

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA  
C.I.C-12  
Nr.....122126.....  
Ziua.06 Luna.07 Anul 2022  
Anexe .....

COPIE

EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	<b>BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.</b> <b>F16/693/2008: CUI 24317899</b> <b>Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap4.</b> <b>Tel:0766444770;0728977411</b> <b>e-mail:pfablanariu@yahoo.com</b>	EVALUARI BUNURI MOBILE
EVALUARI INTREPRINDERI		

Nr. Inreg. 20220706OF02 din 06.07.2022

**CATRE,**  
**MUNICIPIUL CRAIOVA, PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA**  
**IN ATENTIA DIRECTIEI PATRIMONIU**

Va transmitem alaturat urmatoarele rapoarte de evaluare si documente:

1. 2022070601 Raport Imobil compus din teren intravilan, in suprafata de 459 mp, care apartine domeniului privat al Municipiului Craiova, situat in Craiova, str. Opanez, nr. 15, judetul Dolj.
2. 20220706OF01 PV predare primire Raport Imobil compus din teren intravilan, in suprafata de 459 mp, care apartine domeniului privat al Municipiului Craiova, situat in Craiova, str. Opanez, nr. 15, judetul Dolj

**BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU PFA**  
**Evaluator Autorizat Blănariu Mihail-Dumitru**  
Nr. leg. 10737



<b>EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE</b>	<b>BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A..</b>		<b>EVALUARI BUNURI MOBILE</b>
	<i>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</i>		
<b>EVALUARI DE INTREPRINDERI</b>			
<b>Nr. raport</b>	<b>2022070601</b>	<b>din</b>	<b>06.07.2022</b>
<b>Nota de comanda</b>	<b>116321</b>	<b>din</b>	<b>30.06.2022</b>

## **RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -**

**Imobil compus din teren intravilan, in suprafata de 459 mp,  
care apartine domeniului privat al Municipiului Craiova, situat in Craiova, str.  
Opanez, nr. 15, judetul Dolj**



**Proprietar:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214

**Utilizator:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

**Evaluator membru corporatist ANEVAR  
Autorizatie ANEVAR nr. 10737**

## **SCRISOARE DE INAINTARE**

**Catre:**

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de Comanda nr. 116321 din 30.06.2022, societatea pe care o reprezintă 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 06.07.2022.

Etapele parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

- Colectarea documentelor și deschiderea dosarului de lucru;
- Inspecția 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 *imobilul compus din teren intravilan, în suprafața de 459 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în Craiova, str. Opanez, nr. 15, județul Dolj.*

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 beneficiarului pentru stabilirea valorii de piață a imobilului ce face obiectul evaluării, în vederea vânzării de către Municipiul Craiova.*

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022, care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013, 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 vânzării, obținută prin metoda comparației directe, este:**

**1.008.035 lei (2.196,15 lei/mp), echivalent a 203.853 euro (444,13 mp)**

Cu considerație,

Mihail Dumitru Blanariu



## **Cuprins**

<b>Instrucțiunile evaluării</b>	<b>4</b>
<b>Sinteza raportului</b>	<b>6</b>
<b>Capitolul 1 Termenii de referință ai evaluării</b>	<b>8</b>
1.1. <i>Identificarea clientului</i>	8
1.2. <i>Obiectul evaluării</i>	8
1.3. <i>Amplasare</i>	8
1.4. <i>Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării</i>	8
1.5. <i>Proprietar</i>	8
1.6. <i>Solicitantul raportului</i>	8
1.7. <i>Beneficiarul raportului</i>	8
1.8. <i>Destinatarul raportului</i>	8
1.9. <i>Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii</i>	8
1.10. <i>Data evaluării</i>	9
1.11. <i>Forma de exprimare a valorii</i>	9
1.12. <i>Drepturile de proprietate evaluate</i>	9
1.13. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	9
1.14. <i>Ipoze restrictive și condiții limitative</i>	10
1.15. <i>Sursele de informare</i>	10
1.16. <i>Riscul evaluării</i>	11
1.17. <i>Clauze de confidențialitate</i>	11
1.18. <i>Dezvăluiri și publicare de date</i>	11
<b>Capitolul 2 Considerații generale despre evaluarea proprietății</b>	<b>12</b>
2.1. <i>Cea mai bună utilizare</i>	12
2.2. <i>Analiza pieței</i>	12
<b>Capitolul 3 Prezentarea datelor</b>	<b>15</b>
3.1. <i>Descrierea stării tehnice a imobilului</i>	15
<b>Capitolul 4 Metodologia de evaluare</b>	<b>17</b>
4.1. <i>Metoda comparației directe</i>	17
<b>Capitolul 5 Opinia evaluatorului. Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale</b>	<b>19</b>
<b>Anexe</b>	<b>20</b>

## **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 vânzării 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. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, 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 ca în cazul prezentei evaluări, evaluatorul proprietății este BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, identificat cu nr. leg. 10737, administrator al entității BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A., care a realizat evaluarea și inspecția proprietății subiect al evaluării.

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

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

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori ce ar putea reieși din evaluarea noastră care să

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

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 cauză 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,  
Blănaru Mihail-Dumitru



**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat  
Blănaru 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. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, a efectuat prezentul raport de evaluare al bunurilor aflate în patrimoniul societății.

**Obiectul evaluării** este format din:

- *imobilul compus din teren intravilan, in suprafața de 459 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova.*

**Amplasare:** Municipiul Craiova, str. Opanez, nr. 15, județul Dolj.

**Scopul evaluării.** Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru stabilirea valorii de piață a imobilului ce face obiectul evaluării, în vederea vânzării de către Municipiul Craiova.

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.

**Proprietar:** MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

**Solicitantul raportului** este MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

**Beneficiarul raportului** este MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și

**Destinatarul raportului** este MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

**Inspekția** imobilului la fața locului s-a făcut de către evaluator împreună cu reprezentantul beneficiarului, la data de **05.07.2022**.

**Data evaluării** proprietății este **05.07.2022**.

**Data raportului** de evaluare este **06.07.2022**.

Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada aprilie – iunie 2022, 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 2022, care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare.

Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022, au fost extrase următoarele standarde în conformitate cu scopul și tipul valorii estimate:

- *Standarde generale:* SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), SEV101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102, SEV 103 Raportare (IVS 103), SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104), SEV 105 Abordări și metode de evaluare;

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

- *Standarde pentru active bunuri imobile:* SEV230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400), SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica (EVIP), GEV630 Evaluarea bunurilor imobile;
- *Standarde pentru utilizari specifice:* SEV 400 Verificarea evaluarii.

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”.*

Pentru estimarea valorii de piață ce fac obiectul evaluării, s-a folosit metoda comparatiei directe, recunoscuta de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022:

**In urma analizelor si calculelor efectuate, s-au obtinut urmatoarele valori:**

**1.008.035 lei (2.196,15 lei/mp), echivalent a 203.853 euro (444,13 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 analiza 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. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

#### **1.2. Obiectul evaluării** este format din:

*- imobilul compus din teren intravilan, in suprafata de 459 mp, care apartine domeniului privat al Municipiului Craiova.*

#### **1.3. Amplasare**

Imobilul se afla situat in Municipiul Craiova, str. Opanez, nr. 15, judetul 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 beneficiarului pentru *stabilirea valorii de piata a imobilului ce face obiectul evaluării, in vederea vanzarii de catre Municipiul Craiova..*

Valoarea estimata 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**

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

#### **1.6. Solicitantul raportului**

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

#### **1.7. Beneficiarul raportului**

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

#### **1.8. Destinatarul raportului**

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

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

Valoarea estimată este valoarea de piata a imobilului stabilita in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022.

Previțiunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada aprilie - iunie 2022, 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 2022, care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare.

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 valorii de piață a imobilului este detaliată în anexele prezentului raport.

### **1.10. Data evaluării**

Data inspecției: 05.07.2022

Data evaluării: 05.07.2022

Data raportului: 06.07.2022

Studiul pieței și datele necesare evaluării au fost realizate la nivelul perioadei aprilie -iunie 2022, 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 05.07.2022 1 Euro = 4,9449 lei

### **1.12. Drepturile de proprietate evaluate**

Imobilul ce face obiectul evaluării se afla în proprietatea MUNICIPIULUI CRAIOVA.

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

- Nota de Comanda nr. 116321 din 30.06.2022;
- Hotărîrea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 68 din 28.02.2022 privind actualizarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Craiova;
- Hotărîrea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 74 din 28.02.2022 privind luare act de Sentința Civilă nr. 11430 din 12.11.2018 pronunțată de Judecătoria Craiova în dosarul nr. 9340/215/2017, ramasă definitivă prin Decizia nr. 1138 din 09.12.2021 a Curții de Apel Craiova;
- Schita.

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

Beneficiarul nu a pus la dispoziție un extras de carte Funciara

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

### **1.13. Declarația de conformitate cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare**

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, au fost extrase urmatoarele standarde in conformitate cu scopul si tipul valorii estimate:

- *Standarde generale:* SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), SEV101 Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101), SEV 102 Documentare si conformare (IVS 102, SEV 103 Raportare (IVS 103), SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104), SEV 105 Abordari si metode de evaluare;
- *Standarde pentru active bunuri imobile:* SEV230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400), SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica (EVIP), GEV630 Evaluarea bunurilor imobile;

*Standarde pentru utilizari specifice:* SEV 400 Verificarea evaluarii.

#### **1.14. Ipoteze restrictive si 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 beneficiarului;
- Situația juridică se bazează exclusiv pe documentele prezentate de către beneficiar și se presupune că bunul imobil poate fi tranzactionat, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice a proprietatii;
- 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;
- Informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice fără a se garanta precizia acestora;
- Inspekția și fotografiile făcute în interiorul și exteriorul proprietății sunt executate cu acordul și în prezența beneficiarului.

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;
- Previzunile 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 si 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, analiza, 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 2022, 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, documente puse la dispoziție de către beneficiar.

### **1.16. Riscul evaluării**

Păreră 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, 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.

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**

Administrator,  
Blănaru Mihail-Dumitru

**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat  
Blănaru 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 ca utilizarea pentru parcare publică este probabilă, în mod rezonabil.

Utilizarea curentă – spațiu cu destinație comercială și teren aferent - 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 spațiu cu destinație comercială și teren aferent.

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 **pieță** 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, proprietarii, creditorii, debitorii, administratorii, investitorii și intermediarii.

În cazul prezentei evaluări, se analizează piața imobilelor tip spații comerciale și teren aferent.

##### **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 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 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 vânzatori pentru imobilele prezentate în acest studiu sunt instituții publice, persoane fizice, patroni sau asociați la diferite firme private române, mixte sau străine.

În lunile martie – mai 2022 pe piața imobilelor 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.

Întreaga zonă este caracterizată de un declin determinat de criza economică și de slaba dinamică a pieții 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 imobile de tipul celui evaluat este inferioară cererii, iar pentru perioada următoare ar putea înregistra o stagnare. Oferta de chirii pentru spații similare cu cel evaluat se afla în intervalul de 10-15 euro/mp/lună în funcție de caracteristicile tehnice, destinație suprafața etc.

