața de 339,97 metri patrati, pe care se afla construcția C1 - depozit alcool cu suprafața construită de 139 metri patrati, imobil identificat cu număr cadastral 3335/1, intabulat în Cartea Funciara numărul 886 a localității Craiova,
2. teren intravilan din categoria de folosință curți-construcții în suprafața de 121,64 metri patrati, imobil identificat cu număr cadastral 3335/2, intabulat în Cartea Funciara numărul 886 a localității Craiova,
3. teren intravilan din categoria de folosință curți-construcții în suprafața de 1.162,38 metri patrati, pe care se afla construcția C2 -

post trafo cu suprafata construita de 92 metri patrati format din 1 (una) camera celule si 1 (una) camera post trafo si constructia C3 – hala productie cu suprafata construita de 459 metri patrati în regim de înaltime P+E1+E2, imobil identificat cu numar cadastral 3335/3, intabulat în Cartea Funciara numarul 886 a localitatii Craiova, -----

4. teren intravilan din categoria de folosinta curti-constructii în suprafata de 1.743,59 metri patrati, pe care se afla constructia C4 – hala de productie cu suprafata construita de 616 metri patrati în regim de înaltime P+E1+E2, imobil identificat cu numar cadastral 3335/4, intabulat în Cartea Funciara numarul 886 a localitatii Craiova, -----

5. teren intravilan în suprafata de 482 metri patrati, imobil identificat cu numar cadastral 6648, intabulat în Cartea Funciara numarul 7419 a localitatii Craiova, -----

6. teren intravilan din categoria de folosinta curti-constructii în suprafata indiviza de 874,50 metri patrati, care face parte dintr-o suprafata totala de 1749 metri patrati, imobil identificat cu numar cadastral 8541, intabulat în Cartea Funciara numarul 206434 a localitatii Craiova (provenita din conversia de pe hârtie a Cartii Funciare numarul 13505 a localitatii Craiova). Restul suprafetei indivize apartine Societatii Comerciale Lactido S.R.L., conform extrasului de autentificare mai jos mentionat. -----

1.2. Conform extraselor de carte funciara numarul 12366/24.02.2011, numarul 12370/24.02.2011, numarul 12369/24.02.2011, numarul 12367/24.02.2011, eliberate de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Dolj - Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Craiova asupra imobilelor

numerotate de la 1 la 4 în prezentul act, în cartile funciare sunt înscrise următoarele.

a) interdictii de înstrainare si grevare în favoarea BRD-GSG Sucursala Dolj, conform contract de ipoteca aut. 143/2004 de BNP Papa Eugenia din mun. Craiova, pentru suma de 550.000 euro plus dobânzi conform contract de credit 7/2004, -----

b) sechestru în Dosarul numarul 56604/2003 si 38899/2004 pentru suma de 7.257.310.803 lei, respectiv 9.711.235.207 lei, în favoarea Administratiei Finantelor Publice a municipiului Craiova. -----

c) sechestru si interdictie de înstrainare, în baza PV de sechestru numarul 4951/38/2007, pentru suma de 6.989,75 USD, respectiv 22.924,87 ron în favoarea AVAS. -----

În conformitate cu art. 55 din Legea nr. 64/1995, preluat de art. 53 din Legea nr.85/2006 urmeaza a fi radiate toate sarcinile mentionate în Cartea Funciara. -----

1.3. Conform extraselor de carte funciara numarul 12372/24.02.2011 si numarul 12373/24.02.2011 eliberate de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Dolj - Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Craiova, imobilele numerotate cu 5 si 6 în prezentul act, sunt libere de orice sarcini. -----

2. MODUL DE DOBÂNDIRE -----

Societatea Comerciala GROUP REGENT S.R.L. a dobândit imobilele ce au facut obiectul licitatiei organizate de lichidatorul judiciar în temeiul Legii numarul 64/1995, prin cumparare, conform Contractului de vânzare-cumparare autentificat cu numarul 1661/2001 de BNP Papa Eugenia din municipiul Craiova. -----

III. SCOPUL CONTRACTULUI -----

Adjudecarea imobilului ce formeaza obiectul prezentului contract s-a realizat sub incidenta dispozitiilor Legii nr.64/1995, lege ce reglementeaza necesitatea îndeplinirii formalitatilor de autentificare a actului de adjudecare, formalitati în lipsa carora transferul dreptului de proprietate nu este complet, nefiind posibila nici realizarea publicitatii imobiliare, respectiv intabularea în Cartea Funciara. -----

În aceste conditii, în lipsa forme autentice, dreptul dobândit de adjudecatura Societatea Comerciala BUGALEX S.R.L. are regimul juridic al unui drept de creanta

ASOCIATII
BUGALEX S.R.L.
Craiova

ce devine un drept real la data îndeplinirii formalitatii de autentificare, chiar dacă pretul a fost plătit și acordul de voință a intervenit la data adjudecării imobilului la licitație publică.

Aceste drepturi de creanță au făcut obiectul Contractului de cesiune de creanță autentificat sub numărul 127 din data de 22.02.2011 de BNP Diaconescu Gelu - Emilian, prin care adjudecatarea a transmis cesionarului, toate drepturile de creanță menționate în actul de adjudecare.

