

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA  
C.I.C-12  
Nr. 130429  
Ziua 21 Luna 07 Anul 2022  
Anexe

COPIE

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

Nr. Inreg. 20220720OF02 din 20.07.2022

CATRE,

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

Va transmitem alaturat urmatoarele rapoarte de evaluare si documente:

1. Raport de evaluare nr. 2022071901 „Imobil compus din teren intravilan, categorie curti constructii, in suprafata totala de 12490 mp (din acte), respectiv 12490 mp (din masuratori), identificat cu nr. cad. 249445 inscris in cartea funciara nr. 249445 UAT Craiova, situat in Municipiul Craiova, str. Buzaului, nr. 3, judetul Dolj”, in conformitate cu Nota de Comanda nr. 128484 din 14.07.2022.
2. 20220720OF01 PV predare primire Raport „Imobil compus din teren intravilan, categorie curti constructii, in suprafata totala de 12490 mp (din acte), respectiv 12490 mp (din masuratori), identificat cu nr. cad. 249445 inscris in cartea funciara nr. 249445 UAT Craiova, situat in Municipiul Craiova, str. Buzaului, nr. 3, judetul Dolj”, in conformitate cu Nota de Comanda nr. 128484 din 14.07.2022

**BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU PFA**  
**Evaluator Autorizat Blănariu Mihail-Dumitru**

Nr. reg. 10737



|                                       |                                                                                                                                                                                                     |     |                              |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------------------------|
| EVALUARI<br>PROPRIETĂȚI<br>IMOBILIARE | BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A..<br>F16/693/2008: CUI 24317899<br>Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul Dolj.<br>Tel: 0728977411; 0766444770<br>e-mail: pfablanariu@gmail.com |     | EVALUARI<br>BUNURI<br>MOBILE |
| EVALUARI DE INTREPRINDERI             |                                                                                                                                                                                                     |     |                              |
| Nr. raport                            | 2022071901                                                                                                                                                                                          | din | 19.07.2022                   |
| Nota de comanda                       | 128484                                                                                                                                                                                              | din | 14.07.2022                   |

## RAPORT DE EVALUARE

### - PROPRIETATE IMOBILIARA –

**Teren intravilan, categorie curti constructii, in suprafata totala de 12490 mp (din acte), respectiv 12490 mp (din masuratori), identificat cu nr. cad. 249445 in scris in cartea funciara nr. 249445 UAT Craiova, situat in Municipiul Craiova, str. Buzaului, nr. 3, judetul Dolj**



**Proprietari:** Persoanele fizice SIMA GEORGE si SIMA MARCELA-MIHAELA cota ½, si  
BERCEA STEFANITA si BERCEA ANDREEA GABRIELA cota ½

**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 ÎNĂLȚARE**

**Catre:**

**- MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de Comanda nr. 128484 din 14.07.2022, 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 20.07.2022.

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, categorie curți construcții, în suprafața totală de 12490 mp (din acte), respectiv 12490 mp (din măsuratori), identificat cu nr. cad. 249445 înscris în cartea funciară nr. 249445 UAT Craiova, situat în Municipiul Craiova, str. Buzăului, nr. 3, județul Dolj, aflat în proprietatea persoanelor fizice SIMA GEORGE și SIMA MARCELA-MIHAELA cota ½, și BERCEA ȘTEFANITA și BERCEA ANDREEA GABRIELA cota ½..

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 cumpărării 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.

Inspectia s-a efectuat în prezența reprezentantului beneficiarului.

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

**Valoarea de piață estimată în vederea cumpărării, obținută prin metoda comparațiilor directe, este:**

**1.829.139 lei, echivalent a 370.346 euro**

**(146,45 lei/mp, echivalent a 29,65 euro/mp)**

Cu considerație,

Mihail Dumitru Blanariu



## **Cuprins**

|                                                                                                |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Instructiunile 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. Identificarea clientului                                                                  | 8         |
| 1.2. Obiectul evaluării                                                                        | 8         |
| 1.3. Amplasare                                                                                 | 8         |
| 1.4. Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării                                              | 8         |
| 1.5. Proprietari                                                                               | 8         |
| 1.6. Solicitantul raportului                                                                   | 8         |
| 1.7. Beneficiarul raportului                                                                   | 8         |
| 1.8. Destinatarul raportului                                                                   | 8         |
| 1.9. Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii                              | 9         |
| 1.10. Data evaluării                                                                           | 9         |
| 1.11. Forma de exprimare a valorii                                                             | 9         |
| 1.12. Drepturile de proprietate evaluate                                                       | 9         |
| 1.13. Declararea conformitatii cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare             | 10        |
| 1.14. Ipoteze restrictive si condiții limitative                                               | 10        |
| 1.15. Sursele de informare                                                                     | 10        |
| 1.16. Riscul evaluării                                                                         | 11        |
| 1.17. Clauze de confidențialitate                                                              | 11        |
| 1.18. Dezvaluiri si publicare de date                                                          | 11        |
| <b>Capitolul 2 Consideratii generale despre evaluarea proprietății</b>                         | <b>12</b> |
| 2.1. Cea mai bună utilizare                                                                    | 12        |
| 2.2. Analiza pieței                                                                            | 12        |
| <b>Capitolul 3 Prezentarea datelor</b>                                                         | <b>15</b> |
| 3.1. Descrierea stării tehnice a imobilului                                                    | 15        |
| <b>Capitolul 4 Metodologia de evaluare</b>                                                     | <b>17</b> |
| 4.1. Metoda comparatiilor directe pentru estimarea valorii de piata a terenului                | 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 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. 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 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 terți 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;

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

favorizeze clientul sau legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia curentă.

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

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. 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:

- terenul intravilan, categorie curți construcții, în suprafața totală de 12490 mp (din acte), respectiv 12490 mp (din măsuratori), identificat cu nr. cad. 249445 înscris în cartea funciara nr. 249445 UAT Craiova.

**Amplasare:** Imobilul se afla situat în Municipiul Craiova, str. Buzaului, nr. 3, 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 cumpărării 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:** Persoanele fizice SIMA GEORGE și SIMA MARCELA-MIHAELA cota ½, și BERCEA STEFANITA și BERCEA ANDREEA GABRIELA cota ½.

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

**Beneficiarii raportului** sunt :

1. MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și
2. Persoanele fizice SIMA GEORGE și SIMA MARCELA-MIHAELA cota ½, și BERCEA STEFANITA și BERCEA ANDREEA GABRIELA cota ½.

**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 18.07.2022.**

**Data evaluării** proprietății este **18.07.2022.**

**Data raportului** de evaluare este **19.07.2022.**

Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada mai - iulie 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

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

Raportare (IVS 103), SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104), SEV 105 Abordări și 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.

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 comparației directe, recunoscută de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022:

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

**1.829.139 lei, echivalent a 370.346 euro**

**(146,45 lei/mp, echivalent a 29,65 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 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, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

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

terenul intravilan, categorie curți construcții, în suprafața totală de 12490 mp (din acte), respectiv 12490 mp (din măsuratori), identificat cu nr. cad. 249445 înscris în cartea funciară nr. 249445 UAT Craiova.

#### **1.3. Amplasare**

Imobilul se afla situat în Municipiul Craiova, str. Buzăului, nr. 3, 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 beneficiarului pentru *stabilirea valorii de piață a imobilului ce face obiectul evaluării, în vederea cumpărării 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.

#### **1.5. Proprietari**

Persoanele fizice SIMA GEORGE și SIMA MARCELA-MIHAELA cota ½, și BERCEA STEFANITA și BERCEA ANDREEA GABRIELA cota ½

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

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

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

1. MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și
2. Persoanele fizice SIMA GEORGE și SIMA MARCELA-MIHAELA cota ½, și BERCEA STEFANITA și BERCEA ANDREEA GABRIELA cota ½.

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

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

### **1.9. Definirea, 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 2022.

Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada martie – mai 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 cunoștiința de cauză, prudent și fără constrângere”.***

Estimarea valorii de piață a terenului este detaliată în anexele prezentului raport.

### **1.10. Data evaluării**

Data inspecției: 18.07.2022

Data evaluării: 18.07.2022

Data raportului: 19.07.2022

Studiul pieței și datele necesare evaluării au fost realizate la nivelul perioadei mai - iulie 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 18.07.2022 1 Euro = 4,9390 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:

- Nota de Comanda nr. 128484 din 14.07.2022;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 249445, numar cerere 133844 din 19.07.2022;
- Hotarire nr. 15 din 27.01.2022;
- Anexa nr. 1 la HCL 15 - Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- Anexa nr. 2 la HCL 15 -
- Adresa proprietari nr 226263 din 15.12.2021;
- Act de dezmebrare, incheiere autentificare nr. 2711 din 13.12.2021.

Conform documentelor de proprietate puse la dispoziție și atașate prezentului raport de evaluare, proprietatea imobiliară ce face obiectul evaluării este în proprietatea persoanei fizice GHITA RODICA.

Sarcini : conform extras CF, imobilul este liber de sarcini.

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 2022.

Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 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;
- *Standarde pentru active bunuri imobile:* SEV230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP), GEV630 Evaluarea bunurilor imobile;

*Standarde pentru utilizări specifice:* SEV 400 Verificarea evaluării.

### **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 beneficiarului;
- Situația juridică se bazează exclusiv pe documentele prezentate de către beneficiar și se presupune că bunul imobil poate fi tranzacționat, 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;
- 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;
- Previziunile 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 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, 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, 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,  
Blănișanu Mihail-Dumitru

**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat  
Blănișanu 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 exindere spatii pentru locuri de veci este probabilă, în mod rezonabil.

Utilizarea curentă – teren curti constructii langa cimetir - se presupune a fi o utilizare redusa, deoarece nu există indicații din piață sau alti factori care să conducă la concluzia că există perspective de dezvoltare rezidentiala sau comerciala.

Concluzionând, cea mai bună utilizare a proprietății, care să respecte definiția celei mai bune utilizări este utilizarea ca teren intravilan utilizat la exindere spatii pentru locuri de veci.

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 teren cu destinație de spațiu verde, parcare, loc de joacă.

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

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

Dupa datele INSSE, populatia cu domiciliul stabil 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 cumparatori pentru imobilele prezentate în acest studiu sunt institutii publice pentru extinderea cimitirelor cu locuri de veci.

În lunile mai - iulie 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 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 imobile de tipul celui evaluat este inferioara cererii, iar pentru perioada următoare ar putea înregistra o stagnare.