Oferta de terenuri de tipul celui evaluat este de 300-400 euro / mp

### **2.2.5. Echilibrul pieței**

Piața de spații cu destinația de activități culturale, spectacole și birouri, 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 mica;
- 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

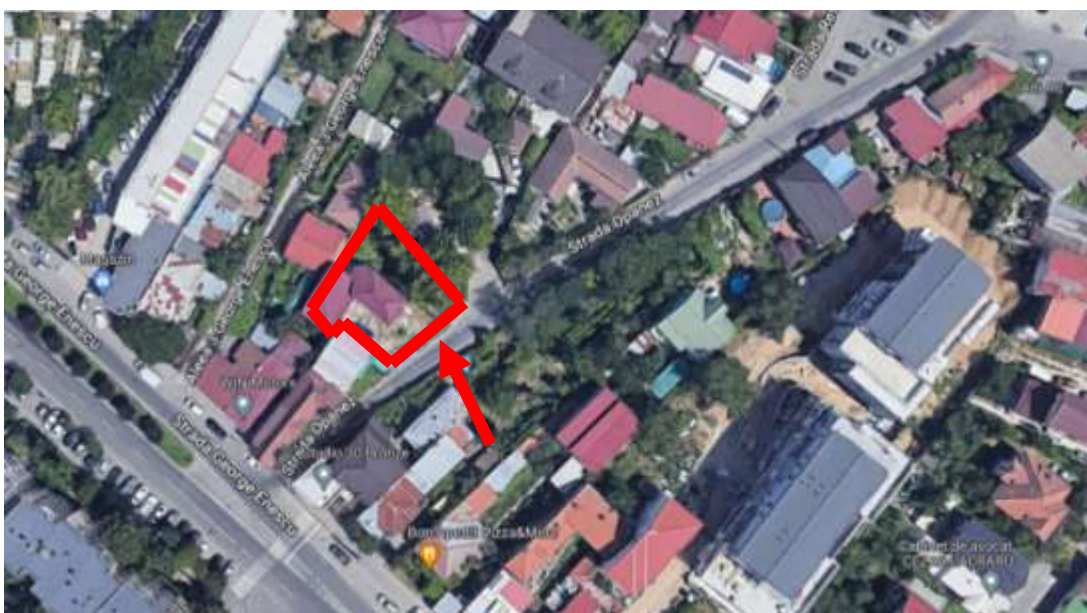
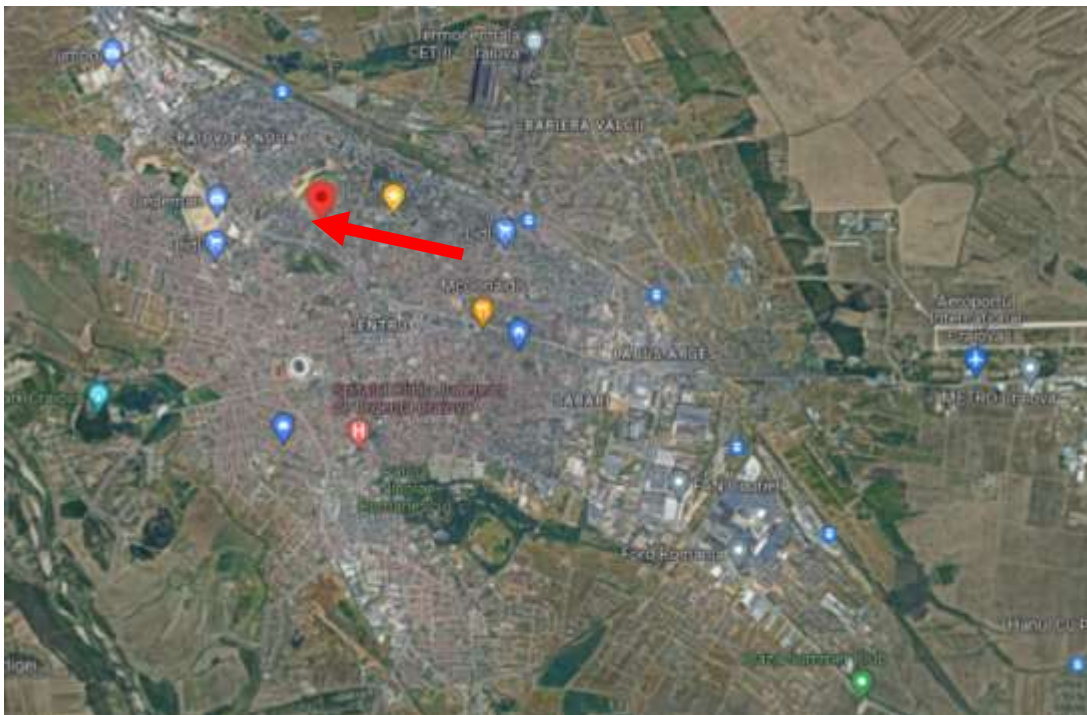
### Prezentarea datelor

Inspecția imobilului ce aparține MUNICIPIUL CRAIOVA, s-a făcut de către evaluator în data de 05.07.2022, în prezența reprezentantului beneficiarului.

#### 3.1. Descrierea stării tehnice a imobilului

##### 3.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află la în zona centrala a Municipiul Craiova, str. Opanez, nr. 15, judetul Dolj



*Artere importante de circulație  
prin apropiere*

Pietonal: str. Opanez

Auto: str. Opanez

Calitatea rețelelor de transport: asfaltate

<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: existent
<i>Gradul de poluare al zonei</i>	Corespunzător traficului auto
<i>Ambient</i>	Liniștit
<b><u>3.1.2. Descriere teren</u></b>	
<i>Amplasare</i>	Municipiul Craiova, str. Opanez, nr. 15, judetul Dolj
<i>Nr. cad.</i>	Neidentificat
<i>Carte funciara</i>	Neidentificat
<i>Suprafata</i>	459 mp
<i>Categorie teren</i>	Intravilan curti constructii
<i>Deschidere</i>	La str. Opanez
<i>Descriere</i>	Terenul este acoperit de constructiile C1- Casa, si C2 – Anexa. Terenul liber este partial acoperit cu pavaje. Terenul este imprejmuit

## **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 2022.

Astfel pentru estimarea valorii de piață a utilizat o abordare: abordarea piata – metoda comparatiilor 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 2022.

Astfel pentru estimarea valorii de piață si a redeventei evaluatorul a utilizat urmatoarele metode:

- Metoda comparatiei directe.

#### **4.2. Metoda comparatiei directe**

Valoarea de piata a terenului trebuie estimata având in vedere cea mai buna utilizare a acestuia.

Opinia noastra referitor la valoare are la baza analiza tranzactiilor cat mai recente; in cazul in care acestea sunt limitate sau mai vechi, am analizat ofertele existente pe piata, dublat de cunostintele si experienta noastra ca agentie imobiliara. Avand in vedere situatia curenta a pietei, in evaluarea proprietatii a fost aplicat un grad de apreciere mai mare decat de obicei ca urmare a lipsei de dovezi relevante referitoare la piata.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt urmatoarele: comparatia directa, extractia, alocarea, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii.

