

HOTĂRÂREA NR. ____
privind aprobarea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de
pornire al negocierii în vederea vânzării, de către municipiul Craiova, a
apartamentului situat în str.I.D.Sîrbu, nr.14, bl.13, sc.2, ap.5

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 29.01.2026;

Având în vedere referatul de aprobare nr.4527/2026, raportul nr.14864/2026 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr. 15817/2026 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune aprobarea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al negocierii în vederea vânzării, de către municipiul Craiova, a apartamentului situat în str.I.D.Sîrbu, nr.14, bl.13, sc.2, ap.5;

În conformitate cu prevederile art.1650 din Codul Civil;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.95/2008 referitoare la vânzarea cu plata prețului în rate a unor locuințe proprietate privată a municipiului Craiova;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se aprobă raportul de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al negocierii vânzării apartamentului cu două camere și dependințe, proprietate privată a municipiului Craiova, situat în str. I D Sîrbu nr. 14, bl.13, sc.2, ap.5, în cuantum de 122.370 lei, echivalent a 24.044 euro, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Valorile prevăzute la alin.(1), nu includ TVA.

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

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Lia-Olguța VASILESCU

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

Referat de aprobare

a proiectului de hotărâre privind aprobarea Raportului de Evaluare ce stabilește prețul de pornire al negocierii pentru vânzarea apartamentului cu 2 camere și dependințe, situat în Craiova, str. I D Sîrbu nr 14, bl.13,sc.2, ap.5, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova

Având în vedere:

Hotărârea Consiliului Local nr.95/28.02.2008, s-a aprobat la art.1, vânzarea cu plata în rate, pe o perioadă de 20 de ani, și un avans de 10% a locuințelor proprietate privată a municipiului Craiova, prevăzute în anexa ce face parte integrantă din această hotărâre.

Conform art.2 din aceeași hotărâre, aceste locuințe vor fi evaluate, rapoartele de evaluare vor fi supuse spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova, iar vânzarea se va face prin negociere directă, având ca preț de pornire prețul stabilit în raportul de evaluare.

În prezent, apartamentul este administrat de Municipiul Craiova conform HCL nr.159/2023, fiind închiriat de către Pătruț Gheorghița, conform contractului de închiriere pentru suprafețe cu destinație locuințe nr.4527/10.01.2007.

Având în vedere Contractul de achiziție publică de servicii nr.84901/2021 în vigoare, pentru prestarea de servicii de evaluare bunuri mobile și imobile, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, autoritatea locală a solicitat prin notă de comandă, evaluarea pentru stabilirea prețului de pornire al negocierii în vederea vânzării a apartamentului situat în Craiova, str. I D Sîrbu nr. 14, bl.13,sc.2, ap.5, compus din 2 camere și dependințe în suprafață de 28,96 mp.

Potrivit art.108 din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, consiliile locale și consiliile județene hotărâsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca „bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie: a) date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ-teritoriale care le are în proprietate; b) concesionate; c) închiriate; d) date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică; e) valorificate prin alte modalități prevăzute de lege.” De asemenea, potrivit art.363: Reguli speciale privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, alin „, 6) Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului și alin. 7) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.”

Urmare a celor menționate mai sus, în temeiul art.108, art.129 alin.2, lit c) și alin.6 lit. b) din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, considerăm necesară și oportună inițierea, dezbaterea, analizarea și aprobarea unui proiect de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea valorii de piață, în vederea vânzării, a, situat în Craiova, str. I D Sîrbu nr 14, bl.13, sc.2, ap.5.

PRIMAR,
Lia-Olguța Vasilescu

ÎNTOCMIT,
DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian Ionuț Gâlea

*Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea,
realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial
Data: 01.2026
Semnătura:*

RAPORT

privind aprobarea Raportului de Evaluare ce stabilește prețul de pornire al negocierii pentru vânzarea apartamentului cu 2 camere și dependințe, situat în Craiova, str. I D Sîrbu nr. 14, bl.13, sc.2, ap.5, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova

Prin referatul de aprobare al prezentului proiect de hotărâre inițiat de Primarul Municipiului Craiova în conformitate cu prevederile Titlului I - Proprietatea publică art.554 alin.1 și art.871-873 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil și

în temeiul art.108, art.129 alin.2 lit.(c) și alin.6 lit.(b) 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 aprobarea raportului de evaluare ce stabilește prețul de pornire a negocierii pentru vânzarea apartamentului ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, din cart. Valea Roșie, str. I .D.Sîrbu nr.14, bl.13, sc.2, ap.5.

Proiectul urmează a fi supus dezbaterii și aprobării în ședința Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.95/28.02.2008 s-a aprobat la art.1, vânzarea cu plata în rate, pe o perioadă de 20 de ani și un avans de 10% a locuințelor proprietate privată a municipiului Craiova, prevăzute în anexa ce face parte integrantă din această hotărâre. Conform art.2 al aceleiași hotărâri, aceste locuințe vor fi evaluate, iar rapoartele de evaluare vor fi supuse spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova și vânzarea lor se va face prin negociere directă, având prețul de pornire stabilit prin raportul de evaluare.

În prezent, acest apartament este administrat de Municipiul Craiova, conform HCL nr. 159/2023.

Prin adesa nr. 430203/22.12.2025, Pătruț Gheorghița solicită cumpărarea locuinței mai sus menționate.

Având în vedere Contractul de achiziție publică de servicii nr.84901/2021, în vigoare, pentru prestarea de servicii de evaluare bunuri mobile și imobile, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, autoritatea locală a solicitat prin nota de comandă nr. 2989/12.01.2026 evaluarea pentru stabilirea prețului de pornire al negocierii în vederea vânzării apartamentului situat în Craiova, str. I D Sîrbu nr. 14, bl.13, sc.2, ap.5, compus din 2 camere și dependințe în suprafață de 28,96 mp. Raportul de evaluare este identificat în anexa la prezentul raport.

În cadrul raportului de evaluare, înregistrat la Primăria Municipiului Craiova sub numărul 14709/19.01.2026, s-a stabilit valoarea de piață de 214.767 lei, echivalent a 42.199 euro.

Din această valoare se scade valoarea investițiilor realizate de chiriaș din surse proprii care este de 92.396 lei, echivalent 18.155 euro și astfel valoarea finală a apartamentului, respectiv prețul de pornire al negocierii de 122.370 lei echivalent a 24.044 euro. Valorile nu includ TVA.

Conversia lei/euro a fost făcută la cursul de referință BNR de 5,0894 lei pentru un euro, curs valutar din 19.01.2026, data efectivă la care a fost inspectat imobilul și făcută evaluarea.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor din Romania, ANEVAR ediția 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.95/2008, în conformitate cu referatul de aprobare nr.4527/2026 cu prevederile art.1650 din Codul Civil, în temeiul art.108, art.129 alin.2, lit (c) și alin.6 lit. (b) din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, propunem Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- aprobarea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al negocierii vânzării apartamentului cu două camere și dependințe, proprietate privată a municipiului Craiova, situat în Craiova, str. I D Sîrbu nr. 14, bl.13,sc.2, ap.5, în cuantum de 122.370 lei echivalent a 24.044 euro (valorile nu includ TVA), conform anexei la prezentul raport.

Director Executiv,
Cristian Ionuț Gâlea

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

Data: 19.01.2026

Semnătura:

Șef Serviciu,
Lucian Cosmin Mitucă

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

Data: 19.01.2026

Semnătura:

Întocmit,
Insp.Florentina Gavrilescu

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

Data: 19.01.2026

Semnătura:

RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referat de aprobare nr. 4527/2026
- Raportul nr. 14864/2026 al Direcției Patrimoniu,
- Potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.95/2008, în conformitate cu prevederile art.1650 din Codul Civil, în temeiul art.108, art.129 alin.2, lit (c) și alin.6 lit. (b) din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ
- Potrivit Legii nr.514/2003 privind organizarea și exercitarea profesiei de consilier juridic,

AVIZAM FAVORABIL

propunerea privind supunerea spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- aprobarea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al negocierii vânzării apartamentului cu două camere și dependințe, proprietate privată a municipiului Craiova, situat în Craiova, str. I D Sîrbu nr. 14, bl.13,sc.2, ap.5, în cuantum de 122.370 lei echivalent a 24.044 euro (valorile nu includ TVA), conform anexei la prezentul raport.

Director Executiv,
Ovidiu Mischianu

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

Semnatura:

Intocmit,
Cons.jur.Nicoleta Bedelici

Imi asum responsabilitatea privind legalitatea actului
administrativ

Semnatura:

EVALUARI
PROPRIETĂȚI
IMOBILIARE

BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A..
F16/693/2008: CUI 24317899
Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, județul
Dolj.
Tel: 0728977411; 0766444770
e-mail: pfablanariu@gmail.com

EVALUARI
BUNURI
MOBILE

EVALUARI DE INTREPRINDERI

Nr. raport

2026011901

din

19.01.2026

Nota de comandă

2989

din

12.01.2026

RAPORT DE EVALUARE
ACTIVE/PROPRIETATE IMOBILIARĂ –

Apartament identificat în H.C.L. 92/2008, anexa 1, poz. 5 ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Craiova, str. I.D. Sîrbu, nr. 14, bl. 13, sc. 2, ap. 5, județul Dolj



CLIENT: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A. I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal 200585, Cod Fiscal 4417214

UTILIZATORI DESEMNAȚI: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A. I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal 200585, Cod Fiscal 4417214, și

PĂTRUȚ GHEORGHIȚA

PROPRIETAR: MUNICIPIUL CRAIOVA

Evaluator membru corporatist ANEVAR
Autorizație ANEVAR nr. 10737

SCRISOARE DE ÎNAINTARE

Către:

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere comanda nr. 2989 din 12.01.2026, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în contract ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 19.01.2026.

Etapile parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

- Colectarea documentelor și deschiderea dosarului de lucru;
- Inspecția imobilului;
- Stabilirea, agrearea de ambele părți ai termenilor de referință, ipotezelor și ipotezelor speciale ai evaluării;
- Redactarea raportului de evaluare.

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

Prezentul raport de evaluare se referă la activul imobilul – apartamentul identificat în H.C.L. 92/2008, anexa 1, poz. 5 ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Craiova, str. I.D. Sîrbu, nr. 14, bl. 13, sc. 2, ap. 5, județul Dolj.

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

Utilizarea desemnată a evaluării este estimarea valorii de piață a activului- imobil identificat, în vederea vânzării de către MUNICIPIUL CRAIOVA către PĂTRUȚ GHEORGHIȚA, ÎN CALITATE DE CHIRIAȘ.

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

Inspecția s-a efectuat în prezența reprezentantului beneficiarului.