### **2.2.5. Echilibrul pieței**

Piața de terenuri libere aflate în proprietatea unei terte 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 înăsprii 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**

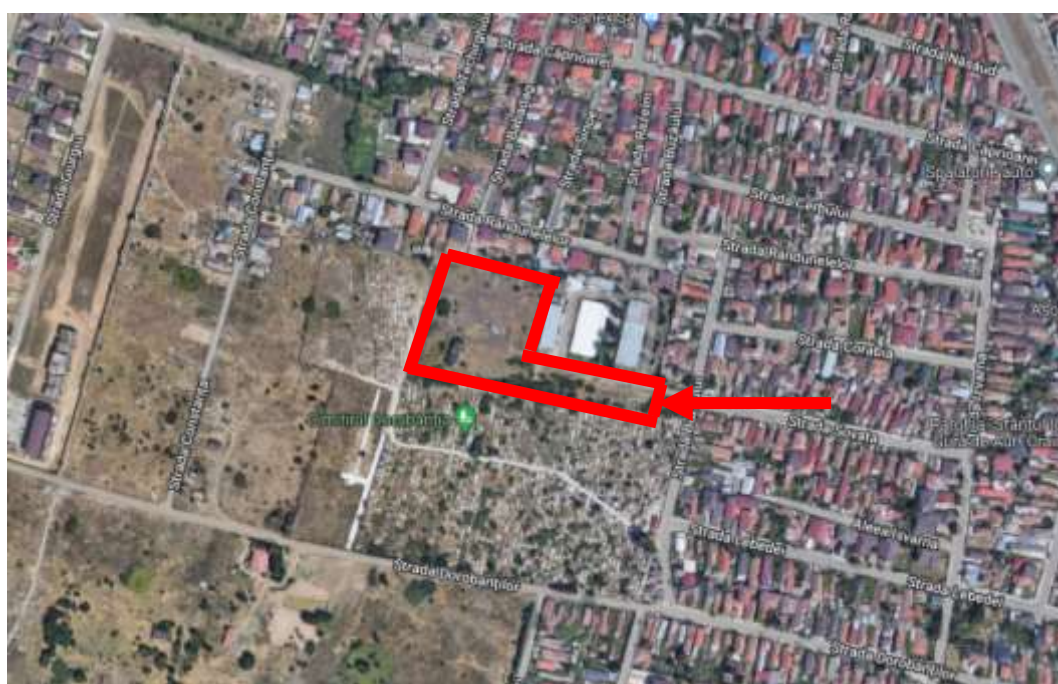
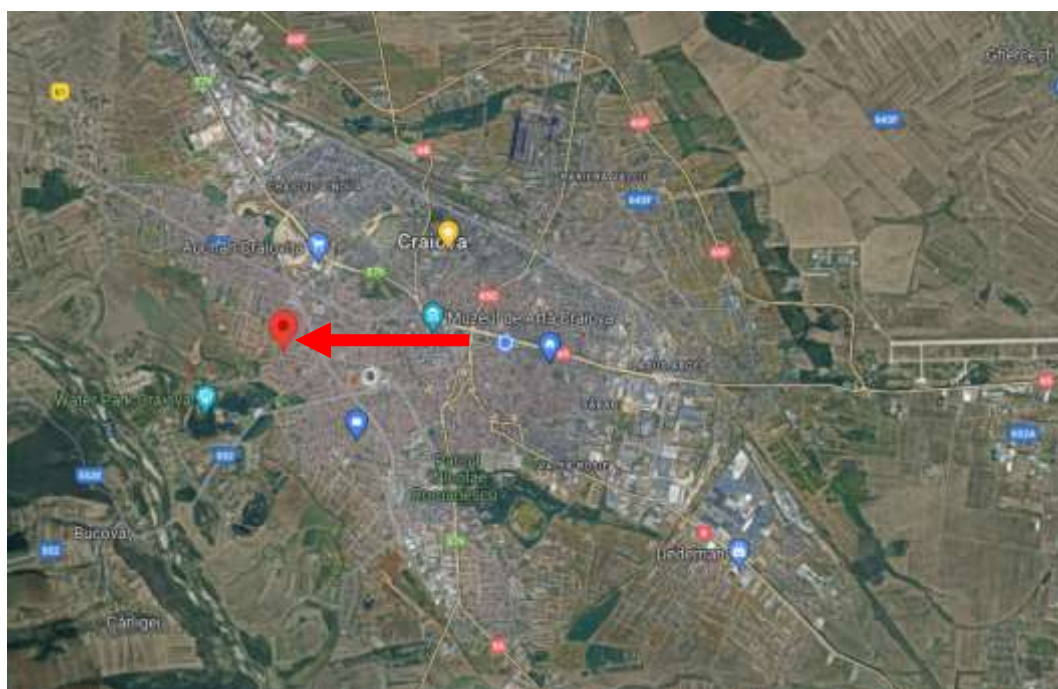
### **Prezentarea datelor**

Inspecția imobilului, s-a făcut de către evaluator în data de 18.07.2022, în prezența reprezentantului beneficiarului.

#### **3.1. Descrierea stării tehnice a imobilului**

##### **3.1.1. Descrierea zonei de amplasare**

Imobilul se află la în zona periferica Municipiul Craiova, str. Buzaului, nr. 3, cartier Dorobantie, in imediata vecinatate a Cimetirului Dorobantie, judetul Dolj



|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Zona de amplasare</i>                              | zona periferică Municipiul Craiova, str. Buzăului, nr. 3, cartier Dorobantie, în imediată vecinătate a Cimitirului Dorobantie, județul Dolj                                                                                                                                                         |
| <i>Artere importante de circulație prin apropiere</i> | Pietonal: str. Buzăului<br>Auto: str. Buzăului<br>Calitatea rețelelor de transport: drum pietruit                                                                                                                                                                                                   |
| <i>Caracterul edilitar al zonei</i>                   | Tipul zonei: rezidențială                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>Utilități edilitare</i>                            | Rețea urbană de energie electrică: existentă<br>Rețea urbană de apă: existentă<br>Rețea urbană de termoficare: inexistentă<br>Rețea urbană de gaze: inexistentă<br>Rețea urbană de canalizare: inexistentă<br>Rețea urbană de telefonie: existentă<br>Rețea urbană de transmisii de date: existentă |
| <i>Gradul de poluare al zonei</i>                     | Corespunzător traficului auto                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <i>Ambient</i>                                        | Liniștit                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b><u>3.1.2. Descrierea terenului</u></b>             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <i>Nr. cad.</i>                                       | 249445                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <i>Carte funciara</i>                                 | 249445 a loc. Craiova                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <i>Suprafața</i>                                      | 12490 mp din acte, și 12490 mp din măsuratori                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <i>Căi de acces</i>                                   | Cale de acces de 107,23 ml la alea acces                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Vecinatati</i>                                     | La nord: Proprietati private și alea acces<br>La sud: Cimitirul Dorobantie<br>La est: Proprietate private<br>La vest: Cimitirul Dorobantie                                                                                                                                                          |
| <i>Concluzii în urma inspecției</i>                   | Terenul este liber de construcții                                                                                                                                                                                                                                                                   |

## **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 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 2022.

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.

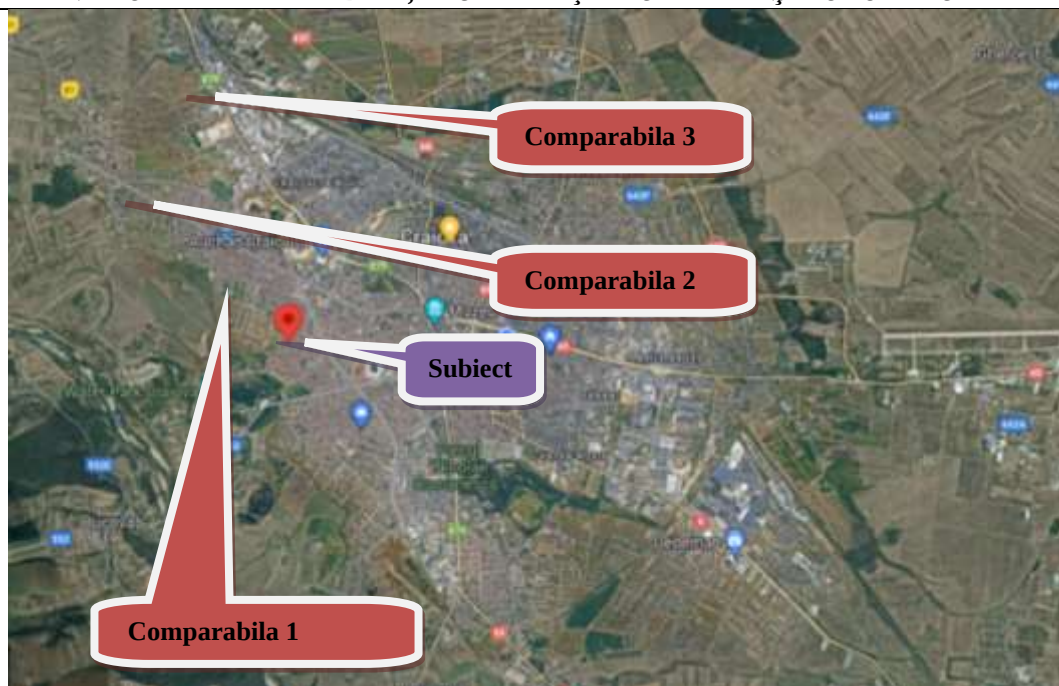
Premisa majoră a metodei prin comparația vânzărilor este aceea că valoarea de piața a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Aceasta abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți 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 marcata in culoare albastra, ofertele analizate sunt prezentate in culoare rosie. Grila de piata este prezentata in Anexa 1.1. Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai apropiata comparabila de subiect este comparabila 3 (are cea mai mica ajustare totala bruta). Avand in vedere aceste ajustari si detaliile de calcul din Anexa 1.1. din aceasta sectiune, estimam ca **valoarea de piata a terenului este:**

**1.829.139 lei, echivalent a 370.346 euro**  
**(146,45 lei/mp, echivalent a 29,65 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 2022:

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

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

**1.829.139 lei, echivalent a 370.346 euro**

**(146,45 lei/mp, echivalent a 29,65 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

*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  
Blanariu 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