IV. PRETUL SI MODALITATEA DE PLATA

2.1. Pretul de adjudecare este în cuantum de **1.988.000 lei (unmillionnoua sute optzeci și opt mii lei)**, potrivit Procesului - verbal de licitație din 28.04.2006 și Actului de adjudecare numărul 1539 din 29.05.2006 ambele emise de lichidatorul judiciar S.C. AMT SERVICE S.A. Craiova, care a fost achitat integral la data adjudecării.

V. ALTE CLAUCZE:

1. Prezentul contract a fost încheiat în condițiile art. 1294 și următoarele Cod Civil, art. 1704 și următoarele Cod Civil, precum și art. 113, pct.5 indice 1 Cod Procedura Fiscala.
 2. În conformitate cu dispozițiile art. 55 din Legea nr. 64/1995, preluat de art. 53 din Legea nr.85/2006, partile solicită radierea sarcinilor înscrise în cartile funciare.
 3. Noi, partile contractante declarăm că am luat cunoștință de dispozițiile Legii numărul 241/2005 pentru combaterea și prevenirea evaziunii fiscale și de dispozițiile Legii numărul 656/2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor.
- Tehnoredactat de cumparator, multiplicat și autentificat în 6 exemplare din care 5 exemplare s-au eliberat părții, astăzi 01 MARTIE 2011 la Biroul Notarului Public BALACI EUGEN din municipiul Craiova, strada Madona Dudu, numărul 1, bloc 1-3-5 - etaj, județ Dolj.

VÂNZATOARE

Societatea Comercială GROUP REGENT S.R.L.,
reprezentată de lichidator judiciar,
S.C. AMT SERVICE S.R.L. Craiova fostă
prin împuternicit TUDOR CONSTANTIN



ADJUDECATAR CEDENT

Societatea Comercială BUGALEX S.R.L.,
reprezentată de asociați și administratori,
TRANDAFIR MADALINA-ELENA,

TRANDAFIR MADALINA-ELENA

BUGALA VALEA

Bugala Valea



CESIONAR CUMPARATOR

TRANDAFIR FANEL

TRANDAFIR FANEL

SAULEAN & ASOCIATI
Societate de Avocati
Craiova



BIROUL NOTARILOR PUBLICI ASOCIATI
BALACI EUGEN
MLADIN -PREOTEASA ALINA - CORINA si
DIACONESCU GELU - EMILIAN
SEDIUL : mun. Craiova, str. Madona Dudu, nr. 1, bl. 1-3-5 - etaj, jud. Dolj
Telefon : 0351.43.11.02, 0351.43.11.20, 0770.661.925
Fax : 0351.43.11.27
Telefon mobil 0745.533.478
Numar operator date cu caracter personal Notar Public BALACI EUGEN : 10676

ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 130
Anul 2011, luna martie, ziua 01

În fata mea, **BALACI EUGEN**, Notar Public la sediul biroului din municipiul Craiova, strada Madona Dudu, numarul 1, bloc 1-3-5 - etaj, judet Dolj, s-au prezentat:

1. **Societatea Comerciala GROUP REGENT S.R.L.**, societate aflata în procedura instituita de Legea numarul 64/1995 modificata prin Legea numarul 85/2006, reprezentata prin lichidator judiciar **S.C. AMT SERVICE S.R.L. Craiova** (fosta S.A.), cu sediul social în municipiul Craiova, strada Dealu Spirei, numarul 31, bloc M13, scara 1, apartamentul 2, judet Dolj (actual Craiova, Str. Unirii, nr. 30, et. 1, judetul Dolj) înregistrata la Registrul Comertului sub numarul J16/252/1995, CUI R7101398 prin împuternicit **TUDOR CONSTANTIN**, cu domiciliul în comuna udetul Dolj, posesor al Cartii de de Mun. Craiova la data de

în calitate de **VANZATOARE**,

2. **Societatea Comerciala BUGALEX S.R.L.**, cu sediul social în municipiul Craiova, strada Plopului, numarul 30, judetul Dolj, înregistrata la Registrul Comertului sub numarul J16/2876/1994, Cod Unic de Înregistrare 6439251, reprezentata de cei doi asociati si administratori, **TRANDAFIR MADALINA-ELENA** necasatorita, domiciliata în numarul

de SPCLEP Craiova la u
si **BUGALA VALEA**, domiciliu

de Mun. Craiova la data

conform Hotararii AGA emisa de societate,
în calitate de **ADJUDECATAR CEDENT**,

3. **CESIONAR CUMPARATOR**

3.1. **TRANDAFIR FANEL**, necasatorit, cu domiciliul în

CESIONAR CUMPARATOR,

care, dupa citirea actului ce contine un numar de 3 pagini, au consimtit la autentificarea prezentului înscris si au semnat toate exemplarele.

Constatându-se îndeplinite toate conditiile de fond si forma ale contractului de vânzare-cumparare, în temeiul articolului 8 litera b din Legea numarul 36/1995

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

Onorariul a fost achitat cu bon fiscal.

Întabularea dreptului de proprietate în Cartea Funciara este în suma de 2.982 lei achitat cu chitanta numarul 249960/2011.