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

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

Nr. Crt.	Denumire	Anul P.I.F.	Suprafața utilă	Valoarea de piață	
1	Apartament 2 camere și dependințe	Inainte de 1989	28,96 mp	214.767 lei	42.199 euro
2	Investitii in regie proprie			92.396 lei	18.155 euro
	Val de piata-investitii			122.370 lei	24.044 euro

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blanariu



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	4
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	6
1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	8
1.1. EVALUATOR	8
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI	8
1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI	8
1.4. PROPRIETARI	8
1.5. BENEFICIAR	8
1.6. COMANDĂ/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII	8
1.7. IDENTIFICAREA ACTIVELOR/BUNURILOR SUPUSE EVALUĂRII	9
1.8. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ	9
1.9. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII	9
1.10. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII	9
1.11. SURSELE DE INFORMARE	11
1.12. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	11
1.13. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	12
1.14. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII	13
1.15. FACTORI DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG)	13
1.16. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	13
1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	14
2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE	15
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE	15
3 ANALIZA PIETEII IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	18
3.1. DEFINIREA PIETEII SPECIFICE	18
3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIETEII LOCALE	18
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	19
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	20
3.5. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEII LOCALE	20
4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ	21
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	21
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	21
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	24
ANEXE	25

SINTEZA EVALUĂRII

Evaluator	BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru
Client	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod poștal 200585, Cod Fiscal 4417214
Utilizatori desemnați	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod poștal 200585, Cod Fiscal 4417214, și PĂTRUȚ GHEORGHÎȚA, ÎN CALITATE DE CHIRIAȘ
Proprietar	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod poștal 200585, Cod Fiscal 4417214
Comanda/contract	Comanda nr. 2989 din 12.01.2026
Data raportului	19.01.2026
Data inspectiei	Inspekția s-a realizat în data de 19.01.2026, în prezența utilizatorului desemnat
Data evaluării	19.01.2026
Curs BNR valabil la data evaluării, 12.01.2026	1 Euro = 5,0894 lei
Identificarea activelor/ bunurilor supuse evaluării	A Prezentul raport de evaluare se referă la activul imobilul – apartamentul identificat în H.C.L. 92/2008, anexa 1, poz. 5 ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Craiova, str. I.D. Sîrbu, nr. 14, bl. 13, sc. 2, ap. 5, județul Dolj.
Amplasare	Municipiul Craiova, str. I.D. Sîrbu, nr. 14, bl. 13, sc. 2, ap. 5, județul Dolj
Utilizare existentă	Imobilul este închiriat către persoana fizică PĂTRUȚ GHEORGHÎȚA, ÎN CALITATE DE CHIRIAȘ
Utilizarea desemnată	Utilizarea desemnată a evaluării este estimarea valorii de piață a activului-imobil identificat, în vederea vânzării de către MUNICIPIUL CRAIOVA către persoana fizică PĂTRUȚ GHEORGHÎȚA, ÎN CALITATE DE CHIRIAȘ
Tipul valorii estimate	Valoarea estimată pentru dreptul de proprietate asupra bunului imobil evaluat, este valoarea de piață și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-a folosit: metoda comparației vânzărilor, recunoscută de Standardele de Evaluare ANEVAR 2025. Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025.

Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, au fost extrase următoarele standarde în conformitate cu scopul și tipul valorii estimate:

- *Standarde generale:*
 - SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100);
 - SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
 - SEV 102 Tipuri ale evaluării (IVS 102)
 - SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103);
 - SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104);
 - SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105);
 - SEV 106 Documente și raportare (IVS 106)
- *Standarde pentru active:*
 - SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400);
 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Definiția valorii de piață, dată de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, este:

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

Observatii speciale Prin H.C.L. nr. 95/2008, anexa 1, poz. 5, se aprobă vânzarea de către municipiul Craiova a apartamentului situate în Craiova, str. I.D. Sîrbu, nr. 14, bl. 13, sc. 2, ap. 8, către Cebuc Constantina, în calitate de chiriaș

Abordari/Metode de evaluare utilizate

Abordarea prin piață

Valori rezultate

Nr. Crt.	Denumire	Anul P.I.F.	Suprafața utilă	Valoarea de piață	
1	Apartament 2 camere și dependințe	Inainte de 1989	28,96 mp	214.767 lei	42.199 euro
2	Investitii in regie proprie			92.396 lei	18.155 euro
	Val de piata-investitii			122.370 lei	24.044 euro

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.:

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru

Evaluator autorizat
BLANARIU
MIHAIL DUMITRU
Identificata Nr. 10737
Valabil 2026
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

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

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

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

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

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

Prin semnarea prezentei declarații subscrisă BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., în calitate de membru titular ANEVAR identificat în tabloul asociației cu nr. leg. 10737, certifică în deplină cunoștință de cauza că la elaborarea prezentului raport de evaluare au participat persoane calificate și competente să ofere consultanță conform scopului declarat al prezentei lucrări.

În vederea realizării raportului de evaluare s-a respectat codul de etică al profesiei și cerințele formulate de legislația în vigoare care reglementează activitatea de evaluare în România.

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

- Raportul de evaluare corespunde cerințelor prevăzute în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025;
- Cu excepția persoanelor care au semnat mai jos prezența declarație nu s-a primit asistență profesională din partea unor terți;
- Rezultatele estimate în cadrul prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori;
- Nu există interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare;
- Nu există un interes privind părțile implicate în prezența misiune emisiune de evaluare;
- Afirmațiile, analizele, opiniile și concluziile prezentate în cadrul raportului de evaluare sunt adevărate și corecte, și reprezintă opiniile și concluziile personale ale semnatarilor,

considerându-le nepărtinitoare din punct de vedere profesional. Acestea sunt limitate doar de informațiile deținute și ipotezele considerate în cadrul prezentului raport de evaluare;

- Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat la cerere numai cu acordul scris prelabil al evaluatorului și verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluării;
- Remuneratia evaluatorului nu se stabilește în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



[Handwritten signature]

Evaluator autorizat

Blănariu Mihail-Dumitru



[Handwritten signature]

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Evaluarea este un proces de estimare (atribuire a valorii), care este un concept economic ce se referă la prețul cel mai probabil la care ar ajunge vânzătorii și cumpărătorii unui bun sau serviciu pus în vânzare. Valoarea nu este un fapt, ci o estimare pe baza unui preț ipotetic (noțional).

Valoarea reflectă punctul de vedere al pieței referitor la beneficiile viitoare așteptate de proprietar din utilizarea activului respectiv.

1.1. EVALUATOR

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

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI

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

1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod poștal 200585, Cod Fiscal 4417214, și

PĂTRUȚ GHEORGHÎȚA, ÎN CALITATE DE CHIRIAȘ

1.4. PROPRIETAR

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod poștal 200585, Cod Fiscal 4417214.

1.5. BENEFICIAR

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod poștal 200585, Cod Fiscal 4417214

1.6. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII

Comanda/contract: Comanda nr. 2989 din 12.01.2026

Data raportului: 19.01.2026

Data inspecției: Inspecția s-a realizat în data de 19.01.2026, în prezența utilizatorului desemnat

Data evaluării: 19.01.2026

Curs BNR valabil la data de: 19.01.2026: 1 Euro = 5,0894 lei.

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

1.7. IDENTIFICAREA ACTIVELOR/BUNURILOR SUPUSE EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare se referă la activul imobilul – apartamentul identificat în H.C.L. 92/2008, anexa 1, poz. 5 ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Craiova, str. I.D. Sîrbu, nr. 14, bl. 13, sc. 2, ap. 5, județul Dolj.

Amplasare: Municipiul Craiova, str. I.D. Sîrbu, nr. 14, bl. 13, sc. 2, ap. 5, județul Dolj

1.8. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ

Utilizarea desemnată a evaluării este estimarea valorii de piață a activului- imobil identificat, în vederea vânzării de către MUNICIPIUL CRAIOVA către PĂTRUȚ GHEORGHITA, ÎN CALITATE DE CHIRIAȘ

1.9. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII

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

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

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

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

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

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

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

1.10. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

1.10.1. Etapele parcurse în procesul de documentare

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

- Analiza documentelor și informațiilor primite de la solicitant/proprietar/destinar la momentul solicitării ferme sau cu ocazia inspecției, pentru evaluare proprietății imobiliare subiect;
- Preluarea informațiilor din teren cu ocazia inspecției – informații referitoare la proprietatea evaluată și informații cu privire la eventuale imobile aflate în vânzare și/sau de închiriat din vecinătate;
- Completarea documentelor necesare întocmirii raportului evaluare dacă în timpul inspecției s-au constatat diferențe între situația faptică și cea scriptică;
- Identificarea dreptului de proprietate evaluat;
- Stabilirea terenilor de referință ai evaluării, a ipotezelor și ipotezelor speciale;

- Analiza piețeti imobiliare generale și specifice.

1.10.2. Documente de proprietate analizate

În cadrul procesului de documentare au fost analizate următoarele documente care atestă dreptul de proprietate asupra imobilului supus evaluării. Documentele analizate sunt prezentate mai jos, iar o copie a acestora se regăsește în capitolul Anexe:

- Nota de Comandă nr. 2989 din 12.01.2026;
- Cerere cumpărare apartament nr. 430203 din 22.12.2025;
- Copie C.I. cumpărător;
- Contract închiriere;
- Facturi investiții realizate de către chiriasi.

1.10.3. Declararea conformitatii cu Standardele de evaluare și legislația în

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025.

Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, au fost extrase următoarele standarde în conformitate cu scopul și tipul valorii estimate:

- *Standarde generale:*
 - SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100);
 - SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
 - SEV 102 Tipuri ale evaluării (IVS 102)
 - SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103);
 - SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104);
 - SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105);
 - SEV 106 Documente și raportare (IVS 106)
- *Standarde pentru active:*
 - SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400);
 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

1.10.4. Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat

– Nu este cazul.

1.10.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare

- Nu au fost analizate alte documente cu excepția celor menționate în conținutul raportului de evaluare. Evaluatorul nu este responsabil de o interpretare defectuasă a dreptului de proprietate în situația în care se constată că anumite documente nu au fost prezentate în mod voluntar sau involuntar;
- Documentele de proprietate analizate au fost puse la dispoziția evaluatorului în copie. Evaluatorul nu este responsabil de autenticitatea acestora. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că documentele prezentate sunt adevărate;
- Nu s-au inspectat părțile ascunse ale bunului;
- Evaluatorul nu este responsabil de evenimente ce au survenit ulterior datei inspecției;
- Nu se cunosc alte vicii ascunse cu excepția celor menționate în mod express în conținutul raportului de evaluare.

1.11.SURSELE DE INFORMARE

În plus față de informațiile fondate de noi, ne-am bazat pe informațiile obținute din partea dumneavoastră și alte surse, menționate în anexe.

1.11.1. Informații preluate din literatura de specialitate

În conținutul evaluării au fost folosite informații preluate din, Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025 diverse publicații. Titlurile și autorii acestora sunt prezentați în capitolul bibliografie.

1.11.2. Informații din piață

Informațiile cu privire la piața generală și cea specifică a imobilului au fost preluate din:

- mediul online accesând site-urile www.storia.ro, www.imobiliare.ro, www.olx.ro, însă fără a se limita la acestea;
- discuții purtate cu firme de intermediere, pe care evaluatorul i-a considerat drept sursă credibilă;
- concluziile rezultate pe teren cu ocazia inspecției;

Toate informațiile utilizate în procesul de evaluare sunt atașate și se regăsesc în capitolul Anexe.

1.11.3 Alte surse de informații verificate

Informații postate în mediul online de diferite instituții publice:

- Lista monumentelor istorice din România actualizată, anexă la Ordinul Ministrului Culturii, nr. 2361/2010, publicat în Monitorul Oficial al României, anul 178 (XXII), Nr. 670 bis, vineri 1 octombrie 2010, având un caracter oficial și legal;²
- Listele imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic;³ - *Lista imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic încadrate în categorii de urgență – nu este cazul;*
- Harta riscurilor de inundații realizată conform prevederilor directivei 2007/60/CE⁴ - **nu este cazul;**
- Legislația în vigoare (Codul Administrativ din 03.07.2019, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare, documente puse la dispoziție de proprietar).

1.12. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Conform documentelor puse la dispoziție, dreptul de proprietate asupra imobilului este deplin. Asupra acestuia nu grevează sarcini sau gaj care să limiteze dreptul de proprietate. Toate aceste informații au fost considerate credibile și corecte, neverificându-se autenticitatea actelor deținute.