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

|                                                                                     |                                                 |                                               |                                          |                                          |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------|
|                                                                                     |                                                 |                                               |                                          |                                          | ANEXA 1.1. |
| <b>EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA</b>                                     |                                                 |                                               |                                          |                                          |            |
| <b>CORECTII/Ajustari</b>                                                            | <b>subiect</b>                                  | <b>PROPRIETĂȚI COMPARABILE</b>                |                                          |                                          |            |
|                                                                                     |                                                 |                                               |                                          |                                          |            |
| <b>AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI</b>                                               |                                                 | <b>Comp.1</b>                                 | <b>Comp.2</b>                            | <b>Comp.3</b>                            |            |
| <b>Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)</b>                                              | <b>?</b>                                        | <b>43,0</b>                                   | <b>45,4</b>                              | <b>48,0</b>                              |            |
| <b>Tipul tranzactiei</b>                                                            |                                                 | <b>oferta vanzare</b>                         | <b>oferta vanzare</b>                    | <b>oferta vanzare</b>                    |            |
| Ajustare pentru tip tranzactie (%)                                                  |                                                 | -15%                                          | -15%                                     | -15%                                     |            |
| Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)                                             |                                                 | -6,5                                          | -6,8                                     | -7,2                                     |            |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                 | 36,6                                          | 38,6                                     | 40,8                                     |            |
| <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)                                                               |                                                 | 36,6                                          | 38,6                                     | 40,8                                     |            |
| <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)                                                               |                                                 | 36,6                                          | 38,6                                     | 40,8                                     |            |
| <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)                                                               |                                                 | 36,6                                          | 38,6                                     | 40,8                                     |            |
| <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)                                                               |                                                 | 36,6                                          | 38,6                                     | 40,8                                     |            |
| <b>Condiții de piata</b>                                                            | <b>iul.22</b>                                   | <b>iul.22</b>                                 | <b>iul.22</b>                            | <b>iul.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>36,6</b>                                   | <b>38,6</b>                              | <b>40,8</b>                              |            |
| <b>AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII</b>                                              |                                                 |                                               |                                          |                                          |            |
| <b>Localizare</b>                                                                   | <b>Craiova, str. Buzaului, nr. 3, jud. Dolj</b> | <b>Craiova, str. Dorobantiului, jud. Dolj</b> | <b>Craiova, Izvoru Rece, jud. Dolj</b>   | <b>Craiova, Izvoru Rece, jud. Dolj</b>   |            |
| Ajustare (%)                                                                        |                                                 | 0%                                            | 0%                                       | -10%                                     |            |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                                 | 0,0                                           | 0,0                                      | -4,1                                     |            |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                 | 36,6                                          | 38,6                                     | 36,7                                     |            |
| <b>Acces</b>                                                                        | <b>Strada Principala, Drum principal</b>        | <b>Deschidere la 2 strazi</b>                 | <b>Strada Principala, Drum principal</b> | <b>Strada Principala, Drum principal</b> |            |
| Ajustare (%)                                                                        |                                                 | 0%                                            | 0%                                       | 0%                                       |            |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                                 | 0,0                                           | 0,0                                      | 0,0                                      |            |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                 | 36,6                                          | 38,6                                     | 36,7                                     |            |
| <b>Suprafata (mp)</b>                                                               | <b>12.490</b>                                   | <b>2.700</b>                                  | <b>2.600</b>                             | <b>8.600</b>                             |            |
| Ajustare (%)                                                                        |                                                 | -10%                                          | -10%                                     | -5%                                      |            |
| Ajustare (EUR)                                                                      |                                                 | -3,7                                          | -3,9                                     | -1,8                                     |            |
| Pret ajustat (EURO)                                                                 |                                                 | 32,9                                          | 34,7                                     | 34,9                                     |            |
| <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                                      |            |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                 | 32,9                                          | 34,7                                     | 34,9                                     |            |
| <b>Utilitati</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                                      |            |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                 | 32,9                                          | 34,7                                     | 34,9                                     |            |
| <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                                      |            |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                               |                                                 | 32,9                                          | 34,7                                     | 34,9                                     |            |
| <b>Alte aspecte / Constructie demolabila pe teren</b>                               | <b>Nu</b>                                       | <b>Nu</b>                                     | <b>Nu</b>                                | <b>Nu</b>                                |            |
| Ajustare (%)                                                                        |                                                 | -15%                                          | -15%                                     | -15%                                     |            |
| Ajustare (EUR/mp)                                                                   |                                                 | -4,9                                          | -5,2                                     | -5,2                                     |            |
| <b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>                                                        |                                                 | <b>27,96</b>                                  | <b>29,51</b>                             | <b>29,65</b>                             |            |
| ajustare totală netă (EUR/mp)                                                       |                                                 | -8,6                                          | -9,1                                     | -11,1                                    |            |
| ajustare totală netă (%)                                                            |                                                 | -20%                                          | -20%                                     | -23%                                     |            |
| ajustare totală brută (EUR/mp)                                                      |                                                 | 8,59                                          | 9,07                                     | 11,15                                    |            |
| ajustare totală brută (%)                                                           |                                                 | <b>20%</b>                                    | <b>20%</b>                               | <b>23%</b>                               |            |
| Proprietatea comparabila 2 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR) |                                                 |                                               |                                          |                                          |            |
| <b>VALOARE DE PIATA UNITARA</b>                                                     | <b>29,65</b>                                    | <b>EUR/mp</b>                                 | 1 EUR=                                   |                                          | 4,9390     |
|                                                                                     | <b>146,45</b>                                   | <b>LEI/mp</b>                                 |                                          |                                          |            |
| <b>VALOARE DE PIATA TOTALA</b>                                                      | <b>370.346</b>                                  | <b>EUR</b>                                    |                                          |                                          |            |
|                                                                                     | <b>1.829.139</b>                                | <b>LEI</b>                                    |                                          |                                          |            |

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

|                                                                                                                                        |                          |                          |                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Studiul pietei și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piață     |                          |                          |                          |
| <b>Tipul tranzacției</b>                                                                                                               |                          |                          |                          |
| În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranșare variază pe piața locală      |                          |                          |                          |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                        | <b>Comp 1</b>            | <b>Comp 2</b>            | <b>Comp 3</b>            |
|                                                                                                                                        | -15%                     | -15%                     | -15%                     |
| Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor 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 în diviziune în cota        |                          |                          |                          |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                        | <b>Comp 1</b>            | <b>Comp 2</b>            | <b>Comp 3</b>            |
|                                                                                                                                        | 0%                       | 0%                       | 0%                       |
| <b>Restricții de utilizare</b>                                                                                                         |                          |                          |                          |
| Se consideră că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.         |                          |                          |                          |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                        | <b>Comp 1</b>            | <b>Comp 2</b>            | <b>Comp 3</b>            |
|                                                                                                                                        | 0%                       | 0%                       | 0%                       |
| <b>Condiții de finanțare</b>                                                                                                           |                          |                          |                          |
| Se consideră că la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleași - nu sunt necesare ajustări.                                 |                          |                          |                          |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                        | <b>Comp 1</b>            | <b>Comp 2</b>            | <b>Comp 3</b>            |
|                                                                                                                                        | 0%                       | 0%                       | 0%                       |
| <b>Condiții de vânzare</b>                                                                                                             |                          |                          |                          |
| Se consideră că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleași ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt     |                          |                          |                          |
| <b>Ajustări</b>                                                                                                                        | <b>Comp 1</b>            | <b>Comp 2</b>            | <b>Comp 3</b>            |
|                                                                                                                                        | 0%                       | 0%                       | 0%                       |
| <b>Condiții de piață</b>                                                                                                               |                          |                          |                          |
| Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările  |                          |                          |                          |
| <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>                                                                                                         | <b>nu se ajustează</b>   | <b>nu se ajustează</b>   | <b>nu se ajustează</b>   |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                        | <b>0%</b>                | <b>0%</b>                | <b>0%</b>                |
| Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.             |                          |                          |                          |
| <b>AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII</b>                                                                                                 |                          |                          |                          |
| <b>Localizare</b>                                                                                                                      |                          |                          |                          |
| În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț     |                          |                          |                          |
| <b>Comparabila vs Subiect</b>                                                                                                          | <b>Comp 1</b>            | <b>Comp 2</b>            | <b>Comp 3</b>            |
|                                                                                                                                        | similar                  | similar                  | mai bună                 |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                         | <b>nu se ajustează</b>   | <b>nu se ajustează</b>   | <b>ajustare negativă</b> |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                        | <b>0%</b>                | <b>0%</b>                | <b>-10%</b>              |
| S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ în funcție de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare                         |                          |                          |                          |
| <b>Acces</b>                                                                                                                           |                          |                          |                          |
| Drumul de acces spre proprietate sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu acces auto ușor    |                          |                          |                          |
| <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>                                                                                                         | <b>nu se ajustează</b>   | <b>nu se ajustează</b>   | <b>nu se ajustează</b>   |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                        | <b>0%</b>                | <b>0%</b>                | <b>0%</b>                |
| Comparabila 1 a fost ajustată pozitiv întrucât are acces la drum pietruit.                                                             |                          |                          |                          |
| <b>Suprafața (mp)</b>                                                                                                                  |                          |                          |                          |
| În cazul suprafețelor mari de teren numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie parcelată pentru o      |                          |                          |                          |
| <b>Comparabila vs Subiect</b>                                                                                                          | <b>Comp 1</b>            | <b>Comp 2</b>            | <b>Comp 3</b>            |
|                                                                                                                                        | mai mică                 | mai mică                 | mai mică                 |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                         | <b>ajustare negativă</b> | <b>ajustare negativă</b> | <b>ajustare negativă</b> |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                        | <b>-10%</b>              | <b>-10%</b>              | <b>-5%</b>               |
| Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe          |                          |                          |                          |
| <b>Topografie</b>                                                                                                                      |                          |                          |                          |
| În funcție de topografia imobilului, cumpărătorii recunosc un plus de valoare și există disponibilitatea acestora de a plăti mai       |                          |                          |                          |
| <b>Comparabila vs Subiect</b>                                                                                                          | <b>Comp 1</b>            | <b>Comp 2</b>            | <b>Comp 3</b>            |
|                                                                                                                                        | similară                 | similară                 | similară                 |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                         | <b>nu se ajustează</b>   | <b>nu se ajustează</b>   | <b>nu se ajustează</b>   |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                        | <b>0%</b>                | <b>0%</b>                | <b>0%</b>                |
| Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață ținând cont de topografia diferită dintre comparabile și subiectul analizat.     |                          |                          |                          |
| <b>Forma - deschidere la stradă / raportul laturilor</b>                                                                               |                          |                          |                          |
| Diferențele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participanții la piață. În general, proprietățile cu deschidere mai      |                          |                          |                          |
| <b>Comparabila vs Subiect</b>                                                                                                          | <b>Comp 1</b>            | <b>Comp 2</b>            | <b>Comp 3</b>            |
|                                                                                                                                        | similară                 | similară                 | similară                 |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                         | <b>nu se ajustează</b>   | <b>nu se ajustează</b>   | <b>nu se ajustează</b>   |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                        | <b>0%</b>                | <b>0%</b>                | <b>0%</b>                |
| Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață ținând cont de diferența în prețul plătit față de un imobil cu o deschidere        |                          |                          |                          |
| <b>Utilități</b>                                                                                                                       |                          |                          |                          |
| Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți 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>                                                                                                         | <b>nu se ajustează</b>   | <b>nu se ajustează</b>   | <b>nu se ajustează</b>   |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                        | <b>0%</b>                | <b>0%</b>                | <b>0%</b>                |
| Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu        |                          |                          |                          |
| <b>Utilizare</b>                                                                                                                       |                          |                          |                          |
| Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru loturile de teren amplasate într-o zonă cu potențial comercial/servicii        |                          |                          |                          |
| <b>Comparabila vs Subiect</b>                                                                                                          | <b>Comp 1</b>            | <b>Comp 2</b>            | <b>Comp 3</b>            |
|                                                                                                                                        | similară                 | similară                 | similară                 |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                         | <b>nu se ajustează</b>   | <b>nu se ajustează</b>   | <b>nu se ajustează</b>   |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                        | <b>0%</b>                | <b>0%</b>                | <b>0%</b>                |
| Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizare a      |                          |                          |                          |
| <b>Alte aspecte / Construcție demolabilă pe teren</b>                                                                                  |                          |                          |                          |
| În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute   |                          |                          |                          |
| <b>Comparabila vs Subiect</b>                                                                                                          | <b>Comp 1</b>            | <b>Comp 2</b>            | <b>Comp 3</b>            |
|                                                                                                                                        | existentă                | existentă                | existentă                |
| <b>Tip de ajustare aplicat</b>                                                                                                         | <b>ajustare negativă</b> | <b>ajustare negativă</b> | <b>ajustare negativă</b> |
| <b>Procent ajustare aplicat</b>                                                                                                        | <b>-15%</b>              | <b>-15%</b>              | <b>-15%</b>              |

## **Anexa 2   Fotografii**



## Anexa 3 Oferte

COMPARABILE Teren

COMPARABILA 1

<https://lajumate.ro/teren-intravilan-parcele-total-2700mp-breței-dorobanților-14321813.html>

The screenshot shows a real estate listing on the website lajumate.ro. The main title is "Teren Intravilan parcele total 2700mp Bretea Dorobanților". The location is "Chiriac, Doj". The price is listed as "43 EUR". The listing includes a table with the following data:

| Zone               | Bretea     | Tip teren            | Teren construcții |
|--------------------|------------|----------------------|-------------------|
| Clasificarea teren | Intravilan | Suprafața teren (m²) | 2700              |
| Utilități          | Da         |                      |                   |

Below the table, it says "Preț negociabil". There is a section for "Moblesse Premium Furnituri" with a link to "Moblesse Premium Furnituri". At the bottom, there is a description: "Particular Vând Parcele intravilan în spatele garajului de la Eurocenter. Certificat Urbanism (P+2E) Bretea de 300mp, 400 mp, 800 mp, 1200 mp cu utilități apă, canal și curent electric pe stradă."