NOTAR PUBLIC
BALACI EUGEN

SAULEANU A. SOCIATII
CONFORM AVOCAT
ORIGINAL



BIROUL NOTARILOR PUBLICI ASOCIATI
BALACI EUGEN

MLADIN -PREOTEASA ALINA - CORINA si
DIACONESCU GELU - EMILIAN

SEDIUL : mun. Craiova, str. Madona Dudu, nr. 1, bl. 1-3-5 - etaj, jud. Dolj
Telefon : 0351.43.11.02, 0351.43.11.20, 0770.661.925
Fax : 0351.43.11.27

Telefon mobil 0745.533.478

Numar operator date cu caracter personal Notar Public BALACI EUGEN : 10676

ÎNCHIEIERE DE RECTIFICARE NR.326
Anul 2011, luna martie, ziua 01

BALACI EUGEN, Notar Public sesizat din oficiu cu privire la **Contractul de vânzare-cumparare autentificat cu numarul 130 din data de 01.03.2011** la sediul biroului din municipiul Craiova, strada Madona Dudu, numarul 1, bloc 1-3-5 - etaj, judetul Dolj.

În temeiul articolului 53 din Legea numarul 36/1995 si articolului 61 din Regulamentul de punere în aplicare a Legii notarilor publici si a activitatii notariale numarul 36/1995 arat ca din cauza erorii de tehnoredactare, ultimul paragraf al **CAPITOLULUI III - SCOPUL CONTRACTULUI** va avea urmatorul continut "Acesta drepturi de creanta au facut obiectul Contractului de cesiune de creanta autentificat sub numarul 131 din data de 25.02.2011 de BNP Diaconescu Gelu - Emilian, prin care adjudecatara a transmis cesionarului, toate drepturile de creanta mentionate în actul de adjudecare" si nu "Acesta drepturi de creanta au facut obiectul Contractului de cesiune de creanta autentificat sub numarul 127 din data de 22.02.2011 de BNP Diaconescu Gelu - Emilian, prin care adjudecatara a transmis cesionarului, toate drepturile de creanta mentionate în actul de adjudecare", cum gresit a fost mentionat în aceasta.

Prezenta încheiere s-a întocmit în 6 exemplare si face parte integranta din **Contractul de vânzare-cumparare autentificat cu numarul 130 din data de 01.03.2011 de Notar Public Balaci Eugen din municipiul Craiova.**
---Scutit de onorariu.---

C.E.V.
**NOTAR PUBLIC
BALACI EUGEN**

SAULEANU ASOCIATI
Craiova
CUPRINS
ORIGINAL



ROMÂNIA
JUDECĂTORIA CRAIOVA
SECȚIA CIVILĂ
SENTINȚA CIVILĂ Nr. 10553/2015
Ședința publică de la 16 Septembrie 2015
Completul compus din:
PREȘEDINTE Nicoleta Popescu
Grefier Cornelia-Cristiana Stuparu

Pe rol, judecarea cauzei civile formulată de reclamantul TRANDAFIR FANEL în contradictoriu cu pârâta SC BUGALEX SRL, având ca obiect *accesiune*.

La apelul nominal făcut în ședința publică au răspuns avocat Alina Ușurelu în substituirea avocatului Alin Săndulescu, pentru reclamant, care depune delegație de substituție și martorul Dorobanțu Constantin, lipsă fiind pârâta.

Procedura legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefier care învederează că a fost înaintat raportul de expertiză de către expert Dicu Nicolae.

Interpelat fiind, avocat substituent A. Ușurelu învederează că a observat raportul de expertiză și nu are obiecțiuni de formulat.

În baza art. 318 și urm. C.proc.civ., se procedează la audierea martorului Dorobanțu Constantin, după depunerea jurământului și după identificarea cu CI, declarația fiind consemnată în scris și atașată la dosar, după care

Nemaifiind cereri de formulat și excepții de invocat, instanța acordă cuvântul pe fond.

Reprezentantul reclamantului, având cuvântul, arată că prin întâmpinarea depusă se recunoaște efectuarea investițiilor de către reclamant, urmând ca drepturile de creanță să fie solicitate pe calea unei alte acțiuni.

Solicită admiterea acțiunii și să se constate dreptul de proprietate al reclamantului asupra imobilului P+ E2 din str. N. Romanescu, nr. 28, jud. Dolj, în raport de art. 559 al 1 C.civil, drept dobândit prin efectul accesiunii imobiliare, solicitând totodată și obligarea pârâtei la plata cheltuielilor de judecată reprezentând onorariu expert și taxă de timbru.

INSTANȚA

Asupra cauzei de față.

Prin cererea formulată la data de 12.11.2014 pe rolul Judecătoriei Craiova sub dosar nr. 11716/215/2015, reclamantul TRANDAFIR FANEL a chemat în judecată pe pârâta SC BUGALEX SRL, solicitând să se constate existența dreptului său de proprietate asupra construcției noi edificate din zidărie BCA, acoperită cu tablă la ultimul nivel al imobilului teren + construcție P + E 2, proprietatea reclamantului, situat în Craiova, str. Nicolae Romanescu, nr. 28, județul Dolj, însemnat în CF nr. 886 UAT Craiova, având nr. cadastral 3335/4, drept dobândit prin accesiune imobiliară artificială, cu cheltuieli de judecată.