Premisa majora a abordarii prin comparatia vanzarilor este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile/ofertele unor proprietati competitive si comparabile. Aceasta abordare utilizeaza analiza pietei in vederea identificarii de tranzactii ale unor proprietati similare si compararii acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile si informatiile referitoare la tranzactiile de terenuri similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si diferentieri. In cazul de fata, ca tehnica de comparare, se va utiliza comparatia directa, tehnica procentuala. Aceasta reprezinta un proces prin care se stabilesc diferentele intre proprietatea supusa evaluarii si comparabile, prin cuantificarea corectiilor. Corectiile procentuale care se aplica preturilor unor tranzactii comparabile, reflecta superioritatea sau inferioritatea proprietatii comparabile, avand in vedere elementele de comparatie. Instrumentul de lucru pentru efectuarea corecțiilor este grila de piata care reprezinta un tablou ce are pe linii elementele de comparatie, pe prima coloana proprietatea evaluata iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparatie se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru corectie.

In partea de jos a grilei exista o sectiune de analiza a rezultatelor cu doua linii: total corecții exprimate absolut si procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzactiilor fata de proprietatea evaluata si sa selecteze valoarea finala. Tranzactiile care necesita cele mai mici corecții vor avea ponderea cea mai mare in alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzactiile comparabile.

Pentru a aplica aceasta metoda, evaluatorii analizeaza tranzactii comparabile sau alternativ mai multe oferte, in scopul determinarii caracteristicilor diferite de cele ale proprietatii subiect; un numar de comparabile, positionate 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 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 această secțiune, estimăm că **valoarea de piață a terenului este 203.853 euro.**



## **CAPITOLUL 5 Opinia evaluatorului**

### **Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale**

Criteriile fundamentale care au stat la baza estimării finale a valorii sunt : adecvarea , precizia, cantitatea si calitatea de informații

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 este un concept fundamental în practica evaluării.

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 de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR editia 2022.

Astfel pentru estimarea valorii de piață a imobilului evaluatorul a utilizat metoda comparatiei directe.

Evaluarea a fost făcută conform Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR editia 2022 și a legislației în vigoare. Calculul valorilor de piață este detaliat în anexele prezentului raport și sunt prezentate mai jos:

**1.008.035 lei (2.196,15 lei/mp), echivalent a 203.853 euro (444,13 mp)**

La baza elaborării acestor opinii s-au luat în considerare următoarele argumente:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Valoarea se referă la plata cash la data vânzării;
- Valoare 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 beneficiar 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 .Ea rămâne totuși o opinie și reprezintă percepția evaluatorului referitor la cel mai probabil preț obținabilă într-o tranzacție obiectivă .*

**BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA**



**Evaluator autorizat  
Blanariu Mihail-Dumitru**



## **ANEXE**

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

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

## Anexa 1 Calcule

### Anexa 1.1. Metoda comparatiilor directe

ANEXA 1.1.				
EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
		Comp.1	Comp.2	Comp.3
<b>AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI</b>				
<b>Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)</b>	?	<b>550,0</b>	<b>550,0</b>	<b>600,0</b>
<b>Tipul tranzactiei</b>		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-15%	-15%	-15%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-82,5	-82,5	-90,0
Preț ajustat (EUR/mp)		467,5	467,5	510,0
<b>Drepturi de proprietate transmise</b>	<b>Integral</b>	<b>Integral</b>	<b>Integral</b>	<b>Integral</b>
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		467,5	467,5	510,0
<b>Restricții de utilizare</b>	<b>Fara</b>	<b>Similar</b>	<b>Similar</b>	<b>Similar</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		467,5	467,5	510,0
<b>Condiții de finanțare</b>	<b>La piață</b>	<b>La piață</b>	<b>La piață</b>	<b>La piață</b>
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		467,5	467,5	510,0
<b>Condiții de vanzare</b>	<b>Nepartinitoare</b>	<b>Nepartinitoare</b>	<b>Nepartinitoare</b>	<b>Nepartinitoare</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		467,5	467,5	510,0
<b>Condiții de piata</b>	<b>iun.22</b>	<b>iun.22</b>	<b>iun.22</b>	<b>iun.22</b>
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		<b>467,5</b>	<b>467,5</b>	<b>510,0</b>
<b>AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII</b>				
<b>Localizare</b>	<i>Craiova, str. Opanez, nr. 15, cart. G. Enescu, jud. Dolj</i>	<i>Craiova, parc Cornitoiu, jud. Dolj</i>	<i>Craiova, Brazda lu Novac, jud. Dolj</i>	<i>Craiova, Brazda lui Novac vis a vis de restaurant, jud. Dolj</i>
Ajustare (%)		-5%	-10%	-10%
Ajustare (EUR/mp)		-23,4	-46,8	-51,0
Preț ajustat (EUR/mp)		444,1	420,8	459,0
<b>Acces</b>	<i>Deschidere la o strada</i>	<i>Deschidere la o strada</i>	<i>Derschidere la o strada</i>	<i>Derschidere la o strada</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		444,1	420,8	459,0
<b>Suprafata (mp)</b>	<b>459</b>	<b>600</b>	<b>370</b>	<b>280</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EURO)		444,1	420,8	459,0
<b>Topografie</b>	<b>Plan</b>	<b>Similar</b>	<b>Similar</b>	<b>Similar</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		444,1	420,8	459,0
<b>Utilități</b>	<b>Toate la lim. Prop</b>	<b>Toate la lim. Prop</b>	<b>Toate la lim. Prop</b>	<b>Toate la lim. Prop</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		444,1	420,8	459,0
<b>Utilizare</b>	<b>Curti constructii</b>	<b>curti constructii</b>	<b>curti constructii</b>	<b>curti constructii</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		444,1	420,8	459,0
<b>Alte aspecte / Constructie demolabila pe teren</b>	<b>Nu</b>	<b>Nu</b>	<b>Nu</b>	<b>Nu</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
<b>Preț ajustat (EUR/mp)</b>		<b>444,13</b>	<b>420,75</b>	<b>459,00</b>
ajustare totală netă (EUR/mp)		-23,4	-46,8	-51,0
ajustare totală netă (%)		-4%	-9%	-9%
ajustare totală brută (EUR/mp)		23,38	46,75	51,00
ajustare totală brută (%)		<b>4%</b>	<b>9%</b>	<b>9%</b>
Proprietatea comparabila 2 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
<b>VALOARE DE PIATA UNITARA</b>	<b>444,13</b>	<b>EUR/mp</b>	1 EUR=	4,9449
	<b>2.196,15</b>	<b>LEI/mp</b>		
<b>VALOARE DE PIATA TOTALA</b>	<b>203.853</b>	<b>EUR</b>		
	<b>1.008.035</b>	<b>LEI</b>		