On the right side, there is a user profile for "craiova" with a phone number "0745489954" and buttons for "TRIMITE MESAJ" and "SALVEAZĂ ANUNȚUL". There is also a section for "Vezi oferta noastră" with a right arrow.

## COMPARABILA 2

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/cernele/teren-constructii-de-vanzare-X3SH130TB>

**Imobiliare.ro**

Teren intravilan de 2600 mp, zona Izvorul Rece!

Craiova, zona Cernale - Vest / Vest-Est

45,586 / mp **118.000 €**

**BLITZ**

BLITZ CRAIOVA

0351 455 333

Apelaza acum

Trimite mesaj

Care detalii suplimentare proprietarii. Te asigurăm că vei răspunde și poți continua discuția din contul tău!

Mă interesează proprietatea

<https://www.imobiliare.ro/anunt/X3SH130TB>

Îți găsim pe imobiliare.ro. Rugăminte.

TRIMITE MESAJ

BLITZ oferă spre vânzare teren intravilan în suprafață de 2600 mp în zona Izvorul Rece-Craiova, în vecinătatea E79. De la o altitudine terenul dispune de curent, apă și canalizare, urmând ca până la sfârșitul anului să se instaleze și rețeaua de gaze.

BLITZ 825131V

**Notițe**

Adaugă comentariu

**Specificații**

|                   |             |                          |
|-------------------|-------------|--------------------------|
| ID Anunț          | X3SH130TB   | Actualizat în 03.07.2023 |
| Suprafață teren   | 2600 mp     |                          |
| Tip teren         | constructii |                          |
| Clasificare teren | Intravilan  |                          |

### COMPARABILA 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-rovine-2-IDg0yuS.html>

The screenshot shows an OLX advertisement for a plot of land. The main image is a photograph of a dirt path leading through a grassy field under a blue sky. To the right of the image, the seller's information is displayed: 'VANZATOR' (Seller) 'Dumitrascu Nicoleta', with a phone number '075 654 9467' and a 'Trimite mesaj' (Send message) button. Below this, the location is shown as 'LOCALIZARE' (Location) 'Craiova, Dolj' with a map icon. The title of the listing is 'Teren intravilan Rovine 2' with a price of '48 €'. There are buttons for 'PROMOVEAZĂ' (Promote) and 'REACTUALIZEAZĂ' (Reactivate). Below the title, there are buttons for 'Pretul este corect' (Price is correct), 'Extindeți / actualizați anunțul' (Extend / update ad), and 'Supraîncălzit, 8.600 lei'. A note says '(P) Lipsește: Ai ochelari de soare de la 49 lei'. The 'DESCRIERE' (Description) section states: 'De vânzare, teren intravilan, rovine 2, în apropierea stadionului colosarilor, 8.600 mp., cu deschidere de 54 m. Pentru construcții civile sau industriale. 48 euro mp- negociabil.' On the right side of the page, there is a sidebar advertisement for 'Motostivuitoare diesel' (Diesel forklifts) from 'Motostivuitoare.com', featuring an image of three forklifts and the text 'Te ajutam in alegerea produsului potrivit pentru afacerea ta' (We help you choose the right product for your business).

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

- Nota de Comanda nr. 128484 din 14.07.2022;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 249445, numar cerere 133844 din 19.07.2022;
- Hotarire nr. 15 din 27.01.2022;
- Anexa nr. 1 la HCL 15 - Plan de apmlasament si delimitare a imobilului;
- Anexa nr. 2 la HCL 15 -
- Adresa proprietari nr 226263 din 15.12.2021;
- Act de dezmebrare, incheiere autentificare nr. 2711 din 13.12.2021.



MUNICIPIUL CRAIOVA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA  
Str. Targului, nr. 26 Tel.: 40251/416235  
Craiova, 200632 Fax: 40251/411561  
consiliulocal@primariacraiova.ro  
www.primariacraiova.ro



DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU  
Nr. 128484/14.07.2022

### Notă Comandă

1. Prin **HCL nr. 15/2022** se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a **imobilului-teren**, în suprafață de 12490 mp, situat în municipiul Craiova, **str.Buzăului nr.3**, înscris în Cartea Funciară nr.249445, identificat conform planului de amplasament și delimitare și a planului de încadrare în zonă, prevăzute în anexele nr.1 și 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre, Prețul de pornire al negocierii va fi stabilit pe baza raportului de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere Acordul Cadru nr.84471/04.05.2022 având ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, precum și contractul subsecvent nr. 103299/2022 - în vigoare, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să stabiliți prețul de pornire al negocierii în vederea cumpărării acestui teren de către municipiul Craiova pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor hotărârii menționată anterior.

| Nume și prenume                    | Funcția           | Data       | Semnătură |
|------------------------------------|-------------------|------------|-----------|
| Verificat:<br>Gălea Ionuț Cristian | Director executiv | 14.07.2022 |           |
| Mitueș Lucian Cosmin               | Șef Serviciu      | 14.07.2022 |           |
| Intocmit: Gavrilăscu Florentina    | Inspector         | 14.07.2022 |           |

Lista de difuzare a documentului:

| Nr. | Nr. exemplar / difuzat | Destinatar                    | Nr. file | Nr. file anexate | Observații |
|-----|------------------------|-------------------------------|----------|------------------|------------|
| 1   | Exemplar 1             | Serviciul Patrimoniu          | 1        |                  | Achivat    |
| 2   | Exemplar 2             | PFA Blănișariu Mihail-Dumitru | 1        | 12               | e-mail     |

Datele dumneavoastră personale sunt prelucrate 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



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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 249445 Craiova

|            |        |
|------------|--------|
| Nr. cerere | 133844 |
| Ziua       | 19     |
| Luna       | 07     |
| Anul       | 2022   |

Cod verificare  
100117461453



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Craiova, Str Buzaului, Nr. 3, Jud. Dolj

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1      | 249445                       | 12.490          |                        |

### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                   | Referințe |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>291689 / 13/12/2021</b>                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                   |           |
| Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE AUT. SUB NR. 2711, din 13/12/2021 emis de DINCĂ ALINA CAMELIA;                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                   |           |
| B1                                                                                                                                                                                                      | Se infiinteaza cartea funciara 249445 a imobilului cu numarul cadastral 249445 / UAT Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 248317 inscris in cartea funciara 248317; | A1        |
| Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE AUT. SUB NR. 2418, din 01/11/2021 emis de DINCĂ ALINA CAMELIA;                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                   |           |
| B2                                                                                                                                                                                                      | Se infiinteaza cartea funciara 248317 a imobilului cu numarul cadastral 248317 / UAT Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 238924 inscris in cartea funciara 238924; | A1        |
| OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 248317/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 272507 din 11/11/2021;                                                                                               |                                                                                                                                                                                                   |           |
| Act Notarial nr. CONTRACT DE VÂNZARE AUT. SUB NR. 1721, din 06/10/2020 emis de DINCĂ ALINA CAMELIA;                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                   |           |
| B3                                                                                                                                                                                                      | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2<br>1) SIMA GEORGE<br>2) SIMA MARCELA- MIHAELA                                                                         | A1        |
| OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 248317/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 272507 din 11/11/2021; pozitie transcrisa din CF 238924/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 207121 din 08/10/2020; |                                                                                                                                                                                                   |           |
| B4                                                                                                                                                                                                      | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2<br>1) BERCEA STEFANITA<br>2) BERCEA ANDREEA GABRIELA                                                                  | A1        |
| OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 248317/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 272507 din 11/11/2021; pozitie transcrisa din CF 238924/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 207121 din 08/10/2020; |                                                                                                                                                                                                   |           |

### C. Partea III. SARCINI .

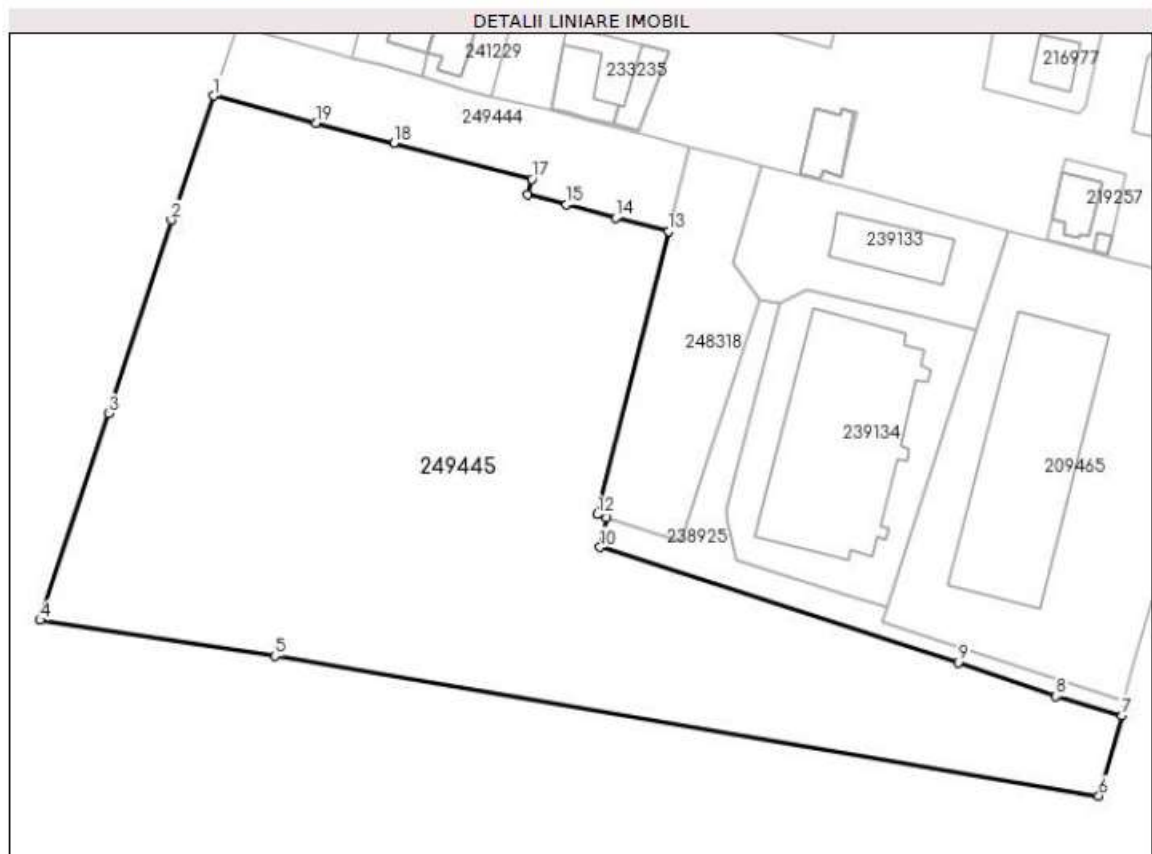
| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                                                            |           |