Valoarea estimată în cadrul acestui raport de evaluare este opinia evaluatorului asupra valorii drepturilor de proprietate identificate.

1.13. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit avându-se în vedere următoarele **ipoteze**:

- Evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate asupra imobilului este valabil și nu există sarcini asupra acestuia la data evaluării, altele decât cele menționate în conținutul raportului de evaluare;
- Evaluatorul nu a făcut niciun fel de investigație asupra documentelor puse la dispoziție de către client sau reprezentanții acestuia;

² Lista monumentelor istorice poate fi accesată pe siteul Institutului Național al Patrimoniului la adresa- <http://patrimoniul.gov.ro/fr/monumente-istorice/lista-monumentelor-istorice>

³ Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice pune la dispoziția publicului listele imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic la nivel național - <http://www.mdrap.ro/construcții/siguranța-post-seism-a-clădirilor/programe-de-prevenire-a-riscului-seismic/-82471-9738>;

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

- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, din surse pe care el le consider credibile și nu își asumă nicio responsabilitate în privința datelor furnizate de client și terțe persoane;
- Nu este în aria de competență a evaluatorului de a verifica autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul juridic al proprietății în cauză. Evaluarea s-a realizat în ipoteza unui drept de proprietate deplin, liber de orice sarcină și disponibil să fie tranzacționat imediat;
- Nefiind sarcina evaluatorului să realizeze investigații amănunțite asupra autenticității documentelor furnizate pentru evaluare, recomandăm ca orice terță parte care are un interes legal cu privire la proprietatea evaluată să se asigure că a efectuat toate investigațiile necesare pentru a se asigura de legitimitatea acestui interes;
- La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat niciun fel de informație;
- Evaluatorul nu va fi făcut răspunzător pentru existența unor factori de mediu care ar putea influența valoarea, evaluatorul neavând componentele/ competențele necesare și, prin urmare, nu poate da nicio garanție referitoare la starea tehnică sau economică a imobilului;
- Raportul de evaluare se bazează pe realitatea economică și condițiile socio-politice de la data evaluării. Orice schimbare majoră a acestor condiții poate influența major valoarea estimată;
- Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru evenimentele identificabile care ar putea influența valoarea proprietății după data inspecției sau data raportului;
- Valorile incluse în acest raport se referă strict la bunul imobil evaluat și scopul evaluării pentru care s-a întocmit. Orice sarcini sau interdicții de natură legală au fost omise mai puțin cazurile când s-a enunțat contrariul;
- Valorile estimate pot fi utilizate numai în scopul prezentului raport de evaluare, ele trebuind a fi analizate și înțelese avându-se în vedere și metodele pentru obținerea lor precum și a recomandărilor formulate în standardele sau legislația aplicabile;
- Deținerea acestui raport de evaluare nu conferă posesorului dreptul de a-l face public, decât în condițiile stabilite;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță referitor la acest raport sau la proprietatea evaluată, excepție fiind cazul în care în prealabil s-a stabilit altfel;
- Evaluatorul nu are cunoștința cu privire la efectuarea unei inspecții sau unui raport de mediu care să indice prezența unor factor de contaminare sau material periculoase. Evaluatorul nu a făcut niciun fel de investigație referitoare la utilizările trecute sau prezente, ale proprietății sau proprietăților învecinate, pentru a stabili dacă există vreo contaminare. Valoarea este estimată în ipoteza că nu există surse de contaminare
- Pentru determinarea valorii de piață s-a utilizat metoda comparațiilor directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025 (având în vedere tipologia proprietății imobiliare);
- Prezentul raport de evaluare s-a realizat cu inspecție la exteriorul și interiorul imobilului;
- Evaluatorul nu a realizat măsurători ale spațiilor sau ale compartimentărilor deoarece nu are calificarea prevăzută de lege;
- Toate documentele analizate în cadrul raportului de evaluare sunt menționate în cuprinsul acestuia;
- La data inspecției imobilul era acoperit de construcție birouri, în scopul declarat al prezentei evaluări, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.
- Cu ocazia inspecției am identificat pe teren clădire birouri.

1.11.2. Ipoteze speciale

Nu este cazul

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

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

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

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

Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentantul proprietarul bunului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea bunului evaluat.

Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat documentări speciale în acest sens.

Valorile sunt estimate în ipoteza ca nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior ca există contaminări sau ca au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, acestea ar putea duce la diminuarea valorii raportate

1.16. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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

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

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

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

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

1.17.DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluator autorizat

Blănariu Mihail-Dumitru



2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE

2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

2.1.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluată

Prezentul raport de evaluare se referă la apartamentul cu 2 camere și dependințe, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Craiova, str. I.D. Sîrbu, nr. 14, bl. 13, sc. 2, ap. 5, județul Dolj

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



2.1.2. Descrierea juridică

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

Imobilul este închiriat persoanei fizice Pătruț Gheorghița conform Contractului de închiriere 4527/10.012007.

2.1.3. Sarcini

Sarcini: proprietarul/chiriașul nu au pus la dispoziție extras de carte funciară din care să reiese situația la zi a sarcinilor.

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

2.1.4. Descrierea proprietății**Descrierea zonei de amplasare****Zona de amplasare**

Municipiul Craiova, str. I.D. Sîrbu, nr. 14, bl. 13, sc. 2, ap. 5, județul Dolj

Artere importante de circulație prin apropiere

Pietonal: str. I.D. Sîrbu

Auto: str. I.D. Sîrbu

Calitatea rețelelor de transport: asfaltate

**Caracterul edilitar al zonei
Utilități edilitare**

Tipul zonei: rezidențial-comercială

Rețea urbană de energie electrică: existentă

Rețea urbană de apă: existentă

Rețea urbană de termoficare: existentă

Rețea urbană de gaze: existentă

Rețea urbană de canalizare: existentă

Rețea urbană de telefonie: existentă

Rețea urbană de transmisii de date: existentă

Gradul de poluare al zonei

Corespunzător traficului auto

Ambient

Liniștit

1.3.2.. Descrierea construcției de baza, bl. 13**Amplasament**

Pe Strada I.D. Sîrbu

Anul PIF

Înainte de 1989

Caracteristici

Fundație : beton armat

Structura: cadre beton armat

Închideri perimetrice: cărămidă

Planșee intermediare: beton

Acoperis: terasă cu hidroizolație

Aspect exterior: cu finisaje medii, îngrijit

Aspect interior: cu finisaje medii, îngrijit

Nr. Nivele: P+4E

1.3.3. Descrierea apartamentului**Bilanțul de suprafață**

Su = 28,96 mp

Tâmplărie

Exterioara : PVC cu geam termopan, ușa de acces la apartament din metal

Interioară : Lemn mdf și PVC

Finisaje

Medii formate din zugrăveli lavabile, pereții acoperiți parțial cu faianță în baie și bucătărie, pardoseli din parchet laminat în camera, gresie în hol balcon, bucătărie, baie, pereți placați parțial cu faianță

Instalații și dotări electrice	Instalații electrice de 220 V Sistem de supraveghere: inexistent Curenți slabi (telefonie, internet și cablu TV)
Instalații și dotări încălzire	Existente formate din radiatoare din fontă racordate la sistemul de termoficare urban
Instalații și dotări alimentare cu apă	Existente, record ate la rețeaua locală
Instalații și dotări alimentare cu gaze	Existente, racordate la rețeaua locală
Alte instalații și dotari	Nu este cazul
Concluzie privind zona de amplasare	Zona de amplasare, se află într-o zonă mediană a Municipiului Craiova, Cartier Eroilor-Valea Roșie. Zona are acces la mijloace de transport în comun, în toate direcțiile localității. Este bine aprovizionată cu bunuri alimentare și de larg consum. Dotările și rețelele edilitare sunt satisfăcătoare. Poluarea în zonă este redusă. Ambient civilizat.
Conclizii privind apartamentul	Apartamentul are o uzură fizică normală. Finisajele interioare sunt inferioare bine întreținute. Clădirea nu prezintă degradări la finisaje. Zugrăvelile sunt realizate cu vopsea lavabilă.. Instalația electrică, de încălzire sunt funcționale. Conform observațiilor de pe teren si documentelor puse la dispoziție, chiriașul actual a realizat investiții cu privire la terminarea finisajelor, tâmplăriei, instalațiilor Starea tehnică a imobilului este bună.

3 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

3.1. DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale specifice, s-au analizat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Astfel, ținând cont de specificul zonei (preponderent rezidențială) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a apartamentelor de 2 camere situate în blocuri vechi, din zona mediană a mun. Craiova. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona mediana al mun. Craiova

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

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

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

3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIEȚEI LOCALE

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

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

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

3.3. OFERTA COMPETITIVĂ

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În general oferta de imobile de tipul celui evaluat este mai mare în comparație cu dimensiunile cererii. Datorită dezechilibrului dintre cererea solvabilă și oferta efectivă, numărul imobilelor comparabile oferite pe piață este în creștere, aspect favorizat de contractia pieței imobiliare datorată crizei economice.

Datorită dezechilibrului dintre cererea solvabilă și oferta efectivă, numărul imobilelor comparabile oferite pe piață este în creștere, aspect favorizat de contractia pieței imobiliare datorată recesiunii economice.

În ceea ce privește oferta, aceasta este dominată de apartamente cu 2, cuprinse în intervalul 40.000 – 60.000 euro

3.4. CEREREA SOLVABILĂ

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

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

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

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

3.5. ECHILIBRU PIETEI. PREVIZIUNI

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

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

4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

Analiza se efectuează într-una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a apartamentului utilizată ca locuință;
- cea mai bună utilizare a apartamentului utilizat ca spațiu comercial.

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

Utilizarile probabile în mod rezonabil

În cadrul analizei de piață, au fost observate apartamente din mun. Craiova. Zona beneficiază de toate utilitățile edilitare și de acces facil la linii de transport local. Zona este preponderent rezidențială, formată din locuințe rezidențiale situate în blocuri de locuințe de P+4.

Proprietatea ce face obiectul evaluării are destinație de locuință. Utilizarea actuală – locuință, se presupune a fi utilizarea probabilă în mod rezonabil, deoarece nu există indicații din piață care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea imobilului.

Având în vedere locația proprietății, utilizarea probabilă în mod rezonabil este cea de locuință.

Observarea vecinătăților nu relevă alte aspecte care ar putea afecta legal aceste utilizări. Data fiind situația actuală a proprietății, localizarea și vecinătățile, dezvoltarea urbanistică a zonei și subpiața specifică analizată, se observă că alternativă care îndeplinește toate testele este cea de locuință. Aceasta este:

permisă legal: în urma inspecției s-a constatat că apartamentul este învecinat cu imobile similare. Pentru utilizarea apartamentului ca spațiu comercial este nevoie de Autorizație de construire și schimbare de destinație

fizic posibilă: caracteristicile fizice ale imobilului permit atât folosirea apartamentului ca spațiu de locuit cât și ca spațiu comercial. Nu am avut informații cu privire la studiul geotehnic al solului și nu cunoaștem condiții adverse care ar putea afecta utilizarea.

fezabilitatea financiară și maxima productivitate: în zona există și alte proprietăți cu o atractivitate egală, utilizate ca proprietăți similare cu proprietatea de evaluat. Având în vedere locația proprietății, faptul că amplasamentele în curs de dezvoltare indică existența cererii pentru astfel de dezvoltare, precum și vecinătățile sale, utilizările probabile în mod rezonabil sunt cele de locuințe.

