

**HOTĂRÂREA NR. \_\_\_\_**

**privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii prețului de achiziție a terenului situat în municipiul Craiova, str.Buzăului, nr.3, lot.2**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 27.10.2022;

Având în vedere referatul de aprobare nr.179723/2022, raportul nr.180195/2022 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.181175/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune însușirea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii prețului de achiziție a terenului situat în municipiul Craiova, str.Buzăului, nr.3, lot.2;

În conformitate cu prevederile art.1650 din Codul Civil;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.15/2022 referitoare la cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului-teren situat în str.Buzăului, nr.3, lot 2;

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

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1. (1)** Se aprobă însușirea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii prețului de achiziție a terenului în suprafață de 12.490 mp., înscris în Cartea funciară nr249445 a localității Craiova, situat în municipiul Craiova, str. Buzăului, nr.3, lot.2, în cuantum de 1.829.139 lei, echivalent a 370.346 euro, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**(2)** Valorile prevăzute la alin.1 din prezenta hotărâre nu includ TVA.

**Art.2.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**INIȚIATOR,  
PRIMAR,  
Lia-Olguța VASILESCU**

**AVIZAT,  
SECRETAR GENERAL,  
Nicoleta MIULESCU**

**Municipiul Craiova**  
**Primăria Municipiului Craiova**  
**Direcția Patrimoniu**  
**Serviciul Patrimoniu**  
**Nr.179723/ 13.10.2022**

Referat de aprobare

la proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare ce stabilește prețul de pornire al negocierii prețului de cumpărare a terenului situat în Craiova, str. Buzăului nr.3, lot 2, în suprafață de 12.490 mp, înscris în cartea Funciară nr.249445 a localității Craiova, în vederea achiziționării acestuia de către Municipiul Craiova

Prin Hotărârea nr.15/27.01.2022, Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat la art.1, achiziționarea (cumpărarea) terenului în suprafață de 12490 mp, situat în Craiova, str.Buzăului nr.3, lot.2, identificat conform anexelor 1 și 2 la hotărârea menționată. Potrivit art.3, prețul de pornire al negocierii prețului de cumpărare se stabilește pe baza raportului de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere Acordul cadru nr.84471/04.05.2022, ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, s-a procedat la estimarea valorii de piață a terenului mai sus menționat, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor HCL nr.15/27.01.2022.

Urmare a celor menționate mai sus și potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.15/2022, în temeiul art.108, art.129 alin.2, lit c) și alin.6 lit. b), art. 139, alin.1 și alin.2, din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, considerăm necesară și oportună inițierea, dezbateră, analizarea și aprobarea unui proiect de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare ce stabilește prețul de pornire al negocierii prețului de cumpărare a terenului situat în Craiova, str. Buzăului nr.3, lot 2, în vederea achiziționării acestuia de către Municipiul Craiova.

PRIMAR,  
Lia-Olguța Vasilescu

Director executiv,  
Cristian-Ionuț Gâlea

Șef serviciu,  
Mitucă Cosmin-Lucian

**Municipiul Craiova**  
**Primăria Municipiului Craiova**  
Direcția Patrimoniu  
Serviciul Patrimoniu  
Nr.180195/17.10.2022

**Avizat,**  
**Primar,**  
**Lia-Olguța Vasilescu**

## RAPORT

la proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare ce stabilește prețul de pornire al negocierii prețului de cumpărare a terenului situat în Craiova, str. Buzăului nr.3, lot 2, în suprafață de 12.490 mp, înscris în cartea Funciară nr.249445 a localității Craiova, în vederea achiziționării acestuia de către Municipiul Craiova

Prin referatul de aprobare al prezentului proiect de hotărâre inițiat de Primarul Municipiului Craiova, în temeiul art.108, art.129 alin.2 lit.(c) și alin.6 lit.(b), art.139 alin.1 și alin.2 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, se propune de către Direcția Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu un proiect de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare ce stabilește prețul de pornire a negocierii terenului în suprafață de 12.490 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 249445 a localității Craiova, situat în municipiul Craiova, str. Buzăului nr.3, lot2..

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.15/27.01.2022, s-a aprobat la art.1 achiziționarea (cumpărarea) terenului în suprafață de 12.490 mp, înscris în Cartea funciară nr.249445 a localității Craiova, situat în Craiova, str.Buzăului nr.3, lot 2, identificat conform planului de amplasament și delimitare și a planului de încadrare în zonă, prevăzute în anexele 1 și 2 ale acestei hotărâri.

Conform art.2 al aceleiași hotărâri, prețul de pornire al negocierii se stabilește pe baza unui raport de evaluare, care va fi supus spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Terenul intravilan în suprafață de 12.490 mp, având nr. cadastral 249445, este înscris în Cartea Funciară nr.249445, conform extrasului de carte funciară pentru informare 291689/13.12.2021.

Având în vedere Acordul cadru nr.84471/04.05.2022 ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, precum și contractul subsecvent nr. 103229/06.06.2022, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, autoritatea locală a solicitat prin nota de comandă nr.128484/14.07.2022 evaluarea pentru stabilirea prețului de achiziție a terenului anterior menționat . Raportul de evaluare, înregistrat sub nr.130729/21.07.2022 este identificat în anexă la prezentul raport.

În cadrul raportului de evaluare, în urma analizelor și calculelor efectuate, s-a obținut următoarea valoare: 1.829.139 lei, echivalentul a 370.346 euro ( 146,45 lei/ mp echivalent 29,65 euro/mp). Valorile nu includ TVA.

Conversia lei/euro a fost făcută la cursul de referință BNR de 4,9390 lei/euro, curs valutar din 18.07.2022, data efectivă la care a fost inspectat imobilul și făcută evaluarea.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor din Romania, ANEVAR ediția 2022, conform SEV 100- Cadru general, SEV 101- Termenii de referință ai evaluării, SEV 102-Implementare, SEV 103-Raportare, SEV 104- Tipuri ale valorii, SEV 230- Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 232, SEV 233, SEV 300, Ghidul metodologic de evaluare GME 500, GME 530, GME 630- Evaluarea bunurilor imobile și întrunește toate condițiile de formă și fond.

Față de cele prezentate, potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.15/2022, în conformitate cu referatul de aprobare nr.179723/ 11.10.2022, cu prevederile art.154 alin.(1) din Ordonanța de urgență nr.57/2019, cu art.1650 din Codul Civil, în temeiul art.108, art.129 alin.2, lit (c) și alin.6 lit. (b), art. 139, alin.1 și alin.2 din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- însușirea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii terenului înscris în Cartea funciară nr.249445 a localității Craiova, în suprafață de de 12.490 mp, situat în municipiul Craiova, str.Buzăului nr.3, lot 2, în cuantum de 1.829.139 lei, echivalent a 370.346 euro, conform anexei la prezentul raport. (valorile nu includ TVA)

Director Executiv,  
Cristian Ionuț Gâlea

*Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului*

*Data:*

*Semnătura:*

Șef Serviciu,  
Lucian Cosmin Mitucă

*Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului*

*Data:*

*Semnătura:*

Întocmit,  
Insp.Florentina Gavrilescu

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

*Data:*

*Semnătura:*



COPIE

EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	<p><b>BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.</b>  <b>F16/693/2008: CUI 24317899</b>                  Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap4.                  Tel:0766444770;0728977411                  e-mail:pfablanariu@yahoo.com</p>	EVALUARI 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. Inreg. 10737



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

## 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 inseris 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 in Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

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

## **SCRISOARE DE ÎNAINȚARE**

**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;
- Inspecția imobilului;
- Redactarea raportului de evaluare.

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

Inspecția s-a efectuat în prezența reprezentantului beneficiarului.

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

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

## **INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII**

### **Misiune**

Avem plăcerea să vă transmitem raportul de evaluare care a fost pregătit pentru a estima valoarea de piață a imobilului în vederea 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 ca în cazul prezentei evaluări, evaluatorul proprietății este BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, identificat cu nr. leg. 10737, administrator al entității BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A., care a realizat evaluarea și inspecția proprietății subiect al evaluării.