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 249445       | 12.490          |                        |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



## Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | curți constructii   | DA          | 12.490         | -     | -       | -        |                        |

## Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 25.721              |
| 2             | 3             | 39.85               |
| 3             | 4             | 42.59               |
| 4             | 5             | 46.419              |
| 5             | 6             | 163.518             |
| 6             | 7             | 16.387              |

| Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>(m) |
|------------------|------------------|------------------------|
| 7                | 8                | 13.416                 |
| 8                | 9                | 20.199                 |
| 9                | 10               | 73.614                 |
| 10               | 11               | 5.912                  |
| 11               | 12               | 2.0                    |
| 12               | 13               | 57.154                 |
| 13               | 14               | 10.685                 |
| 14               | 15               | 10.039                 |
| 15               | 16               | 7.736                  |
| 16               | 17               | 3.043                  |
| 17               | 18               | 27.882                 |
| 18               | 19               | 15.756                 |
| 19               | 1                | 20.629                 |

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

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

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

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

Data și ora generării,

19/07/2022, 08:57

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

**HOTĂRÂREA NR.15**

**privind cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului-teren  
situat în str.Buzăului, nr.3, lot 2**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 27.01.2022;

Având în vedere referatul de aprobare nr.1136/2022, raportul nr.4289/2022 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.5680/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului-teren situat în str.Buzăului, nr.3, lot 2 și avizele nr.2/2022 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.2/2022 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.2/2022 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

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

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

**HOTĂRĂȘTE:**

- Art.1.** Se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului-teren, în suprafață de 12490 mp., situat în municipiul Craiova, str.Buzăului, nr.3, lot 2, înscris în Cartea Funciară nr.249445 a unității-administrativ teritoriale Craiova, identificat conform planului de amplasament și delimitare și a planului de încadrare în zonă, prevăzute în anexele nr.1 și 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Prețul de pornire al negocierii prețului de cumpărare va fi stabilit pe baza 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 și să reprezinte municipiul Craiova la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj și în fața notarului public, în vederea îndeplinirii condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.
- Art.4.** Cheltuielile ocazionate pentru perfectarea actelor notariale și efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege vor fi suportate de către municipiul Craiova.
- Art.5.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

**Radu MARINESCU**

**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,  
Nicoleta MIULESCU**

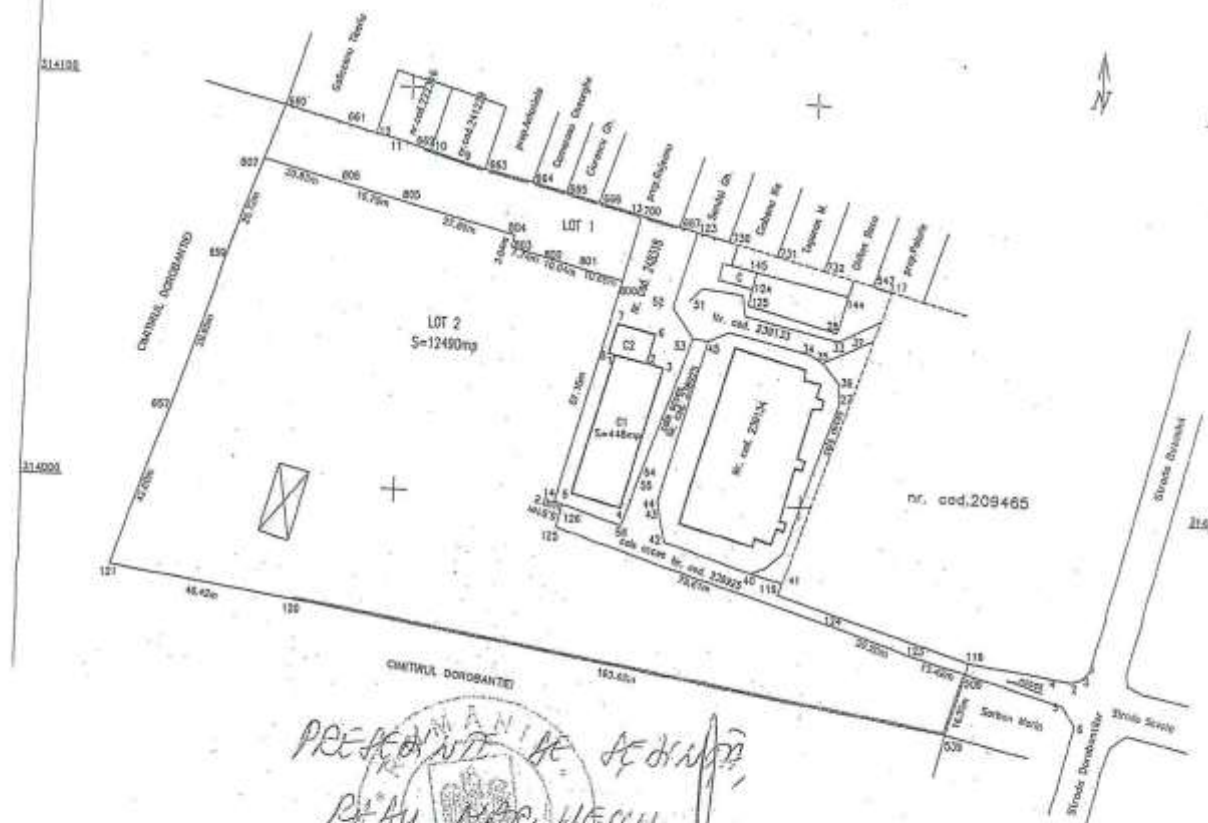
# ANEXA NR 1 LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADUA NR 15/2021

Anexa 1

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI  
LOT 2

Scara 1:1000  
-intravilan-

|                    |                  |                                          |
|--------------------|------------------|------------------------------------------|
| Nr. lotului        | Suprafata totala | Adresa imobilului                        |
| 249445             | 12490            | Mn. Grigore, str. Buzoianilor A, et. III |
| Cartea Funciar nr. | DAF              | Mn. Grigore                              |



PRESEDINTE DE SEDINTA  
RĂZVAN MĂRĂȘTEA

| Date referitoare la teren                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |                                  | Mentii                                                                                                                                                                                              |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Nr. parcela                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Categorie de folc | Suprafata (mp)                   |                                                                                                                                                                                                     |  |
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Cc                | 12490                            | Teren intravilan, cad. de asigurare de teren si limite convenzionale                                                                                                                                |  |
| Total                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   | 12490                            |                                                                                                                                                                                                     |  |
| Date referitoare la constructii                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |                                  | Mentii                                                                                                                                                                                              |  |
| Cod                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Destinatia        | Suprafata construita la sol (mp) |                                                                                                                                                                                                     |  |
| Total                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |                                  |                                                                                                                                                                                                     |  |
| Suprafata totala masurata a imobilului=12490mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |                                  |                                                                                                                                                                                                     |  |
| <b>Executant,</b><br>P.I.A SC TOPOSURVEY SRL<br>CLASA I, AUT. SERIA RO-B-I Nr.1573/16.07.2019<br>R.P.A. GRIGORE C-TIN IRIEL<br>-CAT. A, AUT. SERIA RO-B-F Nr.1672/2014<br>Confirm executarea masuratorilor la teren<br>corectitudineg intocmirii documentului cadastral si<br>corespondenta acestuia cu realitatea din teren<br>Semnatura si stampila<br>Data: 12.2021 |                   |                                  | <b>Inspector:</b><br>Confirm introducerea imobilului in baza de date<br>integrata si atribuirea numarului cadastral<br>Doc. 286542 / 07.12.2021<br>Adrian Ilie Iosif<br>2021.12.10 08:36:30 +02'00' |  |
| Constantin Iriel<br>Grigore<br>Digitally signed by Constantin Iriel Grigore<br>Date: 2021.12.06 17:16:23 +02'00'                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |                                  |                                                                                                                                                                                                     |  |

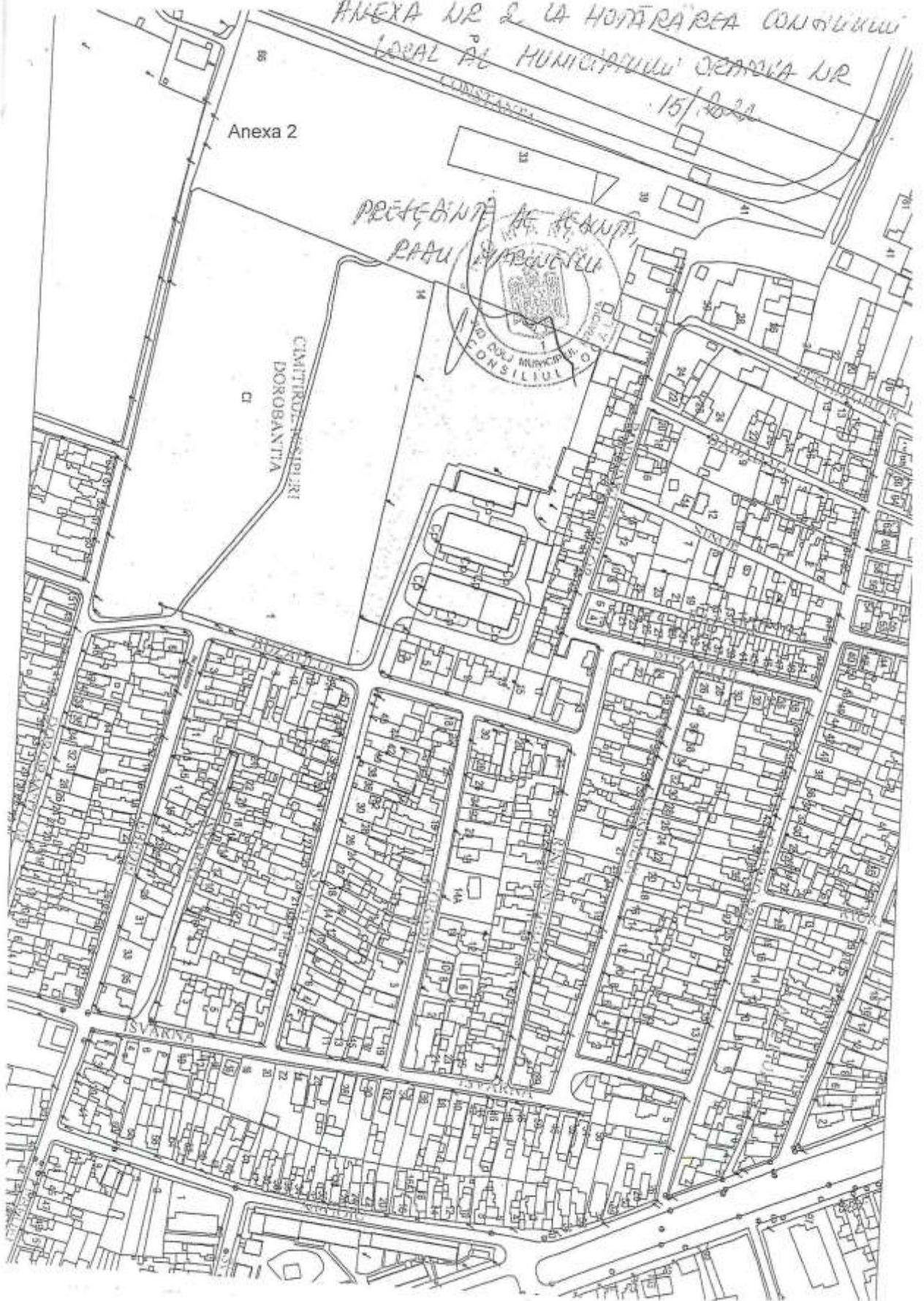
ANEXA NR 2 LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI  
LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADUA NR  
15/2022

