

HOTĂRÂREA NR. ____
privind aprobarea Raportului de Evaluare având ca obiect prețul de pornire al
negocierii pentru vânzarea apartamentului cu 2 camere și dependințe, situat în
municipiul Craiova, str. I D Sîrbu nr. 14,bl.13,sc.2, ap.8

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 26.06.2025;

Având în vedere referatul de aprobare nr.195535/2025, raportul nr.199027/2025 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr._____/2025 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune aprobarea Raportului de Evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii pentru vânzarea apartamentului cu 2 camere și dependințe, situat în municipiul Craiova, str. I D Sîrbu nr. 14,bl.13,sc.2, ap.8, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se aprobă 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 municipiul Craiova, str. I D Sîrbu nr. 14, bl.13,sc.2, ap.8, în cuantum de 119.321 lei, echivalent a 23.727 euro, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art.2. Se aprobă încetarea efectelor art.2 din Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.548/2019, referitoare la însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al negocierii vânzării apartamentului proprietate privată a municipiului Craiova, situat în Craiova, str. I.D.Sârbu nr.14, bl.13, sc.2, ap. 8.

Art.3. 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.8, 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 Cebuc Constantina conform contractului de închiriere pentru suprafețe cu destinație locuințe nr.162254/10.05.2023.

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.139510/2021, 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.8, 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.8.

PRIMAR,
Lia-Olguța Vasilescu

ÎNTOCMIT,
DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian Ionuț Gâlea

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

Data: 06.2025

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.8, 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 înaprobarea 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.8.

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. 335594/23.09.2024, Cebuc Constantina, solicită cumpărarea locuinței mai sus menționate.

Reamintim că, prin HCL nr.548/2019 a fost aprobat raportul de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al negocierii vânzării acestui apartament, în cuantum de 96.920 lei, echivalent a 20.310 euro. Având în vedere că valoarea estimată într-un raport de evaluare este valabilă la data evaluării, conform Ghidului utilizatorului de rapoarte de evaluare – ANEVAR, piața imobiliară fiind o piață mobilă, este necesară actualizarea prețului de pornire a negocierii apartamentului, printr-o nouă evaluare, ce urmează a fi aprobată de consiliul local .

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. 193870/16.06.2025 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.8, 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 199497/19.06.2025, s-a stabilit valoarea de piață de 236.896 (47.106 euro).

Din această valoare se scade valoarea investițiilor realizate de chiriaș din surse proprii care este de 117.575 lei, echivalent 23.379 euro și astfel valoarea finală a apartamentului, respectiv prețul de pornire al negocierii de 119.321 lei echivalent a 23.727 euro. Valorile nu includ TVA.

Conversia lei/euro a fost făcută la cursul de referință BNR de 5,0290 lei pentru un euro, curs valutar din 17.07.2025, 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 România, 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.195535/2025, 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.8, în cuantum de 119.321 lei echivalent a 23.727 euro (valorile nu includ TVA), conform anexei la prezentul raport.

- încetarea efectelor art. 2 din Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.548/2019, referitor la însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al negocierii vânzării apartamentului proprietate privată a municipiului Craiova, situat în Craiova, str. I.D.Sârbu nr.14, bl.13, sc.2, ap. 8.

Director Executiv,
Cristian Ionuț Gâlea

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

Data: 19.06.2025

Semnătura:

Șef Serviciu,
Lucian Cosmin Mitucă

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

Data: 19.06.2025

Semnătura:

Întocmit,

Insp.Florentina Gavrilescu

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

Data: 19.06.2025

Semnătura:

EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.. F16/693/2008: CUI 24317899 Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, județul Dolj. Tel: 0728977411; 0766444770 e-mail: pfablanariu@gmail.com	EVALUARI BUNURI MOBILE
EVALUARI DE INTREPRINDERI		

Nr. raport	2025061702	din	17.06.2025
------------	------------	-----	------------

Nota de comandă	193870	din	16.06.2025
-----------------	--------	-----	------------

copie
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
 C.I.C-12
 Nr. 199697
 Zila 19 Luna 6 Anul 2025
 Anexa

RAPORT DE EVALUARE

- PROPRIETATE IMOBILIARA -

Apartament 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.8, 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

CEBUC CONSTANTINA

PROPRIETAR: MUNICIPIUL CRAIOVA

Evaluator membru corporatist ANEVAR
 Autorizație ANEVAR nr. 10737

SCRISOARE DE ÎNĂLȚARE

Către:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de Comandă nr. 193870 din 16.06.2025, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în Nota de Comandă ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 17.06.2025.

Etapile parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

- Colectarea documentelor și deschiderea dosarului de lucru;
- Inspekția imobilului;
- Redactarea raportului de evaluare.

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

Prezentul raport de evaluare se referă la *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.8, județul Dolj*.

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

Scopul evaluării este *estimarea valorii de piață a proprietății identificate, pentru vânzarea acesteia către CEBUC CONSTANTINA, în calitate de chiriaș*.

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022, care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare.

Inspekția 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, este:

Nr. Crt.	Denumire	Anul P.I.F.	Suprafața utilă	Valoarea de piață	
1	Apartament 2 camere și dependințe	Înainte de 1989	28,96 mp	236.896 lei	47.106 euro
2	Investiții în regie proprie			117.575 lei	23.379 euro
	Val de piață-investiții			119.321 lei	23.727 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. CLIENT	8
1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI	8
1.4. PROPRIETAR	8
1.5. COMANDĂ/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII	8
1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII	8
1.7. SCOPUL EVALUĂRII	9
1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII	9
1.9. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII	9
1.9.1. Etapele parcurse în procesul de documentare	9
1.9.2. Documente de proprietate analizate	9
1.9.3. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în	10
1.9.4. Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat	10
1.9.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare	10
1.10. SURSELE DE INFORMARE	10
1.10.1 Informații preluate din literatura de specialitate	10
1.10.2. Informații din piața imobiliară	10
1.10.3. Alte surse de informații verificate	11
1.11. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	11
1.11.1 Ipoteze	11
1.11.2. Ipoteze speciale	12
1.12. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	12
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	13
2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE	14
2.1. DESCRIEREA proprietății IMOBILIARE EVALUATE	14
2.1.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluată	14
2.1.2. Descrierea juridică	15
2.1.3. Sarcini	15
2.1.4. Descrierea proprietății	15
3 ANALIZA PIEȚEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	17
3.1. DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE	17
3.2. CONSIDERĂȚII GENERALE ASUPRA PIEȚEI LOCALE	17
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	18
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	19
3.5. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIEȚEI LOCALE	19
4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ	20
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	20
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	21
4.2.1. Abordarea prin piață	22
4.2.2. Abordarea prin cost	22
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	24
ANEXE	25

SINTEZA EVALUĂRII

Evaluator	BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru
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 CEBUC CONSTANTINA
Proprietar	MUNICIPIUL CRAIOVA
Comanda/contract	Nota de comandă nr. 193870 din data de 16.06.2025
Data raportului	17.06.2025
Data inspecției	Inspecția s-a realizat în data de 17.06.2025, în prezența utilizatorului desemnat
Data evaluării	17.06.2025
Curs BNR valabil la data evaluării, 17.06.2025	1 Euro = 5,0290 lei
Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării	Prezentul raport de evaluare se referă la apartamentul cu 2 camere și dependinte, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Craiova, str. I.D. Sîrbu, nr. 14, bl. 13, sc. 2, ap.8, județul Dolj
Suprafete, nr. cadastral, carte funciară	Suprafața utilă = 28,96 mp
Adresa proprietatii	Municipiul Craiova, str. I.D. Sîrbu, nr. 14, bl. 13, sc. 2, ap. 8, județul Dolj
Utilizare existentă	Imobilul este locuit de actualul chiriaș
Scopul evaluării	Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății identificate, pentru vânzarea acesteia către CEBUC CONSTANTINA, în calitate de chiriaș
Tipul valorii estimate	Valoarea estimată este valoarea de piață a imobilului stabilită în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022. Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada aprilie-iunie 2025, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt, aceste previziuni putându-se schimba în funcție de condițiile viitoare.

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

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022, care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare.

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

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

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

Observatii speciale

Prin H.C.L. nr. 95/2008, anexa 1, poz. 8, 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 pentru stabilirea valorii de piață
Abordarea prin cost pentru stabilirea valorii investită de chiriaș, pentru reparații la finisaje, instalații și tâmplarie

Valori rezultate

Nr. Crt.	Denumire	Anul P.L.F.	Suprafața utilă	Valoarea de piață	
1	Apartament 2 camere și dependințe	Înainte de 1989	28,96 mp	236.896 lei	47.106 euro
2	Investitii in regie proprie			117.575 lei	23.379 euro
	Val de piata-investitii			119.321 lei	23.727 euro

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Evaluatorul proprietății



Administrator,
Blăniaru Mihail-Dumitru



Evaluatur autorizat
Blăniaru Mihail-Dumitru

CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

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

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

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

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

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

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 cauză 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 ed. 2022;
- Cu excepția persoanelor care au semnat mai jos prezența declarației 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 misiunii emisiunii 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,

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

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 prealabil 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

Evaluatorul proprietății



Evaluador autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. EVALUATOR

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

1.2. CLIENT

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

1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI

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

CEBUC CONSTANTINA

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETAR

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

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

Comanda/contract : Nota de Comandă nr. 193870 din data de 16.06.2025

Data raportului: 17.06.2025 ;

Data inspecției: Inspecția s-a realizat în data de 17.06.2025, în prezența utilizatorului desemnat;

Data evaluării: 17.06.2025;

Curs BNR valabil la data de: 17.06.2025: 1 Euro = 5,0290 lei.

1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare se referă la apartamentul cu 2 camere și dependinte, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Craiova, str. I.D. Sîrbu, nr. 14, bl. 13, sc. 2, ap.8, județul Dolj.

Adresa: Municipiul Craiova, str. I.D. Sîrbu, nr. 14, bl. 13, sc. 2, ap. 8, județul Dolj,

Utilizarea actuală: Imobilul este locuit de actualii chiriași

1.7. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății identificate, pentru vânzarea acesteia către CEBUC CONSTANTINA, în calitate de chiriaș.

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

1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII

Valoarea estimată este valoarea de piață a imobilului stabilită în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022.

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

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

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

Pentru estimarea valorii de piață s-a utilizat abordarea prin piață-metoda capitalizării directe, recunoscută de Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2022.

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

1.9. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

1.9.1. 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;
- Prelucrul 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 de evaluare dacă în timpul inspecției s-au constatat diferențe între situația faptică și cea scriptică;
- Identificarea dreptului de proprietate evaluat;
- Analiza pieței imobiliare generale și specifice.

1.9.2. Documente de proprietate analizate

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

- Nota de Comandă nr. 193870 din 16.06.2025;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 95 / 2008;
- Cerere chirie nr. 335594 din 23.09.2024, pentru aprobarea vânzării apartamentului;
- Adresa Direcția Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu nr. 335594 din 31.10.2024;
- PV de predare primire, încheiat în data de 20.10.2006, apartament către Cebuc Constanța;
- Documente justificative investiții realizate de către chiriaș .

1.9.3. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în

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

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

- *Standarde generale:* SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), SEV101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102, SEV 103 Raportare (IVS 103), SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104), SEV 105 Abordări și metode de evaluare;
- *Standarde pentru active bunuri imobile:* SEV230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP), GEV630 Evaluarea bunurilor imobile;
- *Standarde pentru utilizări specifice:* SEV 400 Verificarea evaluării

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

– Nu este cazul.

1.9.5. 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 imobilului;
- Evaluatorul nu este responsabil de evenimente ce au survenit ulterior datei inspecției;
- Nu se cunosc alte vicii ascunse cu excepția celor menționate în mod expres în conținutul raportului de evaluare;

1.10. 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.

1.10.1. Informații preluate din literatura de specialitate

În conținutul evaluării au fost folosite informații preluate din, Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 diverse publicații. Titlurile și autorii acestora sunt prezentați în capitolul bibliografie.

1.10.2. Informații din piața imobiliară

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

- mediul online accesând site-urile www.olx.ro, www.imobiliare.ro, www.imradar24.ro, www.anuntul.ro, www.soria.ro, www.publi24.ro însă fără a se limita la acestea;
- discuții purtate cu brokeri/agenți imobiliari, 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.

1.10.3. 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 - **nu este cazul**;
- 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).

1.11. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

1.11.1. Ipoteze

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;
- 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;

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/-8247/-9738>;

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

- 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 abordarea prin piață-metoda comparațiilor directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022 (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 folosit ca spațiu verde. în scopul declarat al prezentei evaluări, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.
- Cu ocazia inspecției am identificat pe teren am identificat pe teren copaci, arbuști și vegetație.

1.11.2. Ipoteze speciale

Nu este cazul.

1.12. 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 3 "UTILIZATORI DESEMNAȚI") și în scopul precizat la punctul 7 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.

Prezenta 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

1.13. 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 2022. Nu au fost aduse modificări de formă și conținut

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

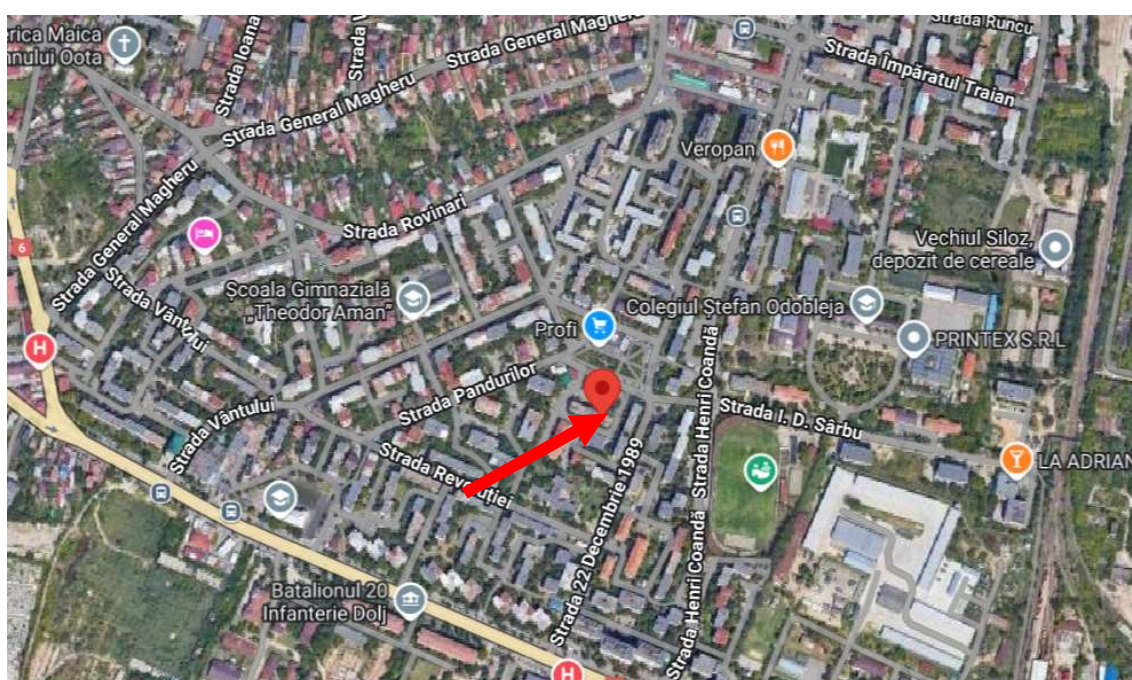
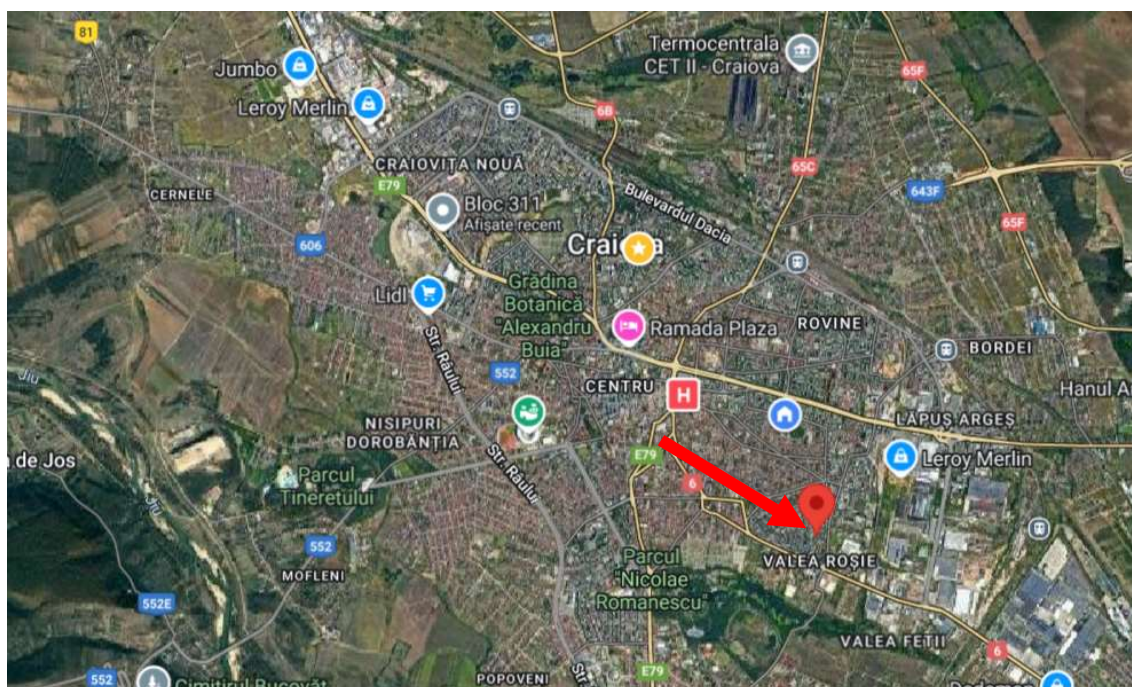
Evaluator autorizat

Blănariu Mihail-Dumitru



2.1.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluată

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 persoanelor fizice Drăghici conform Contractului de închiriere nr 869/18.09.2014.