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

4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE

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

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

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

- Abordarea prin piață - metoda comparațiilor directe pentru stabilirea valorii de piață a apartamentului în stadiul actual
- Abordarea prin cost- pentru stabilirea valorii investițiilor realizate de chiriaș.

4.2.1. Abordarea prin piață

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

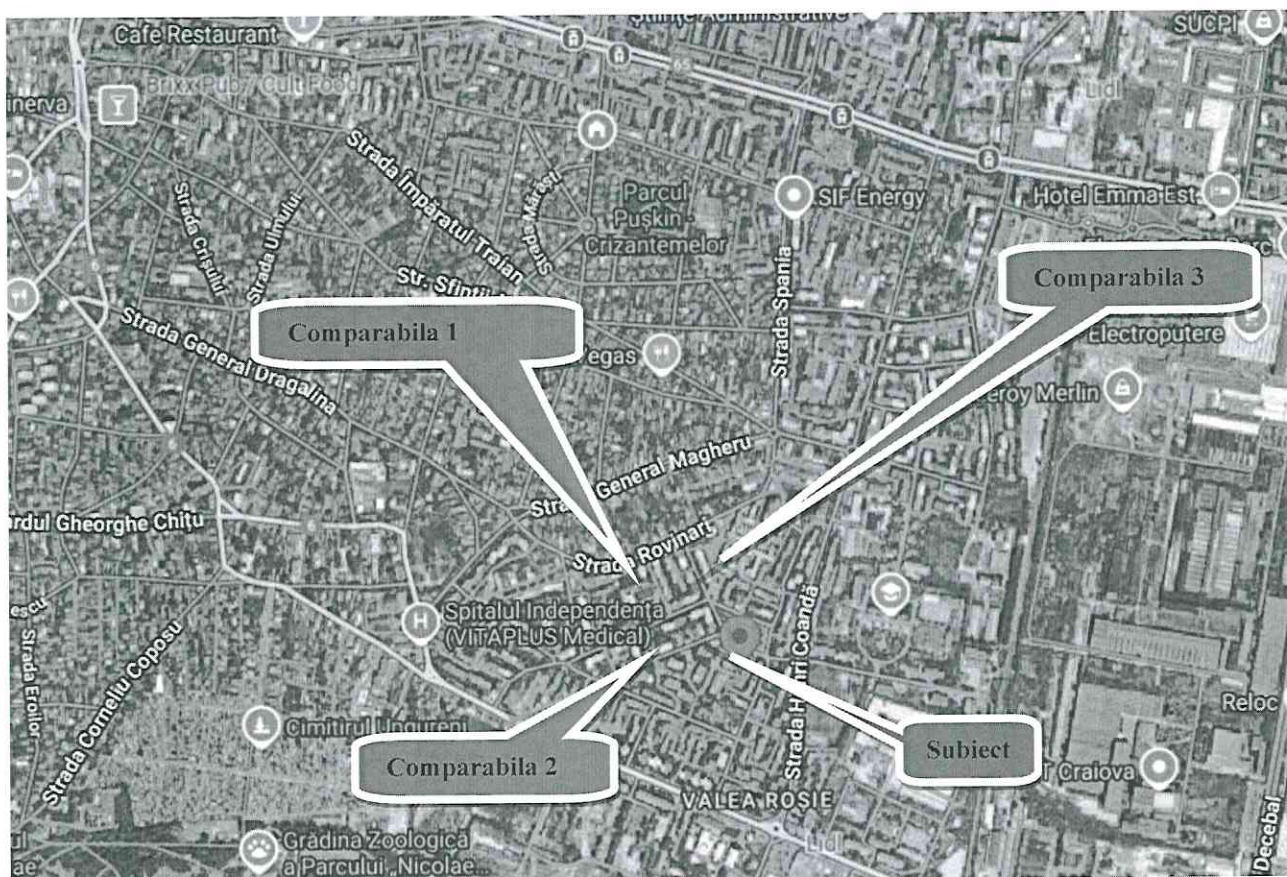
Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile de imobile similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și diferențieri. În cazul de față, ca tehnica de comparare, se va utiliza comparația directă, tehnica procentuală. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc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

Ajustările procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație. Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiza a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală.

Tranzacțiile care necesită cele mai mici ajustări vor avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Pentru a aplica această metodă, evaluatorul a selectat un număr de 3 comparabile în urma analizei a ofertelor identificate, verificate și existente pe piață, existente, în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect; un număr de comparabile, poziționate ca mai jos, au fost analizate comparativ cu proprietatea subiect:



Proprietatea subiect este marcată în culoare albastră, ofertele analizate sunt prezentate în culoare roșie. Grila de piață și explicarea ajustărilor sunt prezentate în Anexa 1. Din analiza efectuată a rezultat ca cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 3 (are cea mai mică ajustare totală brută). Având în vedere aceste ajustări și detaliile de calcul din Anexa 1. din această secțiune, estimăm ca **valoarea de piață a imobilului este:**

214.767 lei, echivalent a 42.199 euro

4.2.2. Abordarea prin cost, pentru investițiile realizate de chiriaș

Această abordare este în general aplicată pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietății imobiliare*, prin metoda costului de înlocuire net. Ea se utilizează când nu există nicio dovadă a prețurilor de tranzacționare pentru proprietăți similare.

Prima etapă solicită calcularea unui cost de înlocuire. În mod normal, acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății cu un echivalent modern, la *data evaluării*. O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate echivalentă să fie o replică a proprietății subiect pentru a furniza aceeași utilitate unui participant pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern.

În cadrul acestei abordări, evaluatorul a folosit metoda costului de reconstrucție-costului de înlocuire, utilizând fișe tehnice din catalogul "Costuri de înlocuire, costuri de reconstrucție", Corneliu Schiopu, editura IROVAL, actualizate cu indici specifici de actualizare.

Ținând cont de caracteristicile specializate și unice ale fiecărei clădiri ce face obiectul evaluării, necesitatea adaptării informațiilor din sursele de informare, evaluatorul a folosit în procesul final de evaluare valorile obținute cu ajutorul metodei costului de reconstrucție-costului de înlocuire.

Costul echivalentului modern se corectează apoi pentru depreciere. Scopul corecției pentru depreciere este acela de a estima cu cât ar fi mai puțin valoroasă proprietatea subiect pentru un potențial cumpărător față de echivalentul său modern.

Deprecierea ia în considerare starea fizică, utilitatea funcțională și economică a proprietății subiect, în comparație cu echivalentul său modern. Deprecierea reprezintă o pierdere de valoare față de costul de nou al unei construcții ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire sunt:

Uzura fizică : uzura fizică recuperabilă, uzura fizică nerecuperabilă

Neadekvare funcțională: neadekvare funcțională recuperabilă, neadekvare funcțională nerecuperabilă

Depreciere economică (din cauze externe)

Deprecierea = fizică + funcțională + economică

Valoarea de piață = Costul de înlocuire – Depreciere

Având în cele prezentate mai sus, valoarea investițiilor realizate de către chiriaș este:

92.396 lei, echivalent a 18.155 euro

5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

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

Având în vedere cele prezentate, precum și scopul pentru care a fost solicitată evaluarea, în prezenta lucrare s-au folosit următoarele metode definite de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR editia 2022:

- Abordarea prin piață metoda comparațiilor directe pentru determinarea valorii de piață a imobilului;

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

Nr. Crt.	Denumire	Anul P.I.F.	Suprafața utilă	Valoarea de piață	
1	Apartament 2 camere și dependințe	Înainte de 1989	28,96 mp	214.767 lei	42.199 euro
2	Investitii in regie proprie			92.396 lei	18.155 euro
	Val de piata-investitii			122.370 lei	24.044 euro

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

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

Raportul a fost 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

ANEXA 1 Calcule.

ANEXA 1.1.

EVALUAREA APARTAMENTULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	SUBIECT	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
		Comp.1	Comp.2	Comp.3
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIEI		43.500,0	43.970,0	48.000,0
Pret de oferta/vanzare (EUR)	?			
Tipul tranzacției		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare
Ajustare pentru tip tranzacție (%)		-15%	-15%	-15%
Ajustare pentru tip tranzacție (EUR)		-6.525,0	-6.595,5	-7.200,0
Pret ajustat (EUR)		36.975,0	37.374,5	40.800,0
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR)		36.975,0	37.374,5	40.800,0
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR)		36.975,0	37.374,5	40.800,0
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR)		36.975,0	37.374,5	40.800,0
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR)		36.975,0	37.374,5	40.800,0
Condiții de piata	ian.26	ian.26	ian.26	ian.26
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR)		36.975,0	37.374,5	40.800,0
Cheltuieli imediate dupa cumparare	Nu e cazul			
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR)		36.975,0	37.374,5	40.800,0
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Craiova, str. I.D. Sarbu, nr. 14, bl. 13, sc.2, ap. 5	Craiova, cart. Valea Rosie, zona caminelor	Craiova, cart. Valea Rosie	Craiova, Valea Rosie
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR)		36.975,0	37.374,5	40.800,0
Etaj	1/P+4E	2/P+4	2/+4E	1/P+1E
Ajustare (%)		2%	2%	0%
Ajustare (EUR)		739,5	747,5	0,0
Pret ajustat (EUR)		37.714,5	38.122,0	40.800,0
Tipul apartamentului	Semidecomandat	Semidecomandat	Semidecomandat	Semidecomandat
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR)		37.714,5	38.122,0	40.800,0
Data P.I.F.	Inainte de 1990	Inainte de 1990	Inainte de 1990	Inainte de 1990
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR)		37.714,5	38.122,0	40.800,0
Suprafata utila (fara balcon)	28,96	25,7	25	28
Diferenta de suprafata		3,26	3,96	0,96
Ajustare (%)		13%	16%	3%
Ajustare (EUR)		4.690,2	5.920,1	1.398,9
Pret ajustat (EUR)		42.404,7	44.042,1	42.198,9
Finisaje	Medii	Medii	Medii	Medii
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR)		42.404,7	44.042,1	42.198,9
Centrala termica	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR)		42.404,71	44.042,11	42.198,86
Loc de parcare	Parcare publica	Parcare publica	Parcare publica	Parcare publica
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR)		42.404,71	44.042,11	42.198,86
Mobilat	Nu	Da	Da	Da
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR)		42.404,71	44.042,11	42.198,86
ajustare totală netă (EUR/mp)		5.929,7	7.167,6	1.898,9
ajustare totală netă (%)		14%	16%	4%
ajustare totală brută (EUR/mp)		5.429,71	6.667,61	1.398,86
ajustare totală brută (%)		12%	15%	3%

Proprietatea comparabila 3a inregistrat cea mai mica ajustare bruta (EUR)

Curs BNR la data de 19.01.2026	5,0894 lei/euro
VALOARE DE PIATA	42.199 euro
	214.767 lei
VALOARE DE PIATA UNITARA	1.457 euro/mp Su
	7.416 lei/mp Su

