

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, judetul Dolj. Tel: 0728977411; 0766444770 e-mail: pfablanariu@gmail.com	EVALUARI BUNURI MOBILE
EVALUARI DE INTREPRINDERI		
Nr. raport	2021041902	din
		19.04.2021

RAPORT DE EVALUARE

- PROPRIETATE IMOBILIARA –

-
Teren intravilan în suprafața de 312 mp și 311 mp din măsuratori, identificat prin CF nr. 54632 și nr. cad. 21810, situat în Municipiul Craiova, str. Nicolae Banescu, nr. 1C, judetul Dolj, cu destinație de parcare publică, care aparține S.C. MARATON CONSTRUCTION S.R.L.



Amplasare. Imobilul se află la în Municipiul Craiova, str. Nicolae Banescu, nr. 1C, judetul Dolj

Proprietari: S.C. MARATON CONSTRUCTION S.R.L..

Utilizator: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, judetul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

Evaluator membru corporatist ANEVAR
Autorizație ANEVAR nr. 10737

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Catre:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de Comanda nr. 55548 din 25.03.2021, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în Nota de comanda ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 19.04.2021.

Etapile parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

- Colectarea documentelor și deschiderea dosarului de lucru;
- Inspectia imobilului;
- 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 *terenul intravilan în suprafața de 312 mp și 311 mp din masuratori, identificat prin CF nr. 54632 și nr. cad. 21810, situat în Municipiul Craiova, str. Nicolae Bănescu, nr. 1C, județul Dolj, cu destinație de parcare publică, care aparține S.C. MARATON CONSTRUCTION S.R.L.*

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:

Scopul evaluării este asistarea proprietarului pentru *stabilirea valorii de piață în vederea cumpărării de către Municipiul Craiova, a terenului intravilan în suprafața de 312 mp și 311 mp din masuratori, identificat prin CF nr. 54632 și nr. cad. 21810, situat în Municipiul Craiova, str. Nicolae Bănescu, nr. 1C, județul Dolj, cu destinație de parcare publică, care aparține S.C. MARATON CONSTRUCTION S.R.L.*

- , definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020;
- Pentru determinarea valorii de piață a chiriei s-a utilizat abordarea prin piață - metoda comparației directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR editia 2020 – ed. Iroval – București;
- Inspectia s-a efectuat în prezența reprezentantului proprietarului;
- 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 metoda comparațiilor directe, este:

428.942 lei, echivalent a 87.107 euro (1.379,23 lei, echivalent a 280,09 euro/mp)

Cu considerație,

Mihail Dumitru Blăniaru



Cuprins

Instructiunile evaluării	5
Sinteza raportului	7
Capitolul 1 Termenii de referință ai evaluării	10
1.1. Identificarea clientului	10
1.2. Obiectul evaluării	10
1.3. Amplasare	10
1.4. Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării	10
1.5. Proprietar	10
1.6. Solicitantul raportului	10
1.7. Beneficiarul raportului	10
1.8. Destinatarul raportului	11
1.9. Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii	11
1.10. Data evaluării	12
1.11. Forma de exprimare a valorii	12
1.12. Drepturile de proprietate evaluate	12
1.13. Declararea conformitatii cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare	12
1.14. Ipoteze restrictive si condiții limitative	13
1.15. Sursele de informare	13
1.16. Riscul evaluării	14
1.17. Clauze de confidentialitate	14
1.18. Dezvaluiri si publicare de date	14
Capitolul 2 Consideratii generale despre evaluarea proprietății	15
2.1. Cea mai bună utilizare	15
2.2. Analiza pieței	15
Capitolul 3 Prezentarea datelor	18
3.1. Descrierea stării tehnice a imobilului	18
Capitolul 4 Metodologia de evaluare	20
4.1. Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului	20
4.2. Metoda capitalizării directe	21
Capitolul 5 Opinia evaluatorului. Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale	21
Anexe	23

INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII

Misiune

Avem plăcerea să vă transmitem raportul de evaluare care a fost pregătit pentru a estima valoarea de piață a imobilului în vederea cumpărării de către Municipiul Craiova.

În prezentul capitol sunt prezentate elemente generale ale evaluării, inclusiv certificarea, ipotezele limitative și rezervele, toate acestea trebuie verificate de specialiștii dvs. Elemente descriptive și detalii privind proprietatea și interesele evaluate sunt detaliate în prezentul raport de evaluare.

Evaluarea a fost realizată în concordanță cu instrucțiunile și termenii agreeți, gradul nostru de răspundere profesională față de dumneavoastră este, de asemenea, subliniat în cadrul acestor instrucțiuni.

Clientul evaluării și plata serviciilor de evaluare

Evaluarea noastră a fost realizată în baza contractului de evaluare încheiat între BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. ca prestator, și MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214, ca beneficiarul prezentului raport de evaluare, prestatorul fiind plătit conform condițiilor contractuale, independente de valorile estimate.

Prezentarea evaluatorului

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. are 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, fiind reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru.

Domeniul principal de activitate al companiei conform Ordinului 337/2007 este 7022 – Activități de consultanță pentru afaceri și management.

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. activează pe piața locală din anul 2008, furnizând o gamă variată de servicii de consultanță și evaluare de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile..

Certificarea evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor 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 că în cazul prezentei evaluări, evaluatorul proprietății este BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, identificat cu nr. leg. 10737, administrator al entității BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A., care a realizat evaluarea și inspecția proprietății subiect al evaluării.

Afirmațiile proprii ce au fost prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; acestea se bazează într-o anumită măsură pe informațiile primite de la dvs./beneficiar/client sau terțe părți implicate în cadrul activității de evaluare, de aceea noi am presupus că 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;

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI ÎN ÎNTRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

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 cunoștințele, informațiile necesare și experiența relevantă în practică specifică evaluării proprietății în cauza pentru a îndeplini misiunea în mod competent.

Exceptând membrii echipei de evaluare, care sunt evaluatori acreditați membrii titulari ANEVAR și, dacă se menționează, colaboratorii noștri care sunt de asemenea evaluatori acreditați, membrii titulari ANEVAR și discuțiile cu agenții imobiliare sau de investiții implicați în piață, inclusiv colegi din agenția noastră sau alte agenții, sau schimburile de informații tipice pentru realizarea misiunii de evaluare, nici o altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare.

Prezentul raport se supune Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2020 și poate fi expertizat la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului și verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluărilor.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională ca membru titular ANEVAR la AON Allianz-Tiriac Asigurari.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

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, la cererea beneficiarului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214, a efectuat prezentul raport de evaluare al bunurilor aflate în patrimoniul societății.

Obiectul evaluării este format din:

- terenul intravilan în suprafața de 312 mp și 311 mp din măsuratori, identificat prin CF nr. 54632 și nr. cad. 21810, cu destinație de parcare publică, care aparține S.C. MARATON CONSTRUCTION S.R.L.

Amplasare. Imobilul se afla situat în Municipiul Craiova, str. Nicolae Bănescu, nr. 1C, județul Dolj.

Scopul evaluării. Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării proprietarului pentru stabilirea valorii de piață în vederea cumpărării de către Municipiul Craiova, a terenului intravilan în suprafața de 312 mp și 311 mp din măsuratori, identificat prin CF nr. 54632 și nr. cad. 21810, situat în Municipiul Craiova, str. Nicolae Bănescu, nr. 1C, județul Dolj, cu destinație de parcare publică, estimându-se valoarea de piață a imobilului, definită de legislația în vigoare și Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020.