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

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

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

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

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

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

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

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

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**



Administrator,  
**Blănariu Mihail-Dumitru**

**Evaluatorul proprietății**



Evaluator autorizat  
**Blănariu Mihail-Dumitru**

## **SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE**

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru, la cererea beneficiarului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. 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 măsurători), 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, 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



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

Raportare (IVS 103), SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104), SEV 105 Abordari si metode de evaluare;

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

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

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

**1.829.139 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,  
Blănarju Mihail-Dumitru



**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat  
Blănarju 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 funciara 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. Definierea, declararea valorii și forma de estimare a valorii**

Valoarea estimată este valoarea de piață a imobilului stabilită în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 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, analiza, localizare, fotografii, etc;
- verificăm ofertele publicate de vânzători în site-urile publice (de ex. imobiliare.ro, olx.ro, site-uri locale, etc.



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

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

În plus față de acestea, ne bazăm pe norme și normative utilizate: literatura de specialitate (standartele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022, cursul de Evaluare a Proprietăților Imobiliare, cursul de Evaluare a Bunurilor Mobile, buletinele informative editate de către ANEVAR); Legislația în vigoare (Codul Administrativ din 03.07.2019, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea Consiliului Local al municipiului Craiova nr. 76/2020).

### **1.16. Riscul evaluării**

Părerile noastre asupra valorii sunt bazate 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..**



dr. Mihail Dumitru



**Evaluatorul propriu-zis**  
Evaluator autorizat  
Blănar

## **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 spații pentru locuri de veci este probabilă, în mod rezonabil.

Utilizarea curentă – teren curți construcții lângă cimitir - se presupune a fi o utilizare redusă, deoarece nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există perspective de dezvoltare rezidențială sau comercială.

Concluzionând, cea mai bună utilizare a proprietății, care să respecte definiția celei mai bune utilizări este utilizarea ca teren intravilan utilizat la exindere spații 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 ridică la 269.506 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 302.601 locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (89,49%), cu o minoritate de romi (1,96%). Pentru 8,25% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (91,03%). Pentru 8,11% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

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

### **2.2.3. Analiza cererii**

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

Potențialii 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 pieții imobiliare, motiv pentru care deprecierea economică este mare.

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

### **2.2.4. Analiza ofertei**

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

Oferta de imobile de tipul celui evaluat este 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

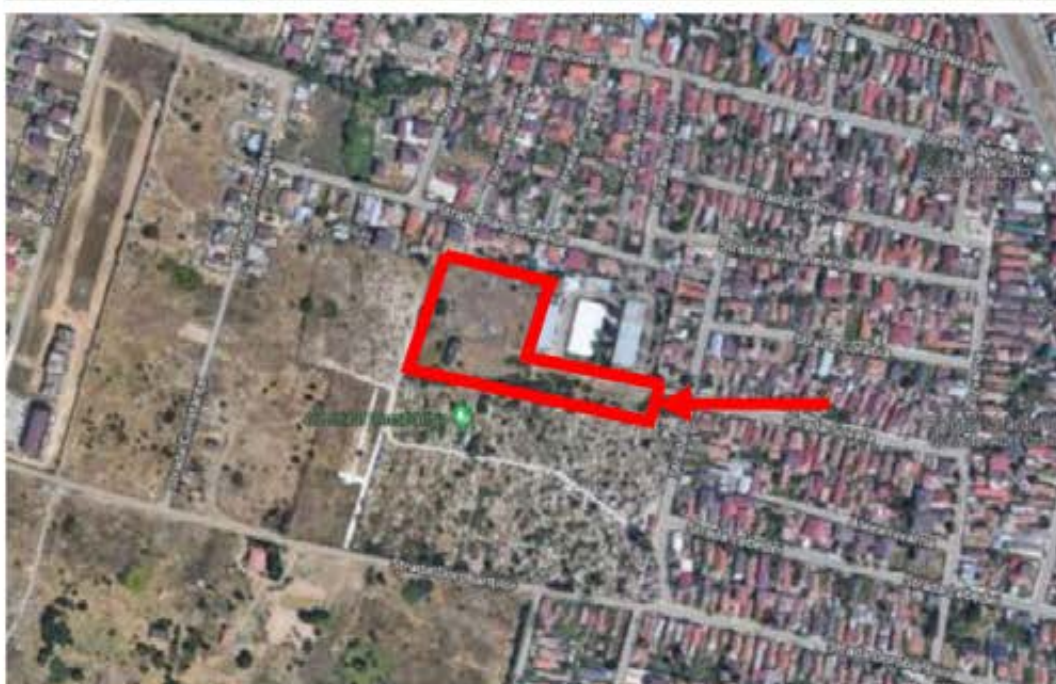
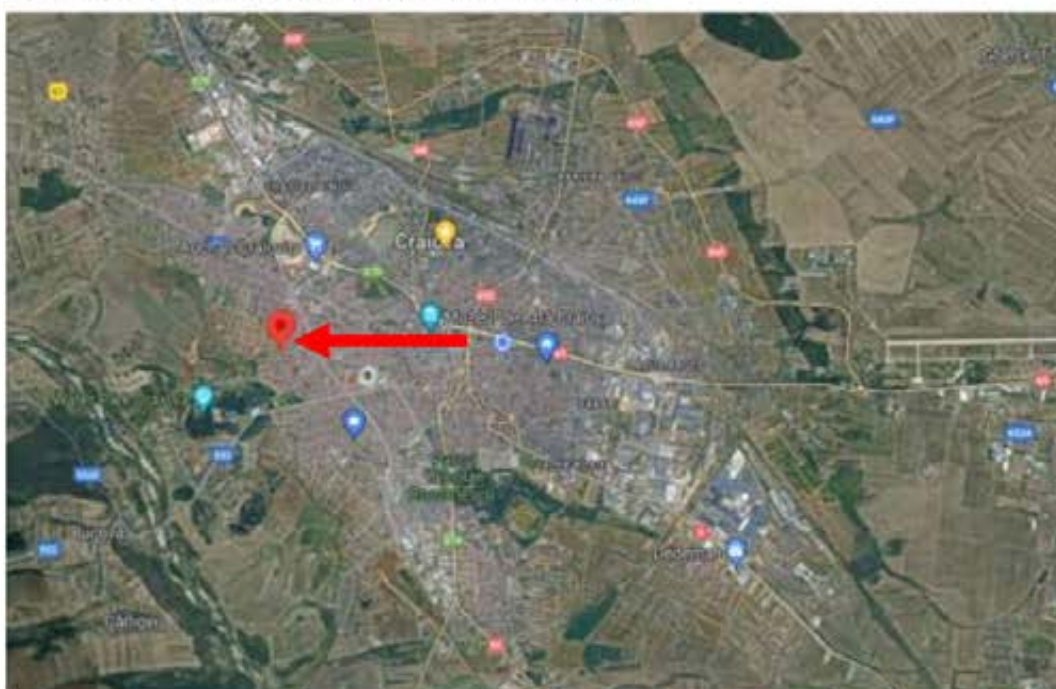
### Prezentarea datelor

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 periferica Municipiul Craiova, str. Buzaului, nr. 3, cartier Dorobantie, in imediata vecinatate a Cimintirului Dorobantie, judetul Dolj
<i>Artere importante de circulație prin apropiere</i>	Pietonal: str. Buzaului Auto: str. Buzaului Calitatea rețelelor de transport: drum pietruit
<i>Caracterul edilitar al zonei</i>	Tipul zonei: rezidentiala
<i>Utilitati edilitare</i>	Rețea urbană de energie electrică: existentă Rețea urbană de apă: existentă Rețea urbană de termoficare: inexistentă Rețea urbană de gaze: inexistentă Rețea urbană de canalizare: inexistentă Rețea urbană de telefonie: existentă Rețea urbană de transmisii de date: existentă
<i>Gradul de poluare al zonei</i>	Corespunzător traficului auto
<i>Ambient</i>	Liniștit
<b><u>3.1.2. Descrierea terenului</u></b>	
<i>Nr. cad.</i>	249445
<i>Carte funciara</i>	249445 a loc. Craiova
<i>Suprafata</i>	12490 mp din acte, si 12490 mp din masuratori
<i>Cai de acces</i>	Cale de acces de 107,23 ml la alee acces
<i>Vecinatati</i>	La nord: Proprietati private si alee acces La sud: Cimintirul Dorobantie La est: Proprietate private La vest: Cimintirul Dorobantie
<i>Concluzii in urma inspectiei</i>	Terenul este liber de constructii

## **CAPITOLUL 4**

### **Metodologia de evaluare**

Având în vedere scopul acestei evaluări, și caracteristicile fiecărui bun de evaluat, evaluatorul a utilizat pentru estimarea valorii de piață abordările cele mai adecvate, abordări recunoscute Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR editia 2022.