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 proprietatii

Descrierea zonei de amplasare

Zona de amplasare

Municipiul Craiova, str. I.D. Sîrbu, nr. 14, bl. 13, sc. 2, ap. 8, 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
Utilitati edilitare*

Tipul zonei: rezidentiala-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 bază, bl. 13

Amplasament

Pe Strada Calea Severinului

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

Finisaje

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

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

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 PIETEI 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 PIETEI 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 mediană a 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 PIETEI LOCALE

Craiova este municipiul de reședință al județului Dolj, Oltenia, România, format din localitățile componente Craiova (reședința), Făcăi, Mofleni, Popoveni și Șimnicu de Jos, și din

satele Cernele, Cernelele de Sus, Izvorul Rece și Rovine. Conform recensământului din anul 2011 orașul avea o populație de 269.506 de locuitori.

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

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

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

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

Dupa datele INSSE, populatia cu domiciliul stabil 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 60.000 – 65.000 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 mediană 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.

Utilizările 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 1 (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:**

236.896 lei, echivalent a 47.106 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 apărea 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:

117.375 lei, echivalent a 23.379 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	236.896 lei	47.106 euro
2	Investiții în regie proprie			117.575 lei	23.379 euro
	Val de piață-investiții			119.321 lei	23.727 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;
- Valoarea nu conține T.V.A.;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

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

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

BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA



**Evaluator autorizat
Blanariu Mihail-Dumitru**

ANEXE

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

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

Anexa 1 Calcule

ANEXA 1.1.

EVALUAREA APARTAMENTULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	SUBIECT	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3
Preț de oferta/vanzare (EUR)	?	62.000,0	61.000,0	60.000,0
<i>Tipul tranzactiei</i>		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR)		-3.100,0	-3.050,0	-3.000,0
Preț ajustat (EUR)		58.900,0	57.950,0	57.000,0
<i>Drepturi de proprietate transmise</i>	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR)		58.900,0	57.950,0	57.000,0
<i>Restricții de utilizare</i>	<i>Fara</i>	<i>Fara</i>	<i>Fara</i>	<i>Fara</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR)		58.900,0	57.950,0	57.000,0
<i>Condiții de finanțare</i>	<i>La piata</i>	<i>La piata</i>	<i>La piata</i>	<i>La piata</i>
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR)		58.900,0	57.950,0	57.000,0
<i>Condiții de vanzare</i>	<i>Nepartinitoare</i>	<i>Nepartinitoare</i>	<i>Nepartinitoare</i>	<i>Nepartinitoare</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR)		58.900,0	57.950,0	57.000,0
<i>Condiții de piata</i>	<i>iun.25</i>	<i>iun.25</i>	<i>iun.25</i>	<i>iun.25</i>
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR)		58.900,0	57.950,0	57.000,0
<i>Cheltuieli imediate dupa cumparare</i>	<i>Nu e cazul</i>			
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR)		58.900,0	57.950,0	57.000,0
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
<i>Localizare</i>	<i>Craiova, str. I.D. Sarbu, nr. 14, bl. 13, sc.2, ap. 18</i>	<i>Craiova, cart. Valea Rosie</i>	<i>Craiova, cart. Valea Rosie</i>	<i>Craiova, Valea Rosie</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR)		58.900,0	57.950,0	57.000,0
<i>Etaaj</i>	<i>1/P+4E</i>	<i>3/P+4</i>	<i>3/+4E</i>	<i>1/P+4E</i>
Ajustare (%)		2%	2%	0%
Ajustare (EUR)		1.178,0	1.159,0	0,0
Pret ajustat (EUR)		60.078,0	59.109,0	57.000,0
<i>Tipul apartamentului</i>	<i>Semidecomandat</i>	<i>Decomandat</i>	<i>Decomandat</i>	<i>Decomandat</i>
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (EUR)		-3.003,9	-2.955,5	-2.850,0
Pret ajustat (EUR)		57.074,1	56.153,6	54.150,0
<i>Data P.I.F.</i>	<i>Inainte de 1990</i>	<i>Inainte de 1990</i>	<i>Inainte de 1990</i>	<i>Inainte de 1990</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR)		57.074,1	56.153,6	54.150,0
<i>Suprafata utila (fara balcon)</i>	<i>28,96</i>	<i>31,0</i>	<i>31</i>	<i>28</i>
<i>Diferenta de suprafata</i>		<i>-2,04</i>	<i>-2,04</i>	<i>0,96</i>
Ajustare (%)		-7%	-7%	3%
Ajustare (EUR)		-3.876,0	-3.813,5	1.954,3
Pret ajustat (EUR)		53.198,1	52.340,1	56.104,3

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

Finisaje	Medii	Superioare	Superioare	Superioare
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare (EUR)		-5.319,8	-5.234,0	-5.610,4
Pret ajustat (EUR)		47.878,3	47.106,1	50.493,9
Centrala termica	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR)		47.878,29	47.106,06	50.493,86
Loc de parcare	Nu	Parcare publica	Parcare publica	Parcare publica
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR)		47.878,29	47.106,06	50.493,86
Mobilat	Nu	Da	Da	Da
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR)		47.878,29	47.106,06	50.493,86
ajustare totală netă (EUR/mp)		-10.521,7	-10.343,9	-6.006,1
ajustare totală netă (%)		-17%	-17%	-10%
ajustare totală brută (EUR/mp)		13.377,71	13.161,94	10.414,71
ajustare totală brută (%)		22%	22%	17%
Proprietatea comparabila 2 a inregistrat cea mai mica ajustare bruta (EUR)				
Curs BNR la data de 17.06.2025	5,0290 lei/euro			
VALOARE DE PIATA	47.106 euro			
	236.896 lei			
VALOARE DE PIATA UNITARA	1.627 euro/mp Su			
	8.180 lei/mp Su			

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

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 tranctionare 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 -5%	ajustare negativa -5%	ajustare negativa -5%
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.			
Drepturi de proprietate transmise			
La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este deplin			
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	similar	similar	similar
	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%	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	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%	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	similar	similar
	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%	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	similar	similar
	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%
Nu au fost necesare ajustari			
Conditii de piata			
Conditiiile de piata indica diferentele între 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	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	similar	similar	similar
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%	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	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	similar	similar	similar
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%	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	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	similar	similar	similar
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%
S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ in functie de avantaje/dezavantaje ce reies din localizare			
Etaj			
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	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	mai slab	mai slab	similar
Procent ajustare aplicat	ajustare pozitiva 2%	ajustare pozitiva 2%	nu se ajusteaza 0%
S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ in functie de avantaje/dezavantaje ce reies			

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

Tipul apartamentului

In cazul apartamentelor de comandat numărul cumpărătorilor este mai mare față de cele semidecomandate datorită faptului că pot fi valorificate mai ușor iar finalizarea tranzacției durează mai puțin.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabilă vs Subiect	mai mică	mai mică	mai mică
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	-5%	-5%	-5%

Nu au fost necesare ajustări

Data P.I.F.

In funcție de vechimea apartamentelor, apartamentele noi sunt mai vandabile față de cele vechi, datorită faptului că structura de rezistență este proiectată pe un grad de seismicitate mai mare, iar instalațiile sunt recent executate, având un grad de uzură mai mic

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabilă vs Subiect	similară	similară	similară
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%

Nu au fost necesare ajustări

Suprafața balcon/terasă

Diferențele privind suprafața balcoanelor/teraselor sunt percepute diferit de participanții la piață. În general, proprietățile cu balcoane/terase mai mari sunt căutate pe piață iar cumpărătorii plătesc mai mult.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabilă vs Subiect	similară	similară	similară
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%

Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață ținând cont de diferența de suprafață și prețul mediu de 500 euro/mp, existent pe piață

Suprafața utilă (fără balcon)

Ajustarea pe suprafață a fost aplicată pentru a reflecta tendința de reducere/creștere de preț pentru suprafețele mai mici/mari, cuantificată relativ la diferența de suprafață existentă între imobilul evaluat și comparabilele utilizate

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabilă vs Subiect	superioară	superioară	inferioară
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare pozitivă
Procent ajustare aplicat	-7%	-7%	3%

Ajustările au fost făcute în funcție de diferențele de suprafețe existente între proprietatea subiect și comparabile

Finisaje

Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru apartamentele cu finisaje noi și superioare

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabilă vs Subiect	superioară	superioară	superioară
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	-10%	-10%	-10%

Nu au fost necesare ajustări

Centrala termică

Apartamentele dotate cu sistem de încălzire independent, Centrala termică, sistem electric etc, sunt mai vandabile decât cele racordate la sistemul public de încălzire, termoficare

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabilă vs Subiect	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%

Nu au fost necesare ajustări

Loc de parcare

Datorită grăzii locurilor de parcare, apartamentele cu locuri de parcare individuale sunt mai scumpe decât cele care nu au

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabilă vs Subiect	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%

Nu au fost necesare ajustări

Mobilat

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

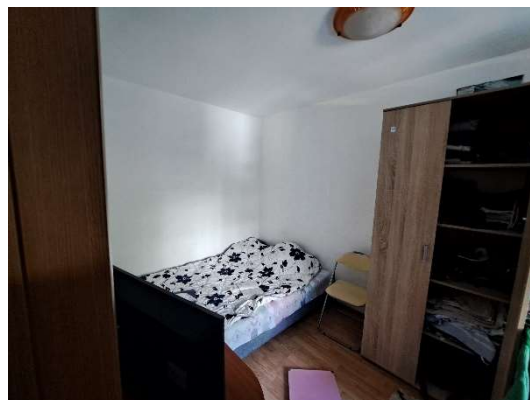
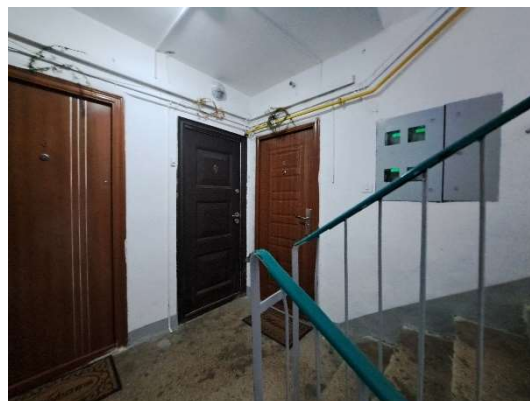
	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabilă vs Subiect	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%

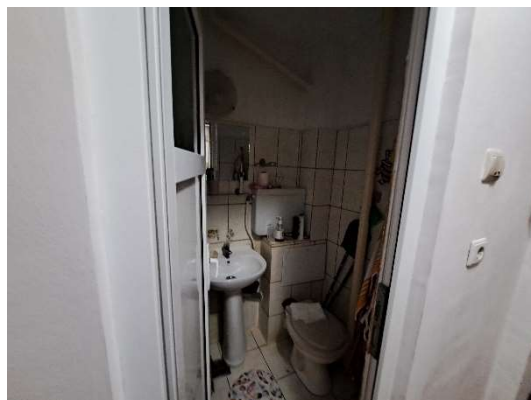
Nu au fost necesare ajustări

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

											ANEXA 12.	
ABORDAREA PRIN COSTURI-metoda costului de reconstrucție-costului de înlocuire												
	Proprietar:	S.C. ROMNICON S.R.L.					Coef. corectie distanta transport	Coef corectie manopera				
	Descriere obiectiv	APARTAMENT NR. 2										
	Data evaluarii	17.06.2025										
	Curs BNR la data de 17.06.2025	5,0290	lei/euro			Coef. zona reper	1,006	1,036				
	Suprafata construita	40,54	mp			Coef. standard	1,003	1,036				
	Suprafata desfasurata construita	40,54	mp			Coef. utilizati	1,003	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					
						1,003	1,000					
Finisaj												
1	Finisaj	FOBS4E	mp	40,54	918,10	37223,45	1,003	1,000	37335,12	2,7953	104362,85	Pag. 99, Vol. 2- Cap. 2
	Finisaj casa scarii	FINSC3APS	mp	0,00	1187,80	0,00	1,003	1,000	0,00	1,8110	0,00	
Total									37335,12		104362,85	
Instalatii electrice												
1	Instalatii electrice	ELINGR4E	MP	40,54	82,40	3340,83	1,003	1,000	3350,85	3,9102	13102,49	Pag. 40, Vol. 1- Cap. 1.6
Total									3350,85		13102,49	
Instalatii de incalzire												
1	Instalatii de incalzire	INCCONV4E	MP	40,54	113,10	4585,53	1,003	1,000	4599,28	2,1432	9857,18	Pag. 40, Vol. 1- Cap. 1.6
Total									4599,28		9857,18	
Instalatii sanitare												
1	Instalatii sanitare	LAVWC4E	MP	1,00	1424,60	1424,60	1,003	1,000	1428,87	3,4920	4989,63	Pag. 40, Vol. 1- Cap. 1.6
2					2561,8	0,00	1,003	1	0,00	2,8751	0,000	
Total									1428,87		4989,63	
Finisaj fatada												
1		FVINAR	mp	20,27	149,4	3028,64	1,003	1,000	3037,72	2,503	7602,51	pag. 212, Anexa 1
2						0,00	1,003	1	0,00		0,00	
3						0,00	1,003	1	0,00		0,00	
Total									3037,72		7602,51	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)									49751,84		139914,66	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI)											117575,34	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA LEI/MP)											2899,94	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO)											23379,47	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA EURO/MP)											576,64	

Anexa 2 Fotografii





Anexa 3 Oferte COMPARABILA 1

https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-semidecomandate-valea-roie-etajul-3-IDD50m?_gl=1*6p3rqh*_gcl_au*ODcwMDgwOTU0LjE3NDc4MDMwNzc.*_ga*ODAxMzE00TU4LjE2MDcyNDgxODI.*_ga_1XTP46N9VR*cZ3NTAyNjA1NTEkbzI0NSRnMSR0MTc1MDI2MDk5OSRqMjckbDAkaDA.