Anexa 2

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
RAU SIBIU



CIMITIRUL VESPEREI  
DOROBANTIA



DI. G. G. G.  
16.12.2021

Catre Primăria Craiova

96  
PATRIMONIUL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA  
C.I.C.-D  
Nr. 226263  
Data: 15.12.2021  
Anexa

Referinta: Modificare suprafata teren in urma dezmembrarii avand suprafata 12490mp situat pe Str. Buzaului nr 3, Craiova, Jud. Dolj, avand in vecinatate pe 2 laturi Cimitirul Dorobantiei, inregistrat in solicitarea nr 207115/17.11.2021

Subsemnatii, SIMA GEORGE, SIMA MARCELA-MIHAELA, BERCEA ȘTEFĂNIȚĂ, BERCEA ANDREEA-GABRIELA, proprietari ai terenului oferit spre vanzare in urma solicitarii inregistrate cu nr 207115/17.11.2021 situat in Craiova, str. Buzaului nr 3, fiind incadrat pe 2 laturi in vecinatatea cimitirului Dorobantiei dorim sa declarăm urmatoarele modificari produse in urma procesului de dezmembrare:

- Terenul oferit spre vanzare poate fi identificat acum ca Lot nr 2, compus din teren intravilan in suprafata de 12490mp din acte si masuratori cu nr cadastral nou 249445

Atasam pentru detalii suplimentare noul Act de dezmembrare si Planul de amplasament si delimitare a imobilului in care terenul poate fi identificat ca LOT 2.

Documente anexate:

- PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
- ACT DE DEZMEMBRARE

Subsemnatii

Data: 15.12.2021

SIMA GEORGE 0767145071

Craiova, Calea Unirii nr 49, Jud. Dolj

SIMA MARCELA-MIHAELA

Craiova, Calea Unirii nr 49, Jud. Dolj

BERCEA ȘTEFĂNIȚĂ 0760596695

Craiova str Opanez nr 9, scara 1, etaj 3, ap 4

BERCEA ANDREEA-GABRIELA

Craiova, str. Opanez nr 9, scara 1, etaj 3, ap 4

HCC 19/2021

DUPLICAT

## ACT DE DEZMEMBRARE

Subsemnații, SIMA GEORGE, CNP 1760901163240, SIMA MARCELA-MIHAELA, CNP 2740808163233, ambii cu domiciliul în Craiova, Cal. Unirii, nr.49, jud. Dolj, BERCEA ȘTEFĂNIȚĂ, CNP 1881227160080 și BERCEA ANDREEA-GABRIELA, CNP 2890304160025, ambii cu domiciliul în Craiova, str. Opanez, nr.9, sc.1, ap.4, jud. Dolj, în calitate de proprietari ai imobilului situat în Craiova, str. Buzăului, nr.3, jud. Dolj, compus din teren intravilan în suprafață de 13.870 mp din acte și din măsurători, dobândit în baza Contractului de vânzare autenticat sub nr.1721/06.10.2020 la NP Dincă Alina Camelia și a Actului de dezmembrare autenticat sub nr. 2418/01.11.2021 la NP Dincă Alina Camelia, având număr cadastral 248317 și înscris în CF nr. 248317- Craiova, declarăm următoarele:

Imobilul identificat mai sus îl dezmembrăm astfel:-----

**Lotul nr. 1** - compus din teren intravilan în suprafață de 1.380 mp din acte și din măsurători, cu nr. cadastral nou 249444;-----

**Lotul nr. 2** - compus din teren intravilan în suprafață de 12.490 mp din acte și din măsurători, cu nr. cadastral nou 249445.-----

Facem această dezmembrare în baza Documentației vizată de Oficiul de Cadastru cu nr. 286542/07.12.2021 și a extrasului de carte funciară nr. 291170/13.12.2021 emis de B.C.P.I. Craiova.-

Imobilul care se dezmembrează nu este ipotecat sau grevat de sarcini, conform extrasului de autentificare nr. 291170/13.12.2021 eliberat de B.C.P.I. Craiova, nu au fost încheiate pacte de opțiune sau promisiuni de vânzare cumpărare a acestui bun, niciun terț nu are drept de preemțiune în ceea ce privește imobilul sau părți din acesta (sau orice drept asupra acestora, în tot sau în parte), nu e grevat de vreă clauză de inalienabilitate sau insesibilitate legală sau convențională, nu a ieșit din circuitul civil, nu a mai fost înstrăinat anterior prin acte autentice sau acte sub semnătură privată, nu face obiectul vreunui litigiu pe rol la instanțele judecătorești sau a unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale sau proceduri de expropriere și nu face obiectul unui patrimoniu de afecțiune, nu a trecut în proprietatea statului în baza vreunui act normativ. -----

Tehnoredactat azi, data autentificării actului, la sediul S.P.N. Ionică Vergica și Dincă Alina Camelia din Craiova, str. Romain Rolland, nr. 3, sc. 1, parter, ap. 2, jud. Dolj, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 4 duplicate, din care unul rămâne în arhiva biroului notarial, un exemplar la cartea funciară și 3 exemplare au fost eliberate părților.-----

### SEMNĂTURI,

Sima George s.s.

Sima Marcela-Mihaela s.s.

Bercea Ștefăniță s.s.

Bercea Andreea-Gabriela s.s.



**ROMANIA**

Societate Profesională Notarială Ionică Vergica și Dincă Alina Camelia  
Craiova, str. Romain Rolland, nr. 3, sc. 1, parter, ap. 2, jud. Dolj  
Licența de funcționare nr. 125/3299/27.05.2020

**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 2711**  
Anul 2021, Luna decembrie, Ziua 13

În fața mea, DINCĂ ALINA CAMELIA, notar public la sediul biroului din Craiova, str. Romain Rolland, nr. 3, sc. 1, parter, ap. 2, jud. Dolj, s-au prezentat:

1. SIMA GEORGE, CNP 1760901163240, cu domiciliul în Craiova, Cal. Unirii, nr.49, jud. Dolj, identificat prin CI seria DZ nr.041549,
2. SIMA MARCELA-MIHAELA, CNP 2740808163233, cu domiciliul în Craiova, Cal. Unirii, nr.49, jud. Dolj, identificată cu CI seria DZ nr. 018019,
3. BERCEA ȘTEFĂNIȚĂ, CNP 1881227160080, cu domiciliul în Craiova, str. Opanez, nr.9, sc.1, ap.4, jud. Dolj, identificat prin CI seria DX nr.970390,
4. BERCEA ANDREEA-GABRIELA, CNP 2890304160025, cu domiciliul în Craiova, str. Opanez, nr.9, sc.1, ap.4, jud. Dolj, identificată prin CI seria DZ nr.025345,

care după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art.12 lit. b din Legea 36/1995 republicată, **SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

S-a perceput onorariul de 1.250 lei + TVA cu chitanța nr. 1871/2021  
Taxa întabulare în sumă de 120 lei

**NOTAR PUBLIC,  
DINCĂ ALINA CAMELIA**

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 exemplare, de DINCĂ ALINA CAMELIA, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

**NOTAR PUBLIC,  
DINCĂ ALINA CAMELIA**





Dr. Găbea  
16-09-2022

Găbea

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

C.I.C-12

Nr. 16.2702

Ziua 15 Luna 09 Anul 2022

EVALUARI  
PROPRIETĂȚI  
IMOBILIARE

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.**

**F16/693/2008: CUI 24317899**

Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap4.

Tel: 0766444770; 0728977411

e-mail: pfablanariu@yahoo.com

EVALUARI  
BUNURI MOBILE

EVALUARI INTREPRINDERI

Nr. Inreg. 20220915OF01 din 15.09.2022

CATRE,

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

Ca urmare a adresei dumneavoastra nr. 159188 din 12.09.2022, intocmita in urma interpelarii inregistrata la Primaria Municipiului Craiova sub nr. 148838/24.08.2022, transmisa anexata, in baza contractului cadru nr. 84471/05.05.2022, in vigoare, va transmit urmatorul punct de vedere:

- I. In legatura cu afirmatia "Avand in vedere ca raportul de evaluare prezentat pentru terenul ce se doreste a se achizitiona de catre Primaria Craiova, situat pe str. Buzaului nr. 3, lot. 2 nu a tinut cont de comparabilele aflate in aceeasi zona cu terenul propus spre achizitie, iar in felul acesta s-a denaturant valoarea evaluata (in sensul cresterii)", in urma careia se solicita intocmirea unui raport de verificare a prezentului raport de evaluare,

Aceasta afirmatie este **neintemeiata**, intrucat, conform Standardelor de Evaluarea ANEVAR și a ghidurilor metodologice de evaluare, evaluatorul nu este obligat să ia în calcul un teren vecin, ci trebuie sa utilizeze comparabile care sa aiba caractere similare cat mai apropiate de terenul subiect, si trebuie apreciata cea mai buna comparabila. Avand in vedere aceste norme metodologice de evaluare, in raportul intocmit, **evaluatorul a ales comparabile de teren intravilan situate in zona terenului de evaluat, aflate la distante cuprinse intre 500 ml. pana la 5.000 ml.**

- II. In legatura cu afirmatia "Asa cum se poate observa si din documentul atasat (intocmit de un evaluator acreditat ANEVAR) sunt multe nereguli in raportul care este supus evaluarii"

Precizez ca acesta este un document nesemnat, nepersonalizat, neasumat de evaluatorul acreditat ANEVAR, ori in aceste conditii, cum se poate lua in considerare afirmatia "ca sunt multe nereguli in raportul de evaluare ce ne este supus insusirii"??? astfel că aceasta afirmatie este nesustinuta temeinic si tendentioasa

- III. In legatura cu afirmatia "Cred ca vorbim cu totii ca aici vorbim de banii cetatenilor si nu ne putem permite sa platim un pret dublu fata de piata (adica aprox. 1 mln Ron in plus) doar pentru ca evaluatorul a intocmit un raport de evaluare cu lacune",

Precizez ca aceasta afirmatie este **rupta de realitate si nefondata** atata timp cat nu se explica calculul asa zisului prejudiciu de 1.000.000 lei in plus.