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

Având în vedere scopul acestei evaluări, și caracteristicile fiecărui bun de evaluat, evaluatorul a utilizat pentru estimarea valorii de piață abordările cele mai adecvate, abordări recunoscute Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR editia 2022.

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

- Metoda comparatiilor directe pentru estimarea valorii de piata a terenului.

#### **4.1. Metoda comparatiilor directe pentru estimarea valorii de piata a terenului**

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparatia directa, extractia, alocarea, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii și dezvoltării.

Premisa majoră a metodei prin comparatia vanzarilor este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile/ofertele unor proprietati competitive si comparabile. Aceasta abordare utilizeaza analiza pietei in vederea identificării de tranzactii ale unor proprietati similare si comparării acestora cu subiectul de evaluat.

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

Corecțiile procentuale care se aplica preturilor unor tranzactii comparabile, reflecta superioritatea sau inferioritatea proprietatii comparabile, avand in vedere elementele de comparatie. Instrumentul de lucru pentru efectuarea corecțiilor este grila de piata care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparatie, pe prima coloana proprietatea evaluata iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparatie se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru corectie.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiza 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 evaluata 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 metoda, evaluatorii analizează tranzacții comparabile sau alternativ mai multe oferte, în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietatii subiect; un număr de comparabile, poziționate ca mai jos, au fost analizate comparativ cu proprietatea subiect:



Proprietatea subiect este marcată în culoare albastru, ofertele analizate sunt prezentate în culoare roșie. Grila de piață este prezentată în Anexa 1.1. Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 3 (are cea mai mică ajustare totală brută). Având în vedere aceste ajustări și detaliile de calcul din Anexa 1.1. din această secțiune, estimăm că **valoarea de piață a terenului este:**

**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;
- Valoarea nu conține T.V.A;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

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

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

**BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA**



**Evaluator autorizat  
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 ÎNTEPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

ANEXA I.1.

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
		Comp.1	Comp.2	Comp.3
<b>AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI</b>				
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	43,0	45,4	48,0
Tipul tranzactiei		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare
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. Dorobanțiului, 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
Preț 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
Preț 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
Preț 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
Preț 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
Preț 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
Preț 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>Preț 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 (%)		20%	20%	23%
Proprietatea comparabila 2 a înregistrat 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 pieței și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferențe 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 tranșionare variază pe piața locală			
<b>Ajustari</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>Ajustari</b>	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>
	0%	0%	0%
<b>Restricții de utilizare</b>			
Se consideră ca la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.			
<b>Ajustari</b>	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>
	0%	0%	0%
<b>Condiții de finanțare</b>			
Se consideră ca la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleși - nu sunt necesare ajustări.			
<b>Ajustari</b>	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>
	0%	0%	0%
<b>Condiții de vânzare</b>			
Se consideră ca la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleși ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt			
<b>Ajustari</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>	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
<b>Procent ajustare aplicat</b>	0%	0%	0%
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>	nu se ajustează	nu se ajustează	ajustare negativă
<b>Procent ajustare aplicat</b>	0%	0%	-10%
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 proprietate 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>	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
<b>Procent ajustare aplicat</b>	0%	0%	0%
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>	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
<b>Procent ajustare aplicat</b>	-10%	-10%	-5%
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 în 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>	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
<b>Procent ajustare aplicat</b>	0%	0%	0%
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 strădal 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>	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
<b>Procent ajustare aplicat</b>	0%	0%	0%
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 proprietate cu			
<b>Comparabila vs Subiect</b>	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>
	similare	similare	similare
<b>Tip de ajustare aplicat</b>	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
<b>Procent ajustare aplicat</b>	0%	0%	0%
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>	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
<b>Procent ajustare aplicat</b>	0%	0%	0%
Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizarea 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>	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
<b>Procent ajustare aplicat</b>	-15%	-15%	-15%



**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 Breței Dorobanților". The price is listed as 43 EUR. The location is Bretea, Cluj. The listing includes a table with details: Zone: Bretea, Tip teren: Teren construit, Clasificare teren: Intravilan, Suprafață teren (m²): 2700, and Utilizabil: Da. There is a "Preț negociabil" tag. The listing is from "Multispace Premium Furnituri". A description at the bottom states: "Particular Vând Parcele intravilan în spatele garajului de la București. Certificat Urbanism (P+SE) Bretea de 100mp,400 mp,800 mp,1200 mp cu utilități apă caldă și curent electric pe stradă." The right sidebar shows the user profile "Cristina" with a phone number "0745409954" and buttons for "TRIMITE MESAJ" and "SALVAZĂ ANUNȚUL". There is also a "Vezi oferta noastră" button with a right arrow.

COMPARABILA 2

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

The screenshot shows a real estate listing on the website imobiliare.ro. The listing is for a plot of 2600 sqm in the Izvorul Recei area of Craiova. The price is listed as 118,000 €. The listing includes a photo of the plot, a map, and a table of specifications. The contact information for the agent, BLITZ, is also visible.

**Teren intravilan de 2600 mp, zona Izvorul Recei**

118.000 €

0351 455 333  
Agentul agent

**BLITZ**

BLITZ ONLINE

Trimită mesaj

0351 455 333  
Agentul agent

Cum să cumperi cu încredere  
proprietarului, făcându-ți când  
reșpunde și poți continua discuția  
din confortul tău!

Trimită mesaj

0351 455 333  
Agentul agent

Trimită mesaj

BLITZ oferă agent vânzare teren intravilan în suprafață de 2600 mp, în zona Izvorul Recei Craiova, în vecinătatea I 7K Craiova (strada  
Șoseaua Izvorul Recei), agentul comercial, urmând să poată fi obținut din nou și se referă la referința de gosp.

0351 455 333

**Notițe**

Adaugă comentariu

Adaugă

**Specificații**

Suprafață teren	2600 mp
Tip teren	constructiv
Categoria 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 dirt path leading through a grassy field under a blue sky. The title is "Teren Intravilan Rovine 2" with a price of "48 €". The seller is "Dumitrascu Nicoleta" from Craiova. The ad includes a "PROMOVAȚIE" badge and a "Pentru comenzi rapide sau întrebări - 48 euro (imp. inclusiv)" button. A sidebar on the right features an advertisement for "Motostivuitoare diesel" (diesel forklifts) with the text "Te ajutam in alegerea produsului potrivit pentru afacerea ta" and the website "Motostivuitoare.com".

**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 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.





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: Găbea Ionuț Cristian	Director executiv	14.07.2022	
Mitulea Lucian Cosmin	Șef Serviciu	14.07.2022	
Împuternicit: Găvrilescu 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		Arhivat
2	Exemplar 2	PFA Băneanu 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 DOLJ  
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  
10017461453



#### 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; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 248317/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 272507 din 11/11/2021;</i>	A1
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 1) SIMA GEORGE 2) SIMA MARCELA- MIHAELA <i>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;</i>	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) BERCEA STEFANITA 2) BERCEA ANDREEA GABRIELA <i>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;</i>	A1