The screenshot shows a real estate listing on the Storia.ro website. The listing is for a 2-bedroom apartment (apartament de vânzare) located in Valea Roie, Craiova, Dolj. The price is 62,000 €, and the price per square meter is 2,000 €/m². The apartment has a utility area of 31 m² and 2 rooms. The listing includes a table with details about the property, such as the number of rooms, heating, floor, and type of ownership. The table is as follows:

Detaliu	Valoare
Suprafață utilă:	31 m²
Numărul de camere:	2
Încălzire:	fără informații
Etaj:	fără informații
Chirie:	fără informații
Stare:	fără informații
Tip proprietate:	locuință utilizată
Forma de proprietate:	fără informații
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Informații suplimentare:	fără informații

The listing also includes a contact form on the right side, with fields for Name, Email, and Phone Number. The form is titled "Afîșează numărul" and "Trimite mesajul". The listing is published by Andrei Imobiliare.

COMPARABILA 2

https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-semidecomandate-valea-roie-IDDVMP?_gl=1*16kmqon*_gcl_au*ODcwMDgwOTU0LjE3NDc4MDMwNzc.*_ga*ODAxMzE00TU4LjE2MDcyNDgxODI.*_ga_1XTP46N9VR*cZ3NTAyNjA1NTEkbzI0NSRnMSR0MTc1MDI2MTE4NSRqMTMkbDAkaDA.

The screenshot shows a real estate listing on the Storia.ro website. The listing is for a 2-bedroom apartment (apartament de vânzare) located in Valea Roie, Craiova, Dolj. The price is 61,000 €, and the price per square meter is 1,968 €/m². The apartment has a utility area of 31 m² and 2 rooms. The listing includes a table with details about the property, such as the number of rooms, heating, floor, and type of ownership. The table is as follows:

Detaliu	Valoare
Suprafață utilă:	31 m²
Numărul de camere:	2
Încălzire:	fără informații
Etaj:	fără informații
Chirie:	fără informații
Stare:	fără informații
Tip proprietate:	locuință utilizată
Forma de proprietate:	fără informații
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Informații suplimentare:	fără informații

The listing also includes a contact form on the right side, with fields for Name, Email, and Phone Number. The form is titled "Afîșează numărul" and "Trimite mesajul". The listing is published by Andrei Imobiliare.

COMPARABILA 3

https://www.storia.ro/ro/oferta/2-semidecomandate-valea-rosie-1-4-IDDiOW?_gl=1*rammn1*_gcl_au*ODcwMDgwOTU0LjE3NDc4MDMwNzc.*_ga*ODAxMzE0OTU4LjE2MDcyNDgxODI.*_ga_1XTP46N9VR*cze3NTAyNjA1NTEkbzI0NSRnMSR0MTc1MDI2MTI5NiRqNjAkbDAkaDA.

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the website storia.ro. The listing is for a 2-bedroom apartment (2 camere) in Valea Rosie, Craiova, Dolj. The price is 60,000 €, and the price per square meter is 2,143 €/m². The apartment has a utility area of 28 m² and 2 rooms. The listing is categorized as '2 semidecomandate Valea Rosie 1/4'. The agent is Mogosanu Gianni Cristinel, GRUP IMOBIL S.R.L. The listing includes a contact form with fields for Name, Email, and Phone Number, and a 'Trimite mesajul' button. The listing also includes a table of details: Suprafață utilă: 28 m², Numărul de camere: 2, Încălzire: fără informații, Etaj: 1, Chirie: fără informații, Stare: fără informații, Tip proprietate: locuință utilizată, Forma de proprietate: fără informații, Liber de la: fără informații, Tip vânzător: agenție. The browser's address bar shows the URL: https://www.storia.ro/ro/oferta/2-semidecomandate-valea-rosie-1-4-IDDiOW?_gl=1*rammn1*_gcl_au*ODcwMDgwOTU0LjE3NDc4MDMwNzc.*_ga*ODAxMzE0OTU4LjE2MDcyNDgxODI.*_ga_1XTP46N9VR*cze3NTAyNjA1NTEkbzI0NSRnMSR0MTc1MDI2MTI5NiRqNjAkbDAkaDA. The browser's taskbar shows various applications and the system clock indicates 18:43 on 18.06.2025.

2 semidecomandate Valea Rosie 1/4

60 000 € 2 143 €/m²

Publicitate

Publicitate

Valea Rosie, Craiova, Dolj

Apartament de vânzare

Suprafață utilă:	28 m²
Numărul de camere:	2
Încălzire:	fără informații
Etaj:	1
Chirie:	fără informații
Stare:	fără informații
Tip proprietate:	locuință utilizată
Forma de proprietate:	fără informații
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Mogosanu Gianni Cristinel
GRUP IMOBIL S.R.L.

Afișează numărul

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de detalii suplimentare despre apartamentul listat la vânzare. Vă rog să îmi răspundeți.

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) **mai mult**

Trimite mesajul

Publicitate

Anexa 4 Documente de proprietate.

- Nota de Comandă nr. 193870 din 16.06.2025;
- Hotărîrea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 95 / 2008;
- Cerere chiriaș nr. 335594 din 23.09.2024, pentru aprobarea vânzării apartamentului;
- Adresa Direcția Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu nr. 335594 din 31.10.2024;
- PV de predare primire, încheiat în data de 20.10.2006, apartament către Cebuc Constanța;
- Documente justificative investiții realizate de către chiriaș

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ
Nr. 200442/19.06.2025

RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referat de aprobare nr. 195535/2025
- Raportul nr. 199027/2025 al Direcției Patrimoniu,
- 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.8, în cuantum de 119.321 lei echivalent a 23.727 euro (valorile nu includ TVA), conform anexei la prezentul raport.
- încetarea efectelor art. 2 din Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.548/2019

Director Executiv,
Ovidiu Mischianu

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

Intocmit,
Cons.jur.Nicoleta Bedelici

Îmi asum responsabilitatea privind legalitatea actului
administrativ
Semnatura:

de calitate

de calitate



NR: 335594
DATA: 23/09/2024
COD: 14866A
PRIMARIA MUN. CRAIOVA

Dr. G. G. G.
24.09.2024

Grup: DOMNUL PRIMAR,

SUBSEMNAȚA CERC CONSTITUTIVA, DOMICILIATA
ÎN CRAIOVA, STR. I.S. SIRBU NR 14; BL 13; SC 2
AP 8, CU RESPECT LA POG A APROBĂ, CUMPARAREA
LOCUIȚII SUS MENȚIONATĂ,

PRECIZEZ CA APARȚĂMÎNTUL ÎN CARE LOCUIM
ESTE ÎN FONUL DE STAT ȘI LOCUIM ÎN
ANUL 2002 -

Dr. G. G. G.
24.09.2024

23.09.2024.

25.09.2024

fic

TEL. 0741 323418.

Redirecționare
la P. P. P.

DOMNULUI PRIMAR AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

07.02.2025.09.24



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



DIRECȚIA PATRIMONIU

Serviciul Patrimoniu

Nr.335594/31.10.2024

Către
Cebuc Constantina
Str.I.D. Sârbu, nr.14, bl.13, sc.2, ap.8

Urmare adresei dumneavoastră înregistrată la Primăria Municipiului Craiova cu numărul de mai sus, prin care solicitați cumpărarea locuinței situată în Craiova, Str.I.D. Sârbu, nr.14, bl.13, sc.2, ap.8, vă comunicăm următoarele:

- Prin hotărârea nr.95/2008 anexa 1 poz.8, Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat vânzarea locuinței mai sus menționată.

- Pentru a da curs solicitării dumneavoastră înregistrată la Primăria Municipiului Craiova cu nr. 140917/2019, prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.548/2019 a fost înșușit raportul de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al negocierii vânzării apartamentului mai sus menționat, în cuantum de 96.920 lei, respectiv 20.310 euro. Ulterior, prin adresa nr.129337/2021 ați solicitat reevaluarea prețului de pornire al negocierii în vederea cumpărării apartamentului, astfel ca urmare a evaluării, efectuată în data de 17.08.2021, prețul de pornire al negocierii fiind în cuantum de 126.230 lei, echivalent a 25.640 euro, iar investițiile realizate de dumneavoastră, din surse proprii, fiind în cuantum de 12.770 lei, echivalent a 2.595 euro.

Având în vedere că nu a fost încheiat un contract de vânzare până la această dată și ținând cont de faptul că valoarea estimată în cadrul rapoartelor de evaluare este valabilă la data raportului de evaluare, conform Ghidului utilizatorului de rapoarte de evaluare-ANEVAR, în vederea vânzării locuinței situată în Craiova, Str.I.D. Sârbu, nr.14, bl.13, sc.2, ap.8, este necesară actualizarea prețului de pornire al negocierii vânzării. Astfel, vă rugăm să ne comunicați data și ora la care se poate efectua inspecția pentru actualizarea prețului de pornire al negocierii vânzării imobilului mai sus menționat.

Administrator Public,
Răzvan Cristian Diaconu

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnatura
Verificat: Gâlea Ionuț Cristian	Director executiv	31.10.2024	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	31.10.2024	
Întocmit: Daniela Duțu	Inspector	31.10.2024	

Lista de difuzare a copiilor documentului neclasificat

Nr.	Nr. exemplar difuzat	Destinatar	Nr.file	Nr. file/anexe	Observații
1	Exemplar 1	Serviciul Patrimoniu	1	-	Arhivat
2	Exemplar 2	Cebuc Constantina	1	-	Comunicat prin posta

R.A.A.D.P.F.L. CRAIOVA
Nr. 4515 / 20 x 2006

VIZAT
DIRECTOR TEHNIC,
Ing. Viorel Nicolae

PROCES VERBAL
de predare primire
încheiat azi 20 x 2006

Subsemnații, Rădulescu Georgeta, Diaconescu Vasile, Sîrbu Elena, Chilom Dumitru, Popescu Mircea din partea R.A.A.D.P.F.L. Craiova și CEBUC CONSTANȚINA, chiriaș al apartamentului nr. 8, cartier Eroilor (Valea Roșie), bl. 13, sc. 2, Craiova, obținut în baza repartiției nr. 175417/2409006 și a contractului de închiriere nr. 4515 / 20 x 2006 am participat la predarea primirea apartamentului 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

[Signature]

Chiriaș

[Signature]

3890

ANEXA 7

Ac 2

3

Actividade	U/m	Contat	Pos/ um	Total	
CH06A1 Deflora	m ²	122	15,86	1935	
R0CE06A1 1217	m ²	65	13,5	878,5	
R0CE06A1 1217	m ²	65	13,5	878,8	
R0CE06A1 1217	m ²	375	14,89	5584	
R0CE06A1 1217	Kg	75	16,89	1267	
R0CE06A1 1217	m ²	18	18,85	339	
R0CE06A1 1217	m ²	171	13,5	2309	315
TOTAL				13190	
CH06A1 1217				4084	3027
R0CE06A1 1217				17244	6
CH06A1 1217				3455	621
R0CE06A1 1217				1036	181
TOTAL				21765	

Ind.	Mat.	UM/buc.	SR. unit.	Mano de la	Total
EA10A5	potcabli 60	5 m	5	2,981	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	17,5	1,3	149
EH01	tub $\varnothing 16$	22	3	1,4	96,8
EB02A	conductor D=1,5mm	56	0,72	0,195	40,515
ED01A	intreupător	6	3,43	1,25	28,08
RIPEA 14G	deza	6	2,35	3,588	35,622
EB02A	conductor D=1,5mm	50	0,54	0,18	33
	Total				704,403
	Chepturile directe	30,961%			218,105
	Total chepturile directe			*	922,558
	Chepturile indirecte 20%				184,512
	Benelecări 5%				55,35
	Total				1.162,42

inst. electr.

11

Parten no cà nh

Activitate	V _M	Parten	Etag 1	Etag 2	Etag 3	Etag 4	Total	Pact
RpCj36B1	m²	40	24	28	28	28	148	633
RpCj36B1 gel pect	m ²	40	24	28	28	28	148	700
RpCj36B1 gel farma	m ²	20,27	8	12	12	12	64,27	327
CN13A1 Veget cond	m ²	-	-	-	-	-	-	8
CN13C1 Veget cond	m ²	-	-	-	-	-	-	5
RpCj13A1 Veget cond	m ²	10	4	4	4	10	32	119
RpC603A1 Veget cond	m ²	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,65	305
RpC607B1 Veget cond	m ²	60,27	30	30	30	30	180,27	630
CFO1C1 Veget cond	m ²	2	2	1,5	1,5	3	10	222
RpCj25A1 Veget cond	m ²	8	5	5	8	40	40	269
RpC625A1 Veget cond	m ²	2	2	2	2	10	10	82
RpC642A1 Veget cond	m ²	5	2	2	2	2	13	82

Total

2829

12908/03.12.97

SC S.G.D. SISTEM SRL



CRAIOVA, STR. N. TITULESCU, NR. 53, BL. 4, SC. 1, AP. 1

TELEFON/FAX 0251 466616, MOBIL - 0745771193

-EXEMPLAR NR. 2

DOSAR PRELIMINAR

DISTRIBUIE - S.G.D. SISTEM SRL
Proiectul corespunde tehnic. Lucrarea
se execută pe răspunderea instalatorului
autorizat conform normativului în vigoare.
Data
Anul

AVIZARE S.T.

INSTALATIE UTILIZARE GAZE NATURALE

SEPARARE DIN INSTALATIE UNICA (BLOC) - PF

RECEPTIE C.

BENEFICIAR:

CEBUC CONSTANTINA

ABONAT:

CEBUC CONSTANTINA

STRADA :

I. D. SARBU, NR. 14, BL. 13, SC. 2, AP. 8

LOCALITATEA :

CRAIOVA, JUDETUL DOLJ

EXECUTANT:

S.C. CENTERM GAZ S.R.L.

CONTRACT NR. 209/2004

Craiova, str. Porumbitei nr. 52

SEDIUL

CUI: R 16006939; R.C. J16/130/2004

Tel: 0251 533.718; 0721 333.836

Semnatura

Stampila



INSTALATOR AUTORIZAT

Ing. PASOI LEONARD

AUTORIZATIE NR.

Instalator autorizat

Aut. nr. 504060235

Telefon

Placa contor



Societatea Comercială de Distribuție a Gazei Naturale
"DISTRIGAZ SUD" SA București

Nr. 347217

Sediul: Bd. Mărășești, nr. 4-6, sector 4, București, C.I.F: RO13093222

Punct de lucru: Craiova

Adresa: Str. Bibescu, nr. 33, loc. Craiova, jud.
Dolj

Tel.: 0251532414

Fax: 0251532846

CHITANȚĂ

Nr. 347217

Data: 04-12-2007

Am primit de la: DNA, CONSTANTINA CEBUC

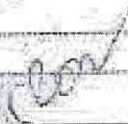
Cod client: 1910029535

Adresa: SARBU I. D. 14, CRAIOVA Județul DOLJ

Suma de: 58.58 LEI

adică: (cincizecișoptleiscincizecișoptbani)

reprezentând: Plata partiala 5; Contravaloare factura numar 90078365

Casier, 

BORDEROU

A. Piese scrise

1. Borderou
2. Lista de semnături
3. Acord acces SDGN Craiova, nr. 10061257/03.10.2007
4. Memoriu tehnic
5. Breviar de calcul

B. Piese desenate

1. Plan de situatie G1
2. Plan orizontal- etaj1..... G2
3. Schema izometrica G3

Intocmit,
ing. Godeanu Constantin 
inst. autorizat gr. ID
aut. Nr. 404060112/2006 - ANRGN

10

LISTA DE SEMNATURI

DIRECTOR

ing. Godeanu C-tin



PROIECTANT

ing. Godeanu C-tin

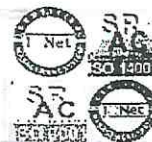
.....

OBIECTIV: INSTALATIE UTILIZARE GAZE NATURALE – SEPARARE CONSUM
BENEFICIAR : CEBUC CONSTANTINA
ADRESA:CRAIOVA, STR. I. D. SARBU, NR. 14, BL. 13, SC.2, AP. 8

2007



DISTRIGAZ SUD S.A.