Avand in vedere documentul atasat, nesemnlat, nepersonalizat, neasumat (intocmit de un evaluator acreditat ANEVAR ), in care se spune ca sunt multe neregulii in raportul ce ne este supus insusirii, va comunic urmatoarele:

In legatura cu afirmatia de la pag. 3, paragraful 1 privind faptul ca evaluatorul nu avut la dispozitie un certificat de urbanism valabil la data evaluarii, mentionand ca fiind obligatoriu, necesar evaluarii unui teren, avand in vedere GEV 630, paragraf 16 din Standardele de Evaluare, precizez ca aceasta afirmatie este neintemeiata

Precizez ca, in conformitate Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, in vigoare, GEV 630 "Evaluarea bunurilor imobile", paragraful 16, detaliat la pag. 121, certificatul de urbanism poate fi inclus, nu este obligatoriu in elaborarea raportului de evaluare. Va transmit textul integral:

#### Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare

16. Setul de documente necesare elaborării raportului de evaluare poate include, fără a se limita la, următoarele:
- Documentul care atestă dreptul de proprietate;
  - Extrasul de carte funciară;
  - Certificatul de urbanism, valabil la data evaluării, din care să reiasă posibilitățile legale de dezvoltare (destinație, POT, CUT, restricții

121

---

#### Standardele de evaluare a bunurilor

etc.) – în cazul terenurilor libere și al proprietăților în curs de construire;

- Alte documente specifice, în funcție de tipul proprietății evaluate (avize, autorizații etc.).

*Nota: documentul este public pe ANEVAR, la pag. 121, si 122*

Care este diferenta intre afirmatia artificiala "documentele obligatorii", mentionate in asa zisul document si normele ANEVAR in vigoare "documentele necesare elaborarii care pot include, fara a se limita", mentionate in Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR 2022, in vigoare??!!

In concluzie, evaluatorul in cadrul raportului de evaluare a respectat prevederile din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022, astfel ca afirmatia de la pag. 3, paragraf

2: "Aceasta abatere de la standarde are impact asupra procesului de evaluare din cauza faptului ca evaluatorul nu a avut cunostinte (despre caracteristicile tehnico-economice ale terenului evaluat conform reglementarilor urbanistice de la data evaluarii si nu a avut informatii pentru a selecta comparabile cu caracteristici similar", este doar o afirmatie tendentioasa.

In legatura cu paragraful 3, pag. 3 "Cea mai buna utilizare" nu este fundamentata pe baza de date si informatii relevante, rationamentul este vag si nesustinit de expert",

Precizez ca cea mai buna utilizare (CMBU), este prezentata in cadrul raportului de evaluare la paragraful 2.1 unde s-a analizat utilizarea curenta a terenului si s-a concluzionat ca cea mai buna utilizare este teren intravilan utilizat la exindere spatii pentru locuri de veci, deci sustinut si fundamentat.

**Referitor la afirmatia facuta la paragraful 4, pag. 3 privind faptul ca expertul nu a justificat ajustarile aplicate comparabilelor folosite si a faptului ca se aduc critici privind ajustarile facute, acestea sunt neintemeiate si nefondate intrucat:**

1. ajustarile au fost explicate la anexa de calcul la raport de la pag. 23;
2. pentru oferta de vanzare evaluatorul a aplicat o ajustare prudenta negativa de 15%, avand in vedere marja de negociere pentru terenuri existenta pe piata cuprinsa intre 10%-30%;
3. pentru localizare: precizam ca la comparabila 3 , avand in vedere amplasamentul - teren intravilan situate in Craiova, Izvorul Rece, la drum principal, care este o localizare mai favorabila decat cea a proprietatii de evaluat, s-a aplicat o ajustare negativa de 10%, in comparatie cu comparabila 1 care este un teren amplasat pe str. Dorobantilor, in vecinatate a cimitirului, la maxim 500 m, la care evaluatorul nu a facut nici o ajustare, fiind apropiata de proprietatea de evaluat;
4. pentru suprafata : la comparabila 3 cu o suprafata mai mica, dar apropiata de cea a proprietatii de evaluat s-a facut o ajustare negativa de 5%, iar la comparabilele 1 si 2 care au suprafete mai mici dec at comparabila 3, dar aproape egale, s-a facut o ajustare negativa mai mare, de 10%;
5. pentru alte aspecte: evaluatorul a avut in vedere ca proprietatea subiect de evaluat este in imediata vecinatate a cimitirului Dorobantie, fiind mai greu vandabile si a aplicat o ajustare negativ la toate cele 3 comparabile de 15%, intrucat celelalte terenuri intravilane nu au aceste caracteristici

**Valoarea estimata de evaluator este sustinuta si de "Studiu de piata privind valorile minime ale proprietatilor imobiliare din judetul Dolj, Municipiul Craiova", din care rezulta ca, valoarea de piata minima a terenurilor situate in zona C, este de 115 lei/mp, echivalent a 23,37 euro/mp, conform Anexei A8, pag. 64 din studiu.**

| Teren                                      | LEMP  |
|--------------------------------------------|-------|
| Zona A0                                    | 3.000 |
| Zona A1                                    | 1.700 |
| Zona A2                                    | 1.150 |
| Zona A3                                    | 800   |
| Zona B                                     | 250   |
| Zona C                                     | 175   |
| Zona D                                     | 90    |
| Zona Industriala Vest - terenuri < 5000 mp | 250   |
| Zona Industriala Vest - terenuri > 5000 mp | 125   |
| Extravilan Craiova                         | 25    |
| Intravilan Localitati Limitrofe            | 35    |
| Zona N-E                                   | 110   |
| Zona S-E                                   | 110   |

*Nota:*

Pentru toate valorile unitare sunt aplicate în LEmp din valoarea terenului aferent pentru care s-a stabilit separat valoarea unitară (LEmp).  
Pentru drumuri de acces, valoarea se va reduce cu 75% valoarea terenului din zona în care se află imobilul.  
Pentru terenurile situate în afara localităților limitrofe orașului Craiova, valoarea va fi preluată din anexa Z.

Pentru terenurile intravilane aferente localităților limitrofe, ce au acces direct la drumurile europene și centurile ocolitoare ale orașului valoarea va fi 40 LEmp.  
Pentru terenurile extravilane aferente Municipiului Craiova și localităților limitrofe (cu excepția localității Fădăreț), ce au acces direct la drumurile europene și centurile ocolitoare ale orașului valoarea va fi 40 LEmp.  
\* Localitățile limitrofe orașului Craiova au fost considerate: Carcea, Mălaieș, Fădăreț (excepție față de LEmp în Fădăreț), Bărbănt, Bărbănt (sat de reședință și în comună de jos), Fădăreț (sat de reședință), Ghiorci (sat de reședință), Iordani (sat de reședință).

Pentru terenurile extravilane aferente localității Fădăreț, indiferent dacă au deservire la drumuri europene, valoarea va fi preluată din anexa Z.

\* Valoarea dezechimbărilor dreptului de proprietate imobiliară reprezintă 20% din valoarea bunului.

Pentru terenurile agricole cu pânza utilizată decât cea de culturi agricole, respectiv terenuri degradate, neproductive se va aplica o reducere față de valoarea terenului agricol din 40%.

**Referitor la afirmația privind comparabilele folosite ca fiind nerelevante, având în vedere ca suprafețele comparabilelor 1 și 2 sunt mult mai mici decât proprietatea subiect.** “

Precizăm ca evaluatorul a ales comparabile cât mai apropiate de caracteristicile proprietății subiect, situate în zone apropiate de zona proprietății de evaluat, care necesită cele mai puține ajustări, respective cei mai mici indici de corecție.

În acest sens aratăm ca au fost alese comparabilele:

Proprietatea Comparabilă 1 este teren intravilan situat în Craiova, pe str. Dorobanților, la aprox. 500 mp

Proprietatea Comparabilă 2 este teren intravilan situat în Craiova, Izvorul Rece, la periferie, la max. 5 km de proprietatea subiect

Proprietatea Comparabilă 3 este teren intravilan situat în Craiova, Izvorul Rece, în centru, la max. 4 km distanță de proprietatea subiect

**În concluzie Comparabilele alese de evaluator se afla în zone apropiate de proprietatea subiect (la o distanță între 500 m- 5000 m)**

Referitor observația de la pag. 5, paragraful 1:

- Cu privire la comparabilă 1 aleasă de evaluator s-a făcut afirmația *ca are valoarea eronată, fiind de 38 Euro/mp și nu 43 Euro/mp*

Precizăm ca la momentul întocmirii raportului de evaluare oferta era de 43 Euro /mp, evaluatorul facând un screenshot al site-ului, care nu poate fi modificat, editat, iar la momentul când s-au formulat criticile acest anunț fusese actualizat prin scaderea ofertei de vânzare

- Cu privire la comparabila 2 aleasa de evaluator s-a facut afirmatia: *"Comparabila are o suprafata de 2600 mp (foarte mica comparativ cu proprietatea subiect) si este un teren intre case, ceea ce ar rezulta ca cea mai buna utilizare este rezidentiala."*

Precizam ca in imediata vecinatate a cimitirului se afla o zona rezidentiala compusa din case de locuit, cu terenuri similar sau mai mici. **De asemenea in grila de calcul s-a facut ajustare negativa de 10%, pentru a corecta aceasta diferenta**

Referitor la afirmatia *"In acest caz, pe piata mai exista si alte comparabile care se contrazic ofertei de pret selectata de catre evaluator, respective, 45.4 euro/mp. S-a identificat o alta comparabila in aceeasi zona cu aceeasi suprafata dar cu un pret negociabil de 30 euro / mp."*

**Comparabila identificata de contestatar** de 30 euro/mp, intradevar este situat in aceeasi zona, dar terenul cu suprafata de 2800 mp (suprafata similara o comparabia utilizata in raport), **este situata in extravilanul localitatii, in timp ce terenul din comparabila selectata de evaluator este intravilan, caracteristica similara ca la proprietatea subiect.** Daca un teren situat in extravilanul localitati valoreaza 30 euro/mp, oare cat ar valoara un teren similar dar situat in intravilan????

- Cu privire la comparabila 3 aleasa de evaluator s-a facut afirmatia *"Comparabila 3 se afla intr-o zona rezidentiala cu potential comercial ridicat"*

Precizam inca odata ca in imediata vecinatate a terenului ce face obiectul evaluarii se afla o zona rezidentiala compusa din case de locuit

**De asemenea in grila de calcul, in legatura cu potentialul comercial ridicat, evaluatorul a facut o ajustare negativa 10%**

In legatura cu afirmatia *"In concluzie, expertul nu a utilizat comparabile relevante, a selectat comparabile la limita superioara a intervalului cu oferte identificate, studiul de piata fiind superficial si nu a tinut cont de aspectul ca imobilul evaluat este amplasat in vecinatatea unui cimitir (aspect cu impact negative asupra valorii)"*

Precizam ca **afirmatiile sunt false, nedocumentate si neintemeiate**, intrucat evaluatorul a selectat comparabile la limita de mijloc a ofertelor existente pe piata, alegand cele 3 comparabile utilizate dintr-un numar mai mare situate intr-un interval de 20 euro/mp si chiar 80 euro mp, in urma unui studiul de piata adecvat, documentat si profesionist si nu din limitat superioara a pietei cum se sugereaza, iar in legatura cu amplasamentul in vecinatatea unui cimitir, evaluatorul a facut ajustari negative de 15% la toate comparabilele utilizate, asa cum a fost mentionat mai sus la explicarea ajustarilor.