#### C. Partea III. SARCINI .

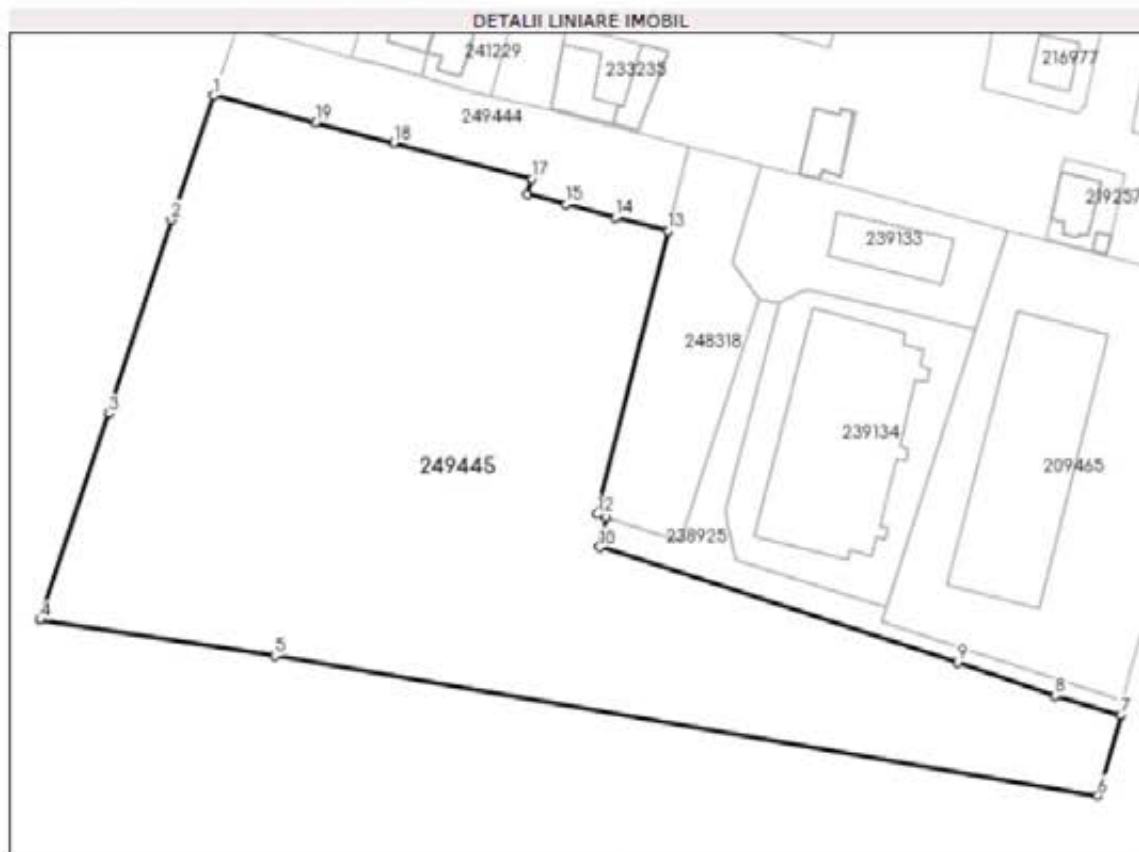
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

## 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 Cr	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	12.490	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (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 început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (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 ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în formă 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

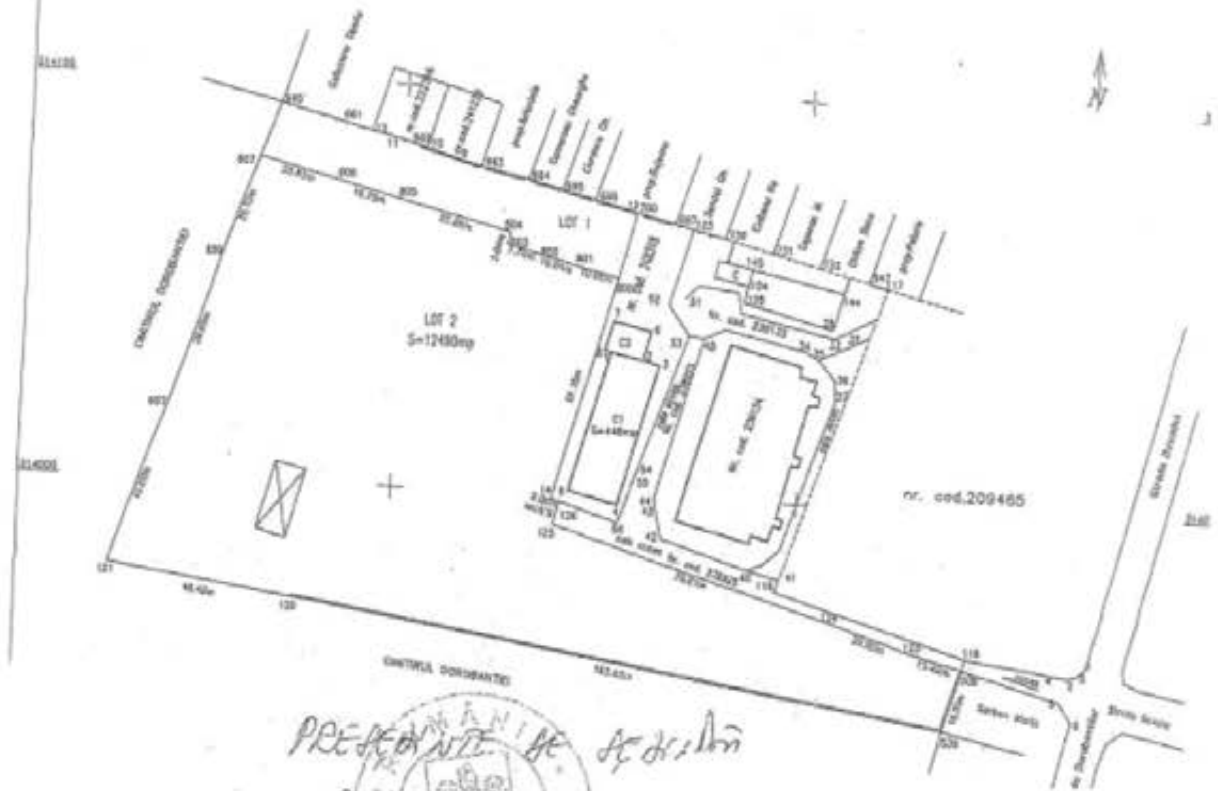
ANEXA NR 1 LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI  
LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA NR 15/2021

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI  
LOT 2

Scara 1:1000  
-intrevilan-

Anexa 1

Nr. cadastral	Suprafata terenului	Adresa terenului
249445	12490m <sup>2</sup>	Str. Sfantul Spiridon nr. 15, Oradea
Localitatea	Comuna	Județ
Oradea	Oradea	M. Cluj



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
Răzvan MARUȘCU

Nr. parcela	Categorie de folosință	
1	Ce	
Total		
Cod	Destinația	Suprafata construita (m <sup>2</sup> )
Total		
Suprafata totala masurata a imobilului=12490m <sup>2</sup>		
Executant: S.A. AC TONORIEVEY SRL CLASA I, AUT. EXAM. SO-52 Nr.1270427201P S.P.A. ORADEA C-17418/01 -CAT. A, AUT. SERVICIO-5-F Nr.12702884 Confirm executarea masurarilor in teren corectitudinea intocmirii documentelor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren Semnatura si stampila Data: 12.2021		Inspector: Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Dinc. 238542 / 07.12.2021 Adrian Ilie Iosif 2021.12.10 08:56:30 +02'00'
Digitally signed by Constan tin-Irinei Gresita Date: 2021.12.06 17:16:23 +02'00'		



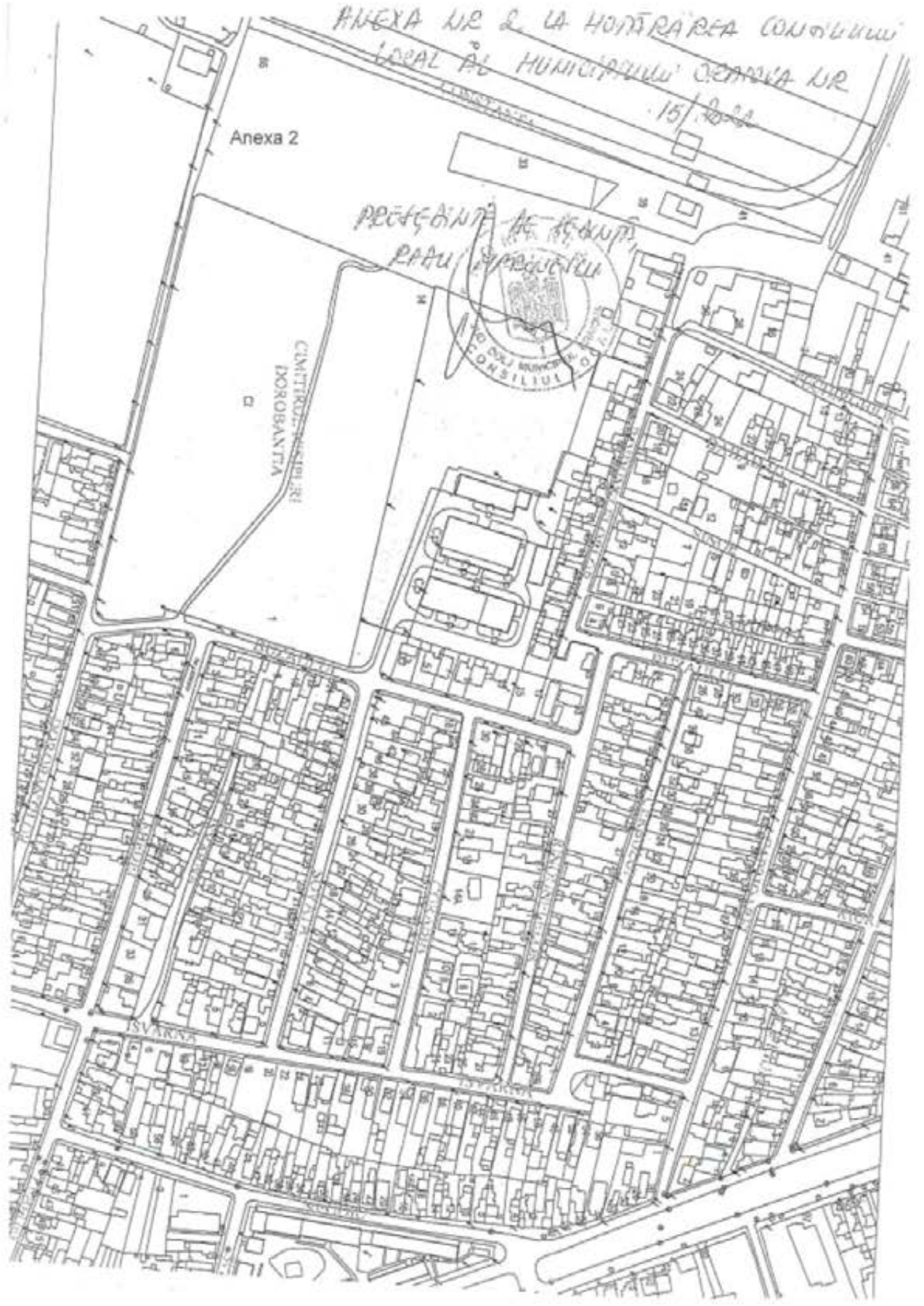
ANEXA NR 2 LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI  
LOCAL AL MUNICIPIULUI CERNAVA NR  
15/2011