Directia Regionala VEST de Distributie
Punct de lucru Craiova
Biroul Acces Gaz
Craiova Str. G.Bibescu nr. 33

Catre,
Dna. CEBUC CONSTANTINA
loc. CRAIOVA,
Strada SARBU I. D., nr.14, BL.13, SC.2,
ap. AP.8, cod 200561

ACORD DE ACCES
LA SISTEMUL DE DISTRIBUTIE
GAZE NATURALE
Nr 10061257 din data 03.10.2007

- Urmare cererii dvs. Nr. 0020174537 din data de 03.10.2007, va comunicam acordul nostru privind accesul la sistemul de distributie din localitatea **CRAIOVA**, **judetul Dolj**.
 - Acordul de acces la sistemul de distributie consta in rezervarea de capacitate pentru alimentarea cu gaze naturale a urmatoarelor aparate de utilizare:
 - **MASINA GATIT**: debit 0,6700 m³/h x 1 BUC = 0,6700 m³/h
 - **CENTRALA TERMICA**: debit 3,0000 m³/h x 1 BUC = 3,0000 m³/h
 - **Total debit**: 3,6700 m³/h
 - Alimentarea cu gaze naturale a obiectivului din **CRAIOVITA NOUA**, nr. 0, BL.13 SC.2, apartament AP.8, localitatea **CRAIOVA**, **judetul Dolj**, se va face astfel:
 - realizarea unei extinderi de conducta in lungime totala de 0,000, din, astfel: pozata pe strada
 - realizarea unui bransament din in lungime de, diametru, conectat la conducta de distributie de presiune, de diametru, pozata pe stradaSchita privind solutia de alimentare este anexata la prezentul acord de acces.
 - realizarea unui post/statie de reglare-masurare cu urmatoarele caracteristici:
 - presiune minima/maxima aval si amonte de regulator: ___/[bar] sau [mbar], dupa caz,
 - debit maxim 0,000 [mc/h] in conditii standard (t=15°C si p=1,01325 bar)
 - realizarea unei instalatii de utilizare gaze naturale din bransamentul, postul de reglare existent (client) - 1910029535, cont contract: 2101190932
 - realizarea unei extinderi (modificare) a instalatiei de utilizare gaze naturale din bransamentul, postul de reglare-masurare existent, (client) - 1910029535, cont contract: 2101190932
- Separare din instalatie unica (bloc) PF**
- Durata de valabilitate a prezentului acord de acces este de 12 luni de la data emiterii cu posibilitatea prelungirii, la cererea solicitantului, cu inca 12 luni.
 - Proiectarea si executarea instalatiei de utilizare se face numai de catre agenti economici autorizati de ANRGN, conform prevederilor legislatiei in vigoare.
 - In cazul reorganizarii judiciare a operatorului licentiat, acordul de acces emis de acesta ramane valabil cu respectarea prevederilor de la punctul 4.
 - Inainte de inceperea executiei lucrarii veti depune spre avizare la Sucursala de Distributie Gaze Naturale Craiova proiectul instalatiei de utilizare, in care scop urmeaza sa contactati un agent economic agrementat de catre ANRE.



Responsabil lucrare

MINDRUTA ALIN SORIN

ROMÂNIA

JUDEȚUL DOLJ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

PRIMAR

NR. _____ DIN _____

ACORD UNIC

Nr. 1095 din 31.07.2007

Urmare cererii adresate de (1): RAADPFL Craiova prin Florescu Seta Stefania

cu domiciliul (2) / sediul în județul Dolj municipiul/orașul/comuna Craiova

satul _____ sectorul _____ cod poștal 1100

Str. I.D. SIRBU nr. 14 bl. 13 sc. 2 et. _____ ap. _____

telefon/fax _____ e-mail _____ înregistrata la nr. 68409 din 26.07.2007

În vederea emiterii autorizației de construire

Văzând documentația depusă și avizele favorabile din FISELE TEHNICE anexate, se emite:

ACORD UNIC:

CU URMATOARELE CONDITII

- sudarea tevilor de gaze si gaurirea plafoanelor din scara blocului sa nu afecteze instalatiile de telecomunicatii existente: constructorul va proteja mecanic cablul Tc. existent in prezenta reprezentantului Romtelecom

pentru lucrarile separare instalatie utilizare gaze naturale presiune redusa in vederea contorizarii pe apartament

situate in județul Dolj

municipiul/orașul/comuna Craiova satul _____ sectorul _____ cod poștal 1100

Str. I.D. SIRBU nr. 14 bl. 13 sc. 2 et. _____ ap. _____

sau identificat prin (3) _____

În baza prezentului ACORD UNIC SE POATE emite autorizația de construire

PRIMAR
Ec. Antonie Solomon

ARHITECT ȘEF
Arh. Mihaela Al-Bashtawi

ROMÂNIA

JUDEȚUL DOLJ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

PRIMAR

NR. _____ DIN _____

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 1169 din 14.08.2007

Urmare cererii adresate de (1): RAADPFL Craiova prin Florescu Seta Stefania

cu domiciliul (2) / sediul in judetul Dolj municipiul/orașul/comuna Craiova

satul _____ sectorul _____ cod poștal 1100

Str. I.D. ȘIRBU nr. 14 bl. 13 sc. 2 et. _____ ap. _____

telefon/fax _____ e-mail _____ inregistrata la nr. 68409 din 26.07.2007

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, se

AUTORIZEAZĂ:

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE pentru

(3) **separare instalatie utilizare gaze naturale presiune redusa in vederea contorizarii pe apartament**

Sa transmita trimestrial stadiul exectarii lucrarilor autorizate, utilizand formularul anexat.

Pe imobilul - teren si/sau constructii - situat in judetul Dolj

municipiul/orașul/comuna Craiova satul _____ sectorul _____ cod poștal 1100

Str. I.D. ȘIRBU nr. 14 bl. 13 sc. 2 et. _____ ap. _____

Cartea funciara (4) / Fișa bunului imobil sau nr. cadastral _____

In valoare (5) de 3.000,00 lei

In baza proiectului pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire (PAC) (6) 69/2007

elaborat de SC SGD Sistem SRL cu sediul in judetul Dolj

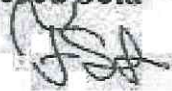
municipiul/orașul/comuna Craiova sectorul/satul _____ cod poștal 1100

Str. NICOLAE TITULESCU nr. 54 bl. 4 sc. 1 et. _____ ap. 3

DECLARATIE,

Subsemnata , **Florescu Seta - Stefania** , domiciliata in Craiova, str. I. D. Sirbu, nr. 14, bl. 13, sc. 2, apt. 18 , posesor CI, seria : DX ; nr479150 , in calitate de titular al conductei de gaze naturale executata in scara blocului de la adresa sus mentionata **sunt de acord** cu racordul la aceasta a instalatiei de g.n. interioara pentru fam. **CEBUC CONSTANTINA** , apt. ...2... de la aceeasi adresa , intrucat a participat cu cota parte la executia acesteia.

Semnatura,
Florescu Seta - Stefania



DOSAR PRELIMINAR

PENTRU INSTALATIE UTILIZARE GAZE NATURALE PRIVIND

« SEPARARE DIN INSTALATIE UNICA (BLOC) - PF »

LA IMOBILUL SITUAT IN CRAIOVA, STR. I. D. SARBU, NR. 14

BL. 13, SC.2, AP. 8

1. DATE GENERALE

1.1. Obiectul: **INSTALATIE UTILIZARE GAZE NATURALE - separare din instalatie unica**

1.2. Beneficiar : **Cebuc Constantina**

1.3. Adresa: **Craiova, Str. I. D Sarbu, nr. 14, bl. 13, sc. 2, ap. 8**

1.4. Proiectant: **SC SGD SISTEM SRL -ing. Godeanu Constantin**

inst. autorizat gr. I D

autoriz. nr. 404060112/2006-ANRGN

1.5. Faza de proiectare: **DE**

1.6. Necesitatea si oportunitatea investitiei

Beneficiarul a solicitat si a obtinut *separare din instalatie unica* prin acordul de acces nr. 10061257/03.10.2007, care consta in rezervarea de capacitate pentru alimentarea cu gaze naturale a urmatoarelor aparate de utilizare ;

* 1 x MASINA DE GATIT tip ARAGAZ

0,67 mcN/h

* 1 x CENTRALA TERMICA

3,00 mcN/h

Total debit : 3,67 mcN/h

2. SITUATIA EXISTENTA

Apartamentul in speta(apt. 8) este situat intr-un bloc de locuinte cu regim de inaltime ,P+ 4 etaje , a cate patru apartamente pe fiecare nivel.

Alimentarea cu gaze naturale s-a realizat cu scopul ca fiecare locatar sa aiba posibilitatea racordarii la conducta de gaze naturale in vederea alimentarii receptorilor de g.n. atat pentru prepararea hranei (MAG) cat si pentru asigurarea incalzirii si producerea apei calde menajera (CT), prin masurare individuala a consumului aferent.

In acest context s-a realizat in casa scarii o conducta de g.n. distribuita pe doua coloane astfel:

- cond. inst. exterioara cu intrare in casa scarii a blocului pina la distribuitor - Ø 2
- distribuitor (podest : parter - etaj 1) in vederea dezvoltarii pe verticala a celor doua coloane - Ø 2
- conducta inst. g. n. Ø 2'' - col. C1 si C2 , podest : etaj 1- etaj 2
- conducta inst. g. n. Ø 1 1/2'' - col. C1 si C2 , podest : etaj 2- etaj 3 - etaj 4

In prezent, incalzirea imobilului sus mentionat se realizeaza din reseaua de termoficare a municipiului Craiova.

3.SOLUTIA PROIECTATA

În aceasta etapa beneficiarul solicita alimentarea cu gaze naturale, prin masurare separata (contorizare individuala) numai pentru masina de gatit tip ARAGAZ, urmand ca intr-o etapa ulterioara sa realizeze si racordul pentru microcentrala termica, constituind elaborarea unui noi proiect. In acest context dimensionarea conductei de gaze naturale nou proiectata se face luind in calcul si debitul microcentralei termice.

TOTAL DEBIT INSTALAT

0,50 mcN/h

Noua instalatie g.n. a apartamentului se compune din :

- distribuitor Ø 1'', racordat in coloana C2, in vederea conectarii a doua contoare volumetrice.
- conducta Ø 3/4'' de la distribuitor la contor - G2,5 - proiectat pentru apt. 8, etaj 1
- contor volumetric Qmax = 4 mcN/h - proiectat
- conducta Ø 3/4'' de la contor in bucataria apartamentului, urmand a se monta masina de gatit tip ARAGAZ, printr-un racord propriu- Ø 1/2''.

Incaperea unde se monteaza receptorii de gaze naturale trebuie sa corespunda conditiilor tehnice de functionare in siguranta impuse de NT - DPE- 01/2004(vezi cap. 4 din prezenta documentatie - conditii tehnice de functionare).

CONDITII TEHNICE DE FUNCTIONARE EXISTENTE :

a) BUCATARIE

$$V = 7,50 \text{ m}^3$$

$$Sf_{nec.} = 0,38 \text{ m}^2$$

$$Sf_{ex.} = 0,91 \text{ m}^2$$

$$V/Q = 7,50/0,50 = 15 < 30$$

Pentru cazul :

$V/Q > 30$, se considera ca prin neetanseitatile tamplariei se asigura aerul necesar pentru ardere.

$V/Q < 30$ se prevede accesul aerului din exterior sau dintr-o incapere alaturata prin realizarea unei prize de aer.

Pentru evacuarea gazelor de ardere in cazul aparatului cu flacara libera (ARAGAZ) se prevede grila de ventilatie practicata la partea superioara a incaperii.

Emisiile de noxe rezultate in urma procesului de ardere trebuie să se incadreze in limitele admise.

Masurarea consumului de g.n. se va realiza cu un contor volumetric de 4 mc/h, care va fi amplasat pe casa scarii – podest : etaj 1 - etaj 2.

Instalatia de utilizare gaze va avea urmatorul traseu:

- de la punctul de masurare amplasat in casa scarii – podest : etaj 1 – etaj 2, montata aparent pina la receptorul din bucatarie - ARAGAZ.

Pătrunderea in interiorul clădirii, si prin orice perete, se va face prin tub de protectie. Conducta instalatiei de utilizare g.n. se va monta aparent, sustinută cu brătări metalice. Conducta se va amplasa la cca. 20cm de tavan, dar cu respectarea distantelor impuse față de instalatiile electrice, existente, conform I7-91.

16

În dreptul fiecărui punct de consum se vor executa coborari, până la nivelul de amplasare a receptorilor de g.n.

Fiecare aparat consumator va fi prevăzut cu câte un robinet cu sferă de siguranță și unu de manevră.

Verificările de rezistentă și etanșeitate a instalației de utilizare gaze naturale se efectuează de către executant pe parcursul realizării lucrărilor.

Probele de rezistentă și etanșeitate a instalațiilor de utilizare gaze naturale se efectuează de către executant în prezența delegatului operatorului licențiat de distribuție la terminarea lucrărilor în vederea recepției.

Probele de rezistentă și etanșeitate se realizează cu aer comprimat la presiunea indicată de tabelul nr. 10, art. 12.1 din NT-DPE-01/2004.

Pentru instalații de utilizare g.n. de presiune joasă montate aparent verificarea și proba de rezistentă se face la presiunea de 1 bar, timp de 1 ora, iar verificarea și proba de etansare se face la presiunea de 0.2 bar, timp de 24 de ore, cu manevrarea armăturilor.

Recepția tehnică și punerea în funcțiune a instalației de utilizare g.n. se face de către operatorul licențiat al sistemului de distribuție, prin specialiști delegați la cererea instalatorului autorizat al executantului. Operațiile tehnice necesare pentru recepție și punere în funcțiune, se fac de către executant, prin instalatorul autorizat, în prezența delegatului operatorului licențiat al sistemului de distribuție și al beneficiarului; dacă se consideră necesar se convoacă și proiectantul.

Documentele necesare pentru efectuarea recepției tehnice se depune dosarul definitiv, care conține toate piesele din dosarul preliminar, cu modificările survenite.

Punerea în funcțiune a instalațiilor de utilizare g.n. se face pe baza procesului verbal de recepție tehnică, după încheierea contractului de furnizare a gazelor naturale. La punerea în funcțiune a instalației de utilizare, se urmărește comportarea reguletoarelor, arzătoarelor și aparatelor de utilizare, verificându-se stabilitatea și aspectul calitativ al flăcării, cu:

- toate arzătoarele și aparatele consumatoare în funcțiune;
 - un singur arzător în funcțiune (cu debitul cel mai mic din instalație);
- Controlul arderii se va realiza folosind aparate pentru analiza gazelor arse.

La fiecare arzător și aparat se verifică modul în care se face evacuarea gazelor de ardere, în următoarele situații:

- funcționarea individuală a arzătoarelor și aparatelor;
- funcționarea simultană a tuturor arzătoarelor și aparatelor, în cazul racordării la același cos de fum a mai multor aparate consumatoare de g.n.;

În cazul funcționării defectuoase a evacuării gazelor arse se procedează la:

- amânarea punerii în funcțiune, până la remedierea canalelor sau a cosului de fum;
- sigilarea robinetelor arzătorului sau aparatului de utilizare;

4. CONDIȚII TEHNICE DE FUNCȚIONARE A APARATELOR DE GAZE NATURALE

14

Toate încăperile unde se montează aparate de utilizare g.n. se prevăd cu suprafețe vitrate, sub formă de ferestre, luminatoare cu geamuri, uși cu geam sau goluri, toate la exterior sau spre balcoane vitrate cu suprafața minimă totală de :

-0.03mp pe mc de volum net de încăpere, în cazul construcțiilor de beton armat;

-0.05 mp pe mc de volum net de încăpere, în cazul construcțiilor din zidărie;

Geamurile au grosimea de maxim 4mm fără armare;

Pentru cazul în care geamurile au o grosime mai mare de 4mm sau sunt de construcție specială (securizat, termopan etc.) se recomandă detectoare automate de gaze cu limita inferioară de sensibilitate 2% CH₄ în aer, care acționează asupra robinetului de închidere al conductei de alimentare cu gaze naturale al arzătoarelor.