**In materialul - document nepersonalizat, nesemnat și neasumat atasat (intocmit de un evaluator acreditat ANEVAR), sunt sugerate pentru calcul oferte de vânzare conform unor anunțuri sau oferte de vanzare pentru terenuri foarte diferite prin categoria de folosinta, suprafete, localizari fata de proprietatea subiect de evaluat, doar pentru a incerca sa influenteze fundamentarea unui raționament de alegere a ofertelor in jurul ofertei vedeta inactive "Tyrex Imobiliare vinde tere intravila Cimitir Dorobantia 10000 mp, 20 euro/mp**

Astfel ca pentru a induce un rationament de alegere a ofertelor in jurul valorii de 20 Euro/mp contestatorul s-au propus ofertele:

Oferta 1 Teren constructii industrial Craiova-zona Cernele

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/cernele/teren-constructii-de-vanzare-XAGJ03004?lista=7856561&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3379254075>

## Descriere

7000 mp teren, potrivit pentru constructii industriale, in Craiova, zona Cernele, la o distanta de cca 10 km de centrul orasului. Terenul este parte dintr-o parcela de 30 000 mp.

## Notițe

Informații suplimentare

Ad:

## Specificații

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| Suprafata teren    | 7000 mp     |
| Destinatie         | constructii |
| Clasificarea teren | extraurban  |
| Front strada       | 30 m        |
| Numar de parcuri   | 2           |

**Obs:** Terenul respectiv se afla in **extravilanul** Municipiului Craiova-zona Cernele, fara utilitati in zona, zona mult inferioara, si la o distanta mult mai mare, de cca 6 km, fata de proprietatea subiect

## Oferta 2 Teren Craiova bariera Valcii

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-craiova-bariera-valcii-IDnwSQ>



### Prezentare generala

|                  |             |              |                  |        |
|------------------|-------------|--------------|------------------|--------|
| Suprafata        | 24.442 mp   | Tot teren    | Teren intravilan | Agenta |
| Inchiriat        | 22.203,5 mp | Siguranță    | Agenta           |        |
| Valoarea la data | 292.000 €   | Tot vanzator | agente           |        |

### Descriere anunt

Teren Bariera Valcii in suprafata de 24.442 mp cu deschidere de 125.52 m (2.203,5 mp intravilan si 22.238,5 mp extravilan). Accesul catre teren se face din strada principala Bariera Valcii si se mentineaza pe drum piștruit cca 200 m. In imediata apropiere se afla fostele fume Avicola. Utilitati: curent electric, apa curenta, canalizare si gaze naturale.  
NOTA: La pretul de vanzare se adauga TVA.

### Particularități

**Obs:** Terenul respectiv, are o suprafata de 24.442 mp din care doar 2.203,5 mp intravilan si restul de 22238.5 mp **extravilan**, dubla fata de proprietatea subiect se afla in Carterul Bariera Valcii, in spatele Termocentralei, zona poluata, fara utilitati in zona, zona mult inferioara, si la o distanta mult mai mare de cca 7-8 km, fata de proprietatea subiect

### Oferta 3 Teren constructii industrial Craiova-zona Cernele

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/nord-vest/teren-constructii-de-vanzare-X3SH1314Q?lista=2351997&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3379254075>

**0351 455 333**  
Telefon

**BLITZ**

IMAGINAT

Trasatura (imagi)

**Teren extravilan, 2.800 mp, Izvorul Rece**

**84.000 €**

3 imagi disponibile, 1 selectat

1/2 - 1/3

### Descriere

BLITZ propune spre vanzare un teren extravilan de 2.800 mp, in Izvorul Rece. Terenul are o descriere la dosar care nu este completata, este mai mare decat cea de 1500 mp care este usor de accesat din drumul principal (Centura de Nord). Se afla situat intr-o zona linistita, la o mica distanta de zona industriala, avand in vedere proiectate mobilitate de se amana pe linia constructiilor mai mari din zona de sud a fazei (Proiectata Nord), care a fost dezvoltata la inceputul anilor 2000. Terenul reprezinta o buna investitie pentru viitorul spatiu, mai ales tinand cont de faptul ca va fi trecut in intravilan de ora.

BLITZ IMAGINAT

### Notițe

Adauga

Adauga

**Obs:** Terenul respectiv se afla in **extravilanul** Municipiului Craiova-zona Izvorul Rece, zona similar cu comparabilele 2 si 3 utilizate, fara utilitati in zona, zona mult inferioara, si la o distanta de cca 5,6 km, fata de proprietatea subiect

## Oferta 4 Teren intravilan Cimintir Dorobatie

<https://www.storia.ro/ro/oferta/tyrex-imobiliare-vinde-teren-intravilan-cimintir-dorobantia-1DitzX.html>

**208 000 €**

**208 000 €**

**Prezentare generala**

|                        |           |                 |                  |
|------------------------|-----------|-----------------|------------------|
| Suprafata              | 10.000 m² | Tip teren       | teren intravilan |
| Intrebari              | plat      | Siguranță       | scut, scut       |
| Locuitorii la distanta | 10.000 m² | Tip constructii | agendia          |

**Descriere anunt**

Teren intravilan 10000 mp compus din 3 parcele din care una de 6435mp, una de 859mp si una de 726 mp. Terenul se invecineaza la est cu cimintirul Dorobantia pe o latura si cu o alta proprietate privata pe latura opusa, cu posibilitate de extindere pana la 25000 mp. La teren se ajunge prin strada Sirozului-Dorobantilor sau Randunele.

Pretul afisat poate suferi modificari fiind actualizat permanent cu valoarea in timp.

Fara comision la cumparare. Taxele notariale nu sunt incluse in pretul imobilului. Toate imobilele din lista sunt valabile pana la data avizului.

**Particularitati**

**Agentia imobiliara**

**0745.764.956**

**Simona Gheorghe, DitzX.ro**

**Viziteaza oferta**

**Obs:** Oferta este veche de cca 2 ani, singula actualizare asupra sa fiind doar data, aceasta fiind o oferta inerta

**Concluziile:** analizand cele 4 oferte propuse spre analiza, s-au constatat urmatoarele

1. Distanța mai mult decât dubla dintre valoarea minimă și cea maximă a intervalului de (12 euro/mp-30 euro mp), în timp ce evaluatorul a folosit 3 comparabile aflate într-un interval mult mai redus (43 euro/mp, 48 euro/mp)

2. Distanța foarte mare între suprafața minimă și maximă (de 2800 mp-24442 mp), față de intervalul folosit de evaluator (2600 mp-8600 mp)
3. Categoriile de teren diferite doar o ofertă cu teren intravilan și restul de 3 cu teren extravilan, în timp ce evaluatorul a folosit comparabile cu teren intravilan
4. Comparabilele alese de evaluator se afla în zone mai apropiate de proprietatea subiect (la o distanță între 500 m- 5000 m), față de ofertele propuse spre analiză, care sunt în zone mai îndepărtate de proprietatea subiect (10m-7000 m)

Conform normelor de evaluare nu pot fi luate în considerare aceste oferte, având în vedere că au caracteristici foarte diferite între ele și oferte preturi într-un interval mare (de la 12 euro la 30 euro), ceea ce ar conduce la necesitatea efectuării unui număr mare de ajustări, care ar determina o valoare foarte mare a indicilor de corectare, ceea ce contravine metodologiei de evaluare

**În concluzie, criticile aduse raportului de evaluare sunt neîntemeiate și nefondate, încercându-se a se influența și induce un raționament de alegerea a ofertelor de vânzare în jurul valorii de 20 euro/mp, în scopul estimării unei valori de piață foarte mici, chiar sub valoarea din grila notărilor publice de 23,37 euro/mp, care este o valoare minimă stabilită prin Studiul de piață comandat de Camera Notarilor Publici**

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





MUNICIPIUL CRAIOVA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA  
Str. Mărgului, nr. 26  
Craiova, 200632  
Tel.: 40251/416235  
Fax: 40251/411561  
consiliulocal@primariacraiova.ro  
www.primariacraiova.ro



DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU  
Nr. 159188/ 2022

Către,  
**Blănariu Mihail-Dumitru PFA**  
Str.Nanterre nr.11, bl.C8, sc.2, ap.4, Craiova, jud. Dolj

Ca urmare a interpelării înregistrată la Primăria Municipiului Craiova sub nr.148838/24.08.2022, pe care v-o transmitem anexată la prezenta, în baza acordului cadru nr. 84471/04.5.2022, în vigoare, vă solicităm ca în cel mai scurt timp să ne comunicați punctul de vedere cu privire la cele solicitate.

Mulțumim pentru colaborare!

| Nume și prenume                 | Funcția           | Data       | Semnatura |
|---------------------------------|-------------------|------------|-----------|
| Verificat: Gălea Ionuț Cristian | Director executiv | 12.09.22   |           |
| Mitucă Lucian Cosmin            | Șef Serviciu      | 12.09.22   |           |
| Întocmit: Gavrilescu Florentina | Inspector         | 12.09.2022 |           |

| Nr. r. | Nr. exemplar difuzat | Destinatar              | Nr. file | Nr file/anexe | Observații                |
|--------|----------------------|-------------------------|----------|---------------|---------------------------|
| 1      | Exemplar 1           | Serviciul Patrimoniu    | 1        | -             | arhivat                   |
| 2      | Exemplar 2           | Blănariu Mihail-Dumitru | 1        | 10            | Mod comunicare:<br>e-mail |

Datele dumneavoastră personale sunt prelucrate 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



DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU  
Nr.148838/21.09.2022

Către,  
**Cezar Drăgoescu**  
cezardragoescu@gmail.com

Prin prezenta vă facem cunoscute următoarele:

- proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare ce stabilește prețul de pornire al negocierii pentru terenul situat în str. Buzăului nr. 3, Cartea Funciară nr.249445 UAT Craiova, a fost retras de pe ordinea de zi a ședinței Consiliului Local al Municipiului Craiova din august 2022, urmând ca, atunci când va fi aprobat proiectul de hotărâre privind cumpărarea de către Municipiul Craiova a imobilului –teren situat în Craiova, str. Dorobanților nr.52, să fie propusă însușirea evaluărilor pentru ambele terenuri.

Viceprimar,  
Aurelia Filip

| Nume și prenume                 | Funcția           | Data       | Semnatura |
|---------------------------------|-------------------|------------|-----------|
| Verificat: Gâlea Ionuț Cristian | Director executiv | 20.09.2022 |           |
| Mitucă Lucian Cosmin            | Șef Serviciu      | 20.09.2022 |           |
| Întocmit: Gavrilescu Florentina | Inspector         | 20.09.2022 |           |

| Nr. r. | Nr. exemplar difuzat | Destinatar           | Nr. file | Nr file/anexe | Observații             |
|--------|----------------------|----------------------|----------|---------------|------------------------|
| 1      | Exemplar 1           | Serviciul Patrimoniu | 1        | -             | arhivat                |
| 2      | Exemplar 2           | Cezar Drăgoescu      | 1        | -             | Mod comunicare: e-mail |

Datele dumneavoastră personale sunt prelucrate 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