EXPLICATII AJUSTARI			
Studiul pietei si al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferente intre preturile proprietatilor pe piata imobiliara locala. Anumite caracteristici ale proprietatilor sunt recunoscute de cumparatori si de participantii la piata in general si reflectate in pretul final de tranzactionare. Evaluatorul apreciaza urmatoarele tipuri de ajustari ca reprezentand reactiile participantilor la piata si disponibilitatea cumparatorilor de a plati mai mult sau mai putin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustarilor a fost analiza pe grupe de date.			
Tipul tranzactiei			
In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranzactionare variaza pe piata locala in intervalul -5-10%, in functie de amplasament, suprafata, localizare, cale acces, topografie, vecinatati si utilizari permise conform PUG, PUZ sau PUD, si HCL.			
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	ajustare negativa -15%	ajustare negativa -15%	ajustare negativa -15%
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.			
Drepturi de proprietate transmise			
La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este deplin			
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	similar nu se ajusteaza 0%	similar nu se ajusteaza 0%	similar nu se ajusteaza 0%
Nu au fost necesare ajustari			
Restricții de utilizare			
Se considera ca la data evaluarii, conform ipotezelor de lucru, nu exista restrictii de utilizare - nu sunt necesare ajustari.			
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect Tip de ajustare aplicat	similar nu se ajusteaza 0%	similar nu se ajusteaza 0%	similar nu se ajusteaza 0%
Nu au fost necesare ajustari			
Condiții de finanțare			
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de finantare fiind aceleasi - nu sunt necesare ajustari.			
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	similar nu se ajusteaza 0%	similar nu se ajusteaza 0%	similar nu se ajusteaza 0%
Nu au fost necesare ajustari			
Condiții de vanzare			
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de vanzare pentru comparabile sunt aceleasi ca si pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustari.			
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	similar nu se ajusteaza 0%	similar nu se ajusteaza 0%	similar nu se ajusteaza 0%
Nu au fost necesare ajustari			
Condiții de piata			
Condițiile de piata indica diferentele intre preturile afisate la anumite date in anunturile de vanzare si data evaluarii, ajustarile au fost estimate procentual in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in timp dintre ofertele prezentate.			
Comparabila vs Subiect Tip de ajustare aplicat Procent ajustare aplicat	Comp 1 similar nu se ajusteaza 0%	Comp 2 similar nu se ajusteaza 0%	Comp 3 similar nu se ajusteaza 0%
Nu au fost necesare ajustari			
Cheltuieli imediate dupa cumparare			
Cheltuielile imediate dupa cumparare sunt acele costuri urgente si necesar efectuate pentru utilizarea imediata a proprietatii			
Comparabila vs Subiect Tip de ajustare aplicat Procent ajustare aplicat	Comp 1 similar nu se ajusteaza 0%	Comp 2 similar nu se ajusteaza 0%	Comp 3 similar nu se ajusteaza 0%
Nu au fost necesare ajustari			
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII			
Localizare			
In functie de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, diferentele de pret pot ajunge pana la 10% in cadrul aceluiasi cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate in zone mai indepartate fata de subiect			
Comparabila vs Subiect Tip de ajustare aplicat Procent ajustare aplicat	Comp 1 similar nu se ajusteaza 0%	Comp 2 similar nu se ajusteaza 0%	Comp 3 similar nu se ajusteaza 0%
S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ in functie de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare			
Etaaj			
In functie de nivelul/etajul la care se afla apartamentul, se fac ajustari in functie de avantajul/dezavantajul care il are apartamentul subiect fata de comparabile			
Comparabila vs Subiect Tip de ajustare aplicat Procent ajustare aplicat	Comp 1 mai slab ajustare pozitiva 2%	Comp 2 mai slab ajustare pozitiva 2%	Comp 3 similar nu se ajusteaza 0%
S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ in functie de avantajele /dezavantajele ce reies			
Tipul apartamentului			
In cazul apartamentelor decomandate numarul cumparatorilor este mai mare fata de cele semidecomandate datorita ca pot fi valorificate mai usor iar finalizarea tranzactiei dureaza mai putin.			
Comparabila vs Subiect Tip de ajustare aplicat Procent ajustare aplicat	Comp 1 similara nu se ajusteaza 0%	Comp 2 similara nu se ajusteaza 0%	Comp 3 similara nu se ajusteaza 0%
Nu au fost necesare ajustari			

Data P.I.F.

In functie de vechimea apartamentelor, apartamentele mai noi sunt mai vandabile fata de cele vechi, datorita faptului ca structura de rezistenta este proiectata pe un grad de seismicitate mai mare, iar instalatiile sunt recent executate, avand un grad de uzura mai mic

Comparabila vs Subiect
Tip de ajustare aplicat
Procent ajustare aplicat

Comp 1
similara
nu se ajusteaza
0%

Comp 2
similara
nu se ajusteaza
0%

Comp 3
similara
nu se ajusteaza
0%

Nu au fost necesare ajustari

Suprafata balcon/terasa

Diferentele privind suprafata balcoanelor/teraselor sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu balcoane/terase mai mari sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.

Comparabila vs Subiect
Tip de ajustare aplicat
Procent ajustare aplicat

Comp 1
similara
nu se ajusteaza
0%

Comp 2
similara
nu se ajusteaza
0%

Comp 3
similara
nu se ajusteaza
0%

Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata tinind cont de diferenta de suprafata si pretul mediu de 500 euro/mp, existent pe piata

Suprafata utila (fara balcon)

Ajustarea pe suprafata a fost aplicata pentru a reflecta tendinta de reducere/crestere de pret pentru suprafetele mai mici/mari, cuantificata relativ la diferenta de suprafata existenta intre imobilul evaluat si comparabilele utilizate

Comparabila vs Subiect
Tip de ajustare aplicat
Procent ajustare aplicat

Comp 1
inferioare
ajustare pozitiva
13%

Comp 2
inferioare
ajustare pozitiva
16%

Comp 3
inferioare
ajustare pozitiva
3%

Ajustarile au fost facute in functie de diferentele de suprafete existente intre proprietatea subiect si comparabile

Finisaje

Piata recunoaste ca exista un surplus de valoare pentru apartamentele cu finisaje noi si superioare

Comparabila vs Subiect
Tip de ajustare aplicat
Procent ajustare aplicat

Comp 1
similara
nu se ajusteaza
0%

Comp 2
similara
nu se ajusteaza
0%

Comp 3
similara
nu se ajusteaza
0%

Nu au fost necesare ajustari

Centrala termica

Apartamentele dotate cu sistem de incalzire independent, Centrala termica, sistem electric etc, sunt mai vandabile decat cele racordate la sistemul public de incalzire, termoficare

Comparabila vs Subiect
Tip de ajustare aplicat
Procent ajustare aplicat

Comp 1
similar
nu se ajusteaza
0%

Comp 2
similar
nu se ajusteaza
0%

Comp 3
similar
nu se ajusteaza
0%

Nu au fost necesare ajustari

Loc de parcare

Datorita grizei locurilor de parcare, apartamentele cu locuri de parcare individuale sunt mai scumpe decat cele care nu au

Comparabila vs Subiect
Tip de ajustare aplicat
Procent ajustare aplicat

Comp 1
similar
nu se ajusteaza
0%

Comp 2
similar
nu se ajusteaza
0%

Comp 3
similar
nu se ajusteaza
0%

Nu au fost necesare ajustari

Mobilat

Apartamentele mobilate complet sunt mai vandabile datorita faptului acestea pot fi ocupate mai repede pentru confort propriu

Comparabila vs Subiect
Tip de ajustare aplicat
Procent ajustare aplicat

Comp 1
similar
nu se ajusteaza
0%

Comp 2
similar
nu se ajusteaza
0%

Comp 3
similar
nu se ajusteaza
0%

Nu au fost necesare ajustari

ANEXA 12.

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

Proprietar:	S.C. ROMNICON S.R.L.	Coef. corectie distanța transport	Coef. corectie manopera
Descriere obiectiv	APARTAMENT NR. 2		
Data evaluării	17.06.2025		
Curs BNR la data de 19.01.2026	5,0290 lei/euro	Coef. zona reper	1,006
Suprafata construita	40,54 mp	Coef. standard	1,003
Suprafata desfasurata construita	40,54 mp	Coef. utilizati	1,000

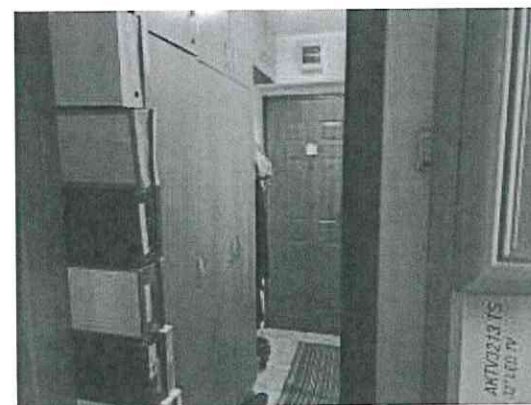
Nr. crt.	Denumire / Simbol	UM	Cantitate	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corectie distanta transport	Coef. manopera	Cost total (lei)	Coeficient actualizare	Cost total actualizat (lei)	
						E	F	G=D*E*F	J	I=G*J	
						1,003	1,000				
Finisaj											
1	Finisaj	FOBS4E	mp	40,54	918,10	37223,45	1,003	1,000	37335,12	2,9351	109582,30
	Finisaj casa scarii	FINSC3APS	mp	0,00	1187,80	0,00	1,003	1,000	0,00	1,8110	0,00
Total									37335,12		109582,30
Instalatii electrice											
1	Instalatii electrice	ELINGR4E	MP	40,54	82,40	3340,83	1,003	1,000	3350,85	4,1141	13785,72
Total									3350,85		13785,72
Instalatii de incalzire											
1	Instalatii de incalzire	INCCONV4E	MP	40,54	113,10	4585,53	1,003	1,000	4599,28	0,7215	3318,38
Total									4599,28		3318,38
Instalatii sanitare											
1	Instalatii sanitare	LAVWC4E	MP	1,00	1424,60	1424,60	1,003	1,000	1428,87	3,7151	5308,41
2					2561,8	0,00	1,003	1	0,00	2,8751	0,000
Total									1428,87		5308,41
Finisaj fatada											
1		FVINAR	mp	0,00	149,4	0,00	1,003	1,000	0,00	2,278	0,00
2						0,00	1,003	1	0,00		0,00
3						0,00	1,003	1	0,00		0,00
Total									0,00		0,00
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI)									46714,12		131994,82
TOTAL COST (CIB) FARA TVA LEI/MP)											3255,59
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO)											26246,73
TOTAL COST (CIB) FARA TVA EURO/MP)											647,36

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice

Nr. crt.	Denumire/Simbol	Cost de inlocuire brut CIB	Varsta efect.	Dvtot	Uzura fizica (%)	Valoare depreciere ()
1	Finisaj	109.582 lei	12 ani	40 ani	30%	32.875 lei
2	Instalatii electrice	13.786 lei	12 ani	40 ani	30%	4.136 lei
3	Instalatii de incalzire	3.318 lei	12 ani	40 ani	30%	996 lei
4	Instalatii sanitare	5.308 lei	12 ani	40 ani	30%	1.593 lei
5	Finisaj fatada	lei	12 ani	40 ani	30%	0 lei
Depreciere fizica		131.995 lei				39.598 lei
Valoare actualizata in urma aplicarii deprecierei fizice (Lei fara TVA)						92.396 lei
Neadecevarea functionala				0%		0 lei
Valoare actualizata in urma aplicarii neadecevarii functionale (Lei fara TVA)						92.396 lei
Neadecevarea functionala				0%		0 lei
Valoare actualizata in urma aplicarii deprecierei externe (Lei fara TVA)						92.396 lei
Valoare justa estimata fara T.V.A. (Lei)						92.396 lei

ANEXA 2

Fotografii





ANEXA 3 Comparabile/oferte

COMPARABILA 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-25-70-mp-zona-valea-rosie-IDF8Gu>

Apartment 2 camere, 25,70 mp, zona Valea Rosie

43 500 € 1 695 €/m²

BLITZ Romania
BLITZ
0264 553 777

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Mă interesează apartamentul pe care îl vindeți și aş dor mai multe detalii. Aştept răspunsul dumneavoastră cu nerăbdare.