Anexa 2

PREȘEDINTELE  
RĂZU  
RĂZU



CIMITIRUL  
INCERȘI  
EXOROBANTIA





J. G. G. G.  
16.12.2021

Catre Primăria Craiova

96  
PATRIMONIUL

PROCES-VERBAL AL COMUNICĂRII  
Nr. 226263  
Zona 15  
Anexa 12

Ac. Mihail  
16.12.2021  
Ac. G. G. G.  
16.12.2021

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 declaram 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

SIMA MARCELA-MIHAELA

BERCEA ȘTEFĂNIȚĂ

BERCEA ANDREEA-GABRIELA

HCC 15/2021

DUPLICAT

## ACT DE DEZMEMBRARE

Subsemnații, SIMA GEORGE, CNP

SIMA MARCELA-MIHAELA, CNP

ambii cu domiciliul în

id. Dolj, BERCEA

ȘTEFĂNIȚA, CNP

BERCEA ANDREEA-GABRIELA, CNP

ambii cu domiciliul în

jud. Dolj, în calitate de proprietari ai

imobilului situat în Craiova, str. Buzaului, 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 vreo 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 afectatiune, 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.



ROMÂNIA

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 \_\_\_\_\_ cu domiciliul în \_\_\_\_\_, jud. Dolj, identificat prin CI seria I
2. SIMA MADONELA-MIHAELA, CNP \_\_\_\_\_ Cal. id. Dolj, identificată cu CI \_\_\_\_\_
3. BERCEA ȘTEFĂNIȚĂ, CNP \_\_\_\_\_ cu domiciliul în \_\_\_\_\_, jud. Dolj, identificat prin CI seria \_\_\_\_\_
4. BERCEA ANDREEA-GABRIELA, CNP \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ 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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

C.I.C-12

Nr. 162702

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, PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA  
IN ATENȚIA DIRECTIEI PATRIMONIU**

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 159188 din 12.09.2022, întocmită în urma interpelării înregistrată la Primăria Municipiului Craiova sub nr. 148838/24.08.2022, transmisă anexată, în baza contractului cadru nr. 84471/05.05.2022, în vigoare, vă transmit următorul 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 aceeași zona cu terenul propus spre achizitie, iar in felul acesta s-a denaturat valoarea evaluata (in sensul cresterii)", in urma careia se solicita intocmirea unui raport de verificare a prezentului raport de evaluare,**

Această afirmație este neintemeiată, întrucât, conform Standardelor de Evaluare ANEVAR și a ghidurilor metodologice de evaluare, evaluatorul nu este obligat să ia în calcul un teren vecin, ci trebuie să utilizeze comparabile care să aibă caracteristici cât mai apropiate de terenul subiect, și trebuie apreciată cea mai bună comparabilă. Având în vedere aceste norme metodologice de evaluare, în raportul întocmit, evaluatorul a ales comparabile de teren intravilan situate în zona terenului de evaluat, aflate la distanțe cuprinse între 500 ml. până 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 în aceste condiții, cum se poate lua în considerare afirmația "ca sunt multe nereguli in raportul de evaluare ce ne este supus insusirii"?!! astfel că această afirmație este nesustenută temeinic și tendentioasă

- 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 această afirmație este ruptă de realitate și nefundată atata timp cât nu se explică calculul așa zisului prejudiciu de 1.000.000 lei în plus.



Avand in vedere documentul atasat, nesemnat, nepersonalizat, neasumat (intocmit de un evaluator acreditat ANEVAR ), in care se spune ca sunt multe neregului 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 nesustinut 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.





- 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 studiu 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&listina=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3379254075](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/cernele/teren-constructii-de-vanzare-XAGJ03004?lista=7856561&listina=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3379254075)

Imobiliare.ro

Teren constructii industriale Craiova - zona Cernele

115.500 €

0770 216 469

7000 MP

## Descriere

Teren 7000 mp teren, potrivit pentru constructii industriale, in Ortopia, zona Cernele, avand o dezvoltare de 100% terenul face parte dintr-o parcelă de 30.000 mp.

## Notițe

Teren în construcție

Ad:

## Specificații

Suprafata teren	7000 mp	
Tip teren	constructii	
Clasificarea teren	entru vanz	
Front strada	30 m	
nr. pozitii	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 oca 6 km, fata de proprietatea subiect

### Oferta 2 Teren Craiova bariera Valcii

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-craiova-bariera-valcii-IDnw50>

The screenshot shows the Storia.ro website interface. At the top, there's a navigation bar with the Storia logo and some menu items. Below that, a search bar and a list of filters are visible. The main content area displays an aerial photograph of the property location. To the right of the map, there's a sidebar with property details, including the price '242 000 €' and a 'Salveaza oferta' button. Below the map, there's a section titled 'Teren Craiova, Bariera Valcii' with a price of '242 000 €' and a 'Salveaza oferta' button. The bottom part of the screenshot shows a 'Prezentare generala' section with a table of property details.

#### Prezentare generala

Suprafata	24.442 mp	Tip teren	Teren agricol	Agente
Incalzire	...	Siguranță	...	...
Valoarea la distanță	...	Tip vanzare	agentie	...

#### Descriere anunt

Teren Bariera Valcii cu suprafata de 24.442 mp cu deschidere de 135,52 m (2.203,5 mp intravilan si 22.238,5 mp extravilan). Accesul catre teren se face din strada principala Bariera Valcii si de distanta pe drumul pe langa ca 200 m in localitate apropiata de cca foste fuzine Petrolul. Un frati, curent electric, apa curenta - canalizare si gaze naturale.  
 NOTA: La profil 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 oca 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>

imobiliare.ro

Teren extravilan, 2.900 mp, Izvorul Rece

84.000 €

0351 455 333

BLITZ

### Descriere

BLITZ propune spre vanzare un teren extravilan de 2.900 mp, Izvorul Rece. Toata suprafața este în stare foarte bună și este în posesia unui proprietar responsabil. Terenul este în posesia unui proprietar responsabil și este în posesia unui proprietar responsabil. Terenul este în posesia unui proprietar responsabil și este în posesia unui proprietar responsabil. Terenul este în posesia unui proprietar responsabil și este în posesia unui proprietar responsabil.