În cazul utilizării detectoarelor suprafața vitrată poate fi redusă la 0.02mp pe mc de volum net de încăpere.

Volumul interior minim al încăperilor conf. art. 8.2 din NT-DPE-01/2004 :

-18 mc pentru încăperi curente;

-7.5mc pentru bucătării, băi și oficii;

-5.0mc pentru bucătării din construcții existente, cu respectarea condițiilor prevăzute la art. 8.6 .

Debitul maxim al aparatelor cu flacără directă (aragaze la bucătării) care pot fi instalate într-o încăpere trebuie să satisfacă condiția: 15mc volum încăpere pentru fiecare mc/h debit instalat g.n. conform -art. 8.6.

Fac excepție de la prevederile art. 8.2. aparatele de utilizare care au atestare/ agrement tehnic ISCIR pentru funcționarea în alte condiții, (la care prin tubulatură etansă, se asigură accesul din exterior al aerului necesar arderii și evacuarea în exterior sub presiune a gazelor de ardere - cazane cu tiraj forțat și camera de ardere etansă)

La punerea în funcțiune a aparatelor de utilizare se va ține cont de „Cerintele tehnice privind utilizarea aparatelor consumatoare de combustibili gazoși”, Prescripție tehnică ISCIR-PTA1-2002 care stabilește următoarele :

-autorizarea de funcționare a aparatelor se va face la prima punere în funcțiune și periodic cel puțin odată la doi ani ;

-furnizarea combustibilului gazos se va face numai la aparatele care îndeplinesc condițiile de funcționare în siguranță și care au verificarea tehnică periodică efectuată conform „Prescripție tehnică ISCIR-PTA1-2002” ,

-furnizorul de combustibil gazos va asigura livrarea combustibilului la utilizatorul final care nu face dovada îndeplinirii condițiilor cuprinse în „Prescripția tehnică ISCIR-PTA1-2002” , privind funcționarea în condiții de siguranță a aparatului pe care îl deține ;

-aparatele instalate și puse în funcțiune la utilizatorii finali vor fi înregistrate, luate în evidență și supuse verificărilor tehnice periodice de către ISCIR direct sau prin intermediul prestatorilor de specialitate autorizați de ISCIR și imputerniciți în acest scop ;

-prestatorii de specialitate autorizati ISCIR pentru punerea in functiune , service, reparare ș pentru efectuarea verificarilor tehnice periodice trebuie să faca dovada cunostintelor tehnice de specialitate.

In încăperile unde raportul dintr volumul încăperii si debitul instalat este mai mic de 30 se va realiza in peretele exterior la partea inferioară la $H_p=0.20m$ o priză de aer cu $suprafata=Q_{inst} \times 25cm$. In bucătării sau unde functionează aparate cu flacără liberă, avand in vedere că imobilul face parte din fondul vechi de locuinte cu număr redus de nivele se va practica in peretele exterior la partea superioară un orificiu de evacuare a gazelor de ardere cu sectiunea liberă de 200 cm².

5.MATERIALE UTILIZATE

La realizarea instalatiei de utilizare g.n. se vor folosi numai materiale care prezintă certificai de calitate si care să ateste calitățile tehnice solicitate prin proiect.

Principalele materiale utilizate sunt:

- tevi din otel pentru conducte destinate fluidelor combustibile SR EN 10208-2+AC;
- minium de plumb;
- vopsea galbena ulei;
- carbura de calciu tehnica (carbid) ;
- oxigen tehnic
- sirma de otel pentru sudura
- bratari metalice pentru tevi g.n
- fuior de cinepa
- cutie tip GN;
- tub protectie PVC ;

6. LEGI, NORMATIVE, STANDARDE SI PRESCRIPTII TEHNICE CARE VOR FI RESPECTATE IN PROIECTARE SI EXECUTIE

- Norme tehnice pentru proiectarea si executarea sistemelor de alimentare cu g.n. / 2004
- Legea Gazelor nr. 351/2004 , modificata prin OG nr. 116/2005.
- SR EN 297+ A2 : 2001 Cazane de incalzire centrala care utilizeaza combustibili gazosi
- Legea protectiei mediului nr. 137/1995R-2000
- Legea nr. 159/1999 pentru completarea Legii protectiei mediului
- OU nr. 91/2002 pentru modificarea si completarea Legii protectiei madiului nr. 137/1995
- Ordinul nr. 756/1997 pentru aprobarea Reglementarii privind evaluarea poluarii mediului
- Ordinul 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei
- Ordinul nr. 78/2000 privind regimul deseurilor
- Legea nr. 426/2001 pentru aprobarea OU nr. 78/2000 privind regimul deseurilor
- Hotararea nr. 856/2002 privind evitarea gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile periculoase

- Cazane de tip B11 si B11BS echipate cu arzatoare atmosferice cu debit caloric nominal mai mic sau egal cu 70 Kw;
- Prescriptie tehnica PTA1 - 2002 - Cerinte tehnice privind utilizarea aparatelor consumatoare de combustibili gazei
- SR 6724-1 / 1995 Ventilarea dependintelor din cladirile de locuit .Ventilarea naturala .Prescriptii proiectare
- STAS 6793-86 . Cosuri, canale de fum pentru focare obisnuite la constructii civile.Prescriptii generale.
- SR EN 6072-3-7-2001 Clasificarea conditiilor de mediu .Partea 3: Clasificarea grupelor de agenti de mediu si a gradelor de severitate ale acestora.
- C56- Normativ pentru verificarea lucrarilor de constructii si instalatii aferente
- Norme de protectia muncii specifice activitatii (C+M)
- Norme tehnice de proiectare si realizare a constructiilor privind protectia la actiunea focului, indicativ P118/1999
- Legea 10/1995 - Lege privind calitatea in constructii ;
- H.G. nr. 766/1997 - pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea in constructii
- HG nr.272/1994 - Regulament privind controlul de stat al calitatii in constructii
- HG nr. 266 / 1994 -Clasificarea si durata normala de functionare a mijloacelor fixe
- HG nr. 273/ 1994 - Regulament de receptie a lucrarilor de constructii si instalatii aferente acestora
- CR 9-96-Autorizarea sudorilor care execută lucrări de sudare;
- STAS 6726-85-Imbinări sudate.Formele si dimensiunile rosturilor la sudarea otelurilor sub strat de flux;
- Norme generale de prevenire si stingere a incendiilor
- OG NR. 60/ 1997 Ordonanta Guvernului Romaniei privind apararea impotriva incendiilor , aprobată cu legea nr. 212/1997
- toate STAS-urile si normele in vigoare referitoare la acest gen de lucrari;

7. BREVIAR DE CALCUL

Consum pentru prepararea hranei

Debit instalat.....	0,50 Nmc/h
Consum orar maxim.....	0,50Nmc/h
Consum orar mediu.....	0,20 Nmc/h
Consum zilnic.....	0,80Nmc/h
Consum anual.....	288 Nmc/an
TOTAL DEBIT G.N. INSTALAT	: 0,50 Nmc/h

8. DISPOZITII FINALE

Executarea instalatiei de utilizare gaze naturale se va face numai de catre o unitate autorizata de ANRGN Bucuresti. Proiectantul autorizat , dupa ce au fost indeplinite toate conditiile tehnice specificate, va depune spre avizare dosarul preliminar la sediul operatorului licentiat.

Aparatele de utilizare gaze naturale ce se vor monta trebuie sa respecte prevederile PRESCRIPTIEI TEHNICE PTA1-2002- „Cerinte tehnice privind utilizarea aparatelor consumatoare de combustibili gazosi,, Emisiile de noxe rezultate in urma procesului de ardere trebuie sa se incadreza in limitele admise.

In timpul functionarii receptorilor de gaze in camerele respective nu se va dormi.

Prezentul proiect este intocmit conform situatiei arhitecturale si constructive existente la data intocmirii proiectului. Eventualele modificari ulterioare in planul constructiei impun verificarea respectarii normelor de siguranta conform NT-DPE-01/2004 , cu obligatia din partea beneficiarului dea lua masurile ce se impun pentru respectarea NT-DPE-01/2004 .

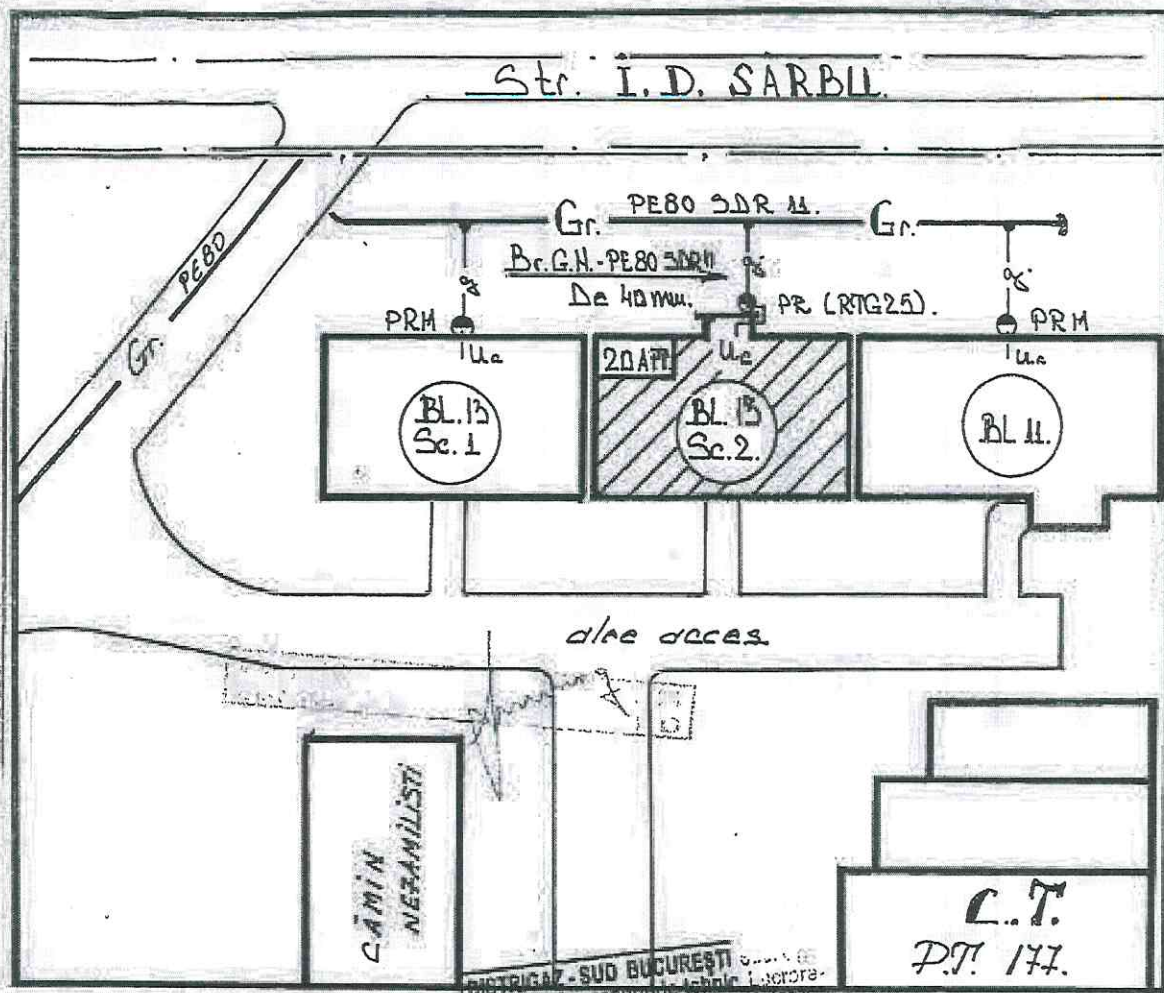
Modificarile la prezenta se vor face numai cu acordul operatorului licentiat si al proiectantului.

Prezenta se citește impreuna cu plansele G1,G2,G3, breviarul de calcul si legenda.

Intocmit,

ing. Godeanu Constantin

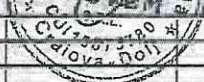
Inst. aut. grd. ID- Aut. 404060112/2006- ANRGN



LEGENDA

- Gr — Conducta distributie g.n. pres. redusa existenta — PE
- g — Bransament g.n. pres. redusa - PE80 SDR11 De40mm
- PR — Post reglare (RTG25)
- U_s — Instalatie utilizare separata in casa scarii dirijata pe doua coloane
- Imobil la care se executa lucrari de gaze naturale

ing. PASOI LEONARD
Instalator autorizat
gr II DA
Aut. nr. 604000255
18/12/2010

					
SC S.G.D. SISTEM SRLCRAIOVA J16/1647/2003 Aut. nr. 6586; 6587/2006			Beneficiar : CEBUC CONSTANTINA Adresa: CRAIOVA, STR. I. D. SARBU, NR. 14, BL. 13, SC. 2, AP. 8	G1	
SPECIFICATIE	NUME	SIGNATURA	SCARA: 1:500		INSTALATIE UTILIZARE GAZE NATURALE SEPARARE DIN INSTALATIE UNICA
SEF PROIECT	Ing. Draghici C				
PROIECTAT	Ing. Godeanu C		DATA: 2007	PLAN DE SITUATIE	
DESENAT	Ing. Godeanu C				



ER COM S.R.L.

15/1251/1993

nr. 10H, Craiova

0251-592 382

RO58 BTPL 0170 1202 4718 20XX

banca: TRANSILVANIA Craiova

Capital social: 200 000 lei

Pct. lucru:

FACTURA

FISCALĂ

CTUC COMITAT

ord.reg.com./an

A.F./C.U.

Sediul

Județul

Contul

Banca

Nr. facturii

Data (ziua, luna, anul)

Nr. aviz 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
	WIC	bu	1	71,42	71,42	
	ERSENOL WIC	bu	1	63,02	63,02	
	Chlorox	l	1	124,36	124,36	
	Chlorox	l	1	198,31	198,31	
	Pulverizator	m	2	16,80	33,60	
	SILCOX	m	2	6,43	12,86	
	WIC	bu	3	13,44	40,32	
	WIC	bu	1	33,61	33,61	
Total					578,10	109,90
Total din care:						
acize						
Semnătura						
de primire						
Total de plată						
(col.5+col.6)						

Cod 14-4-10/

STREETS DIRECTOR
CRAIG

Date 29.03.2008

facturii: Seria DJ WCI nr. 6209256

MINE X

Cumpărător CEBIC ✓
CTINA ✓
(denumire, firmă juridică)

Nr. ordine
 A.F.C.
 Sediu
 Județul
 Cantu
 Banca

FACTURA

Data (ziua, luna, anul) 27.09.2007
Nr. aviz însoțire a mărfii
(100 - este cazul)

[illegible]Cota IVAN 1970[illegible]

Comanda 20.020.346 ex. 1,2

Sistemul unitar de înscriere și numerotare asigurat de Ministerul Finanțelor Publice și C.N. "Registru Național" S.A.