Adresa apartamentului (scris în limba română): Cluj-Napoca, Cluj-Napoca, Cluj-Napoca

Trimite mesajul

Publicitate

Salvează **Contact**

Aziu noi auto

Publicitate

Adobe Illustrator
Completați rapid forme vectoriale.
Alte modele

Facilități

Plata în rate

Descriere

BLITZ vă propune spre vânzare un apartament de 2 camere, semidecaramandul cu o suprafață utilă de 25,70 mp, confort 2, situat în cartierul Valea Rosie, în zona centrului.

Apartmentul este amplasat la etajul 2 al unui imobil cu 4 niveluri și oferă o compartimentare practică: un hol de acces, baie, living spațios cu ieșire către balcon și dormitor, necesită un mic renovat. Proprietatea beneficiază de proximitate față de magazine, școli, grădinițe, mijloc de transport în comun și piață, fiind ideală atât pentru locuit, cât și ca oportunitate de investiție. Datorită poziției strategice și confortului funcțional, apartamentul reprezintă o alegere excelentă pentru cei care caută un cămin accesibil sau pentru investitorii interesați de închiriere.

Vă așteptăm la vizionare!

Cod ofertă / ID BLITZ: P154385

COMPARABILA 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-valea-rosie-etaj-2-IDFLJM>

Apartament 2 camere - Valea Rosie - Etaj 2

43 970 € 1 759 €/m²

 Căutăm proprietăți

 Valea Rosie, Craiova, Dolj

Apartament de vânzare

Suprafață utilă	25 m ²
Numărul de camere	2
Încălzire	centralizată
Etaj	2-lea
Clădire	10-15 etaje
Stare	bun
Tip proprietate	imobil în vânzare
Forma de proprietate	drept de proprietate

Ultim de la: 2026-01-16

Apartament 2 camere - Valea Rosie - Etaj 2

Valea Rosie, Craiova, Dolj

Tip alături	apartament
Informații suplimentare	buget de investiție

Clădire și materiale

Facilități

Proiectare

COMPARABILA 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-bariera-valcii-IDFTOJ>

Apartament 2 camere, Bariera Valcii

48 000 € 1 714 €/m²

Imobiliare
Căminare Imobiliare

Bariera Valcii, Craiova, Dolj

Apartament de vânzare

Suprafață utilă	28 m²
Numărul de camere	2
Încălzire	la cald
Etaj	parter
Cămin	la cald
Alte	gata de utilizare
Tip proprietate	proprietate individuală
Forma de proprietate	drept de proprietate

Apartament 2 camere, Bariera Valcii
Bariera Valcii, Craiova, Dolj

Informații suplimentare

Clădire și materiale

Facilități

Imagini

Alte
Trafic
Adresare

Descriere

BLITZ vă propune spre vânzare un apartament cu 2 camere open space, situat la etajul 1 al unui imobil cu regim de înălțime P+1 complet nou construit în cartierul Bariera Valcii din municipiul Craiova.
Suprafața utilă a apartamentului este de 28 mp. Are balcon cu un spațiu exterior optimizat pentru locuire personală.
Clădirea este poziționată într-o zonă cu acces direct către Drumul Express Craiova-Pitești și beneficiază de infrastructură urbană în plină dezvoltare.

Cod ofertă / ID BLITZ: P95507

BLITZ Romania
BLITZ
0264 834 777

Adresa*

E-mail*

Număr de telefon*

Mi-ar plăcea să primesc informații suplimentare despre apartamentul de vânzare. Aștept cu interes răspunsul dumneavoastră.

Adresa și numărul de telefon al BLITZ: Craiova, Romania
Pentru mai multe informații vizitați www.blitz.ro

Trimite mesajul

Numărul de telefon al BLITZ: Craiova, Romania

Salvează

Contact

oix Publicitate
Descoperă acum

Imagini



€ 17,999



ANEXA 4 Documente

- Nota de Comandă nr. 2989 din 12.01.2026;
- Cerere cumpărare apartament nr. 430203 din 22.12.2025;
- Copie C.I. cumpărător;
- Contract închiriere;
- Facturi investiții realizate de către chiriasi.

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

pentru suprafețe cu destinație de locuințe

CAPITOLUL I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1. Prezentul contract de închiriere se încheie între:

a) R.A.A.D.P.F.L. Craiova cu sediul în str. Mihai Viteazu nr. 6, în calitate de locator,
reprezentată prin: Dir. Bădoescu Zile, numit prin H.C.L.M.
Craiova nr. 16 din 1995 și 411/1996...

Cr.

nr. 74

calitat

prezentul contract...

CAPITOLUL II. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Art. 2. R.A.A.D.P.F.L. Craiova, în calitate de locator, închiriază locatarului
Petrut Gheorghe locuința situată în Craiova,
str. 12
etaj 1
deper 1
debar 1
pivniță 1 mp) și 1 mp curte (grădină), folosite în exclusivitate și 1 mp, curte
folosite în com...

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de locatar și membrii săi de familie conform
Anexei nr. 1 la contract.

Locuința se predă conform procesului verbal de predare-primire încheiat între locator și
locatar conform Anexei 2, parte integrantă a contractului de închiriere.

Art. 3. Chiria lunară pentru suprafața utilă este de _____ lei/mp, iar pentru
curtea aferentă este de _____ lei/mp, conform Anexei 3 la contract, fișa de calcul a
chiriei pentru locuințele sociale (cap. III din O.U.G. nr.40/1999).

Plata chiriei se suportă corespunzător Art. 14 alin. 2 din Legea 114/1996:

- de către locatar _____ lei;
- de la bugetul local _____ lei.

Chiria se datorează începând cu data de _____ când se întocmește procesul
verbal de predare-primire a locuinței și se achită în numerar la Casieria Regiei sau în contul nr.
_____ deschis la BRD Craiova, cel mai târziu până în ultima zi lucrătoare a
lunii în curs.

Art. 4. Tariful e bază lunar și chiria (lei/mp), se actualizează în funcție de rata anuală a inflației, prin HG până la data de 31 ianuarie a fiecărui an.

Art. 5. Orice modificare a venitului net lunar pe membru de familie se comunică Regiei în termen de 30 zile, în funcție de care se va proceda la recalcularea chiriei, sub sancțiunea rezilierii contractului.

Art. 6. Neplata în termen a chiriei stabilită în contract atrage o penalizare de 0,5% asupra sumei datorate pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia la care suma a devenit exigibilă.

Art. 7. Nivelul maxim al chiriei nu poate depăși 25% din venitul mediu net lunar pe familie, în cazul în care venitul mediu net lunar pe membru de familie nu depășește salariul mediu net lunar pe economie.

CAPITOLUL III. DURATA CONTRACTULUI

Art. 8. Termenul închirierii este de 5 (cinci) ani.

*valabil până la 05.05.2009
conf. C.G. 8/2004.*

CAPITOLUL IV. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 9. Obligațiile locatarului:

- a) să predea locatarului locuința în stare normală de folosință;
- b) să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;
- c) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejurimi, pavimente, scări exterioare), curți și grădini precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri), să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații telefonice ș.a.).

Art. 10. Obligațiile locatarului:

- a) să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosință exclusivă;
- b) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosință comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
- c) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței la părțile de folosință comună, pe toată durata contractului de închiriere;
- d) să comunice în termen de 30 zile proprietarului orice modificare produsă în venitul net al familiei sale, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului.

Art. 11. La încheierea contractului de închiriere locatarul este/nu este de acord cu constituirea unui depozit de garanție care se va depune în contul nr. _____ deschis la banca _____.

Sumele stabilite ca depozit de garanție pentru executarea obligațiilor locative ale locatarului nu pot depăși chiria aferentă pentru o perioadă de 3 luni la nivelul anului respectiv.

În cazul în care chiria este plătită în avans pentru o perioadă mai mare de 3 luni, nu se mai constituie depozitul de garanție.

Art. 12. Depozitul de garanție se restituie într-un interval maxim de 3 luni, începând cu data restituirii cheilor de către locatar.

Din acest depozit se pot reține, la restituire, sumele datorate locatorului, sub rezerva justificării acestora.

În cazul nerestituirii în termenul prevăzut, soldul depozitului de garanție produce dobânzile la vedere în favoarea locatorului.

Art. 13. Sumele ce pot fi reținute de locator din depozitul de garanție sunt destinate acoperirii cheltuielilor pentru:

a) reparația sau înlocuirea obiectelor sanitare, precum și pentru lucrările de construcții, care sunt în sarcina locatorului.

b) alte servicii realizate în folosul locatorului de care acesta a beneficiat pe perioada existenței contractului de închiriere și pe care nu le-a achitat.

CAPITOLUL V. NULITATEA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

Art. 14. Sunt nule de drept clauzele impuse în contract, care:

- obligă locatarul să recupereze sau să plătească în avans proprietarului orice sumă cu titlu de reparație în sarcina locatorului;
- prevăd responsabilitatea colectivă a locatarilor în caz de degradare a elementelor de construcții și instalații, a obiectelor și dotărilor aferente spațiilor comune, cu excepția celor menționate la capitolul IV, Art. 9, așa cum sunt acestea formulate;
- impun locatarilor să facă asigurări de daune;
- exonerează locatorul de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;
- autorizează locatorul să obțină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere.

Art. 15. Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face la:

- a) cererea locatorului atunci când:
 - locatorul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv;
 - venitul net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depășește cu peste 20% nivelul minim prevăzut în Art. 42 din Legea nr. 114/1996, iar locatorul nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare;
 - locatorul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
 - locatorul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței, fapte stabilite de organele de drept (asociație de locatari, proprietari, poliție, etc.);
 - locatorul nu a respectat clauzele contractuale și/sau prevederile Art. 49 din Legea nr. 114/1996.
- c) locatorul nu și-a achitat obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 3 luni, dacă acestea au fost stabilite prin contractul de închiriere în sarcina locatorului.

Art. 16. Evacuarea locatarului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești irevocabile și locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data executării efective a hotărârii de evacuare.

Art. 17. Contractul încetează în termen de 30 zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.

CAPITOLUL VI. CLAUZE SPECIALE

Art. 18. Contractul de închiriere poate fi prelungit prin acordul părților sau în conformitate cu legislația în vigoare.

Art. 19. Contractul încetează prin acordul părților, înainte de expirarea termenului închirierii, cu notificarea intenției de denunțare a contractului în termen de 30 de zile.

Art. 20. Prezentul contract s-a încheiat astăzi 10.01.2007 în 2 exemplare câte un exemplar pentru fiecare parte.

Art. 21: Chiria și toate utilitățile (apă caldă, caldă, apă caldă, gaze, etc.) vor fi suportate de către locatarul care va plăti lunar suma de 1000 lei.