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

Proprietari: S.C. MARATON CONSTRUCTION S.R.L.

Solicitantul raportului este MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

Beneficiarii raportului sunt :

1. MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214, și
2. S.C. MARATON CONSTRUCTION S.R.L.

Destinatarul raportului este MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

Inspekția imobilului la fața locului s-a făcut de către evaluator împreună cu reprezentantul beneficiarului, la data de **16.04.2021**.

Data evaluării proprietății este **16.04.2021**.

Data raportului de evaluare este **19.04.2021**.

Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada ianuarie – aprilie 2021, 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, ediția 2020 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare (SEV 100, SEV101, SEV 102, SEV103, SEV 104, SEV 105, SEV230, GEV630).

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

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

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

428.942 lei, echivalent a 87.107 euro (1.379,23 lei, echivalent a 280,09 euro/mp)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

Orice imprecizie rezultată la analizarea raportului de evaluare va trebui să fie transmisă de către beneficiar evaluatorului astfel încât, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



CAPITOLUL 1

Termenii de referință ai evaluării

Evaluarea este un proces de estimare (atribuire a valorii), 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.

1.1. Identificarea clientului

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

1.2. Obiectul evaluării este format din:

- terenul intravilan în suprafața de 312 mp și 311 mp din măsuratori, identificat prin CF nr. 54632 și nr. cad. 21810, cu destinație de parcare publică, care aparține S.C. MARATON CONSTRUCTION S.R.L.

1.3. Amplasare:

Imobilul se afla situat în Municipiul Craiova, str. Nicolae Bănescu, nr. 1C, județul Dolj.

Imobilul ce face obiectul evaluării au fost identificat și inspectat în prezența reprezentantului proprietarului.

1.4. Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării proprietarului pentru *stabilirea valorii de piață în vederea cumpărării de către Municipiul Craiova, a terenului intravilan în suprafața de 312 mp și 311 mp din măsuratori, identificat prin CF nr. 54632 și nr. cad. 21810, situat în Municipiul Craiova, str. Nicolae Bănescu, nr. 1C, județul Dolj, cu destinație de parcare publică*, estimându-se valoarea de piață a imobilului, definită de legislația în vigoare și Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020.

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

1.5. Proprietar

S.C. MARATON CONSTRUCTION S.R.L.. cu sediul în com. Carcea, sat Carcea, str. Ștefan cel Mare nr. 56A, județul Dolj

1.6. Solicitantul raportului

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

1.7. Beneficiarul raportului

1. MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214, și
2. S.C. MARATON CONSTRUCTION S.R.L.. cu sediul în com. Carcea, sat Carcea, str. Ștefan cel Mare nr. 56A, județul Dolj.

1.8. Destinatarii raportului

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

1.9. Definierea, declararea valorii și forma de estimare a valorii

Valoarea estimată este valoarea de piață a imobilului stabilită în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2020.

Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada septembrie-noiembrie 2020, 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, ediția 2020 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare (SEV 100, SEV101, SEV 102, SEV103, SEV230, GEV630).

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

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

Estimarea chiriei de piață în vederea închirierii, este detaliată în anexele prezentului raport.

1.10. Data evaluării

Data inspecției: 16.04.2021
Data evaluării: 16.04.2021
Data raportului: 19.04.2021

Studiul pieței și datele necesare evaluării au fost realizate la nivelul perioadei ianuarie - aprilie 2021, iar valorile estimate se consideră corecte în aceste condiții de piață.

1.11. Forma de exprimare a valorii

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

Curs valutar BNR la data de 16.04.2021 este 1 Euro = 4,9243 lei

1.12. Drepturile de proprietate evaluate

Imobilul ce face obiectul evaluării se afla în patrimoniul privat al MUNICIPIULUI CRAIOVA.

Beneficiarul prezentului raport de evaluare a pus la dispoziție următoarele documente:

- Comanda nr. 55548 din 25.03.2021;
- Hotărârea nr. 559 din 17.12.2009;
- Raport nr. 154688 din 03.12.2009;
- Plan de amplasare și delimitare;
- Contract de vânzare-cumpărare, încheiere autentificare nr. 121 din 23.01.2008;
- Declarație fiscală;
- Adresa nr. 432 din 05.11.2009;
- Adresa nr. 131614 din 09.11.2009;
- Adresa nr. 63 din 19.10.2009.

Conform documentelor de proprietate puse la dispoziție și atașate prezentului raport de evaluare, proprietatea imobiliară ce face obiectul evaluării este în proprietatea MUNICIPIULUI CRAIOVA.

Evaluarea imobilului ce face obiectul evaluării s-a făcut în ipoteza în care acesta este liber de sarcini.

1.13. 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 2020.

În prezentul raport de evaluare s-a ținut cont de prevederile SEV100 Cadru general (IVS Cadru general), SEV 101 Termenii de referință ai evaluării, SEV 102 Documentare și conformare, SEV 103 Raportare, SEV 104 Tipuri ale valorii, SEV 105 Abordări și metode de evaluare, SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230), SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVA 8), GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

1.14. Ipoteze restrictive și condiții limitative

În elaborarea prezentului raport s-au avut în vedere, pe lângă premisele și ipotezele expres specificate în lucrare, următoarele **ipoteze**:

- Datele, informațiile și documentele ce au stat la baza acestui raport de evaluare au fost furnizate de către reprezentantul proprietarului;
- Situația juridică se bazează exclusiv pe documentele prezentate de către proprietar și se presupune că bunul imobil poate fi închiriat, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice a proprietății;
- Informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice fără a se garanta precizia acestora;
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale imobilelor evaluate, ce ar avea ca efect o valoare semnificativ diferită, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru astfel de situații sau pentru obținerea studiilor tehnice necesare;
- Chiria de piață a fost estimată considerând proprietatea în cea mai bună utilizare a sa, ținând cont de tipul/categoria sa;
- Informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice fără a se garanta precizia acestora;
- Inspecția și fotografiile făcute în interiorul și exteriorul proprietății sunt executate cu acordul și în prezența proprietarului.

Raportul de evaluare a fost elaborat în următoarele **condiții generale limitative**:

- Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public fără acordul scris al evaluatorului;
- Previțiunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și pe o economie stabilă. Prin urmare aceste condiții se pot schimba în viitor.
- Raportul de evaluare și valorile estimate de către evaluator își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață rămân neschimbate;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune.

1.15. 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.

Pentru a compensa parțial elemente de incertitudine legate de piața netransparentă, ne-am securizat un număr de instrumente specifice disponibile pe piața locală și regională printre care:

- utilizăm informații pentru uzul evaluatorilor din bazele de date autorizate. Sunt prezentate de asemenea și ofertele curente cu detalii furnizate de broker, analiză, localizare, fotografii, etc;
- verificăm ofertele publicate de vânzători în site-urile publice (de ex. imobiliare.ro, olx.ro, site-uri locale, etc).

În afară de acestea, beneficiem de sprijinul intern, oferit de echipele noastre și parteneri (piețe de capital, industrial, comercial stradal, centre comerciale, birouri) și în managementul proprietății, implicate direct în piața specifică. În relația cu aceste colaborări analizăm de fiecare dată dacă există conflicte de interese pentru gestionarea corespunzătoare proiectului.