În motivarea acțiunii, reclamantul a arătat că în fapt, prin contractul de cesiune de drepturi creanță aut. la nr. 131/25.05.2011 de BNP Diaconescu Gelu-Emilian și contractul de vânzare-cumpărare aut. la nr. 130/01.03.2011 de BNP Balaci Eugen a dobândit dreptul real de proprietate asupra terenurilor (6 suprafețe distincte) și construcțiilor intabulate în CF nr. 886 și 206434 UAT Craiova având nr. cadastrale 3335/1, 3335/2, 3335/3, 3335/4; 6648 și 8541 așa cum rezultă din cuprinsul contractului de vânzare-cumpărare aut. la nr. 130/01.03.2011.

Contractul de cesiune de drepturi creanță nr. 131/25.02.2011 a fost încheiat cu cedentul SC BUGALEX SRL, iar contractul de vânzare-cumpărare cu

vânzătorul SC GROUP REGENT SRL prin lichidator judiciar AMT SERVICESRL (fost AMT SERVICE SA) și adjudecatorul cedent SC BUGALEX SRL. Reclamantul a menționat că pârâta SC BUGALEX SRL a dobândit dreptul real de proprietate asupra acestor imobile conform actului de adjudecare nr. 1539/29.05.2006 și procesului-verbal de licitație din 28.04.2006, ambele acte fiind întocmite de AMT SERVICE SA Craiova, în calitate de lichidator judiciar al falitei SC Group Regent SRL Craiova.

Pe suprafața de teren de 616 mp având nr. cadastral 3335/4 și nr. CF 886 UAT Craiova este amplasată o construcție cu destinație sediu administrativ P + 2, iar la ultimul nivel al clădirii pârâta SC BUGALEX SRL a edificat din cărămidă BCA și zidărie un corp de construcție nouă în suprafață utilă de cca. 80 mp cu o încăpere, fără a se fi emis anterior autorizație de construire.

Sumele de bani necesare edificării acestei construcții noi au fost asigurate de reclamant, însă pârâta a fost cea care s-a ocupat de achiziționarea materialelor de construcție, plata constructorilor și urmărirea lucrărilor comportându-se ca un mandatar neremunerat al reclamantului. Construcția nouă edificată pe terenul reclamantului este folosită în prezent de SC BUGALEX SRL și din informațiile pe care le deține, societatea pârâtă și-a înregistrat în contabilitate acest activ imobilizat corporal, rezultând că s-ar afla în patrimoniul societății pârâte.

În ceea ce privește accesiunea imobiliară artificială, temeiul de drept al cererii este art. 577 noul C.civ., având în vedere și dispozițiile art. 559 alin. 1 noul C.civ.

Așa cum a mai arătat, reclamantul nu a încheiat niciun contract cu pârâta, ci doar au convenit verbal ca această societate să se ocupe de edificarea acestei construcții cu sume de bani pe care tot reclamantul i le-a pus la dispoziție.

Față de aceste aspecte, reclamantul consideră întemeiată cererea sa de a se pronunța o hotărâre prin care să se constate că a dobândit în patrimoniul său dreptul de proprietate asupra acestei construcții prin accesiune imobiliară artificială.

În drept, a invocat dispozițiile art. 35 C.proc.civ., art. 2502 alin. 2 pct. 2 C.civ., art. 559, art. 577, art. 579 C.civ.

La data de 19.12.2014, pârâta a formulat *întâmpinare*, solicitând admiterea cererii reclamantului, având în vedere că acesta este titularul dreptului de proprietate pe terenul și construcția pe care aceasta a edificat un nou corp la ultimul etaj; respingerea cererii reclamantului de obligare a sa la plata cheltuielilor de judecată, având în vedere că a recunoscut pretențiile anterior primului termen de judecată.

Pârâta a arătat că în fapt, susținerile reclamantului sunt parțial adevărate, în sensul că pe suprafața de teren de 616 mp având nr. cadastral 3335/4 și nr. CF 886 UAT Craiova este amplasată o construcție cu destinație sediu administrativ P + 2 iar la ultimul nivel al clădirii pârâta a edificat prin cărămidă BCA și zidărie un corp de construcție nouă în suprafață de 80 mp cu 1 încăpere, fără a se fi emis anterior autorizație de construire. A existat o înțelegere verbală ca părțile să se ocupe de edificarea acestei construcții pe construcția deja existentă, proprietatea reclamantului. Pârâta nu a negat niciodată dreptul real de proprietate al reclamantului pe teren și construcția P + 2 deja existentă, dar a înțeles că va putea să se folosească și aceasta de acest corp nou, în sensul de a-l folosi ca birou administrativ pentru SC BUGALEX SRL.

Sumele de bani necesare edificării acestei construcții noi au fost asigurate și de reclamant, dar și de pârâtă, într-o proporție mai mică, fără a putea evidenția exact cât anume a suportat Bugalex și cât anume Trandafir Fănel.

Corpul nou de construcție a fost realizată integral de pârâtă, căci aceasta s-a ocupat de achiziționarea materialelor de construcție, plata constructorilor și urmărirea lucrărilor, așa cum s-a înțeles cu proprietarul terenului, inclusiv aceste demersuri fiind cuantificabile financiar pe bază de deviz. Este adevărat că pârâtă a folosit o perioadă de timp construcția nouă edificată pe terenul altuia, dar nu o mai utilizează în prezent tocmai datorită neînțelegerilor apărute cu reclamantul, care a refuzat să încheie un contract de comodat sau locațiune în condițiile solicitate de pârâtă, acesta susținând că sumele suportate de pârâtă pentru edificarea construcției se acoperă cu durata în care a utilizat construcția fără a plăti vreo chirie sau altă despăgubire, suportând doar cheltuielile cu utilitățile aferente.