SC. DEEE ELECTRONICĂ OLTEANA S.A.
SOFIEE, CALDIA
Căminul nr. 2, etajul II
Tel: 0291 405007, 405057
Fax: 0291 405007, 405057

Client: _____
Adresă: _____
Cămin: _____
Contract: _____
Perioada de facturare: _____
Cod: 90804585419

FACTURA FISCALA
CNC MINICSPRL DI YET N.: 5924152

Perioada: _____
Serie: _____
Contor: _____
Cadru: _____
Indice: _____
Index: _____
Comanda: 5924152
Valoarea: 28,000.000
Unități: 1000

CEBIDA CTINA
Int: 01

Privat %

1 Tarif abonament (element fix)
2 Tarif abonament (taxa putere)
3 Tarif abonament (PPF)

	buc.	1,00	94,32	17,92
	buc.	1,00	58,98	11,21
	buc.	1,00	71,76	13,63

Semnătura și ștampila furnizorului

TOTAL ENERGIE ELECTRICAL:
ABONAMENT ENERGIE ELECTRICAL
REZERVAȚIE ENERGIE ELECTRICAL
MAJORAȚIE DE ANTICIPARE
PRESTANȚI SERVICII
ACCIZA
TAXA RADIO LUNA
MAJORAȚIE ANTICIPARE RADIO
TAXA TV LUNA
MAJORAȚIE ANTICIPARE TV
TOTAL CEBIDA CTINA
TOTAL DE PLATA:

KWh
ZILE
ZILE
ZILE

225,06
42,76
X

267,82
Reprezentant contabilizarea
facturi locale nr. _____

Cashier: 5924152

DATA: _____
Am postat: 19/01/2007

CEBIDA CTINA
Cod: 9021/595/9
DRAGDA, IUL ROȘIE N
500622 498

Seria DI XMI
8995052
CHITANTA

SC. DEEE ELECTRONICĂ OLTEANA S.A.
SOFIEE, CALDIA
Căminul nr. 2, etajul II
Tel: 0291 405007, 405057
Fax: 0291 405007, 405057

0.77 0.75

Anexa la avizul tehnic de rac. Nr.: 302/27.02.2007

FISA DE CALCUL TARIF DE RACORDARE

Solicitant: CEBUC CONSTANTINA
 Loc de consum: CRAIOVA, STR. VALEA ROSIE BLOC 13 SCARA 2 AP. 8.

COMPONENTE		RON (fara TVA)	TVA	TOTAL RON
1 (A)	Tarif standard de putere	58.98	11.21	70.19
2	Tarif standard de realizare lucrare	0.00	0.00	0.00
3	Valoare(Deviz general/Deviz suplimentar)	0.00	0.00	0.00
4	(C+M) din valoare deviz	93.85	17.83	111.68
5 (B)	Valoare grup masura(contor+ TT/TC)	0.00	0.00	0.00
6	Taxa de proiectare	0.00	0.00	0.00
7	Taxe pentru avize, acorduri, s.a.	0.00	0.00	0.00
8	Taxa I.T.C. 0.8% din (C+M)	71.76	13.63	85.39
9 (C)	Tarif standard receptie + P.I.F.	0.00	0.00	0.00
10 (C K)	Compensatie primului utilizator	93.85	17.83	111.68
0	Total: 2+3+5+6+7+8+10	0.47	0.08	0.56
12	Comision banca 0,5% din total (11)	225.06	42.76	267.82
13	Tarif de racordare (total 1+9+11+12)			

P max=
 S =

2.8 KW
 3.04 KVA

Sef C.Z.E.R.U.R.E.D.,
 Ing. Mihai Chiosa

DATA: 27.02.2007

Intocmit,
 Ing.Daniela Popa

SC. D.P.E.E. ELECTRICĂ OLTEA SA
 SIFUET, Cluj-Napoca
 CUI: 15120062, J15120062
 SIFUET, Cluj-Napoca, Strada 100, nr. 2
 Tel/Fax: 0261 4587890, 4587891

Client: CEBUC C I N A
 Adresa: CRAIOVA - JUDEȚUL DOLJ, PITEȘTI 2
 Cămin: 03730044
 Data de încheiere: 08.12.2006
 Data scadenței: 08.12.2006

Perioada: 08.12.2006 - 29.01.2007
Contor: 98319381.00

Factura Fiscală
 Seria DU YEP Nr.: 2593506
 Data: 29.01.2007
 Valoarea TVA: 12.29
 TVA: 25.17

Cant.	Index	Index	Consum	Unit	Tarif	Tarif	Valoarea	TVA
Contor	Contor	Contor	(kWh)	(kWh)	(kWh)	(kWh)	(lei)	(lei)
1/	7994	7994	440	0.000	0.0000	0.0	12.29	25.17
TOTAL ENERGIE ELECTRICALĂ: 440.0 kWh								
ABONAMENT ENERGIE ELECTRICALĂ: 132.48								
REZERVA ENERGIE ELECTRICALĂ: 7.21								
MAJORAȘ DE ÎNȚEBERE: 0.65								
PREȘTARE SERVICIU: 5.00								
ACORD: 0.10								
TAXA PENTRU LUNA: 180.24								
MAJORAȘ ÎNȚEBERE PENTRU TAXA TV LUNA: 8.00								
MAJORAȘ ÎNȚEBERE TV Decembrie 2006-Januarie 2007: 25.77								
TOTAL: 180.24								
TOTAL DE PLATA: 180.24								

Semnătura și ștampila furnizorului

RECEPUTĂ
 Nr. 4474826
 Data: 29.01.2007
 Am primit de la: CEBUC C I N A
 Adresa: CRAIOVA - JUDEȚUL DOLJ, PITEȘTI 2
 Cămin: 03730044
 Data de încheiere: 08.12.2006
 Data scadenței: 08.12.2006

Reprezentant contractant
 Semnat: 29.01.2007

Cashier: 29.01.2007

Observații:

Informații: responsabil tehnic SC CHALLENGE COM SRL CRAIOVA, Ulica Ștefaniei, Tel: 0740/951.464

C. CHALLENGE COM S.R.L.

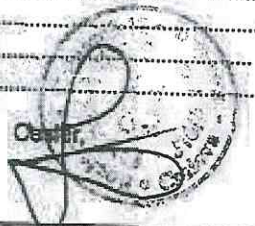
Seria DJ VPI Nr. 6807094

J.I: 7100155 ; Anul fiscal: R
de înmatriculare în Registrul
Comertului anul: J16/ 60/ 1995
Sediu: Craiova , B-dul. Nicolae Romanescu ,
Construcția C1 ,nr. 136
Județul: Dolj

CHITANȚA Nr.

Date 27.6.2006

Am primit de la Cebuc Construcția
Adresa Craiova
Suma de 225,57 adică RON
Reprezentând: cuf. 2902362



Agreement tehnice: s.r.l.

EU nr. 2902362 49

Împărător: Cebuc Construcția
(denumirea, forma juridică)

ord.reg.com./an
dul fiscal (C.C.): 10/06/06

tiul Craiova

eful: Dolj

IBAN:

ca:

Valoarea -lei-	Valoarea T.V.A. -lei-
5(3x4)	6

47,10

0,28

12,19

Sistemul unitar de înscriere și numerotare asigurat de Ministerul Finanțelor Publice și C.N. „Înțepieria Națională” S.A.

Cod 14-4-1

1,0805. 40Kg

500

I

12,19

JE COM S.R.L.

16/60/1995

Adresă fiscală: R

ova, B-dul. Nicolae Romanescu,

Construcția C1, nr. 136

Dolj

Cod IBAN:

RO88 RZBR 0000 0600 0647 0463

Banca: Raiffeisen Bank suc. Craiova

Cod IBAN:

RO47 BRDE 170S V080 5710 1700

Banca: B.R.D. suc. Craiova

Capital social: 41.700 lei

Tel./Fax: 0251.310.069

Cota T.V.A.%

Seria DJ VEU nr.

2902

Cumpărător:

(denumirea, forma juridică)

Nr. ord. reg. com. /

Codul fiscal (C. /

Sediul Craiova

Județul Dolj

Cod IBAN:

Banca:

FACTURA FISCALĂ

Nr. facturii
Data (ziua, luna, anul) 27.10.2006
Nr. Avizului de însoțire a mărfii
(dacă este cazul)

Nr. nr.	Denumirea produselor sau a serviciilor	U.M.	Cantitatea	Prețul unitar (fără T.V.A.) -lei-	Valoarea -lei- 5(3x4)
0	1	2	3	4	5(3x4)
	Ciment.	Sac	10.	14,71.	147,10.
	Multrbat.	Sac	2.	15,13.	30,26.
	mpos. 40Kg	Sac	1	12,19.	12,19.

CHALLENGE
MATERIALE DE CONSTRUCȚII
FINISAJE

Indreptat Linia Elena
D. 050005
751216163230

Aut. Nr. 0807095

semnătura și
oia
orului

Date privind expediția:
Numărul delegației:
Buletinul / cartea de identitate
seria / nr.
Mărcă de transport
Expedierea a efectua în prezența noastră la
data de: 27.10.2006 ora:
Semnăturile:

Total
din care:
accize

189,55 36

Semnătura
de primire

Total de plată
(col.5+col.6)

228,52



Str. Gheorghe Anghelescu, nr. 84-80, Sector 3, București,
tel.: 021-256.41.41, 0722.632.008; fax: 021-256.35.04
e-mail: office@deltadr.ro
TELEX: ERDE-0000 00 00 00 - COES GRVITUT

Seria EYEU nr. 33

4899398

11

DELTA DISTRIBUTION S.A.

Magazin Social: 4.515.200 RON, C.I.E. RO 3079650

Str. Gheorghe Anghelescu, Bloc M14, tel./fax: 0251.418.131, 0721.229.813

Costul subscris și vărsat: 4.515.200 RON

Str. Gheorghe Anghelescu nr. 84-80

Sector 3, București

RO 3079650 1202 6747 33XX

Transilvania Suc. Unirii

V.A.%

49 SILVANIA CR RO 3079650 1202 6747 33XX

19.00
Preț de producție
și servicii

U.M.

Cantitatea

Preț unitar
(fără T.V.A.) - lei -

Valoarea
- lei -

Valoarea
T.V.A. - lei -

2

3

4

5 (3 x 4)

6

30 buc F4031-ROUA - D2 1095 30.00x20.

mp

3.600

14.62

52.63

10.00

Numărul "BF" 10.04.2007

Craiova Magazin
Ionuț Marita C.N.P. 1780125183194 C.N.B.

Scadent: 10.04.2007

Data privind expedier:

CEBUC CONSTANTINA

Total
din care:
accize

52.63

10.00

X

B.T.C.I. serie nr.

seria 0X 489931

POL:CV

Majorul de transport nr. 2570709163226

Expedierea s-a efectuat în prezența noastră în data de

..... ora

Semnăturile

Semnăturile
de primire

Total de plată
(col. 5 + col. 6)

62.63

Cod 16-4-10/A

Procedura de expediere a mărfii este descrisă în Anexa nr. 1 la Regulamentul nr. 1/2007 al Comisiei Europene.

C.E. Investi Nr. 120

CARLOWA

CF R 7263055

17-11-2006 14:41 S.R.L.

SOL FISCAL NR. 0027

#045735 ANCA

Seriă DJ WCA nr. 2795366

CABOT CONSTANTINA

FACTURA
FISCALĂ

Cumpărător

(denumire, to CARLOWA SOL)

Nr. ord. registru com. CALABRISTE NR?

Cod fiscal

Sediul

Str.

Județul

Contul

Banca

Nr. facturii

Data luna, anul)

Nr. aviz însoțire a mărfii

(dacă este cazul)

I 5302 0001

0 5004 1700

L. CALABRISTE

19

%

FRI 01-0050 18,00

10,56X 190,00

FRI 02 1055 10,00

7,20X 120,00

PRV D-016 18,00

3,42X 61,56

PRV D-525 18,00

6,30X 113,40

ea produselor
a serviciilor

U.M.

Cantitatea

Prețul unitar
(fără T.V.A.)
-lei-Valoarea
-lei-Valoarea
T.V.A.
-lei-

1

2

3

4

5(3x4) 150 72

6 30 35

-0050

1095

016

525

MR 10.56

MR 7.20

MR 3.42

MR 6.30

15.126050

15.126050

15.126050

15.126050

108.91

51.73

95.29

28.69

9.83

18.11

TOTAL 494,64

IVA A 19,00%

TVA A 78,98

TOTAL 494,64

NUMERAR 494,64

sa Nr.: 01

DJ0094003698

achitat cu numerar cu chitanța nr. bancară 27 suma de 494.64
 TROMBU ANCA SA 359375
 CNP 240812110519

415.66 78.98

Semnătura și
stampila
umizantuluiDate privind expediția
Numele delegatului

Buletinul/cartea de identitate

Data nr. eliberării

Mijlocul de transport

nr. Expedierea s-a efectuat în prezența noastră la

Data de

Semnăturile

Total
din care:
accizeSemnătura
de primireTotal de plată
(col.5+col.6)X
494.64

Sena DJ WCA nr. 2795366

FACTURA FISCALĂ

MYDWAY TIPEX SRL
Calea Bucuresti 1140
Bucuresti 060010
Tel: 011 400 1140
Fax: 011 400 1140
E-mail: mydway@mydway.ro
Web: www.mydway.ro

Cumpărător
(denumire, localitate)
Nr. ord. registru
Cod fiscal
Sediul
Str.
Judetul
Contul
Banca

Nr. facturii
(luna, anul)
Nr. aviz însoțire a marii
(dacă este cazul)

Nr. crt.	Denumirea produselor sau a serviciilor	U.M.	Cantitatea	Prețul unitar (fara T.V.A.) -lei-	Valoarea -lei-	Valoarea T.V.A. -lei-
1	FAT 01-0050	2	10	15.126050	151.26	28.63
2	FAT 02-1095	2	10	15.126050	151.26	28.63
3	FAT 03-016	2	10	15.126050	151.26	28.63
4	FAT 04-525	2	10	15.126050	151.26	28.63

Achitat cu amenză cu chitanță nr. boncara027 suma de 494.64
FURNIZOR NRCA DE 354375
CNP 200012114549

Date privind expediția
Numele delegatului
Data
Locul de transport
Expedierea s-a efectuat
Data de
Semnatura

Total
in care:
boncize
Total de plată
(col.5+col.6)

Subunitatea

BON DE MIȘCARE Nr. 36
Contor (Activ / Reactiv)

Cod loc consum
Data

3	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Consumatorul CEBUP CONSTANȚA nr. 28501
Localitatea CRĂIOVA strada (sat) LAZAR
bloc 1A scara 2 etaj 8 apart. 8 telefon județul
S-a demontat / montat contorul având următoarele caracteristici:

DEMONTARE

MONTARE

Tip contor / an fabricație

Tensiune și curent

Serie contor

Constantă contor

Index energie 1

Index energie 2

Index energie 3

Index energie 4

Putere activă maximă 1

Putere activă maximă 2

Sigiliu de metrologie

Sigiliu capac borne 1

Sigiliu capac borne 2

DEMONTARE									
V					A				

MONTARE									
V					A				

Contorul a fost montat în perfectă stare de funcționare cu tază la borne 1, sigiliile metrologice fiind intacte.
Cu ocazia schimbării contorului a fost făcut controlul în instalație, s-a verificat și sigilat Firida de bransament

cu sigiliul numărul

S-a montat plăcuța antifurt (Da/Nu)

S-a sigilat capacul contorului de rama tabloului cu nr.