Tipic evaluărilor realizate în România, folosim, și informațiile colectate de la terți, cum ar fi: alți brokeri, presa, site-uri, proprietari sau analize financiare (surse publice).

În plus față de acestea, ne bazăm pe norme și normative utilizate: literatura de specialitate (standartele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2020, cursul de Evaluare a Proprietăților Imobiliare, cursul de Evaluare a Bunurilor Mobile, buletinele informative editate de către ANEVAR); Legislația în vigoare (Codul Administrativ din 03.07.2019, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea Consiliului Local al municipiului Craiova nr. 76/2020).

1.16. Riscul evaluării

Părerea noastră asupra valorii este bazată pe o analiză a tranzacțiilor recente de pe piață, susținută de cunoașterea pieței derivate din experiența în tranzacții imobiliare a companiei noastre. Având în vedere starea actuală a pieței, ne-am bazat într-o măsură mai mare pe judecata și experiența noastră referitor la evaluarea pieței, din cauza lipsei de dovezi revelante pe piața tranzacțiilor.

Este necesar ca evaluatorul să facă raționamente logice și adecvate dar acestea pot diferi de cele făcute de proprietar sau alt evaluator. În general, în decursul timpului a fost acceptat ca evaluatorii pot concluziona în mod corespunzător într-o marjă de valori posibile. Scopul evaluării nu modifică abordarea pentru întocmirea raportului de evaluare.

Valoarea proprietăților se poate schimba în mod substanțial, chiar pe perioade scurte de timp, și astfel opinia noastră cu privire la valoare poate varia semnificativ în cazul în care este schimbată data evaluării. Dacă doriți să vă bazați pe evaluarea noastră ca fiind validă la o altă dată decât cea menționată, va trebui să ne consultați în prealabil. Nu trebuie să vă bazați pe acest raport decât dacă o trimitere la dreptul de proprietate, chirie și alte aspecte legale au fost verificate și considerate ca fiind corecte de către consilierii juridici ai dumneavoastră.

1.17. Clauze de confidențialitate

Evaluarea noastră este confidențială și este adresată doar beneficiarului, numai pentru uzul dumneavoastră și pentru scopul menționat. Nu vom accepta nici o responsabilitate către terți referitor la conținutul prezentului raport.

1.18. Dezvaluire și publicare de date

Beneficiarul nu va putea dezvalui conținutul prezentului raport către terți, în nici un mod, fără acceptul prealabil al evaluatorului asupra formei și conținutului dezvăluirii informațiilor.

Beneficiarul va trebui să obțină acceptul scris al evaluatorului, chiar dacă nu se menționează numele companiei, sau dacă informațiile din raportul nostru vor fi combinate cu informații ale altor consultanți.

Nu vom fi de acord cu dezvaluirea în cazul în care nu se menționează suficient de clar ipotezele speciale sau abaterile de la standarde pe care le-am făcut.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății
Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru

CAPITOLUL 2

Considerații generale despre evaluarea proprietății

2.1. Cea mai bună utilizare

Analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări preced punerea în aplicare a abordărilor în evaluare. Analiza celei mai bune utilizări se bazează pe concluziile analizei de piață și ale analizei vandabilității.

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 în condițiile stării tehnice existente la data evaluării.

Cea mai bună utilizare a proprietății s-a bazat pe observații privind proprietăți din zona amplasament evaluat și proximitatea acestuia, precum și în zone cu atractivitate similară. Se desprinde aspectul că utilizarea pentru parcare publică este probabilă, în mod rezonabil.

Utilizarea curentă – teren parcare publică - se presupune a fi cea mai bună utilizare deoarece nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea în alte scopuri.

Concluzionând, cea mai bună utilizare a proprietății, care să respecte definiția celei mai bune utilizări este utilizarea ca teren intravilan ocupat de construcție aflată în proprietatea unei terțe persoane.

Nu se preconizează pe termen mediu și lung schimbarea utilizării actuale.

Segmentul cel mai probabil de cumpărători este limitat.

2.2. Analiza pieței

2.2.1. Definiția pieței

O piață este un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții. Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriașii, proprietarii, creditorii, debitorii, administratorii, investitorii și intermediarii.

În cazul prezentei evaluări, se analizează piața imobilelor tip spațiu cu destinație de cabinet stomatologic închiriat.

2.2.2. Considerații generale asupra pieței locale

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

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

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

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

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

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

2.2.3. Analiza cererii

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor care manifestă cerere pentru achiziția de imobile de tipul celui evaluat.

Potențialii chiriasi pentru imobilele prezentate în acest studiu sunt persoane fizice, patroni sau asociați la diferite firme private române, mixte sau străine.

În lunile august – noiembrie 2020 pe piața închirierilor proprietatilor de tipul evaluat au continuat să se resimtă efectele recesiunii economice, care a determinat, ca și în cazul altor țări, stagnarea într-un blocaj instituit în ultimii ani pe piața specifică, în sensul scăderii drastice a numărului de tranzacții efectuate pe piață.

Efectele crizei economice există și în prezent, piața chiriilor de imobile de tipul celui evaluat fiind la acest moment o piață a „cedentului (cel care închiriază”, cu un număr redus de contracte, al căror chirii este dictat de cerere, care înregistrează un nivel foarte scăzut.

Întreaga zonă este caracterizată de un declin determinat de criza economică și de slaba dinamică a pieței imobiliare, motiv pentru care deprecierea economică este mare.

Având în vedere climatul economic general, în situația specifică actuală, tendințele pieței imobiliare pentru perioada următoare s-ar putea caracteriza, pe termen scurt cu o stagnare a cererii, ducând chiar la o scădere a acesteia.

2.2.4. Analiza ofertei

Analiza ofertei competitive pornește de la identificarea proprietarilor de bunuri de tipul celor evaluate și de la analiza posibilității ca aceștia să achiziționeze aceste proprietăți.

Oferta de închirieri de imobile de tipul celui evaluat este inferioară cererii, iar pentru perioada următoare ar putea înregistra o stagnare.

2.2.5. Echilibrul pieței

Piața închirierii de terenuri ocupate de construcții aflate în proprietatea unei terțe persoane, se caracterizează în prezent printr-o stagnare, un blocaj, datorat scăderii accentuate a cererii, înregistrând o scădere a numărului de tranzacții și o cădere a prețurilor, datorate în special înăsprirea condițiilor de acordare a creditelor și a influenței crizei economice mondiale.

Având în vedere că :

- cererea este mică;
- oferta este moderată,

se poate vorbi despre un echilibru relativ al pieței imobiliare de tipul celui evaluat, fiind caracterizată mai mult de o saturare, datorită faptului că oferta depășește cu mult cererea, aceasta putând fi numită « piața cumparatorului ».