Astfel, pârâtă recunoaște pretențiile reclamantului din cererea principală, nu neagă acestuia dreptul real, dar consideră că ulterior soluționării prezentei cauze, trebuind să regleze cu reclamantul situația sumelor suportate la edificarea construcției, acesta fiind și motivul pentru care a acceptat să fie pronunțată o hotărâre care să constate existența dreptului său de proprietate, pârâtă fiind practic doar titularii unui drept de creanță.

În drept, a invocat dispozițiile art. 205 – 208, art. 454 C.proc.civ.

În cauză, a fost administrată proba cu înscrisuri, proba cu expertiză tehnică în specialitatea construcții civile efectuată de expert Dicu N. Nicolae și proba testimonială cu martorul Dorobanțu Constantin.

Analizând actele și lucrările aflate la dosarul cauzei, instanța reține și constată următoarele:

Reclamantul TRANDAFIR FĂNEL a dobândit proprietatea asupra imobilului situat în municipiul Craiova, str. Nicolae Romanescu, nr. 28, jud. Dolj, înscris în CF nr. 886 UAT Craiova nr.cad. 3335/4 prin contractul de cesiune de drepturi creanță nr. 131/25.05.2011 BNP Diaconescu Gelu-Emilian și contractul de vânzare-cumpărare nr. 130/01.03.2011 BNP Balaci Eugen (filele 17-22). Conform planului de situație actualizat prin raportul de expertiză efectuat în cauză și care face corp comun cu prezenta hotărâre, pe terenul respectiv se află o construcție P+2, de 1067,5 mp amprenta la sol, suprafață construită desfășurată de 3202,41 mp, din beton, zidărie bca, cu stâlpi de beton armat, planșee de beton tencuieli grosiere la interior și exterior.

Conform actelor de proprietate menționate și autorizației de construire nr. 172/27.03.2000 construcția a fost edificată în anii 2005-2007 de către reclamant care a obținut și dreptul de folosință asupra etajului 2 în suprafață utilă de 512,38 mp. Această construcție are o valoare de circulație de 1988000 lei și a fost finalizată în perioada 2006-2007 conform declarației martorului audiat în cauză, Dorobanțu Constantin (fila 90).

Fata de aceste împrejurări, rezulta ca acțiunea formulată de reclamant este întemeiată urmând a fi admisă întrucât în cauza sunt incidente dispozițiile legale privind dobândirea dreptului de proprietate prin efectul aceesiunii artificiale imobiliare prevazute de dispozițiile 492 C.civ.

Astfel, potrivit art. 492 C.civ., orice construcție, plantație sau lucru făcut în pământ sau asupra pământului, sunt prezumate a fi făcute de către proprietarul

acelui pământ, cu cheltuiala sa și sunt ale lui, până ce se hotărăște contrariu.

În speță, imobilul-construcție așa cum a fost identificat mai sus, s-a realizat de către reclamant pe terenul său dobândit prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 130/01.03.2011 autentificat de BNP Balaci Eugen.

Totodată, instanța constată că pârâta a recunoscut dreptul de proprietate al reclamantului chiar prin întâmpinare susținând că nu are decât un drept de creanță împotriva reclamantului cu privire la această construcție.

Pentru aceste considerente, cu respectarea dispozițiilor art. 492 C.civ. în vigoare la data efectuării construcției, instanța urmează să admită acțiunea formulată de către reclamant, să constate că reclamantul a dobândit prin efectul accesii imobiliare artificiale dreptul de proprietate asupra construcției în integralitatea sa P+E2 situată în Craiova, str. Nicolae Romanescu, nr. 28, jud. Dolj, CF nr. 886 UAT Craiova nr.cad. 3335/4 așa cum a fost identificată în raportul de expertiză întocmit de expertul Dicu Nicolae care face corp comun cu prezenta hotărâre.

În ceea ce privește cheltuielile de judecată, deși acestea au fost solicitate de reclamant, instanța va da curs dispozițiilor art. 454 C.proc.civ., potrivit cărora, pârâta care a recunoscut la primul termen de judecată la care părțile sunt legal citate, pretențiile reclamantului nu va putea fi obligat la plata cheltuielilor de judecată. Astfel că, va respinge capătul de cerere privind plata cheltuielilor de judecată ca fiind neîntemeiat.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE

Admite cererea în parte formulată de reclamantul TRANDAFIR FANEL, domiciliat în _____, jud. Dolj, în contradictoriu cu pârâta SC BUGALEX SRL, cu sediul în Craiova, str. Plopului, nr. 30, jud. Dolj, având ca obiect *accesune*.

Constată că reclamantul a dobândit prin efectul accesii imobiliare artificiale dreptul de proprietate asupra construcției în integralitatea sa P+E2 situată în Craiova, str. Nicolae Romanescu, nr. 28, jud. Dolj, CF nr. 886 UAT Craiova nr.cad. 3335/4 așa cum a fost identificată în raportul de expertiză întocmit de expertul Dicu Nicolae care face corp comun cu prezenta hotărâre.

Respinge capătul de cerere privind plata cheltuielilor de judecată ca fiind neîntemeiat.

Cu apel în termen de 30 zile de la comunicare.