BLITZ 318231V

### Notițe

Compartiment

Adaugați

**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







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 află 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 corecție, 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. Targului, 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: Gâlea Ionuț Cristian	Director executiv	12.09.22	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	12.09.22	
Întocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	12.09.2022	

Nr.	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: e-mail

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



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: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv	20.09.2022	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	20.09.2022	-
Întocmit: Gavrilăscu Florentina	Inspector	20.09.2022	

Nr. r.	Nr. exemplar difuzat	Destinatar	Nr. file	Nr file/anexe	Ot	ții
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



## RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referatul nr.179723/2022, Raportul nr.180195/2022 al Directiei Patrimoni
- Potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.15/2022, în conformitate cu prevederile art.154 alin.(1) din Ordonanța de urgență nr.57/2019, cu art.1650 din Codul Civil, în temeiul art.108, art.129 alin.2, lit (c) și alin.6 lit. (b), art. 139, alin.1 și alin.2 din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ
- Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor din Romania, ANEVAR ediția 2022, conform SEV 100- Cadru general, SEV 101-Termenii de referință ai evaluării, SEV 102-Implementare, SEV 103-Raportare, SEV 104-Tipuri ale valorii, SEV 230- Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 232, SEV 233, SEV 300, Ghidul metodologic de evaluare GME 500, GME 530, GME 630- Evaluarea bunurilor imobile și întrunește toate condițiile de formă și fond.
- Potrivit Legii nr.514/2003 privind organizarea si exercitarea profesiei de consilier juridic;

## AVIZAM FAVORABIL

propunerea privind supunerea spre aprobare Consiliului Local:

- însușirea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii terenului înscris în Cartea funciară nr.249445 a localității Craiova, în suprafață de de 12.490 mp, situat în municipiul Craiova, str.Buzăului nr.3, lot 2, în cuantum de 1.829.139 lei, echivalent a 370.346 euro, conform anexei la prezentul raport. (valorile nu includ TVA)

**Director**  
**Ovidiu M.**

Îmi asum responsabilitate  
si legalitatea in solidar cu in.  
Semnatura:

**Intocmit,**  
**Cons.jur.N**      **a Bedelici**

Îmi asum responsa  
v  
ind legalitatea actului





DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU  
Nr. 128484./ 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: Gâlea Ionuț Cristian	Director executiv	14.07.2022	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	14.07.2022	
Întocmit: Gavrilescu 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		Arhivat
2	Exemplar 2	PFA Blănariu Mihail-Dumitru	1	12	e-mail

## 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



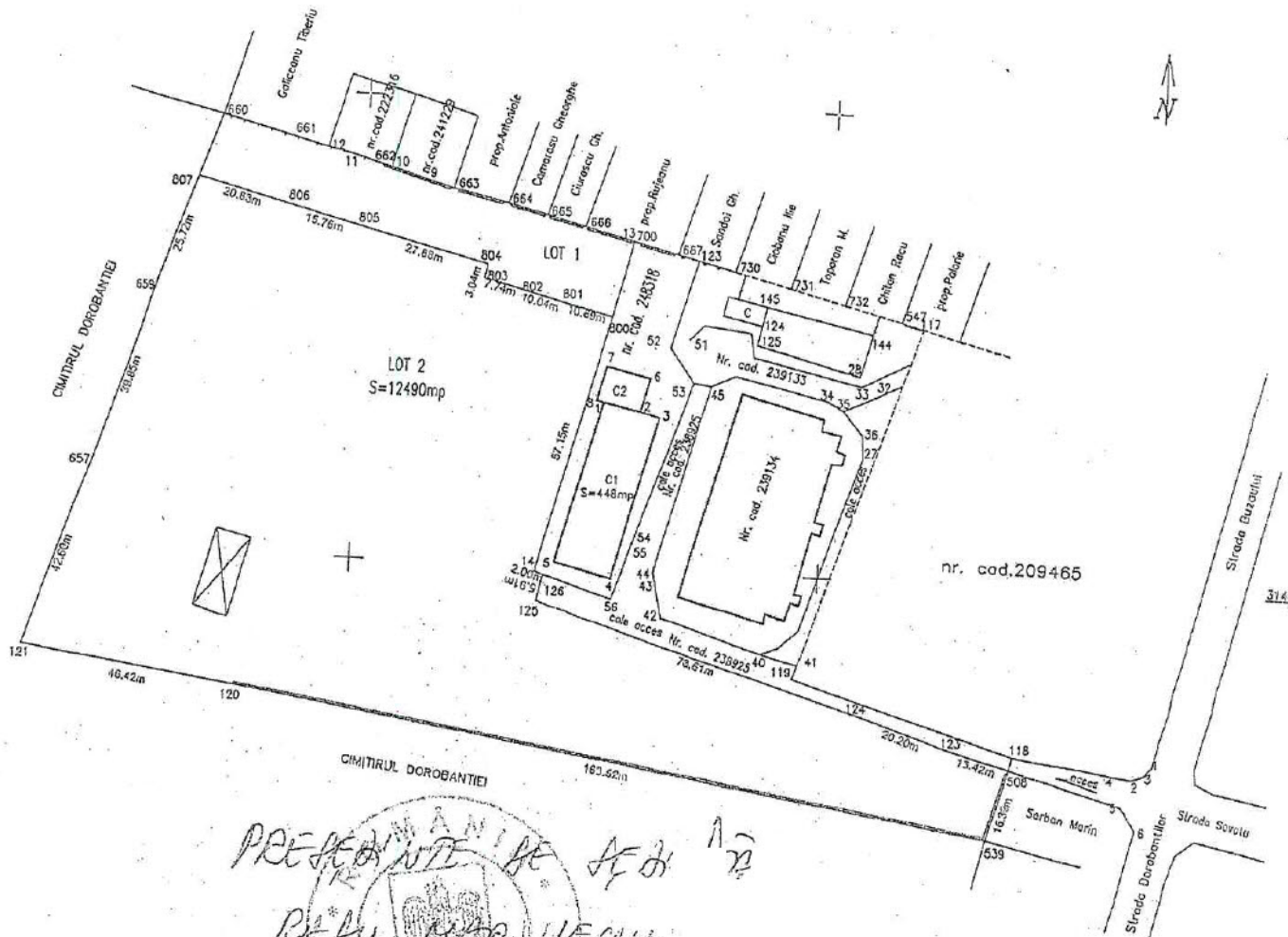
ANEXA NR 1 LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA NR 15/2021

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI LOT 2

Scara 1:1000  
-intravilan-

Anexa 1

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
249445	12490mp	Mun. Craiova, str. Buzestiului nr. 3, Jud. Dolj
Cartea Funciara nr.	UAT	Mun. Craiova



PRESEDINTE DE SEDINTA  
RABU MIRCEA

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Date referitoare la constructii
1	Cc	12490	Teren imreimvil c
Total		12490	

Suprafata totala masurata a imobilului=12490mp

Executant, P.L.A SC TOPOSURVEY SRL - CLASA I, AUT. SERIA RO-B-J Nr.1572/16.07.2019 P.F.A GRESITA C-TIN IRINEL - CAT. A, AUT. SERIA RO-B-F Nr.1672/2014 Confirm executarea masuratorilor la teren corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura si stampila Data: 12.2021 Constantin-Irinel Gresita Digitally signed by Constantin-Irinel Gresita Date: 2021.12.06 17:16:23 +02'00'	Inspector: Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Doc. 286542 / 07.12.2021 Adrian Ilie Iosif 2021.12.10 08:56:30 +02'00'
---	---



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

Anexa 2

PREȘEDINTE DE ȘANCI  
RAUL MĂRINTEȘU

CIMITIRUL  
DOROBANTIA  
CI





Dr. G. G. G.  
16.12.2021

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA	
C.I.C.-8	
Nr.	226263
Zila	15
Luna	12
Anul	2021
Anexe	

Catre Primăria Craiova

PATRIMONIUL

Dr. G. G. G.  
16.12.2021

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 itirului Dorobantiei dorim sa declaram urmatoarele modificari produse in urma procesului de .zmembrare:

- 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

jud. Dolj

SIMA MARCELA-MIHAELA

jud Dolj

BERCEA ȘTEFĂNIȚĂ (

BERCEA ANDREEA-GABRIELA

HCC 15/12/21

100110485898



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

Dosarul nr. 291689 / 13-12-2021

## INCHEIERE Nr. 291689

Registrator: MIHAI LUNGOCI

Asistent: ANA MARIA DUPLEA

Asupra cererii introduse de SIMA GEORGE domiciliat in Loc.  
Jud. Dolj privind Dezmembrare/Comasare in cartea funciara, in baza:  
-Act Notarial nr.ACT DE DEZMEMBRARE AUT. SUB NR. 2711/13-12-2021 emis de DINCĂ ALINA CAMELIA;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 600 lei, cu documentul de plata:

-Chitanta interna nr.2021063204/13-12-2021 in suma de 600  
pentru serviciul avand codul 222

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

## DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 248317, inscris in cartea funciara 248317 UAT Craiova avand proprietarii: SIMA GEORGE, SIMA MARCELA- MIHAELA in cota de 1/2 de sub B.2, BERCEA STEFANITA, BERCEA ANDREEA GABRIELA in cota de 1/2 de sub B.3;
- se noteaza radierea propunerii de dezmembrare de sub B5 asupra A.1 sub B.6 din cartea funciara 249444 UAT Craiova;
- Se sisteaza cartea funciara 248317 a imobilului cu numarul cadastral 248317 / Craiova ca urmare a dezmembrarii acestuia in urmatoarele 2 imobile:  
-- nr.cad.249444\cf.249444;
- nr.cad.249445\cf.249445;
- asupra A.1 sub B.7 din cartea funciara 248317 UAT Craiova;
- Se infiinteaza cartea funciara 249444 a imobilului cu numarul cadastral 249444 / UAT Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 248317 inscris in cartea funciara 248317; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 249444 UAT Craiova;
- se noteaza radierea propunerii de dezmembrare de sub B5 asupra A.1 sub B.6 din cartea funciara 249445 UAT Craiova;
- 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; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 249445 UAT Craiova;

Prezenta se va comunica părților:

IONICA VERGICA

\*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Craiova, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

15-12-2021

Registrator,

MIHAI LUNGOCI

Asistent Registrator,

ANA MARIA DUPLEA

Ana-Maria  
Duplea

Digitally  
signed by Ana-  
Maria Duplea

\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere in evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 249445 Craiova

Nr. cerere	291689
Ziua	13
Luna	12
Anul	2021

Cod verificare  
 100110485898



**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 înființează cartea funciara 249445 a imobilului cu numărul cadastral 249445 / UAT Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 248317 înscris în 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 înființează cartea funciara 248317 a imobilului cu numărul cadastral 248317 / UAT Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 238924 înscris în cartea funciara 238924; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 248317/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 272507 din 11/11/2021;</i>	A1
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 1) <b>SIMA GEORGE</b> 2) <b>SIMA MARCELA- MIHAELA</b> <i>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;</i>	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) <b>BERCEA STEFANITA</b> 2) <b>BERCEA ANDREEA GABRIELA</b> <i>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;</i>	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 600 RON, -Chitanța internă nr.2021063204/13-12-2021 în suma de 600, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,  
15-12-2021

Asistent Registrator,  
ANA MARIA DUPLEA

Referent,

Data eliberării,

\_\_/\_\_/\_\_

(parafa și semnătura)  
Ana-Maria  
Duplea  
Digitally signed by  
Ana-Maria  
Duplea

(parafa și semnătura)



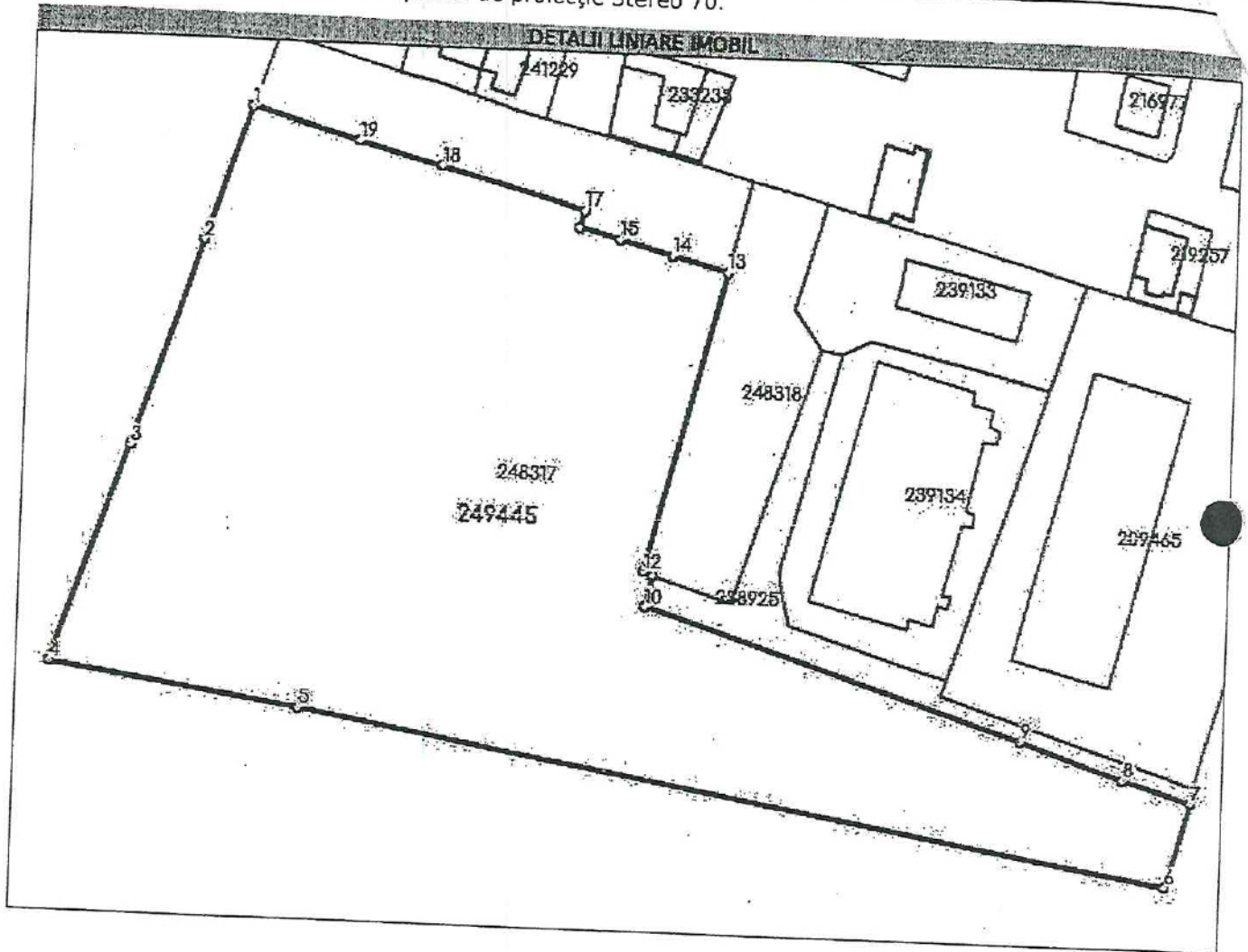
## Anexa Nr. 1 La Partea I

Punct  
inceput  
7  
8  
9

## 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	curti constructii	DA	12.490	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct nceput	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

DUPLICAT

## ACT DE DEZMEMBRARE

Subsemnații, SIMA GEORGE, CNP  
ambii cu domiciliul în Craiova,  
ȘTEFĂNIȚĂ, CNP  
ambii cu domiciliul în

MA MARCELA-MIHAELA, CNP  
jud. Dolj. BERCEA  
i BERCEA ANDREEA-GABRIELA, CNP  
1. Dolj, în calitate de proprietari ai  
imobilului situat în Craiova, str. Buzaului, 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  
autenticare 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.





ROMÂNIA

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 \_\_\_\_\_, domiciliul în Craiova,  
Dolj, identificat prin CI seria I
2. SIMA MARCELA-MIHAELA, CNP \_\_\_\_\_, domiciliul în  
identificată cu \_\_\_\_\_
3. BERCEA ȘTEFANIȚA, CNP \_\_\_\_\_, domiciliul în Craiova, s  
id. Dolj, identificat prin CI seria \_\_\_\_\_
4. BERCEA ANDREEA GABRIELA, CN \_\_\_\_\_, cu domiciliul  
j, identificată prin CI seria I

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.