**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			
<b>Tipul tranzactiei</b>			
In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranctionare variaza pe piata locala			
<b>Ajustari</b>	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>
	-15%	-15%	-15%
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.			
<b>Drepturi de proprietate transmise</b>			
La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este in dindiviziune in cota			
<b>Ajustari</b>	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>
	0%	0%	0%
<b>Restrictii de utilizare</b>			
Se considera ca la data evaluarii, conform ipotezelor de lucru, nu exista restrictii de utilizare - nu sunt necesare ajustari.			
<b>Ajustari</b>	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>
	0%	0%	0%
<b>Condiții de finanțare</b>			
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de finantare fiind aceleasi - nu sunt necesare ajustari.			
<b>Ajustari</b>	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>
	0%	0%	0%
<b>Condiții de vanzare</b>			
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de vanzare pentru comparabile sunt aceleasi ca si pentru subiectul evaluat - nu sunt			
<b>Ajustari</b>	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>
	0%	0%	0%
<b>Conditii de piata</b>			
Conditiiile de piata indica diferentele intre preturile afisate la anumite date in anunturile de vanzare si data evaluarii, ajustariile			
<b>Comparabila vs Subiect</b>	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>
	similar	similar	similar
<b>Tip de ajustare aplicat</b>	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
<b>Procent ajustare aplicat</b>	0%	0%	0%
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.			
<b>AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII</b>			
<b>Localizare</b>			
In functie de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, diferentele de pret			
<b>Comparabila vs Subiect</b>	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>
	mai buna	mai buna	mai buna
<b>Tip de ajustare aplicat</b>	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
<b>Procent ajustare aplicat</b>	-5%	-10%	-10%
S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ in functie de avantajele /dezavantajele ce reies di localizare			
<b>Acces</b>			
Drumul de acces spre proprietatii sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu acces auto usor			
<b>Comparabila vs Subiect</b>	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>
	similar	similar	similar
<b>Tip de ajustare aplicat</b>	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
<b>Procent ajustare aplicat</b>	0%	0%	0%
Comparabila 1 a fost ajustata pozitiv intrucat are acces la drum pietruit.			
<b>Suprafata (mp)</b>			
In cazul suprafetelor mari de teren numarul cumparatorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafata trebuie parcelata pentru o			
<b>Comparabila vs Subiect</b>	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>
	similara	similara	similara
<b>Tip de ajustare aplicat</b>	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
<b>Procent ajustare aplicat</b>	0%	0%	0%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in pretul platit fata de terenuri cu suprafete			
<b>Topografie</b>			
In functie de topografia imobilului, cumparatorii recunosc un plus de valoare si exista disponibilitatea acestora de a plati mai			
<b>Comparabila vs Subiect</b>	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>
	similara	similara	similara
<b>Tip de ajustare aplicat</b>	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
<b>Procent ajustare aplicat</b>	0%	0%	0%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de topografia diferita dintre comparabile si subiectul analizat.			
<b>Forma - deschidere la strada / raportul laturilor</b>			
Diferentele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu deschidere mai			
<b>Comparabila vs Subiect</b>	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>
	similara	similara	similara
<b>Tip de ajustare aplicat</b>	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
<b>Procent ajustare aplicat</b>	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			
<b>Utilitati</b>			
Diferentele de echipare cu utilitati a proprietatii sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu			
<b>Comparabila vs Subiect</b>	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>
	similare	similare	similare
<b>Tip de ajustare aplicat</b>	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
<b>Procent ajustare aplicat</b>	0%	0%	0%
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata privind influenta asupra pretului proprietatii, tinind cont de echiparea cu			
<b>Utilizare</b>			
Piata recunoaste ca exista un surplus de valoare pentru loturile de teren amplasate intr-o zona cu potential comercial/servicii			
<b>Comparabila vs Subiect</b>	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>
	similara	similara	similara
<b>Tip de ajustare aplicat</b>	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
<b>Procent ajustare aplicat</b>	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			
<b>Alte aspecte / Constructie demolabila pe teren</b>			
In functie de existenta unor constructii aflate in diferite stadii de executie, diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute			
<b>Comparabila vs Subiect</b>	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>
	similar	similar	similar
<b>Tip de ajustare aplicat</b>	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
<b>Procent ajustare aplicat</b>	0%	0%	0%

**Anexa 2 Fotografii**



## Anexa 3 Oferte/comparabile

### COMPARABILA 1

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/george-enescu/teren-constructii-de-vanzare-X3SH13108>

**imobiliare.ro** Alăpuzeni Comparații

Prima pagină > Terenuri construcții de vânzare > Terenuri construcții de vânzare în Craiova > Zona George Enescu

**Teren intravilan 600 mp, zona Parc Cornițoiu** 330.000 €

Craiova, zona George Enescu - Vezi hartă

**0351 455 333**  
Apelează acum

**BLITZ**  
BLITZ CRAIOVA

Trimite mesaj

Prima vizionare a unui apartament

**Descriere**

BLITZ vă propune spre achiziție un teren intravilan de 600 mp împreună, situat în zona Parcului Cornițoiu, cu acces facil din mai multe direcții, toate utilitățile și un front de 20 m. Imobilul este ideal pentru construcția unei frumoase case, a unei clădiri de birouri, spații locale și/sau comerciale, parcuri, într-o zonă liniștită, aproape de centrul orașului.