Apelul se va depune la Judecătoria Craiova..

Pronunțată în ședința publică de la 16 Septembrie 2015.

Președinte,
Nicoleta Popescu

Grefier,
Cornelia-Cristiana Stuparu

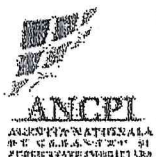
conf. cu orig

GREEA JUDECĂTORIEI CRAIOVA – JUDEȚUL DOLJ

Prezenta copie fiind conformă cu originalul s. c. 10553/16.09.2015 stată în dosarul numărul 41392/215/2014 al Judecătoriei Craiova rămasă definitivă, prin neapelare la data de 11.11.2015, se atestă de noi.

Anulat t. t. cu chitanță.





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 247686 Craiova

Nr. cerere	63860
Ziua	06
Luna	03
Anul	2026

Cod verificare
100202960046



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Dolj, UAT Craiova, Loc. Craiova, Str. Nicolae Romanescu, Nr. 112E, 30, fosta Nr. 28

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	247686	3.850	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	247686-C1	Jud. Dolj, UAT Craiova, Loc. Craiova, Str. Nicolae Romanescu, Nr. 112E, 30, fosta Nr. 28	S. construită la sol: 169 mp; C 1 - Parter- depozit alcool construită fără autorizație de construire
A1.3	247686-C3	Jud. Dolj, UAT Craiova, Loc. Craiova, Str. Nicolae Romanescu, Nr. 112E, 30, fosta Nr. 28	Nr. niveluri: 3; S. construită la sol: 616 mp; S. construită desfasurată: 1848 mp; (fost C4) - Hala de producție cu regim de înălțime P + 2 Et, - S. construită desfasurată = 1848 mp, nu deține certificat de performanță energetică
A1.4	247686-C4	Jud. Dolj, UAT Craiova, Loc. Craiova, Str. Nicolae Romanescu, Nr. 112E, 30, fosta Nr. 28	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 92 mp; S. construită desfasurată: 92 mp; (fost C2) - Post trafo cu regim de înălțime Parter, - S. construită desfasurată = 92 mp, nu deține certificat de performanță energetică
A1.5	247686-C5	Jud. Dolj, UAT Craiova, Loc. Craiova, Str. Nicolae Romanescu, Nr. 112E, 30, fosta Nr. 28	Nr. niveluri: 3; S. construită la sol: 459 mp; S. construită desfasurată: 1377 mp; (fost C3) - Hala de producție cu regim de înălțime P + 2 Et, - S. construită desfasurată = 1377 mp, nu deține certificat de performanță energetică

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
235073 / 29/09/2021		
Act. Notarial nr. ACT DE ALIPIRE aut. nr. 3569, din 28/09/2021 emis de NP Sorop Alexandru Oliviu;		
B1	Se înființează cf. 247686 a imobilului cu nr. cad. 247686/Craiova ca urmare a alipirii următoarelor 5 imobile: ~~ nr.cad.206563\cf.206563; ~~ nr.cad.206581\cf.206581; ~~ nr.cad.214908\cf.214908; ~~ nr.cad.214909\cf.214909; ~~ nr.cad.214971\cf.214971;	A1
Act. Notarial nr. CVC nr. 130, din 01/03/2011 emis de BNP BALACI E;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) TRANDAFIR FANEL, necasatori: OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF.206563/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 19974 din 22/03/2011; pozitie transcrisa din CF 206581/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 13927 din 02/03/2011; pozitie transcrisa din CF 214908/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 13924 din 02/03/2011; (provenita din conversia CF 886); pozitie transcrisa din CF 214909/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 13924 din 02/03/2011; pozitie transcrisa din CF 214971/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 13924 din 02/03/2011; (provenita din conversia CF 886)	A1, A1.1, A1.3, A1.4, A1.5
Inscris Sub Semnatura Privata nr. DOCUMENTATIE CADASTRALA 1319, din 15/07/2021 emis de PFA BOTEA CRISTIA RADU; Act. Notarial nr. DECLARATIE 1504, din 15/07/2021 emis de NP BALACI EUGEN;		
B3	Se noteaza actualizarea informatiilor cadastrale cu privire la imobilul constructie A1.1, in sensul ca suprafata acesteia este de 169 mp, in	A1, A1.1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B3	loc de 139 mp, conform documentatiei cadastrale <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 206563/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 172303 din 15/07/2021;</i>	A1, A1.1
Act Notarial nr. DECLARATIE AUT NR 1503, din 15/06/2021 emis de NP BALACI EUGEN;		
B8	se noteaza actualizarea informatiilor cadastrale privind modificarea geometriei imobilului <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 214908/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 172759 din 16/07/2021;</i>	A1, A1.3
Act nr. CNS nr 1229/2011 emis de Primaria Craiova;		
B13	se noteaza schimbarea adresei imobilului din Craiova, str Nicolae Romanescu nr 28 in Craiova, str nicolae Romanescu nr 112 E <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 214971/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 26613 din 15/04/2011, (provenita din conversia CF 886)</i>	A1, A1.4, A1.5
Act Notarial nr. Declaratie notariala aut nr 1502, din 15/07/2021 emis de NP BALACI EUGEN;		
B14	se noteaza actualizarea informatiilor cadastrale in sensul ca imobilul de sub A1.2 se va citi "Nr. niveluri:3; S. construita la sol:459 mp; S. construita desfasurata:1377 mp; (fost C3) - Hala de productie cu regim de inaltime P + 2 Et, - S. construita desfasurata =1377 mp", in loc de "S. construita la sol:459 mp; hala productie", <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 214971/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 172818 din 16/07/2021;</i>	A1, A1.4, A1.5