CAPITOLUL 3

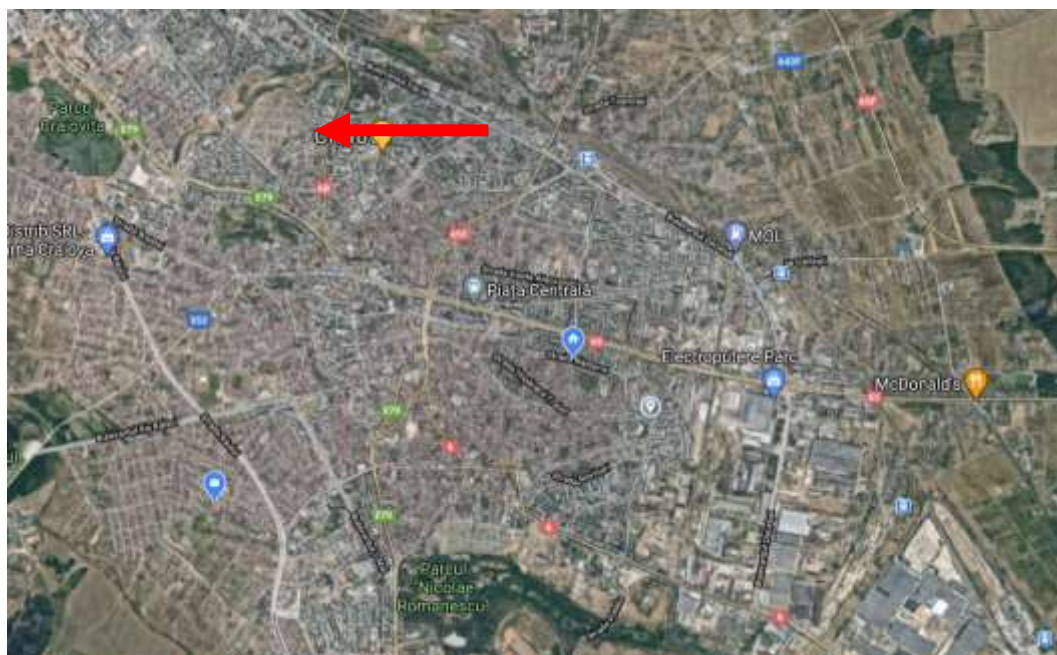
Prezentarea datelor

Inspecția imobilului ce aparține domeniului public de interes local al MUNICIPIULUI CRAIOVA, s-a făcut de către evaluator în data de 04.11.2020, în prezența reprezentantului proprietarului.

3.1. Descrierea stării tehnice a imobilului

3.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află la în zona mediana a Municipiul Craiova, str. Henri Coanda, nr. 52A, judetul Dolj



<i>Zona de amplasare</i>	In zona centrala a Municipiul Craiova, str. Nicolae Banescu, nr. 1C, judetul Dolj
<i>Artere importante de circulație prin apropiere</i>	Pietonal: str. Nicolae Banescu Auto: str. Nicolae Banescu A Calitatea rețelelor de transport: afsaltate
<i>Caracterul edilitar al zonei</i>	Tipul zonei: rezidentiala-comerciala
<i>Utilitati edilitare</i>	Rețea urbană de energie electrică: existentă Rețea urbană de apă: existentă Rețea urbană de termoficare: existentă Rețea urbană de gaze: existentă Rețea urbană de canalizare: existentă Rețea urbană de telefonie: existentă Rețea urbană de transmisii de date: existentă
<i>Gradul de poluare al zonei</i>	Corespunzător traficului auto
<i>Ambient</i>	Liniștit

3.1.2. Descrierea terenului

<i>Nr. cad.</i>	21810
<i>Carte funciara</i>	54632 a loc. Craiova
<i>Suprafata</i>	312 mp din acte, si 311 mp din masuratori
<i>Concluzii in urma inspectiei</i>	Terenul este asfaltat si amenajat ca o parcare publica

CAPITOLUL 4

Metodologia de evaluare

Având în vedere scopul acestei evaluări, și caracteristicile fiecărui bun de evaluat, evaluatorul a utilizat pentru estimarea valorii de piață abordările cele mai adecvate, abordări recunoscute Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR editia 2020.

Astfel pentru estimarea valorii de piață a chiriei a utilizat o abordare: abordarea piața – metoda comparațiilor directe.

Având în vedere scopul acestei evaluări, și caracteristicile fiecărui bun de evaluat, evaluatorul a utilizat pentru estimarea valorii de piață abordările cele mai adecvate, abordări recunoscute Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR editia 2020.

Astfel pentru estimarea valorii de piață și a redevenței evaluatorul a utilizat următoarele metode:

- Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piața a terenului.

4.1. Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piața a terenului

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

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

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

Corecțiile 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 corecțiilor este grila de piața care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru corecție.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total corecții exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Tranzacțiile care necesită cele mai mici corecții vor avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Pentru a aplica această metodă, evaluatorii analizează tranzacții comparabile sau alternativ mai multe oferte, 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 albastru, ofertele analizate sunt prezentate în culoare roșie. Grila de piață este prezentată în Anexa 1.1. Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 1 (are cea mai mică ajustare totală brută). Având în vedere aceste ajustări și detaliile de calcul din Anexa 1.1. din această secțiune, estimăm că **valoarea de piață a terenului este:**

428.942 lei, echivalent a 87.107 euro (1.379,23 lei, echivalent a 280,09 euro/mp)

CAPITOLUL 5 Opinia evaluatorului

Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale

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

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

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

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 editia 2020:

- Metoda comparațiilor directe pentru determinarea valorii de piață a terenului .

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

428.942 lei, echivalent a 87.107 euro (1.379,23 lei, echivalent a 280,09 euro/mp)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

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

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

BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA



**Evaluator autorizat
Blăniș Mihail-Dumitru**

ANEXE

- Anexa 1** Calcule
- Anexa 2** Fotografii
- Anexa 3** Oferte
- Anexa 4** Documente de proprietate.

Anexa 1 Calcule

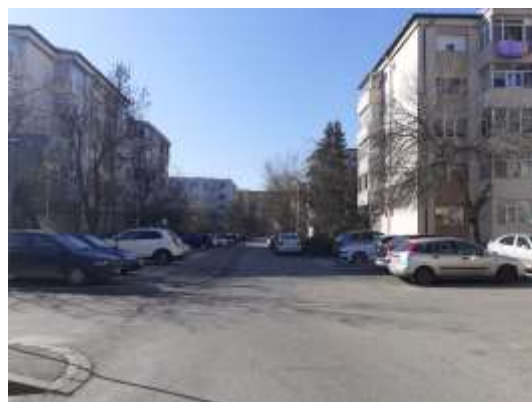
Anexa 1.1. Metoda comparatiilor directe

ANEXA 1.1.1.				
EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
		Comp.1	Comp.2	Comp.3
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI				
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	255,3	321,4	316,7
Tipul tranzactiei		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-12,8	-16,1	-15,8
Preț ajustat (EUR/mp)		242,5	305,4	300,8
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		242,5	305,4	300,8
Restrictii de utilizare	Fara	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		242,5	305,4	300,8
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		242,5	305,4	300,8
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		242,5	305,4	300,8
Condiții de piata	apr.21	apr.21	apr.21	apr.21
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		242,5	305,4	300,8
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Municipiul Craiova, str. Nicolae Banescu, nr. 1 C, jud. Dolj	Craiova, str. Henri Coanda, parcare, jud. Dolj	Mun. Craiova, str. Nicolae Iorga, jud. Dolj	Craiova, Brazda lui Novac
Ajustare (%)		10%	0%	5%
Ajustare (EUR/mp)		24,3	0,0	15,0
Pret ajustat (EUR/mp)		266,8	305,4	315,9
Acces	Strada Principala, Drum principal	Stada principala	Stada principala	Stada principala
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		266,8	305,4	315,9
Suprafata (mp)	311	190	140	300
Ajustare (%)		5%	5%	
Ajustare (EUR)		13,3	15,3	0,0
Pret ajustat (EURO)		280,1	320,6	315,9
Topografie	Plan	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		280,1	320,6	315,9
Utilitati	Toate la lim. Prop	Toate la lim. Prop	Toate la lim. Prop	Toate la lim. Prop
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		280,1	320,6	315,9
Utilizare	Parcare publica	Parcare publica	curti constructii	curti constructii
Ajustare (%)		0%	-10%	-10%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	-32,1	-31,6
Pret ajustat (EUR/mp)		280,1	288,6	284,3
Alte aspecte / Constructie demolabila pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		280,09	288,56	284,29
ajustare totală netă (EUR/mp)		37,6	-16,8	-16,5
ajustare totală netă (%)		15%	-5%	-5%
ajustare totală brută (EUR/mp)		37,59	47,33	46,63
ajustare totală brută (%)		15%	15%	15%
Proprietatea comparabila 2 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	280,09	EUR/mp	1 EUR=	4,9243
VALOARE DE PIATA TOTALA	87.107	EUR		1379,23
	428.942	LEI		