BLITZ 96658TV

**Notițe**

### COMPARABILA 2

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/brazda-lui-novac/teren-constructii-de-vanzare-XV0603KAU>

**imobiliare.ro** Alăpuzeni Comparații

Prima pagină > Terenuri construcții de vânzare > Terenuri construcții de vânzare în Craiova > Zona Brazda lui Novac

**Teren construcții de vânzare** 203.500 €

Craiova, zona Brazda lui Novac - Vezi hartă

**0765 004 990**  
Apelează acum

**Stefan**  
proprietar

Proprietate publicată fără poze

**cel Mare**  
9.900 EUR

DESCOPERETI

**Notițe**

Adăugați comentariu

Adaugă

**Specificatii**

© 2019 Imobiliare.ro Actualizat în 07/07/2020

Suprafață teren: **370 mp**

Tip teren: **construcții**

CREEAZĂ CONT

COMPARABILA 3

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/280-mp-teren-vanzare-brazda-lui-novac-3979828>

**168.000 €** 27 zile în urmă

**Teren de inchiriat zona brazda 280mp** Revenim la probele

**Detalii** Credit preferenț, termen 5. Vezi detalii

<b>Preț / m<sup>2</sup>:</b>	600 €	<b>Suprafață utilă:</b>	280 m <sup>2</sup>
------------------------------	-------	-------------------------	--------------------

**Clasificare teren:**    **Inchiriat**    **Tip terenuri:**    **Construcții**

**Descriere**

Indiferent teren zona brazda lui novac via a via restaurant din pret negociabil

**Istoric Preț:** ● Maxim ● Minm

100.000 €  
70.000 €  
40.000 €  
20.000 €

01.08.2022 01.08.2022

Salvează    Distribuie

**168.000 €**

Vezi anunțul pe **LAUNDRY**

Postat pe 01.08.2022    Anunțat pe 01.08.2022



#### **Anexa 4 Documente de proprietate**

- Nota de Comanda nr. 116321 din 30.06.2022;
- Hotarirea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 68 din 28.02.2022 privind actualizarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Craiova;
- Hotarirea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 74 din 28.02.2022 privind luare act de Sentinta Civila nr. 11430 din 12.11.2018 pronuntata de Judecatoria Craiova in dosarul nr. 9340/215/2017, ramasa definitiva prin Decizia nr. 1138 din 09.12.2021 a Curtii de Apel Craiova;
- Schita



DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU  
Nr. 116321/30.06, 2022

### Notă Comandă

Prin Hotărârea nr.68/2022 Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat actualizarea inventarului domeniului privat al municipiului Craiova.

Prin Hotărârea nr.74/2022 a Consiliului Local al Municipiului Craiova se ia act de Sentința Civilă nr.11430/12.11.2018, pronunțată de Judecătoria Craiova în dosarul nr. 9340/215/2017, rămasă definitivă prin Decizia nr.1138/09.12.2021 a Curții de Apel Craiova, prin care obligă Municipiul Craiova, prin Primar, să perfecteze contractul de vânzare-cumpărare cu Matei Gemăilă și Matei Antigonă, pentru suprafața de 459 mp, teren situat în municipiul Craiova, str. Opanez, nr. 15, având următoarele vecinătăți: N-teren domeniul privat al Primăriei Municipiul Craiova, S-Cioroianu Cătălin, E-str. Opanez, Cioroianu Cătălin și V-Mihalcea, astfel cum a fost identificat prin raportul de expertiză tehnică efectuat în cauză de expert Ioana Ion. La art.3 Se aprobă vânzarea, către Matei Gemăilă și Matei Antigonă, a imobilului-teren, în suprafață 459 mp., teren situat în municipiului Craiova, str.Opanez, nr.15, având următoarele vecinătăți: N- teren domeniul privat al Primăriei Municipiul Craiova, Scioroianu Cătălin, E-str. Opanez, Cioroianu Cătălin și V-Mihalcea, astfel cum a fost identificat prin raportul de expertiză tehnică efectuat în cauză de expert Ioana Ion.

Conform Art.4. Prețul de vânzare al imobilului-teren identificat la art.3 va fi stabilit în baza unui raport de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere Contractul de Servicii nr.103299/03.06.2022, 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, vă solicităm să procedați la stabilirea prin raport de evaluare, a prețului de vânzare a terenului în suprafață de 459 mp din Craiova, str. Opanez, nr. 15.

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gâlea Ionuț Cristian	Director executiv	28.06.2022	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	28.06.2022	
Intocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	28.06.2022	

Lista de difuzare a documentului:

Nr.	Nr. exemplar / difuzat	Destinatar	Nr. file	Nr. file anexate	Observații
1	Exemplar 1	Serviciul Patrimoniu	1		Arhivat
2	Exemplar 2	PFA Blănariu Mihail-Dumitru	1		direct



**MUNICIPIUL CRAIOVA**  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA**

**HOTĂRÂREA NR.68**

**privind actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al  
municipiului Craiova**

Consiliul Local al Municipiului Craiova întrunit în ședința ordinară din data de 28.02.2022;

Având în vedere referatul de aprobare nr.26772/2022, raportul nr.33499/2022 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.35484/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Craiova și avizele nr.8/2022 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.8/2022 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.8/2022 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.555-557 din Codul Civil și Hotărârii Guvernului nr.2139/2004 pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe;

În temeiul art.129 alin.2 lit. c, 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.** Se aprobă actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Craiova, după cum urmează:
- a) se completează cu bunurile prevăzute în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre;
  - b) se modifică elementele de identificare ale bunurilor prevăzute în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre;
- Art.2.** Pe data prezentei hotărâri, se modifică în mod corespunzător Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.522/2007 referitoare la aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Craiova, cu modificările și completările ulterioare.
- Art.3.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și Direcția Economico-Financiară vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

**Radu MARINESCU**

**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,  
Nicoleta MIULESCU**

Anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.68/2022

Bunuri cu care se completează inventarul domeniului privat al municipiului Craiova