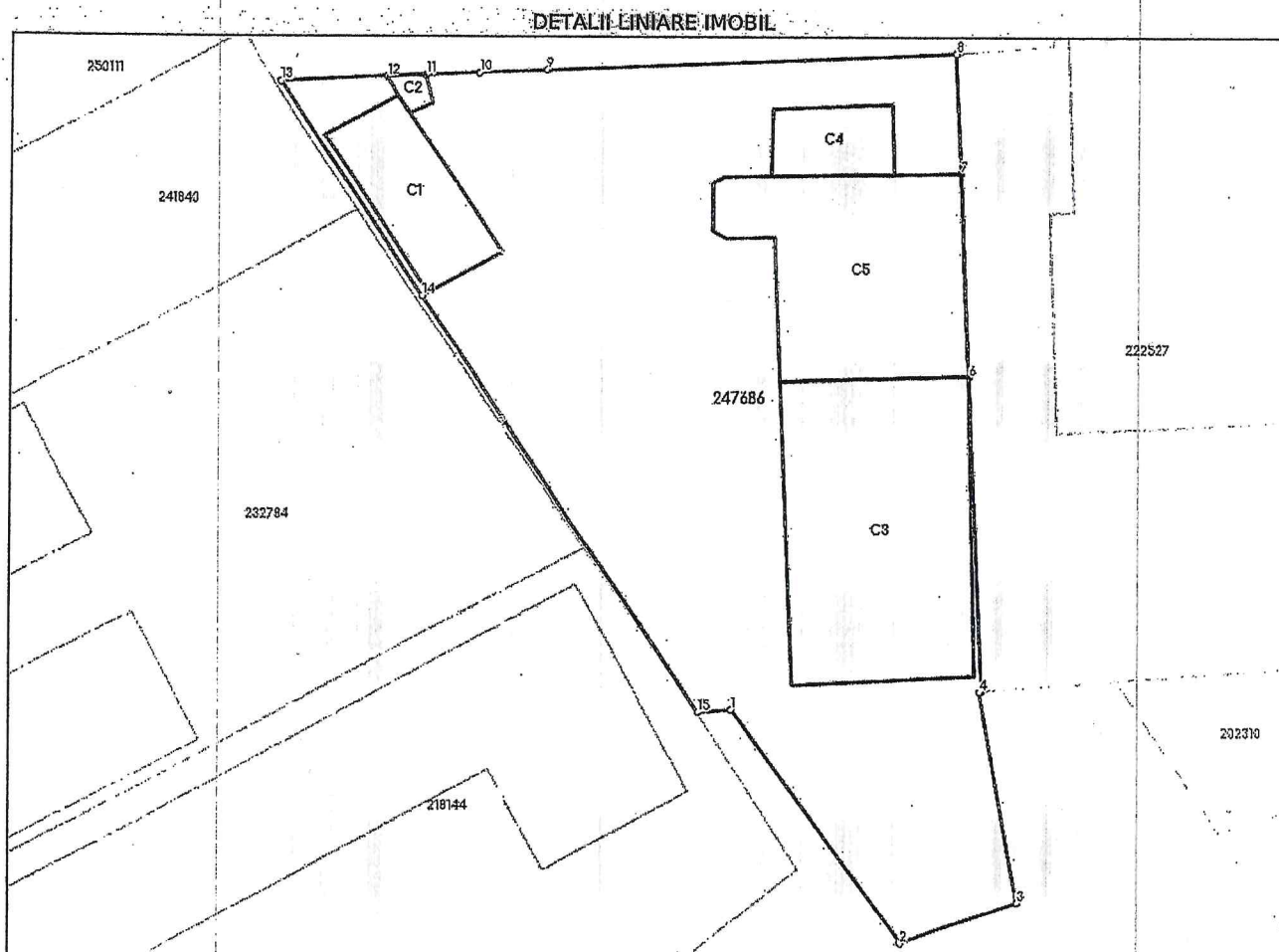
C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
235073 / 29/09/2021		
Act Notarial nr. CONTRACT DE SUPERFICIE AUT. NR. 2126, din 30/05/2018 emis de NP Floricel MIHAI-MARIAN;		
C1	Intabulare, drept de SUPERFICIEcu titlu gratuit pe intreaga perioada de existenta a constructiei, dar nu mai mult de 99 ani 1) SOCIETATEA DISTRIBUTIE ENERGIE OLTENIA SA 2) SOCIETATEA PUBLICAR SRL <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 214908/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 110061 din 04/06/2018;</i>	A1, A1.3
Act Notarial nr. CONTRACT DE SUPERFICIE AUT 2126, din 30/05/2018 emis de NP Floricel MIHAI-MARIAN;		
C2	Intabulare, drept de SUPERFICIEpentru amplasarea si accesul cu piciorul si auto, pe intreaga perioada de existenta a constructiei, dar nu mai mult de 99 de ani, 1) SC DISTRIBUTIE ENERGIE OLTENIA SA <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 214971/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 110060 din 04/06/2018;</i>	A1, A1.4, A1.5