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI INTREPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

Studiul pietei si al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferente intre preturile proprietatilor pe piata			
Tipul tranzactiei			
In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de trancionare variaza pe piata locala			
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-5%	-5%	-5%
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 in dividiviziune in cota			
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Restricții de utilizare			
Se considera ca la data evaluarii, conform ipotezelor de lucru, nu exista restrictii de utilizare - nu sunt necesare ajustari.			
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Condiții de finanțare			
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de finantare fiind aceleasi - nu sunt necesare ajustari.			
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Condiții de vanzare			
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de vanzare pentru comparabile sunt aceleasi ca si pentru subiectul evaluat - nu sunt			
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Conditii de piata			
Conditile de piata indica diferentele intre preturile afisate la anumite date in anunturile de vanzare si data evaluarii, ajustarile			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	similar	similar	similar
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
	0%	0%	0%
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.			
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII			
Localizare			
In functie de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, diferentele de pret			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	mai slaba	similar	mai slaba
Procent ajustare aplicat	ajustare pozitiva	nu se ajusteaza	ajustare pozitiva
	10%	0%	5%
S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ in functie de avantajele /dezavantajele ce reies di localizare			
Acces			
Drumul de acces spre proprietatii sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu acces auto usor			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	similar	similar	similar
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
	0%	0%	0%
Comparabila 1 a fost ajustata pozitiv intrucat are acces la drum pietruit.			
Suprafata (mp)			
In cazul suprafetelor mari de teren numarul cumparatorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafata trebuie parcelata pentru o			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	mai mare	mai mare	similara
Procent ajustare aplicat	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva	nu se ajusteaza
	5%	5%	0%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in pretul platit fata de terenuri cu suprafete			
Topografie			
In functie de topografia imobilului, cumparatorii recunosc un plus de valoare si exista disponibilitatea acestora de a plati mai			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	similara	similara	similara
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
	0%	0%	0%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de topografia diferita dintre comparabile si subiectul analizat.			
Forma - deschidere la strada / raportul laturilor			
Diferentele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu deschidere mai			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	similara	similara	similara
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
	0%	0%	0%
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata tinind cont de diferenta in pretul platit fata de un imobil cu o deschidere			
Utilitati			
Diferentele de echipare cu utilitati a proprietatii sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	similare	similare	similare
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
	0%	0%	0%
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata privind influenta asupra pretului proprietatii, tinind cont de echiparea cu			
Utilizare			
Piata recunoaste ca exista un surplus de valoare pentru loturile de teren amplasate intr-o zona cu potential comercial/servicii			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	similara	superioara	superioara
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza	ajustare negativa	ajustare negativa
	0%	-10%	-10%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferentele in pretul platit dintre cea mai buna utilizarea a			
Alte aspecte / Constructie demolabila pe teren			
In functie de existenta unor constructii aflate in diferite stadii de executie, diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	similar	similar	similar
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
	0%	0%	0%

Anexa 2 Fotografii



Anexa 3 Oferte

COMPARABILE Teren

COMPARABILA 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-imtravilan-craiova-zona-a-IDceIEO.html#972f328f14>

The screenshot displays a web browser window showing an OLX advertisement. The main image is a document, likely a land title or deed, with text in Romanian. To the right of the image, the seller's profile is visible: 'Vanzator Mihai', with a phone number '076 1405 080' and a 'Trimite mesaj' button. Below the profile, the location is specified as 'Craiova, Dolj' with a map icon. A small video thumbnail for 'Electrolux' is also present. The advertisement details are as follows:

- Titlu:** 16 aprilie 2021
- Titlu:** Teren Intravilan Craiova zona A
- Pret:** 48 500 € (Preț e negociabil)
- Opțiuni:** ☒ VREAU CREDIT IPOTECAR ☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ
- Tip de vânzare:** Persoană fizică, Extravilan / intravilan intravilan, Suprafață utilă 190 m²
- Descriere:** Teren intravilan în Craiova, în satul, în parcare de lângă Hotel Henry Coandă. Utilizabile toate sunt în total terenul. Nu trece nici o utilitate pe sub. Accept și schimburi.
- Statut:** Vizualizează, ID: 100014090, RAPORTEAZĂ

The browser's address bar shows the URL: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-imtravilan-craiova-zona-a-IDceIEO.html#972f328f14>. The Windows taskbar at the bottom shows the time as 12:05 on 11/04/2021.

COMPARABILA 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDeDdTM.html#972f328f14>

The screenshot shows a web browser displaying an OLX listing for a plot of land. The title is "Teren de vanzare" (Land for sale). The price is listed as 45,000 €. Below the price, there are buttons for "VREI UN CREDIT IPOTECAR?" and "PROMOVEAZĂ / REACTUALIZEAZĂ". There are also buttons for "Persoană fizică", "Entreprindere / întreprindere", and "Suprafață plotă: 140 mp". The description mentions "Teren Nicolae Iorga" and "Ac construcții provizoriu 60 mp". On the right side, there is a vertical advertisement for "Love" fiber optic TV service, offering "Fibră + TV de la 8€ 2€ / lună". The browser's address bar shows the URL: "https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDeDdTM.html#972f328f14".

COMPARABILA 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-brazda-lui-novac-300mp-IDeIumR.html#1ec3e2e6e3>

The screenshot shows a web browser displaying an OLX listing for a plot of land. The title is "Teren Brazda lui Novac - 300mp". The price is listed as 95,000 €, with a note "Preț de negociat". Below the price, there are buttons for "VREI UN CREDIT IPOTECAR?" and "PROMOVEAZĂ / REACTUALIZEAZĂ". There are also buttons for "Persoană fizică", "Entreprindere / întreprindere", and "Suprafață plotă: 300 mp". The description mentions "Vând teren pentru construcții în zona A (Brazda lui Novac), potrivit pentru orice fel de construcție: clinică medicală, bloc locuințe, etc. Suprafața este de 300mp, are toate utilitățile în zonă." On the right side, there is a vertical advertisement for "KIWI K FINANCE" with the text "Expert de ajută în credit". The browser's address bar shows the URL: "https://www.olx.ro/d/oferta/teren-brazda-lui-novac-300mp-IDeIumR.html#1ec3e2e6e3".