Nr. Crt.	cod de clasificare	Denumirea bunului	elemente de identificare, observații, stare de operativitate	anul dobândirii i/sau al dării în folosință	Valoare Inv/lei.	Situația juridică actuală( actul juridic prin care bunul respectiv a fost dobândit în proprietatea privată )
1		Teren Tarlaua 46, P65,66,67,68.69 - alee acces	teren extravilan sup 4876mp cu destinație alee acces, CF 247777	2022	112194	declarație de renunțare autenticată 30/2022
2		Teren str.Opaneș nr.15A	suprafața 379mp	2022	83380	
3		Teren Aleea I Simnic nr. 73A- alee acces	intravilan arabil cale de acces T60P4, 2763mp din acte și 2732mp din măsuratori CF 249270	2022	314180	declarația notarială autenticată cu nr. 502/2022 privind renunțarea la dreptul de proprietate
4	1, 6, 8	Pardoseală tartan - esplanadă CI București	164mp	2022	100293,52	Contractului de lucrări nr. 186017/2019 „Modernizare urbană Calea București, esplanada din fața blocurilor N24, N25, T14, T15,,



5	1,6,3,1	Pergole lemn-esplanada CI Bucuresti	7 buc	2022	107238,22	Contractului de lucrări nr. 186017/2019 „Modernizare urbană Calea București, esplanada din fața blocurilor N24, N25, T14, T15.,
6	2,1,25,4	bicicleta mecanica - esplanada CI Bucuresti	4 buc	2022	20550,64	Contractului de lucrări nr. 186017/2019 „Modernizare urbană Calea București, esplanada din fața blocurilor N24, N25, T14, T15.,
7	2,1,25,4	ansamblu cu plasa de catarat- esplanada CI Bucuresti	1buc	2022	21310,09	Contractului de lucrări nr. 186017/2019 „Modernizare urbană Calea București,
8	2,1,25,4	balansoare cu arc- esplanada CI Bucuresti	4buc	2022	26257,39	186017/2019 „Modernizare urbană Calea București, esplanada din fața blocurilor N24, N25, T14, T15.,
9	2,1,25,4	mese ping pong- esplanada CI Bucuresti	2buc	2022	12430,5	Contractului de lucrări nr. 186017/2019 „Modernizare urbană Calea București, esplanada din fața blocurilor
10	2,1,25,4	aparat fitness complex- esplanada CI Bucuresti	1buc	2022	16,736,91	Contractului de lucrări nr. 186017/2019 „Modernizare urbană Calea București, esplanada din fața blocurilor N24, N25, T14, T15.,
11	2,1,25,4	aparat întarire musculatura abd- esplanada CI Bucuresti	1buc	2022	8775,12	Contractului de lucrări nr. 186017/2019 „Modernizare urbană Calea București, esplanada din fața blocurilor N24, N25, T14, T15.,

12	2,1,25,4	aparatură presă pt picioare-esplanada CI Bucuresti	3buc	2022	43152,39	Contractului de lucrări nr. 186017/2019 „Modernizare urbană Calea București, esplanada din fața blocurilor N24, N25, T14, T15,,
13	2,1,25,4	aparatură cu panou publicitar-esplanada CI Bucuresti	6buc	2022	120339,79	Contractului de lucrări nr. 186017/2019 „Modernizare urbană Calea București, esplanada din fața blocurilor N24, N25, T14, T15,,
14	2,3,2,2,5	Tractor rutier Same	2buc- serie ZKDDB202W0BS50157 și ZKDDB202W0BS50159	2022	401030	procesului verbal de recepție nr. 25434/2022

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**  
**Radu MARINESCU**





Anexa nr.2 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.68/2022

Modificarea inventarului domeniului privat al municipiului Craiova

Nr. Crt.	Denumirea bunului	elemente de identificare, observații, stare de operativitate	anul dobândirii/ sau al darii în folosinta	Valoare Inv/lei.	Situația juridica actuală( actul juridic prin care bunul respectiv a fost dobândit în proprietatea privată )
1	Teren str Bucovăț nr.37	350mp	2007	326917	poziția 541 din anexa 2A a HCL nr. 522/2007
2	Teren str Opanez nr. 15	459mp	2007	100.980 lei	la poziția 628 din anexa 2A a HCL nr. 522/2007
3	Teren str. Bucovăț nr. 7-7A	611mp se modifica denumirea			HCL 448/2018

ROMANIA  
 JUDEȚUL DOLJ  
 CONSILIUL LOCAL  
 MUNICIPIUL CRAIOVA

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**  
**Radu MARINESCU**

**MUNICIPIUL CRAIOVA  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA**

**HOTĂRÂREA NR. 74**

**privind luare act de Sentința Civilă nr. 11430/12.11.2018 pronunțată de Judecătoria Craiova în dosarul nr. 9340/215/2017, rămasă definitivă prin Decizia nr.1138/09.12.2021 a Curții de Apel Craiova**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 28.02.2022;

Având în vedere referatul de aprobare nr.30717/2022, raportul nr.31466/2022 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.32280/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune luare act de Sentința Civilă nr. 11430/12.11.2018 pronunțată de Judecătoria Craiova în dosarul nr. 9340/215/2017, rămasă definitivă prin Decizia nr.1138/09.12.2021 a Curții de Apel Craiova și avizele nr.8/2022 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului și nr.8/2022 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În temeiul art.108, art.129 alin.2 lit.c coroborat cu alin.6 lit.b, art.139 alin.2, art.154 alin.1, art.196 alin.1 lit.a, art.364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE:**