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
247686	3.850	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	3.850	-	-	-	Împrejmuire: limita constructie, gard de beton, limita conventionala

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	247686-C1	construcții industriale și edilitare	169	Cu acte	S. construita la sol:169 mp; C 1 - Parter-depozit: alcol construita fara autorizatie de construire
A1.2	247686-C2	construcții anexa	12	Fara acte	S. construita la sol:12 mp; Anexa - Parter - fara acte
A1.3	247686-C3	construcții industriale și edilitare	616	Cu acte	S. construita la sol:616 mp; S. construita desfasurata:1848 mp; (fost C4) - Hala de productie cu regim de inaltime P + 2 Et. - S. construita desfasurata =1848 mp, nu detine certificat de performanta energetica
A1.4	247686-C4	construcții industriale și edilitare	92	Cu acte	S. construita la sol:92 mp; S. construita desfasurata:92 mp; (fost C2) - Post trafa cu regim de inaltime Parter, - S. construita desfasurata =92 mp, nu detine certificat de performanta energetica

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.5	247686-C5	construcții industriale și edilitare	459	Cu acte	S. construită la sol: 459 mp; S. construită desfășurată: 1377 mp; (fost C3) - Hala de producție cu regim de înălțime P + 2 Et, - S. construită desfășurată = 1377 mp, nu detine certificat de performanță energetică

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	30.398
2	3	13.004
3	4	22.6
4	5	0.175
5	6	32.878
6	7	21.169
7	8	12.531
8	9	42.87
9	10	6.999
10	11	5.61
11	12	4.037
12	13	11.126
13	14	26.717
14	15	52.182
15	1	3.504

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

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

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

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

Data și ora generării,

06/03/2026, 09:34

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>



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 206434 Craiova

Nr. cerere	99209
Ziua	15
Luna	04
Anul	2026

Cod verificare
100206296490



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:13505

Adresa: Jud. Dolj, UAT Craiova, Loc. Craiova, Str Nicolae Romanescu, Nr. 112E, fost nr 28, parcela 2 Cc

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 8541	1.749	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
13933 / 02/03/2011		
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE NR 130, din 01/03/2011 emis de BNP BALACI EUGEN (INCHIEIERE DE RECTIFICARE 326/01-03-2011 emis de BNP BALACI EUGEN;;)		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 875/1749 1) TRANDAFIR FANEL OBSERVATII: in CF suprafata indviza de 874,78.mp	A1
148764 / 03/12/2015		
Act Notarial nr. CVC aut nr 2213, din 02/12/2015 emis de NP Balaci Eugen;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1749 1) SC METAL LEMN SA	A1
108244 / 14/07/2017		
Act Notarial nr. ACT ADITIONAL aut sub nr. 1196 la contractul de vanzare aut nr.1909/2017-NP DINCA ALINA, din 07/07/2017 emis de Ionica Vergica;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/5247 1) SC CRAZY ICE SRL	A1
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/5247 1) DUO DATA SRL	A1
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/5247 1) ROMVALUE GROUP SRL	A1
182043 / 01/10/2018		
Act Notarial nr. Contract de vanzare aut 2767, din 28/09/2018 emis de Balaci Eugen;		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 871/1749 1) TC UTILAJE SRL	A1
196795 / 01/10/2020		
Act Notarial nr. Contract de vânzare aut. 2304, din 30/09/2020 emis de Balaci Eugen;		
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1749 1) CIOATA DOREL IOAN 2) CIOATA MIHAELA	A1 / B.14
63478 / 05/03/2026		
Act Notarial nr. CONTRACT DE IPOTECĂ AUT 774, din 04/03/2026 emis de NP Floricel MIHAI-MARIAN;		
B14	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare, dezmembrare, inchiriere, alipire, construire, demolare, restructurare, amenajare, asupra cotei de 1/1749 1) BANCA TRANSILVANIA S.A.	A1

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

Pagina 1 din 3

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
---	-----------

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
70468 / 24/05/2016		
Ordonanta nr. Ordonanta, din 20/05/2016 emis de PARCHET TRIBUNALUL DOLJ DOSAR 1052/P/2015;		
C5	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare: instituit ca măsură asigurătorie-sechestru în condițiile Codului procedură penală asupra cotei de 1 / 1.749 , proprietatea lui B5, pana la concurenta valorii probabile a pagubelor, de 737490 lei provenind din infractiunile de evaziune fiscala, 1766243 lei provenind din infractiunile de folosire cu rea-credinta a creditului societatii, 767613 lei reprezentabd sumele ce fac obiectul infractiunilor de spalare de bani	A1
1) MINISTERUL PUBLIC - PARCHETUL DE PE LANGA TRIBUNALUL DOLJ		
63478 / 05/03/2026		
Act Notarial nr. CONTRACT DE IPOTECĂ AUT 774, din 04/03/2026 emis de NP Floricel MIHAI-MARIAN;		
C11	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1300000 LEIsi celelalte obligatii de plata aferente creditului, cota actuala 1/1749	A1
1) BANCA TRANSILVANIA S.A.		
OBSERVATII: proprietatea lui B12		

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 8541	1.749	

* 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	drum	DA	1.749	-	-	-	

Date referitoare la construcții

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,

15/04/2026, 11:47

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>