Anexa 4 Documente de proprietate

- Comanda nr. 55548 din 25.03.2021;
- Hotararea nr. 559 din 17.12.2009;
- Raport nr. 154688 din 03.12.2009;
- Plan de amplasare si delimitare;
- Contract de vanzare-cumparae, incheiere autentificare nr. 121 din 23.01.2008;
- Declaratie fiscala;
- Adresa nr. 432 din 05.11.2009;
- Adresa nr. 131614 din 09.11.2009;
- Adresa nr. 63 din 19.10.2009

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI INTREPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**



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



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr.55548/25.03.2021

CĂTRE,
BLĂNARIU MIHAI DUMITRU
Str. Nanterre, nr.11, bl.C8, sc.2, ap.4,
Craiova, jud. Dolj

Prin HCL nr.559/2009 s-a aprobat achiziționarea terenului în suprafață de 312mp și 311mp din măsurători, identificat prin CF nr.54632 și nr.cad.21810, situat în Craiova, str. Nicolae Bănescu nr.1C, cu destinația de parcare publică, aparținând SC Maraton Construction SRL potrivit contractului de vânzare-cumpărare nr.121/23.01.2008.

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

Având în vedere Contractul de servicii nr.81999/11.06.2020, în vigoare, ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să procedați la estimarea valorii de piață a terenului mai sus menționat, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor HCL nr.559/17.12.2009.

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnatura
Verificat: Gâlea Ionuț Cristian	Director executiv	25.03.2021	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	25.03.2021	
Întocmit: Gavrilăscu Florentina	Inspector	25.03.2021	

Nr.	Nr. exemplar difuzat	Destinatar	Nr. file	Nr file/anexe	Observații
1	Exemplar 1	Serviciul Patrimoniu	1	-	arhivat
2	Exemplar 2	Blănarium Mihai	1	13	Mod comunicare: poștă

Datele dumneavoastră personale sunt preluate de Primăria municipiului Craiova, conform prevederilor Regulamentului (UE) 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a directivei 95/46/CE, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale

**MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA**

HOTĂRÂREA NR.559

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 17.12.2009;

Având în vedere raportul nr. 154688/2009 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune achiziționarea unui teren, situat în municipiul Craiova, str. Nicolae Bănescu, nr.1 C și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.376, 377, 378, 379, 380/2009;

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

În temeiul art.36 alin.2 lit.b și c, art.45 alin.3, art.123 alin.1 coroborat cu alin.3 și art.61 alin.2 din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă achiziționarea (cumpărarea) terenului în suprafață de 312 mp din act și 311 mp din masuratori, înscris în cartea funciară nr.54632 a localității Craiova cu nr. Cadastral provizoriu 21810, situat în municipiul Craiova, str. Nicolae Bănescu, nr.1 C, cu destinația de parcare publică, identificat conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Prețul de pornire al negocierii prețului de achiziție se stabilește pe bază raportului de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Art.3. Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să desemneze Comisia de negociere a prețului de achiziție a terenului și să reprezinte municipiul Craiova în fața notarului public, în vederea autentificării și îndeplinirii condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.

Art.4. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciu Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu, Direcția Economico-Financiară și Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contenciu Administrativ vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Payel BADEA

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,

Nicoleta MIULESCU

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Evidență Domeniu Public și Privat
Nr. 154688/03.12.2009


SE APROBĂ
PRIMAR,
ANTONIE SOLOMON

RAPORT

Autoritatea locală a procedat la realizarea de parcări publice pe terenurile situate între blocurile de locuințe colective, terenuri fiind neamenajate sau amenajate ca parcări improvizate de către locatari; terenuri au fost utilizate parțial ca rampe de depozitare resturi menajere; necesitatea executării acestor lucrări de amenajare a fost solicitată de locuitorii municipiului Craiova având în vedere creșterea numărului de autoturisme, raportat la numărul mic de parcări publice existente.

Aceste lucrări de amenajare au afectat și terenul proprietatea S.C. Maraton Construction S.R.L. situat în Craiova, str. Nicolae Bănescu, nr. 1C, fostă str. Făgăraș, nr. 33, în suprafață de 312 mp din acte și 311 mp din măsurători.

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Craiova cu nr. 141374/06.11.2009, domnul Dervis Celimli, administrator al S.C. Maraton Construction S.R.L., cu sediul social în Craiova, str. Calea Sevarinului, nr. 37, ne comunică faptul că este de acord să vândă terenul, proprietatea S.C. Maraton Construction S.R.L., în suprafață de 312 mp din acte și 311 mp din măsurători, situat în Craiova, cu adresa actuală, str. Nicolae Bănescu, nr. 1C, fostă str. Făgăraș, nr. 33, urmând ca prețul vânzării să fie stabilit în baza unui raport de evaluare.

S.C. Maraton Construcțion S.R.L. este proprietară a terenului înscris în cartea funciară nr. 54632 a localității Craiova, cu nr. cadastral provizoriu 21810, în baza contractului de vânzare-cumpărare autenticat sub nr. 121/23.01.2008 la Biroul Notarului Public Peia Ofelia din Camera notarilor publici Craiova.

Terenul în suprafață de 312 mp din acte și 311 mp din măsurători, identificat conform plan de amplasament și delimitare, cu număr cadastral 21810, are următoarele vecinătăți:

- la Nord: zonă protecție bloc D12;
- la Sud: zonă protecție bloc D10;
- la est: strada Nicolae Bănescu;
- la vest: zonă protecție bloc D11.

Prin adresa internă nr. 432/05.11.2009 Serviciul Administrare și Întreținere Drumuri ne-a comunicat faptul că pe terenul cuprins între blocurile D12, D11, D10 și

strada Nicolae Bănescu s-au executat lucrări de amenajare parcare existentă și că suprafața de teren amenajată cuprinde și terenul proprietate a S.C. Maraton Construction S.R.L. Situația existentă este evidențiată și în planșele foto anexate la prezentul raport.

Potrivit dispozițiilor art. 123 alin. 1 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare – Consiliile locale hotărăsc cu privire la cumpărarea unor bunuri, în condițiile legii.

În conformitate cu prevederile art. 36 alin(2) lit. b), art.61 alin.(2) și art.123 alin.(1) din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind administrația publică locală, propunem promovarea unui proiect de hotărâre care să aibă ca obiect:

- **aprobarea achiziționării (cumpărării) terenului în suprafață de 312 mp din acte și 311 mp din măsurători, înscris în cartea funciară nr. 54632 a localității Craiova cu nr. cadastral provizoriu 21810, situat în Craiova, str. Nicolae Bănescu, nr. 1C, fostă str. Făgăraș, nr. 33), cu destinația de parcare publică, identificat conform anexei;**
- **prețul de pornire al negocierii prețului de achiziție se stabilește pe baza raportului de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova;**
- **împuternicirea primarului municipiului Craiova să desemneze comisia de negociere a prețului de achiziție a terenului și să reprezinte municipiul Craiova în fața notarului public, în vederea autentificării și îndeplinirii procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.**