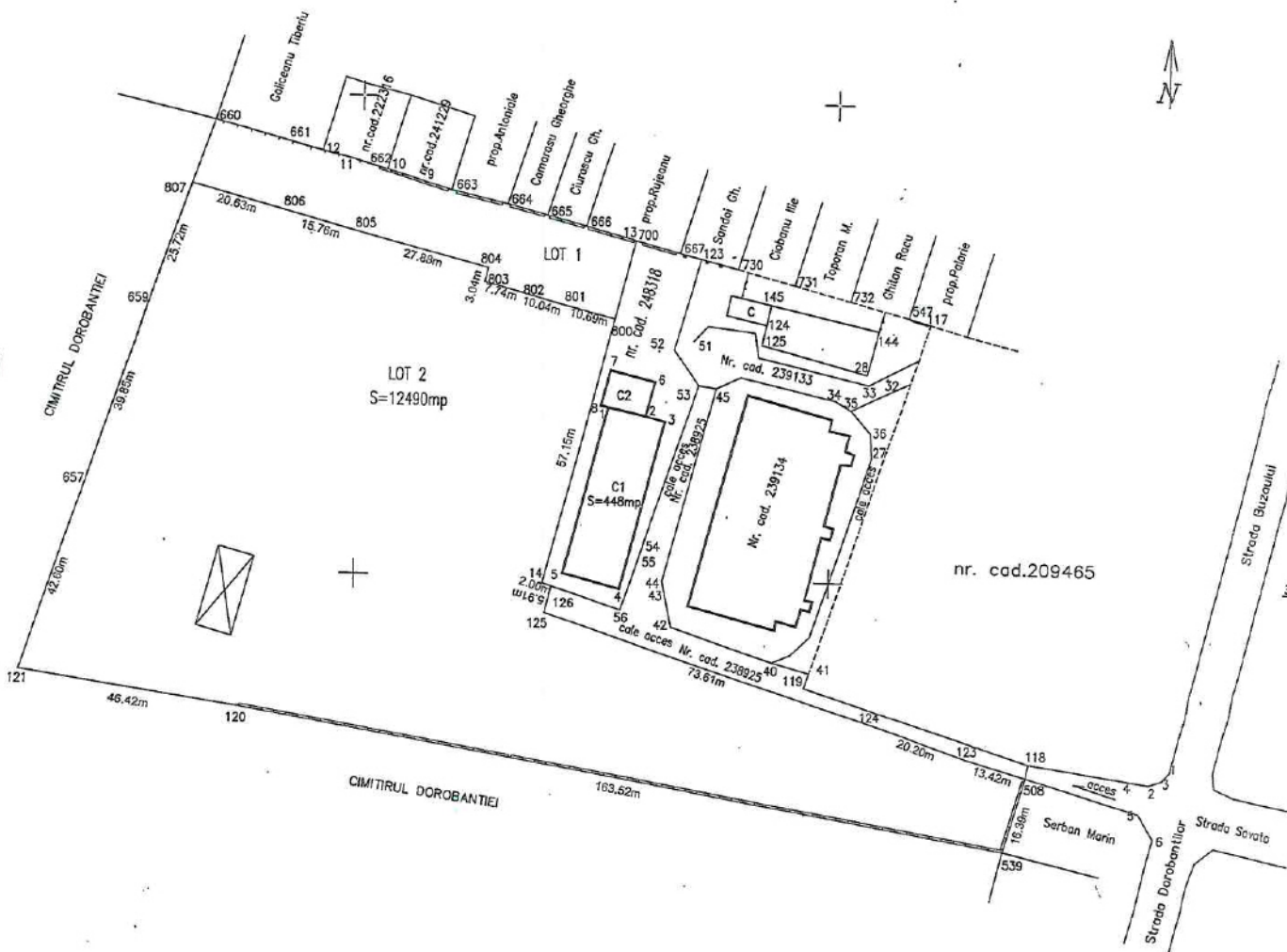
**NOTAR PUBLIC,  
DINCĂ ALINA CAMELIA**



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI  
LOT 2

Scara 1:1000  
-intravilan-

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
249445	12490mp	Mun. Craiova, str. Buzaului, nr. 3, Jud. Dolj
Cartea Funciara nr.	UAT	Mun. Craiova



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	12490	Teren inrejmuit gard de beton, gard de lemn si limita conventionala
Total		12490	

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului=12490mp

Executant,  
P.J.A SC TOPOSURVEY SRL -  
CLASA I, AUT. SERIA RO-B-J Nr.1572/16.07.2019  
P.F.A GRESITA C-TIN IRINEL  
-CAT. A, AUT. SERIA RO-B-F Nr.1672/2014

Confirm executarea masuratorilor la teren  
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si  
correspondenta acestora cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

Data: 12.2021

Constantin-Irinel  
Gresita  
Digitally signed  
by Constantin-Irinel  
Gresita  
Date:  
2021.12.06  
17:16:23 +02'00'

Inspector:

Confirm introducerea imobilului in baza de date  
integrata si atribuirea numarului cadastral

Doc. 286542 / 07.12.2021  
Adrian Ilie Iosif  
2021.12.10 08:56:30 +02'00'







Dr. Găbea  
16-09-2022

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

C.I.C-12

Nr. 162702

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 caracteristici 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 cene 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, nesemnat, nepersonalizat, neasumat (intocmit de un evaluator acreditat ANEVAR ), in care se spune ca sunt multe neregului 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 nesustinut 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.**

- **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 cimintirului 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 valoarea 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 cimintir (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 cimintir, 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 Cimintir 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&listina=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3379254075](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/cernele/teren-constructii-de-vanzare-XAGJ03004?lista=7856561&listina=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3379254075)

### Descriere

Sunt 7000 mp teren, potrivit pentru constructii industriale, in Craiova, zona Cernele, in apropiere de clinica, cu 12 ani vechime face parte dintr-o parcea de 30 000 mp

### Notițe

2019/03/03 10:00:00

Ad:

### Specificatii

Suprafata teren	7000 mp	
Tip teren	constructii	
Clasificarea teren	extravilan	
Front strada	30 m	
De inchiriat	2	

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>

imobiliare.ro

Teren extravilan, 2.800 mp, Izvorul Rece

84.000 €

0351 455 333

BLITZ



## Descriere

BLITZ propune spre vanzare un teren extravilan de 2.800 mp, în Izvorul Rece. Terenul are toate condițiile la zi și este un teren de dezvoltare, care poate fi dezvoltat în zona de 1500 m și are un cadru de dezvoltare din drumul principal (Centura de Nord). Se poate realiza într-o zonă liniștită, cu o vedere frumoasă în parcul de 1500 mp, având în vedere proiectate imobile care se află pe lângă construcția actuală mai mare decât din zona de sud a fâșii (Promeniada Nord), care a fost dezvoltată în împrejurimile acestor terenuri. Reprezintă o bună investiție pentru viitorul spațiu, mai ales ținând cont de faptul că va fi trecut în intravilanul orașului.

BLITZ GROUP

## Notițe

Adaugă

Adaugă

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

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	Tip teren	Teren intravilan	Agent
Industria		Siguranță	Acte	
Vizibilitate la distanță		Tip vanator	Agentie	

#### Descriere anunț

Teren Bariera Valcii in suprafata de 24.442 mp cu deschi date de 125.52 mp (2.203.5 mp intravilan si 22.238.5 mp extravilan). Accesul catre teren se face din strada principala Bariera Valcii si se intindeaza pe drumul asfaltat cca 200 mp. In imediata apropiere se afla fostele fabrici Avicola. Utilitati: curent electric, apa curenta - canalizare si gaze naturale.  
 NOTA: La pretul de vanzare se adauga TVA.

#### Particularitati

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 4 Teren intravilan Cimintir Dorobatie

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

**storia**

Tyrex Imobiliare vinde teren intravilan Zicintir Dorobantia

208 000 €

View details

**Prezentare generala**

Suprafata	10.000 m <sup>2</sup>	Tip teren	teren intravilan
Locatie	plaza	Siguranță	scut, scut
Distanta la distanta	10.000 m	Tip constructie	agencie

Agentie imobiliara  
0745.764.956  
Romania (0040) 0745.764.956

[Vezi toate ofertele](#)

**Descriere anunt**

Teren intravilan 10000 mp compus din 3 portii din care una de 6400mp, una de 650mp si una de 720 mp. Terenul se invecineaza din est cu cimitirul Dorobantia pe o latura si cu o alta proprietate privata pe latura opusa, cu posibilitate de extindere pana la 20000mp. La teren se ajunge prin strada Sotoului-Dorobantilor sau Randunelile.

Pretul afisat poate suferi modificari fiind acoperizat permanent cu valoarea intinerii.

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

**Particularitati**

**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)