S-a sigilat contorul de rama tabloului cu numărul

S-a sigilat împământarea cu numărul

S-a făcut legătura galvanică între nul și rama contorului (Da/Nu)

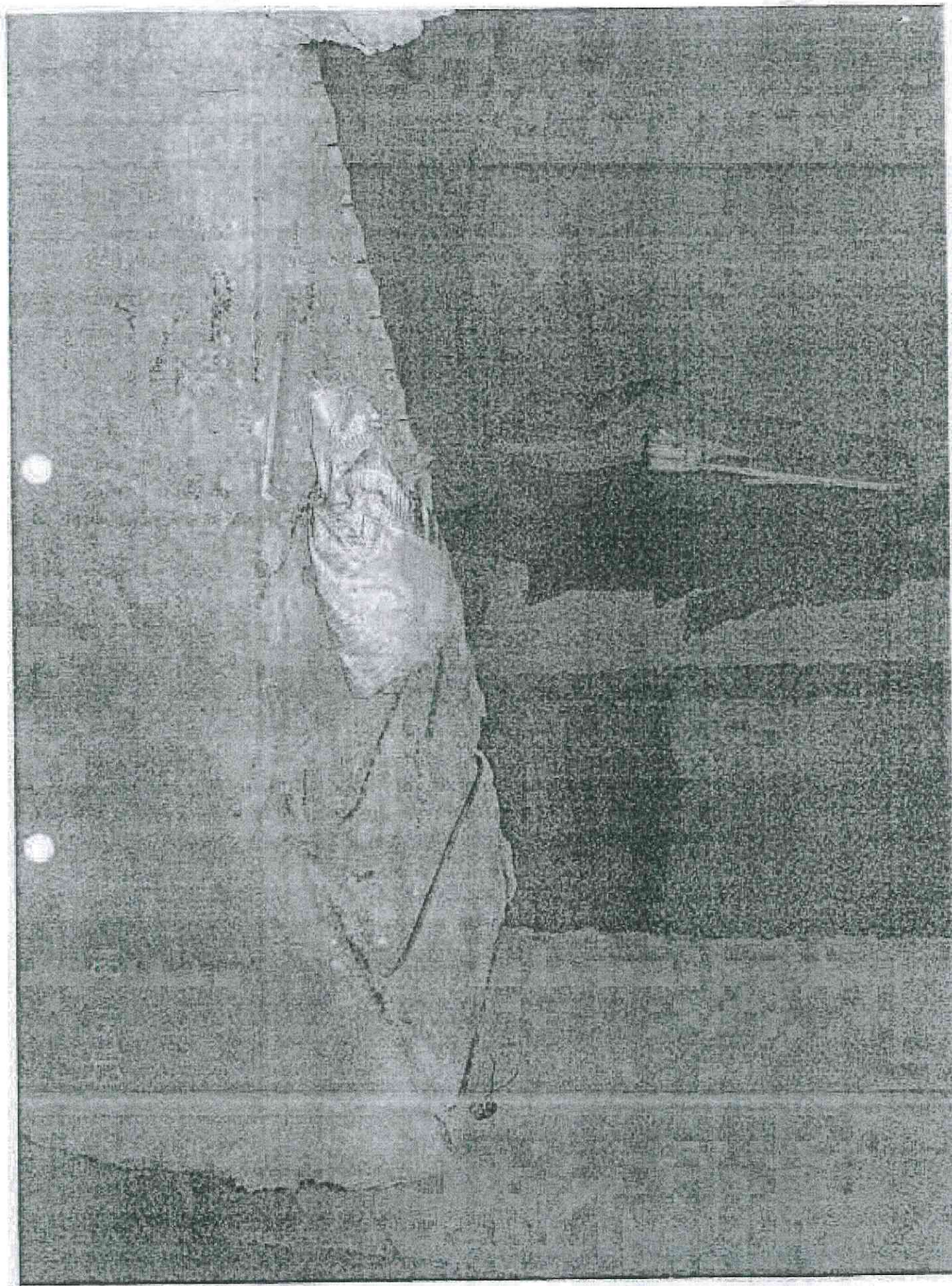
Diagrama vectorială corectă (Da/Nu)

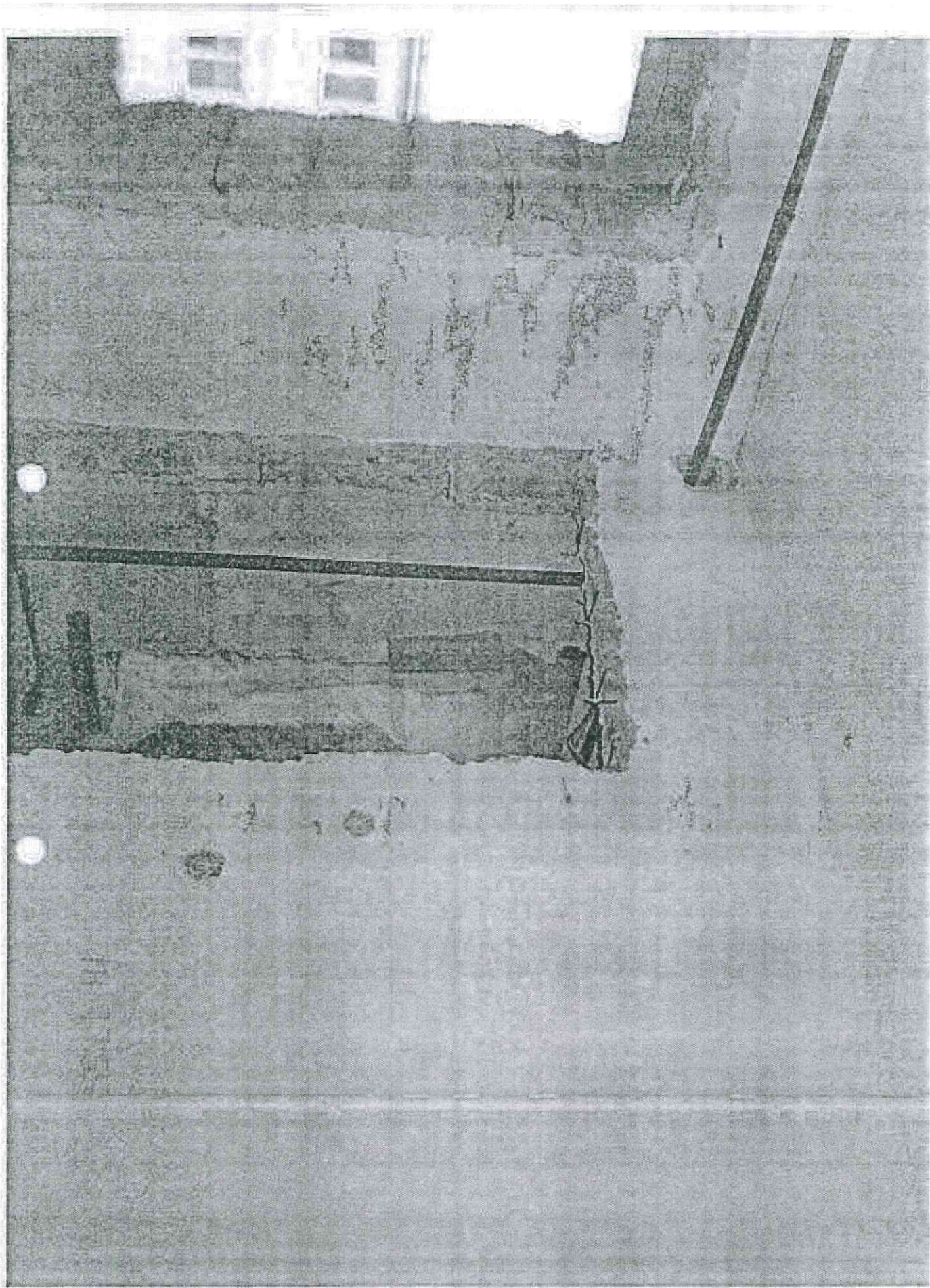
Ruperea sau deteriorarea sigiliilor constituie infracțiune și se sancționează conform legilor în vigoare.
S-au constatat următoarele: MONTAT corect

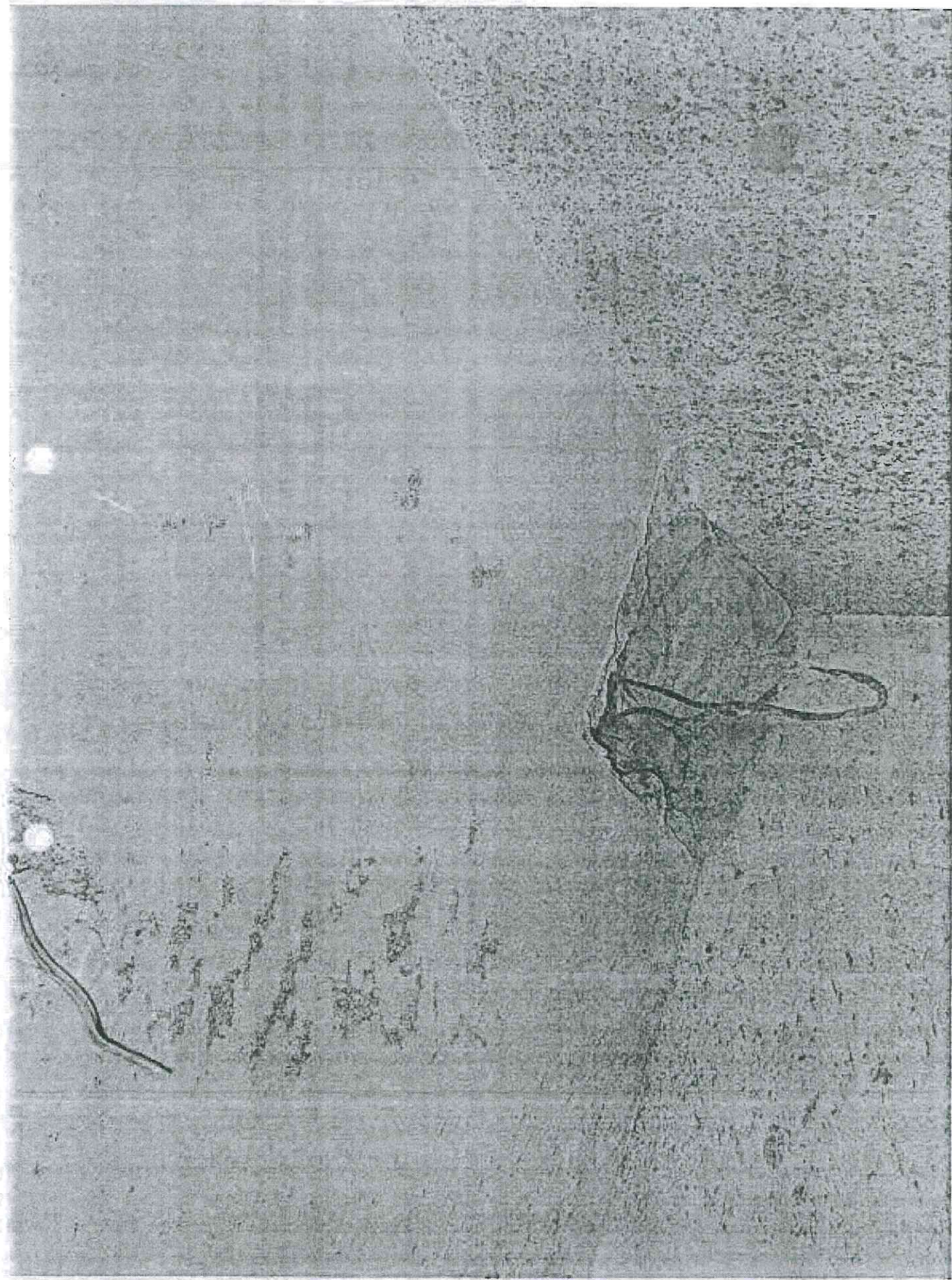
Motiv montare/demontare Montat corect

FURNIZOR,

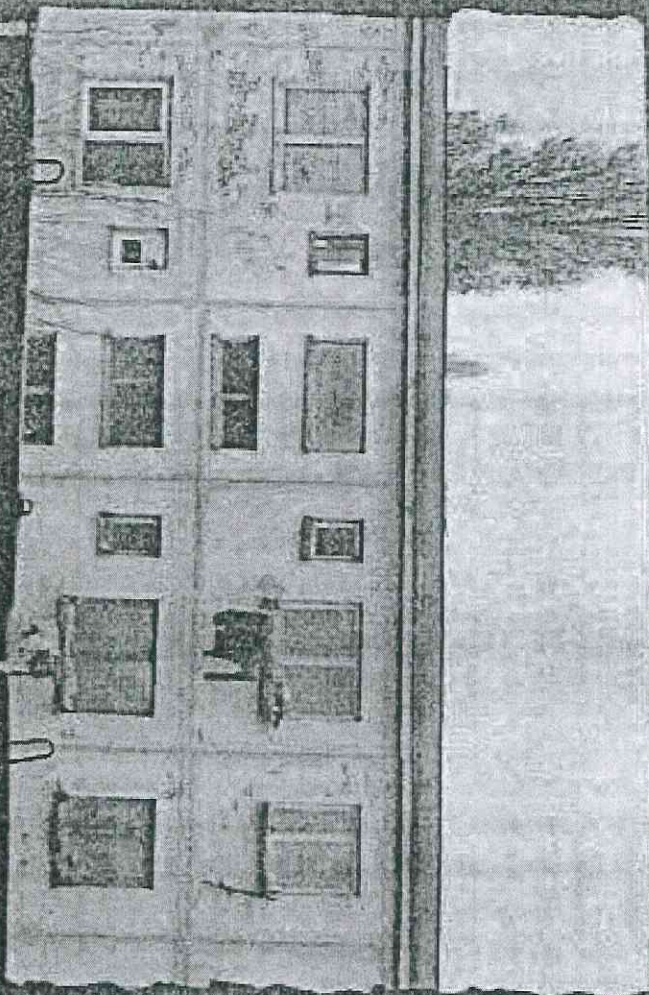
CONSUMATOR,
(nume citat și semnat)