- Art.1.** Se ia act de Sentința Civilă nr.11430/12.11.2018 pronunțată de Judecătoria Craiova în dosarul nr. 9340/215/2017, rămasă definitivă prin Decizia nr.1138/09.12.2021 a Curții de Apel Craiova, prin care obligă Municipiul Craiova, prin Primar, să perfecteze contractul de vânzare-cumpărare cu Matei Gemăilă și Matei Antigona, pentru suprafața de 459 mp, teren situat în municipiul Craiova, str. Opanez, nr. 15, având următoarele vecinătăți :N-teren domeniul privat al Primăriei Municipiul Craiova, S-Cioroianu Cătălin, E-str. Opanez, Cioroianu Cătălin și V-Mihalcea, astfel cum a fost identificat prin raportul de expertiză tehnică efectuat în cauză de expert Ioana Ion.
- Art.2.** Se aprobă preluarea din administrarea Regiei Autonome de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova, în administrarea Consiliului Local al Municipiului Craiova, a imobilului-teren, situat în municipiul Craiova, str. Opanez, nr. 15, în vederea vânzării acestuia către Matei Gemăilă și Matei Antigona.
- Art.3.** Se aprobă vânzarea, către Matei Gemăilă și Matei Antigona, a imobilului-teren, în suprafață 459 mp., teren situat în municipiul Craiova, str.Opanez, nr.15, având următoarele vecinătăți: N- teren domeniul privat al Primăriei Municipiul Craiova, S-Cioroianu Cătălin, E-str. Opanez, Cioroianu Cătălin și V-Mihalcea, astfel cum a fost identificat prin raportul de expertiză tehnică efectuat în cauză de expert Ioana Ion.



- Art.4.** Prețul de vânzare al imobilului-teren identificat la art.3 va fi stabilit în baza unui raport de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.5.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să reprezinte Municipiul Craiova în fața notarului public, în vederea autentificării și îndeplinirii condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj.
- Art.6.** Cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică la notarul public, precum și cheltuielile de publicitate imobiliară la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj, vor fi suportate de Matei Gemăilă și Matei Antiona.
- Art.7.** Pe data prezentei hptărâri, se modifică în mod corespunzător Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.522/2007 referitoare la aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Craiova și nr.282/2008 referitoare la darea în administrarea Regiei Autonome de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova, a unor bunuri ce aparțin domeniului privat al municipiului Craiova.
- Art.8.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu, Matei Gemăilă și Matei Antiona vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

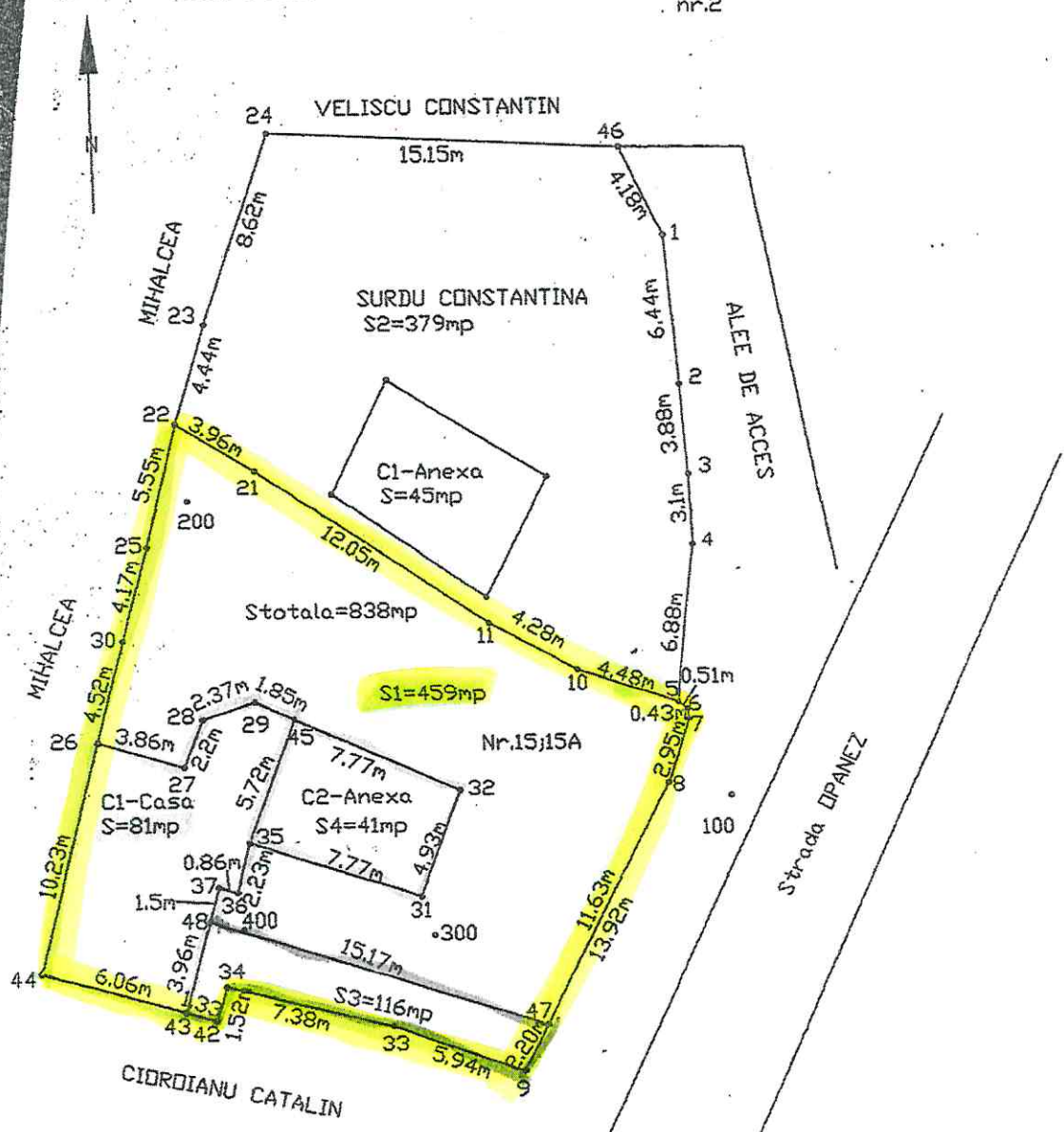
**Radu MARINESCU**

**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,  
Nicoleta MIULESCU**

### PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:300

Anexa nr.2



Expert tehnic Judiciar  
ing. IOANA ION *(Signature)*