LOCATOR

LOCATAR,

R.A.A.D.P.F.L. CRAIOVA

DIRECTOR,

ing. ILIE BĂDESCU

Șef birou

Compartiment juridic,

Contabil

Întocmit

FIȘA DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținută de locatarul

Patruț Cheorghita

Nr. crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafața [m²]	Zona	Tarif [lei/m²]	Valoare
I.	Suprafața utilă la tariful de bază		B		
1	Suprafața locuibilă	21,38		0,2	4,276
2	Dependențele locuinței (bucătărie, cămară, baie, debara, oficiu, vestibul, culoar, verandă, chicinetă, antrou, tindă, coridor, marchiză)	7,58		0,08	0,606
3	Alte dependențe: terasă acoperită, logia, boxă, pivniță, beciuri, spălătorie, uscătorie și alte dependențe în folosință exclusivă.				
4	Total I (rândurile 1+2+3)				4,882
5	Reducere 15% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața loc. a camerelor situate la subsol și mansarde situate direct pe acoperiș				
6	Reducere 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața loc. a loc. lipsite de instalații de apă, canal, electricitate sau numai una dintre ele.				
7	Reducere 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața loc. a locuințelor construite din materiale inferioare: falanț, chirpici, lemn.				
8	Total II (rândul 4-rândurile 5+6+7)				
9	Curte și grădină aferente (cota parte determinată proporțional cu suprafața locativă deținută în exclusivitate de locatarul principal).				
10	Total III (rândurile 8+9)				
11	Majorare conf. Art. 27 alin. 2 din Ordonanța de urgență Nr. 40/1999 (tariful de bază lunar al chiriei [lei/m²] se actualizează în funcție de rata anuală a inflației, prin hotărâre de guvern până la data de 31 ianuarie a fiecărui an.				
12	Total chirie		2,5		12,206
13	Nivelul maxim al chiriei pentru locuințele prevăzute la Art. 26 din ordonanță, nu poate depăși 25% din venitul net lunar pe familie în cazul în care venitul mediu net lunar pe membru de familie nu depășește salariul mediu net lunar pe economie.				
	venit net lunar pe familie				482
	Chirie de plată				12,206
			+7% Legal		

ANEXA Nr. 1 Parte integrantă a contractului de închiriere înregistrat la nr. 4587 din data 10.01.2007.

FIȘA SUPRAFETEI LOCATIVE ÎNCHIRIATE ÎN

municipiul CRAIOVA, strada Valia Rome, nr. _____,
blocul 1, etajul a) _____, apartamentul 5,
încălzirea b) _____
inst. electrica c) _____

A. Date privind locuința închiriată

Nr. crt.	Denumirea încăperii g)	Suprafața [m²]	În folosință	
			Exclusivă	Comună
1	Dormitor	11,93		
2	Dormitor	9,55		
3	Bucătărie	3,08		
4	Baie	2,35		
5	Cuțor	2,15		
6				
7				
8				
9				
10				
11				

B. Titularul contractului și membrii de familie care locuiesc împreună cu acesta h)

Nr.	Numele și prenumele	Calitatea i)	An nașt.	Loc muncă	Adresa loc muncă	Ven. net/lună
1	Pătruiț Gheorghe - tată		1957			350
2	Pătruiț Emil - soț		1968			
3	Pătruiț Aurelia - mamă		1940			
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						

LOCATOR, _____

a) Subsol, etaj, me
clădire, în curte, în
baie, bucătărie, vestibul, camera, v.c., depozit, etc.
și părinții soților întreținuți de aceștia (tată, mamă, socru, soacră).

soț, fiu, fiică

- 1000 ciment = 1400.000
 2 pileti = 1.000.000
 2 saci CM 9 = 600.000
 2 saci Multigrat =
 2 saci var = 3.140.000

12 saci ciment
 lavabil
 2 saci CM 9
 2 saci multigrat
 2 saci var
 7 saci var

Terpușor = 28.000.000 ✓
 Seale = 5000.000 ✓
 1000.000 ✓
 Ușă = 6.750.000 ✓
 50.000 ✓
 Cămin = 100.000 ✓
 Micșip = 500.000 ✓
 100.000 ✓
 Ac A + multigrat = 480.000 ✓
 Polistiren + Plac = 460.000

BAIE

- ✓ Cot conector $\phi 16$ (1/2) cu niplu - 2 buc x 130.000
- ✓ Cot conector $\phi 16$ egal - 4 buc - 120.
- Conector $\phi 16$ cu mufă - 1 buc x 60.000
- ✓ Conector $\phi 16$ cu niplu - 3 buc x 60.000
- Teu conector $\phi 16$ - 8 buc x 130.000
- ✓ Robinet 1/2 pentru masină de spălat - 1 buc x 120.000
- ✓ Racord flexibil 1/2 - 30 cm - 1 buc x 30.000
- Pexal $\phi 16$ - 3m x 15000

Faianță 12,50 m² / bucătărie

Gresie 4 m²

Gresie 8 plăci glaz - m²

Gresie 15 plăci (20cm) - Balcon

Gresie 7 plăci - dormitor

Chiveta melme TEKAAR. TK Pmc 1. Pret unit 89,99

Pret unit 89,99 Valoare fără TVA

89,99

TVA

89,99

TVA

06/Val
19 17,10

Valoare cu

TVA

107,09

Baterie bucătărie Samiri Pmc 1.

Pret unit 29,99

29,99

Pret unit 29,99

29,99

Val. fără

TVA

29,99

TVA

06/Val
19 5,70

Val cu

TVA

35,69

172,78

Conector $\phi 16$ curmăto 1 buc

Cot conector $\phi 16$ (1/2) cu niplu 2 buc

Cot conector $\phi 16$ egal - 4 buc

Teu conector $\phi 16$ 6 buc

Conector $\phi 16$ cu niplu 2 buc

Robinet caldă pentru masină de spălat 1/2 - 1 buc

Pexal $\phi 16$ - 3m

Cot conector $\phi 16$ - 1 buc

» Medicina muncii (angajări, controale periodice)
Str. Caracal nr. 50
Tel. 0251 524314 - 0251 562372

Preț începând cu 13.885 €



KIA MOTORS
The Power to Surprise



K 2500 Cară mult și bine

Distribuitor KIA: OZ MARATON
Str. A.I. Cuza Tel. 0251-410976

KATERINI Placări cu aur 24 k
Prelucrări balustrade inox



Tel. 0722 213286
0251 410685

Policlinica Medaura

- » Consultații medico chirurgicale
- » EKG, Ecografie, Audiometrie, PFV
- » Fizioterapie în BAZA DE RECUPERARE
- » Gimnastică medicală, de întreținere, aerobică
- » Fige medicale (auto, portarmă, căștoare)
- » Medicina muncii (angajări, controale periodice)

Str. Caracal nr. 50
Tel. 0251 524314 - 0251 562372

KIA Rio 3 ANI ÎNTREȚINERE GRATUITĂ

KIA MOTORS
The Power to Surprise

» Responsabilitatea pentru amănunțile și condițiile de vânzare aparține exclusiv vânzătorului. Responsabilitatea pentru amănunțile și condițiile de vânzare aparține exclusiv vânzătorului.



02214 # 41220
02022 C.001504 P.04 (C) SINTETIS
Tel. +40 251 564-120
VA MULȚUMIM CĂ AȚI ALES PRAXITEK
RON FISCAL
TOTAL = TVA 4 19 %
59,99
9,55
PLATA Credit BC 59,99
TOTAL 59,99
087838 RONDELA HAL 59,99 A
1,000+ 59,99000



FACTURĂ EMISĂ

R.A.A.D.P.F.L. CRAIOVA
Nr. 6527/10.01.2007

VIZAT
DIRECTOR TEHNIC,
Ing. Viorel Nicolae



PROCES VERBAL

de predare primire
încheiat azi 10.01.2007

Subsemnații, Rădulescu Georgeta, Diaconescu Vasile, Sirbu Elena,
Chilom Dumitru, Popescu Mircea din partea R.A.A.D.P.F.L. Craiova și
Pătruț Gheorghita, chiriaș al apartamentului nr. 5,
c:

mai sus menționat, la stadiul fizic existent, stabilind ca rest de executat
următoarele lucrări conform anexelor:

- ♦ Anexa nr. 1 – Lucrări de construcție în apartament;
- ♦ Anexa nr. 2 – Lucrări de instalații sanitare în apartament;
- ♦ Anexa nr. 3 – Lucrări instalații electrice în apartament;

Chiriașii au obligația de a suporta cotă parte din volumul lucrărilor
comune ce se regăsesc în restul de executat prevăzut în anexele 4, 5, 6, 7.

Lucrările prevăzute în anexele 4, 5, 6, 7 vor fi executate de unitatea
noastră, iar cota parte poate fi suportată de către chiriași integral sau în rate.

- ♦ Procesul verbal de predare primire anexă la contractul de închiriere se
va semna la terminarea lucrărilor în apartamente, dar nu mai târziu de
6 luni.

Procesul verbal a fost încheiat în 2 exemplare

R.A.A.D.P.F. Craiova

Chiriaș

GTF nr. 0000967

GAMA TOTAL S.R.L

ord.reg.com./an: J16/1197/21 06 2004
C.I.F.: RO10531483
Sediul: Str. LYON, Nr. 4, Bl G 32, Sc 1, Ap 11, CRAIOVA

Judetul: Dolj
Capital social: 200 Lei
Cod IBAN: RO39BRDE170SV11940171700
Banca: B.R.D. SUC. CRAIOVA

FACTURĂ

Nr. facturii 967
Data (ziua, luna, anul) 05.02.09
Nr. av. de însoțire a mărfii
(dacă este cazul)

Cota T.V.A. 19 %

Cumpărător: PETRU STEFAN
(denumire)
C.I.F.: GHEORGHIU
(forma juridică)

Nr. ord.reg.com./an:

C.I.F.:

Sediul: CRAIOVA, Str. 13, Sc 2, Ap 5

Judetul: Dolj

Cod IBAN:

Banca:

Nr. crt.	Denumirea produselor sau a serviciilor	U.M.	Cantitatea	Preț unitar (fără T.V.A.)	Valoarea -fără- (col. 4)	Valoarea T.V.A. -fără- (col. 6)
1	OSTIEN	Buc	2	277,31	554,62	105,38
	STAMENCU COSMINA C					
	numaru cu cifra nr. 001814					
					554,62	105,38
						X
Total de plată (col. 5+col. 6)					660 lei	

Semnătura și
stampila
furnizorului



Date privind
Numele de
B.I.C.I. serie
Mijlocul de
Expedierea
data de
Semnăturile

696391

sunt
4. N

S.C. SUPER YILINZ S.R.L.

Nr.Ord.Reg.Com./an J18/3364/1993

C.I.F. RO 4479608

Sediu: IAMALIA, 8-dul/Monstela,

Hotel Turist, Cam. 11, nr. 289

Judetul: CONSTANTA

Punct de lucru: CRAIOVA, 5-dul Dacebasi, nr. 65, DOLU

Cont: RO55BTRL 0250 1202 6262 69XX

Banca: TRANSILVANIA Slatina

Cont: RO37UNCR 3400 1708 7277 6RON

Banca: UNICREDIT Slatina

Capital social: 200 RON

Tel/fax: 0249/413700

Serie DJYLD nr.

0030305

CHITANTA

Nr. 0030305

Data 22.11.2007

Am primit de la

PATRUT GHEORGITA

adresa

suma de

reprezentat

1	COLT.MR
2	COLT.MR
3	COLT.MR
4	COLT.MR
5	COLT.MR
6	COLT.MR
7	COLT.MR

Cod 14-4-1

Seria DJ YLD nr.

0003553

Sediul: J13/3364/1993

Sediul: 4473605

Sediul: MAMAIA, B-dul Mamaia, Hotel Turist,
Cam. 11, Nr. 288, Jud. ConstanțaPunct de lucru: Craiova, B-dul Decebal, nr. 85,
Jud. Dolj

Tel./Fax: 0249-413.700

Cod IBAN: RO85 BTRL 0290 1202 6262 90XX

Banca: TRANSILVANIA Slatina

Cod IBAN: RO87 UNCR 3400 1706 7277 0RON

Banca: UNICREDIT Slatina

Capital social: 200 lei

FACTURĂ

Cumpărător:

(denumire, formă juridică)

Nr. Reg.com./an:

C.I.F.

Sediul (localitatea, str., nr.)