DIRECTOR EXECUTIV,
Ovidiu Vanghelie

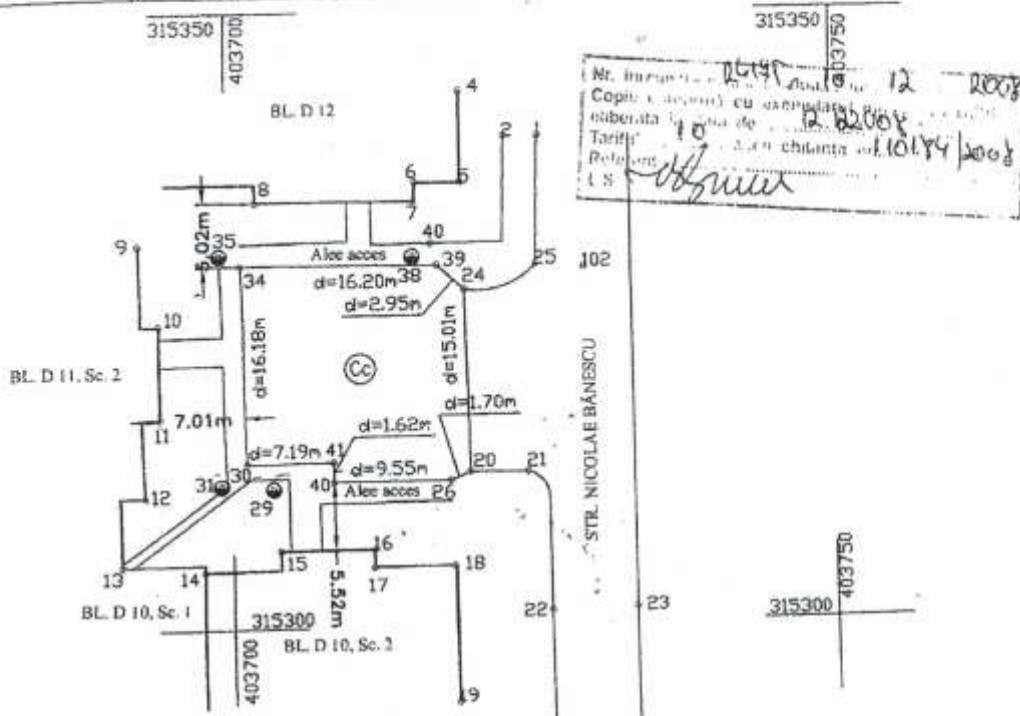
ÎNTOCMIT,
cons. Stelian Marta

Avizat pentru legalitate
Mirel Bontea

ANEXA

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE
(intravilan)
scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
21819	311 m.p.	Strada Nicolae Bănescu Nr. 1C
Cartea funciară nr.	UAT	MUNICIPIUL CRAIOVA



A. Date referitoare la teren				
Nr. celă	Categoria de folosință	Suprafața (m.p.)	Valoare de impozitare	Mențiuni
I	A	97343	311	neînprejmuat
Total		97343	311	
Inventar de coordonate			Executant	
Sistem de proiecție: STEREO 70			Burnea Tudor	
Pct	E (m)	N (m)	Data: 07.2007 Se confirmă suprafața din măsurători și introducerea imobilului în baza de date	
34	315329,715	403701,065		
39	315329,629	403717,262		
24	315327,650	403719,447		
20	315312,638	403719,648		
26	315311,966	403718,082		
40	315311,936	403708,530		
41	315313,558	403708,528		
30	315313,534	403701,334		
Suprafața totală măsurată 311 m.p.				
Suprafața din act 312 m.p.				

CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE

Între subsemnatii: CONSTANTIN SILVIA, domiciliată în Craiova, str. Stefan Odobleja, bl. al 5, sc. 1, et. 1, ap. 6, jud. Dolj, posesoare a CI seria DX nr. 099042, Pol. Craiova/2000, prin mandata CONSTANTIN SIMONA-CAMELIA, domiciliată în Craiova, str. Grigore Plesoianu nr. 5, bl. 78, sc. 1, ap. 1, jud. Dolj, având cnp 2721004163211, posesoare a CI seria DX nr. 478427, eliberată de SPCLP Craiova/2006, în baza procurii speciale aut. sub nr. 1958/2007, al BNP Mircea Dragusin, Craiova, în calitate de vânzătoare pe de o parte și SC MARATON CONSTRUCTION SRL cu sediul social în Craiova, Calea Severinului nr. 37, parter, jud. Dolj, având CUI RO17065780 înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J16/2397/2004, prin asociați și administratori ALTINTASOGLU ISMET-TAMER, domiciliat în Craiova, Al. Arh. Duiliu Marcu, bl. 12, sc. 1, et. 1, ap. 8, jud. Dolj, și DERVIS CELIMLI, domiciliat în Turcia, posesor al Pasaportului nr. TR-T 658011, emis de Autoritățile din Turcia/2007, în calitate de cumpărător, pe de altă parte, a intervenit prezentul contract de vânzare cumpărare în următoarele condiții:

Eu, CONSTANTIN SIMONA-CAMELIA în calitate de mandatară pentru CONSTANTIN SILVIA declar că vând în deplină proprietate și liniștită posesie Societății Comerciale MARATON CONSTRUCTION SRL, prin asociați și administratori ALTINTASOGLU ISMET-TAMER și DERVIS CELIMLI, **imobilul situat în Craiova, str. Nicolae Bănescu nr. 1C (fost str. Făgăraș nr. 33), jud. Dolj, proprietatea vânzătoarei, compus din terenul intravilan în suprafața de 312 mp din act și 311 mp din măsuratori, având nr. cadastral provizoriu 21810.**

Terenul a fost dobândit de vânzătoare în baza Legii nr. 10/2001, conform dispoziției nr. 9885//2007, emisă de Primăria Craiova, fiind pusă în posesie în baza procesului verbal de punere în executare nr. 4234/27.08.2007, al Primăriei Craiova, având CF nr. 54632 a localității Craiova.

Terenul ce se înstrăinează nu este grevat de sarcini conform extrasului de carte funciara nr. 2747/2008 eliberat de O.C.P.I. – Biroul de Carte Funciara Dolj, nu este ipotecat, nu a ieșit din circuitul civil și nu a trecut în proprietatea statului în baza vreunui act normativ, având achitate la zi taxele și impozitele către stat conform certificatului fiscal nr. 03141/2008 eliberat de Primăria Craiova, vânzătoarea rămânând răspunzătoare pentru orice evicțiune totală sau parțială conform art. 1337 C. civ și pentru vicii.

Eu, CONSTANTIN SIMONA-CAMELIA în calitate de mandatară pentru CONSTANTIN SILVIA, declar pe proprie răspundere sub sancțiunea prevederilor legale, că terenul este proprietatea vânzătoarei, nu a mai fost înstrăinat nici unei alte persoane până la această dată și nu face obiectul nici unui litigiu, iar procura prin care am fost împuternicită să vând nu a fost revocată și mandata este în viață.

Pretul de vânzare al terenului este de 110 000 EURO (unasutazecemiiuro) din care eu mandatară vânzătoarei am primit suma de 10 000 EURO (zecemiiuro) în baza și în condițiile precontractului de vânzare cumpărare aut nr. 2838/2007, al BNP Peia Ofelia, Craiova, iar diferența de 100 000 EURO (unasutamiiuro), s-a achitat în numerar azi data autentificării actului.

Noi, ALTINTASOGLU ISMET-TAMER și DERVIS CELIMLI în calitate de asociați și administratori ai SC MARATON CONSTRUCTION SRL terenul descris mai sus cu pretul de 110 000 EURO (unasutazecemiiuro), pe care l-am achitat în modul de mai sus.