.....

Județul:

Contul:

Banca:

Nr. facturii
Data (ziua, luna, anul)
Nr. avizului de însoțire a mărfii
(dacă este cazul)

Cota T.V.A. %

Nr. crt.	Denumirea produselor sau a serviciilor	U.M.	Cantitatea	Prețul unitar (fără T.V.A.) - lei -	Valoarea - lei -	Valoarea T.V.A. - lei -
0	1	2	3	4	5(3x4)	6
1	BALAMA D5 L0140 P/DA	BUC	12.000✓	2.9411	35.2932	8.7057
2	COLT.MET.SCM 40x 40	BUC	21.000✓	0.5882	12.4542	2.0622
3	COLTAR 028.20	BUC	25.000✓	1.0004	25.0100	5.0025
4	CREMON MANER 073.01	BUC	3.000✓	10.9244	32.7732	8.1932
5	CHIT CREMON 071	BUC	5.000✓	2.1008	10.5040	1.6855
6	FOARFECA FEREAȘTRA	BUC	4.000✓	2.9411	11.7644	2.2352
7	GARNITURA KG	KG	3.900✓	9.2437	35.9501	8.2436
8	GARNITURA G1 4069 ML	ML	100.000✓	0.2101	21.0100	3.9919
9	GARNITURA G2 4071 ML	ML	100.000✓	0.4454	44.5400	8.4626
10	PROFIL ALUMINIU FS	KG	12.200✓	12.6412	155.2220	29.9977
11	MANER USA AA	BUC	1.000✓	14.2657	14.2657	2.7143
12	YALA 153*35MM	BUC	1.000✓	10.6243	10.6243	2.0750
13	LIMITATOR MIC 1SCM ALB	BUC	1.000✓	1.8607	1.8607	0.3183
14	COLTAR METALIC 070.G	BUC	1.000✓	2.6210	2.6210	0.4760
15	PROFIL ALUMINIU PT	KG	3.800✓	14.7059	55.8820	10.0588
16	COLTAR 028.10MM	BUC	3.000✓	1.0064	3.0192	0.5320
17	COLTAR ARG MIC AOK 004	BUC	4.000✓	2.9411	11.7644	2.2352

Se echiba pe bucușul chitanța numărului 0001905 a pag. nr. 028.20

BADIU CALUCCI UNIP 20200701-07141

Semnătura și
stampila
furnizorului

Date privind expediția

Numele delegatului

Buletinul/cartea de identitate

seria nr. eliberat(ă)

Mijlocul de transport

nr.

Expedi

data de

Semnă

Total
din care:
accizeSemnătura
de primire

529.26 100.31

X

Total de plată
(col.5+col.6)

529.26



* STIMATI CLIENTI,
* PROFITATI DE GAMA VARIATA SI PRETURILE
* AVANTAJE ALE ARTICOLELOR DE
* IMBRACAMINTE SI INCALTIMINTE

FACTURA FISCALA

Series: **BYTEF** Nr. **6.624.713 PJ**

Comerciant: **SELGROS Cash & Carry**

SELGROS COMERCANT SRL
Calea Bucuresti nr. 231
061226 Buzov
Cod unic de inreg: 11085007
Aliment Baza: B
Nr. din Reg. Comersial: J404601204/2007

SELGROS CRAIOVA
STR. CARACAL NR. 256

CUI: POPESCU, IULIAN

Geniale

Tel. 0238 - 307 308
Fax: 0238 - 307 219

200746 CRAIOVA, JUDETUL DOLJ
Tel: 004(0)251305000 Fax: 004(0)251305199
C.I.F.: RO11805367
Cont: RO88RZBR0000060007138785
Banca: RAiffeisen BANK AG CRAIOVA
Capital social: 288.272.740,00 lei

200678 CRAIOVA/

Data	Nr. client	MP	Nr. casier	Casa	Tura	Nr. factură	Pagina
14.11.2007	712388493	B	77325	C02	014	477318019741 20:50	1

Nr. crt.	Cod articol	Denumire articol	MA	UV	Cantitate	Preț unitar	Preț colet	Valoare fără TVA	TVA %	Val. TVA	Valoare cu TVA
1	5944001000199	CHIUMETA NEINC.TEKA DR.	TK	BU	1	89,99	89,99	89,99	19	17,10	107,09

Numar pozitii articol : 1 Valoare totala incl.TVA: 107,09 LEI
Numar unitati de vanzare : 1

	Net	TVA	Brut		
Marfa 19%	89,99	17,10	107,09	Numerar:	107,09 LEI
Total	89,99	17,10	107,09	Nenumerar:	0,00 LEI
				Total partial (numerar+nenumerar)	107,09 LEI

Rest de primit: 2,91 LEI
Platit numerar: 110,00 LEI

Spirtuose	Cafea	Tutun	Conserve	Alim.baza	Dulciuri	Delicatese	Detergenti	Carne+cong.	Fructe+leg.	NonFood
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	89,99

Aceasta factura contine 1 pagini

12 mil Varea Kevic
Paina no catina

[illegible]

Ad.	Mat.	UM/buc	Gr. unit.	Mano de m.	Total
EA10A	potabile 60	5 m	5	2,881	39,4
EB02A	conductor D=4mm	90 m	1,55	0,117	150,03
EA01	tub $\varnothing 18$	30	3	1,4	132
EE05	oplica	5	27,5	1,3	149
EA01	tub $\varnothing 16$	22	3	1,4	96,8
EB02A	conductor D=1,5mm	56	0,72	0,095	40,515
ED01A	interrupător	6	3,43	1,25	28,08
RPEA 14C3	deza	6	2,35	3,588	35,628
EB02A	conductor D=1,5mm	50	0,54	0,12	33
	Total				704,453
	Cheltuieli directe		30,961%		218,105
	Total cheltuieli directe			*	922,558
	Cheltuieli indirecte 20%				184,512
	Beneficiu 5%				55,354
	Total				1.162,424

RUEX25

chelt. elect.

010-20
010-100
010-50

UOC 12 vasa rove - pa
 102

ANXA 7

3890.

Activitatea	U/m	Cantit	Pret / U/m	Total
CHOC A, Clatita margine	m ²	122	15,86	1935
APCE 06 A, 1 st etaj	m ²	65	13,5	878,5
APCE 06 C, 1 st etaj	m ²	65	13,5	878,5
APCE 06 A, 2 nd etaj	m ²	345	14,89	5584
APCE 06 A, 3 rd etaj	Kg	75	16,89	1267
APCE 06 A, 4 th etaj	m ²	18	18,85	339
APCE 06 A, 5 th etaj	m ²	171	13,5	2309,5
TOTAL				13190
CHOC A, Clatita 10/10/10				4084
APCE 06 A, 1 st etaj				1724,5
CHOC A, Clatita 20/10				3455
APCE 06 A, 1 st etaj				1036
TOTAL				21765

fora

R.A.A.D.P.F.L. Craiova

Str. Mihai Viteazu nr. 20

Nr. 4022 / 16.04.2007

Către,

dl. PĂTRE

Vă punem în vedere ca în termen de 10 zile de la comunicare, aveți obligația să achitați suma de 237,412 lei, sumă ce reprezintă c/valoarea lucrărilor de igienizare pe casa scării și întocmire proiect energie electrică pentru casa scării.

DIRECTOR,

Dr. Ing. Ion Petre

ȘEF SECTOR TEHNIC,

Sing. Rădulescu Georgeta

	D ₁	D ₂	S	Ln	Pave	H ₂ O	Balance
CK 42 H ₂ Volant m ₂	-	-					7,425
CK 25 H ₂ m ₂	-						3,60
CK 25 H ₂ m ₂	-						8,20
CH 06 H ₂ m ₂	-						14,40
PC 75 H ₂ m ₂	-						25
PC 75 H ₂ m ₂	-						5

ANEXA 1

[illegible]

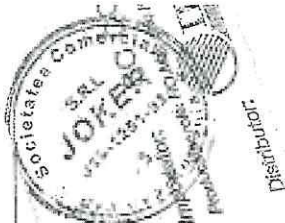
SC 28 B5	Sapindaceae	tree	—	—	—	—	—	—	1
RpSD 018,	Rubus occidentalis D 1/2"	tree	—	—	—	—	—	—	1
RpSD 051,	Rubus coccineus 1/2"	tree	—	—	—	—	—	—	1
RpSD 121,	Rubus coccineus 1/2"	tree	—	—	—	—	—	—	1
RpSD 208,	Rubus coccineus 1/2"	tree	—	—	—	—	—	—	2
RpSD 150,	Rubus coccineus 1/2"	tree	—	—	—	—	—	—	6

APPENDIX 2

in data 18.08.2015
 1. D1 D2 5 P21 Buc H21 H22 H23

RE 011	Ambrus	ter	buc	-	-	1	-	-	-	-	-	1
RE 021	Ambrus	ter	buc	1	-	1	-	-	-	1	-	3
RE 031	Ambrus	ter	buc	+	-	1	-	-	-	1	-	2
RE 033	Ambrus	ter	buc	1	-	2	-	-	-	-	-	3
RE 034	Ambrus	ter	buc	-	-	-	-	1	1	-	-	3
RE 051	Ambrus	ter	buc	-	-	-	-	-	-	1	-	1
RE 053	Ambrus	ter	buc	-	-	-	-	-	-	1	-	1
RE 054	Ambrus	ter	buc	-	-	-	-	-	-	1	-	1

ANEXA 3.



Seria JOKER nr. 0010897 *

FACTURĂ
FISCALĂCumpărător: P.T. PATRUT
GHEORGHIȚA
(denumire, formă juridică)FURNIZOR: S.C. JOKER COM SRL

Nr. ord. Reg. Com. / an: J16/1251/1993

C.I.F.: RO3984847

Sediul: Str. Răului nr. 18M, Craiova

Județul: Dolj

Tel/Fax: 0251-592 362

IBAN: RO38 BTRL 0170 1202 4716 23XX

Banca: TRANSILVANIA Craiova

Capital social: 200 000 lei

Pct. lucru: Strada Trăian Nr. 190Cota T.V.A.: 19%Nr. facturii: 0010897
Data (ziua, luna, anul): 23.11.2007
Nr. aviz însoțire a mărfii:
(dacă este cazul)

Nr. ord. re

A.F./C.N.

Sediul:

Județul:

Contul:

Banca:

Nr. crt.	Denumirea produselor sau a serviciilor	U.M.	Cantitatea	Prețul unitar (fără T.V.A.) - lei -	Valoarea - lei -	Valoarea T.V.A. - lei -
0	1	2	3	4	5(3x4)	6
1	COT Ø16 x 1/2	buc	2	7,14	14,28	19%
2	CONECTOR Ø16 x 1/2	buc	4	5,04	20,16	
3	TEU Ø16 x 16 x 16	buc	6	10,92	65,52	
4	RODINET 1/2 - 3/4	buc	1	7,14	7,14	
5	RACORD FLEXIBIL	buc	1	3,36	3,36	
6	PERX - A Ø 16	m	3	2,94	8,82	
7	COT CONECTOR Ø16 x 16	buc	4	10,08	40,32	
8	BATERIE DUS	buc	1	62,18	62,18	
9	ET DNE	buc	1	65,55	65,55	
Achitat cu bon fiscal nr: 045544					284,33	54,59
Semnătura și ștampila furnizorului				Date privind furnizorul: B.I.C.I. și Mijlocul de Expediere data de ..		X
Total de plată (col.5+col.6)					341,92	

HE 1404
CNP

Cod 14-4-10/A

Trasat la SC EUROGRAFICA SRL tel. 021/668 2037