Noi, ALTINTASOGLU ISMET-TAMER și DERVIS CELIMLI în calitate de asociați și administratori ai SC MARATON CONSTRUCTION SRL cunoaștem situația de fapt și de drept a terenului ce se înstrăinează, descrierea acestuia în act reflectă în mod fidel amplasarea în

-2-

spatiu si limitele sale de hotar, stim ca a fost dobandit in modul aratat mai sus, nu a iesit din circuitul civil si nu a trecut in proprietatea statului in baza vreunui act normativ.-----

Cumparatoarea, SC MARATON CONSTRUCTION SRL se va adresa Primariei Locale pentru inregistrarea in evidentele fiscale a prezentului act, in termen de 30 de zile.-----

Noi, partile contractante declaram ca acesta este pretul real cu care se face instrainarea terenului si am luat cunostinta de prevederile Legii nr. 241/2005.-----

Transmiterea proprietatii terenului si intrarea in posesie are loc astazi data autentificarii actului.-----

Formalitatile de inscriere in cartea funciara vor fi indeplinite de notarul public.-----

Redactat, de avocat MANUELA GORNOVICEANU si autentificat in sase exemplare la sediul Biroului Notarului Public Peia Ofelia din Craiova, str. Iancu Jianu, bl. 12, ap.1, parter, jud. Dolj.-----

VANZATOARE,

CONSTANTIN SILVIA
SRL

Prin mandatară

CONSTANTIN SIMONA-CAMELIA

CUMPARATOARE,

SC MARATON CONSTRUCTION

prin asociati si administratori

ALTINTASOGLU ISMET-TAMER

DERVIS CELIMLI

AVOCAT,

ROMANIA
CAMERA CRAIOVA, JUD. DOLJ
BIROUL NOTARULUI PUBLIC PEIA OFELIA
CRAIOVA, STR. IANCU JIANU, BL. 12, AP. 1, PARTER
PRELUCRATOR DE DATE SUB NR. 4288

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 121
Anul 2008, luna ianuarie, ziua 23

În fața mea, PEIA OFELIA, notar public la sediul biroului s-au prezentat :

1. CONSTANTIN SIMONA-CAMELIA, domiciliată în Craiova, str. Grigore Plesoianu nr. 5, bl. 78, sc. 1, ap. 1, jud. Dolj, având cnp 2721004163211, posesoare a CI seria DX nr. 478427, eliberată de SPCLEP Craiova/2006 în calitate de mandatară pentru CONSTANTIN SILVIA, domiciliată în Craiova, str. Stefan Odobleja, bl. a15, sc. 1, et. 1, ap. 6, jud. Dolj, posesoare a CI seria DX nr. 099042, Pol. Craiova/2000, în baza procurii speciale aut. sub nr. 1958/2007, al BNP Mircea Dragusin, Craiova,

2. SC MARATON CONSTRUCTION SRL cu sediul social în Craiova, Calea Severinului nr. 37, parter, jud. Dolj, având CUI RO17065780 înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J16/2397/2004, prin asociați și administratori ALTINTASOGLU ISMET-TAMER, cunoscător al limbii române, domiciliat în Craiova, Al. Arh. Duiliu Marcu, bl. 12, sc. 1, et. 1, ap. 8, jud. Dolj, având cnp 1630505166743, CI seria DX nr. 091828, eliberată de Pol. Craiova/2000 și DERVIS CELIMLI, cunoscător al limbii române, domiciliat în Turcia, posesor al Pasaportului nr. TR-T 658011, emis de Autoritățile din Turcia/2007, în nume proprii,

3. MANUELA GORNOVICEANU, avocat, domiciliată în Craiova, Bld. Dacia nr. 113, bl. 7, sc. 2, et. 1, ap. 4, jud. Dolj, având cnp 2690104163207, identificată cu CI seria DX nr. 507126, eliberată de SPCLEP Craiova/2007, în nume propriu, care după citirea actului de față reprezentând contract de vânzare-cumpărare al cărui conținut declară ca l-au înțeles și corespunde intereselor lor și voinței lor exprese și nevințiate au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele și anexele lui.

În temeiul art. 8 lit. b din Legea nr. 36/1995,

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a perceput onorariul de 3650 lei și TVA, chit. nr.

/2008.

S-a perceput impozit în suma de 10 277 lei, chit. nr.

/2008.

NOTAR PUBLIC
PEIA OFELIA

[illegible]

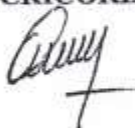
**MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
DIRECTIA PROIECTE, PROGRAME DE
DEZVOLTARE TEHNICA SI INVESTITII
Serviciul Administrare si Întretinere Drumuri
Nr. 436/145/11/2009**

*Serviciul Domeniului Public si Privat
Dir. Andrei Vanghelie
An put 12
05.11.2009*

Către,
Serviciul Domeniul Public si Privat

Va comunicam ca pe strada Nicolae Banescu, nr. 1C (fosta str. Fagaras nr. 33), pe terenul cuprins între blocurile D12, D11, D10 am executat lucrari de amenajare parcare existenta. Suprafata de teren amenajata cuprinde si terenul proprietate a firmei S.C. MARATON CONSTRUCTION SRL, conform actelor anexate în copie.

Şef Serviciu A.I.D.
Nicu CRICORIAN



Întocmit,
Ref. spec. **Marieta DUMAN**





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



DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Evidența Domeniu Public și Privat
Nr. 131614/22.11.2009

Către

S.C. Maraton Construction S.R.L.
Craiova, Str. Calea Severinului, nr. 37

Cu privire la adresa dumneavoastră, înregistrată la Primăria Municipiului Craiova cu nr. 131614/20.10.2009, prin care ne sesizați că pe terenul, proprietatea dumneavoastră, situat în Craiova, str. Nicolae Bănescu, nr. 1C (fost str. Făgăraș, nr. 33) s-au amenajat parcări, vă comunicăm următoarele:

- în perimetrul cuprins între blocurile D10, D11, D12 și strada Nicolae Bănescu s-a reamenajat parcare existentă, în cadrul Programului pentru lucrări de reparații și întreținere carosabil pe străzi, alei, parcări și trotuare, în municipiul Craiova;
- aceste lucrări au fost executate și pe terenul în suprafață de 311 mp asupra căruia ne-ați sesizat.

Ca urmare a celor constatate vă solicităm să vă exprimați intenția privind înstrăinarea terenului în suprafață de 311 mp, înscris în cartea funciară nr. 54632 a localității Craiova, cu nr. cadastral provizoriu 21810, către autoritățile locale ale municipiului Craiova.



Director Executiv,
Ovidiu Vanghelie

SC MARATON CONSTRUCTION SRL
Calea Severinului, nr. 37
CIF RO 17065780
J 16/ 2397/2004
Tel. 0251/595847

Nr. 63/ 19.10.2009



A. Motoc
**CĂTRE,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CRAIOVA**

*Plat. Stefan
05.11.09*

Prin prezenta, solicitam lamurirea situatiei referitoare la amenajarea parcarilor pe terenul intravilan (in suprafata de 312 mp), situat in Craiova, str. Nicolae Banescu nr. 1C (fost Fagaras nr. 33), jud. Dolj, deoarece acest teren se afla in proprietatea SC MARATON CONSTRUCTION SRL, conform contractului de vazare cumparare nr. 121 / 23. 01. 2008.

Anexam la prezenta contractul de vanzare cumparare si copie cadastru.

Persoana de contact : Valentina Iacob, nr. tel. : 0751 117 883.

Cu stima,

ADMINISTRATOR,
Dervis CELIMLI



*De verificat
22-10-2009*

*Ona ing. Doman M.
Verificarea terenului
Răspuns
26.10.20*