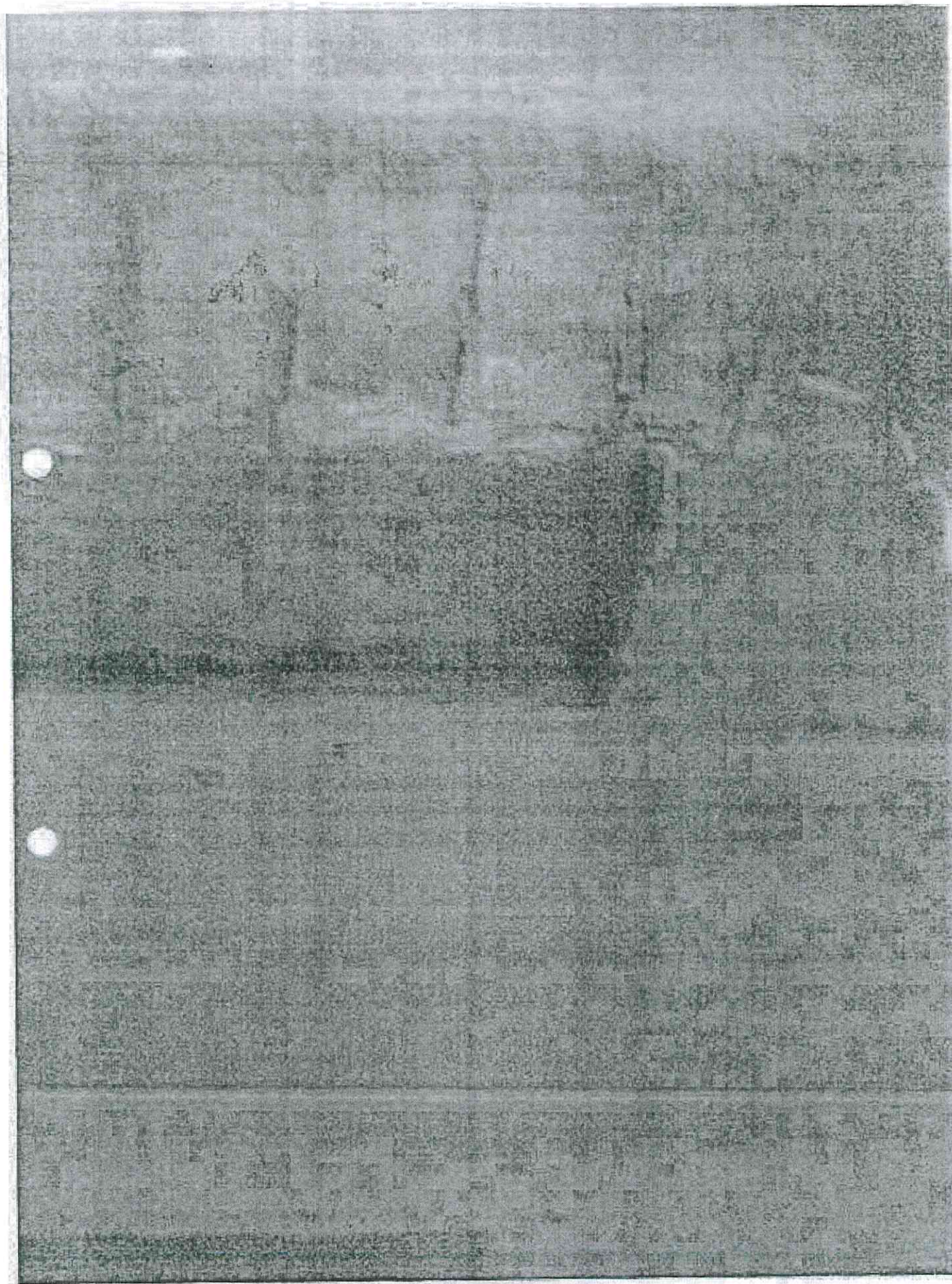


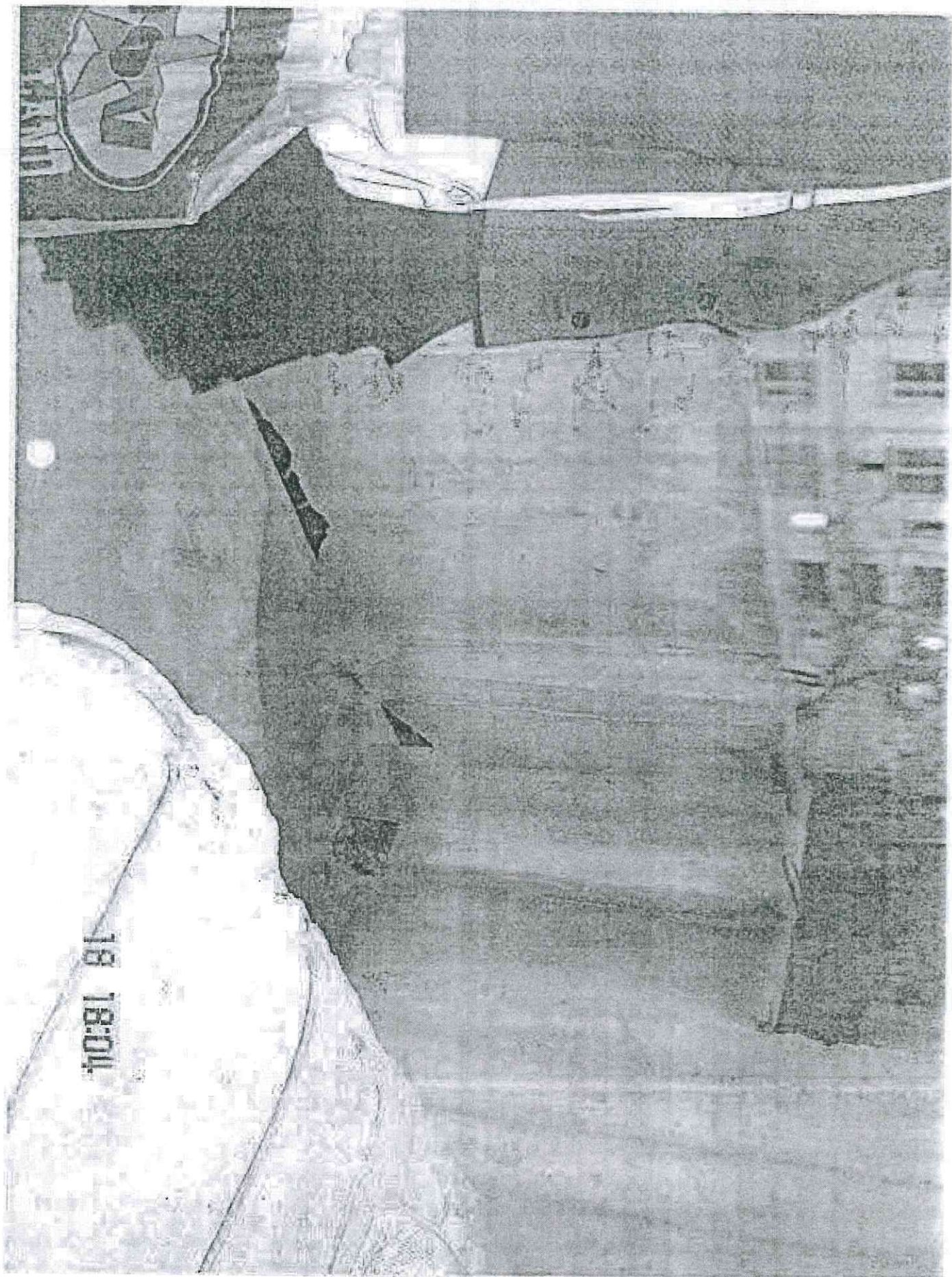




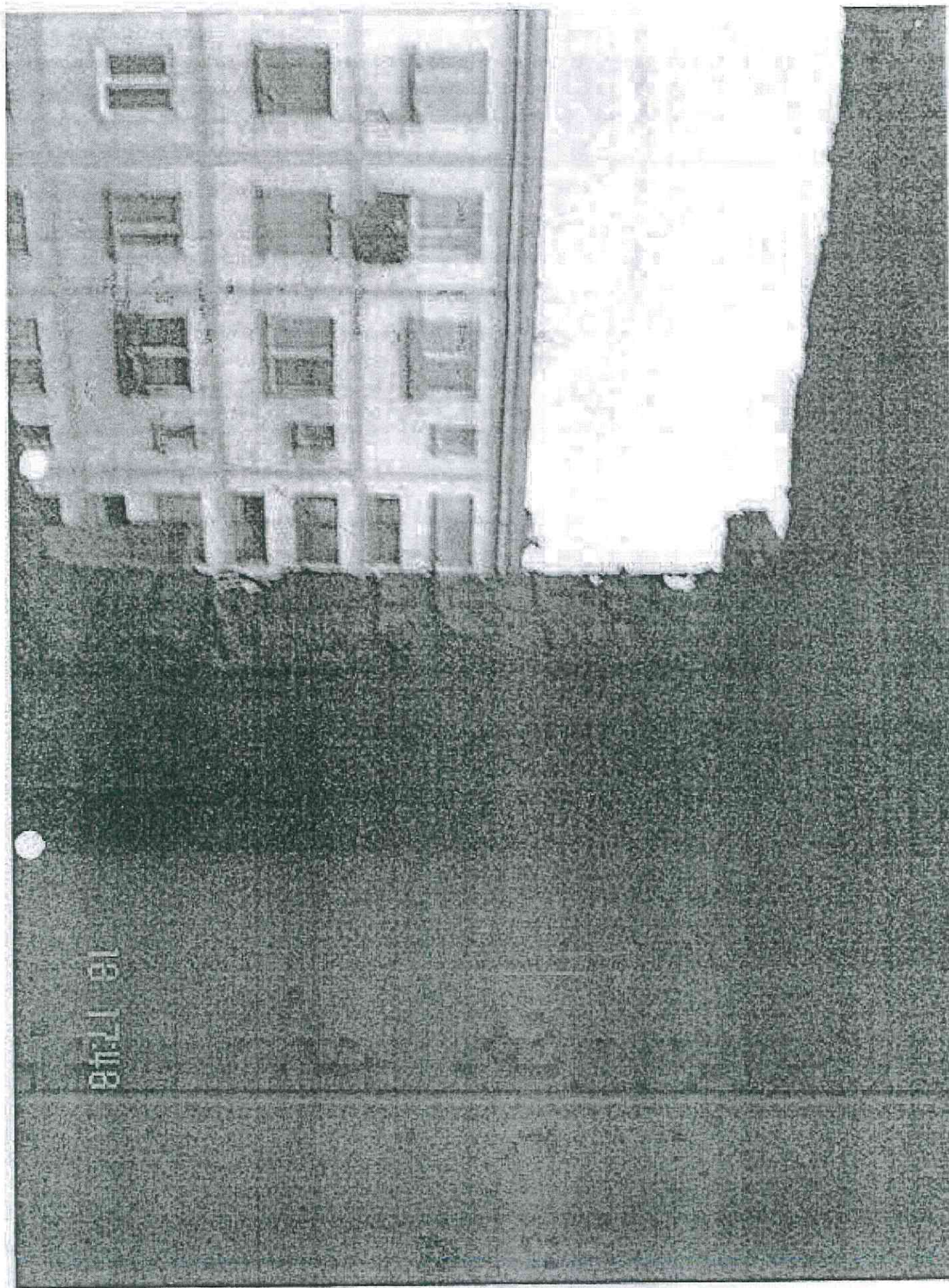
18 17:47



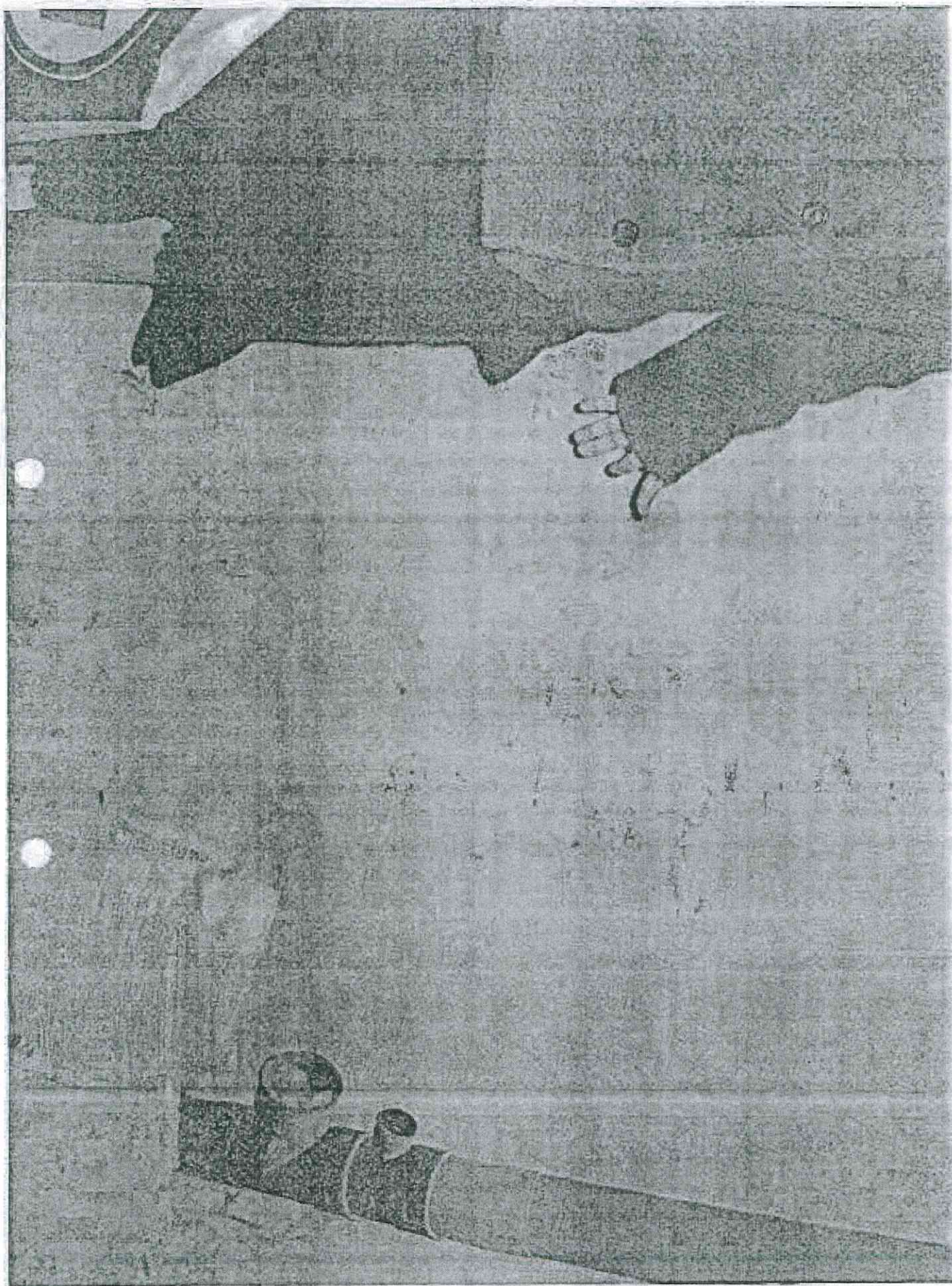


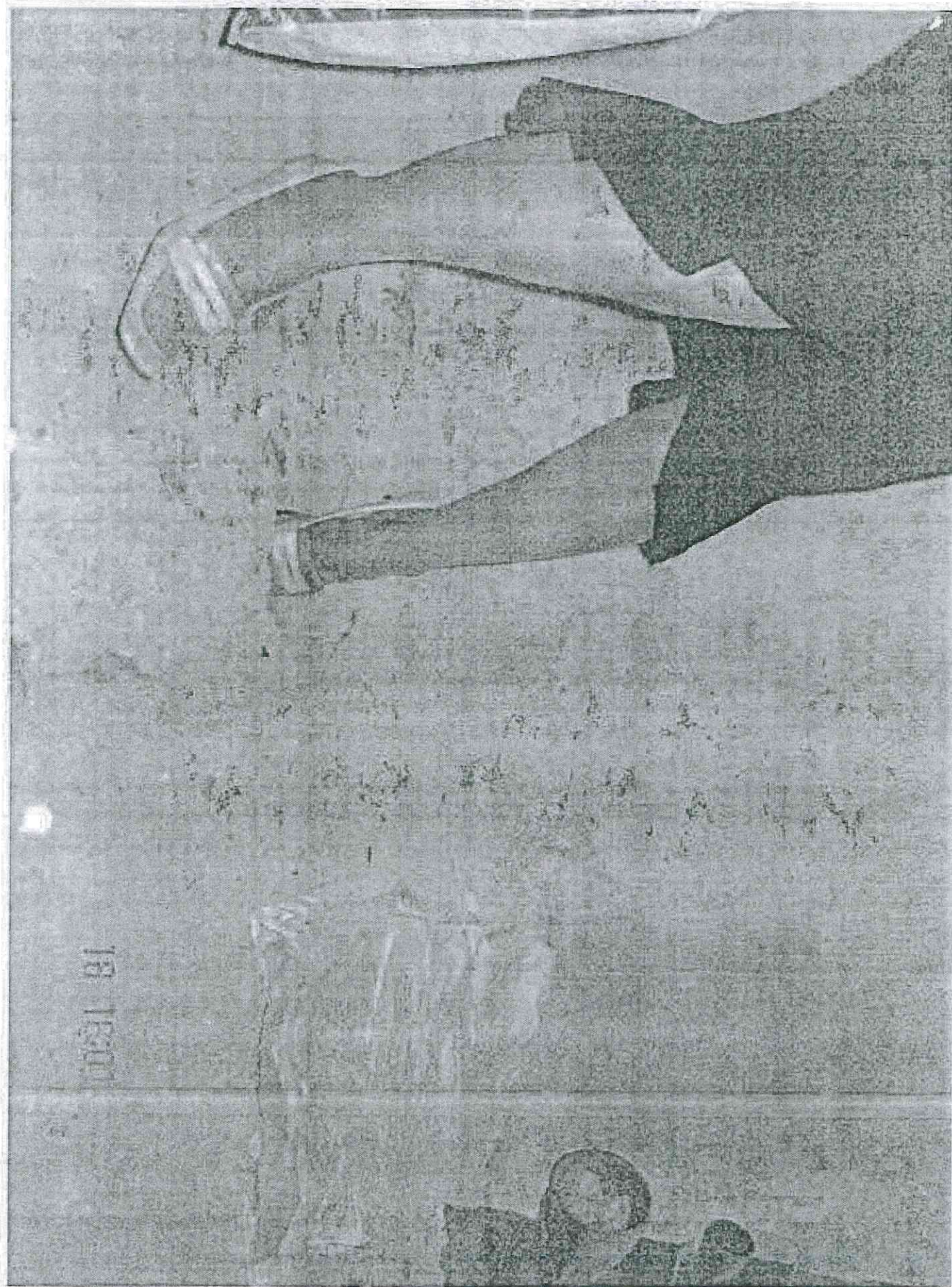


18 18:04

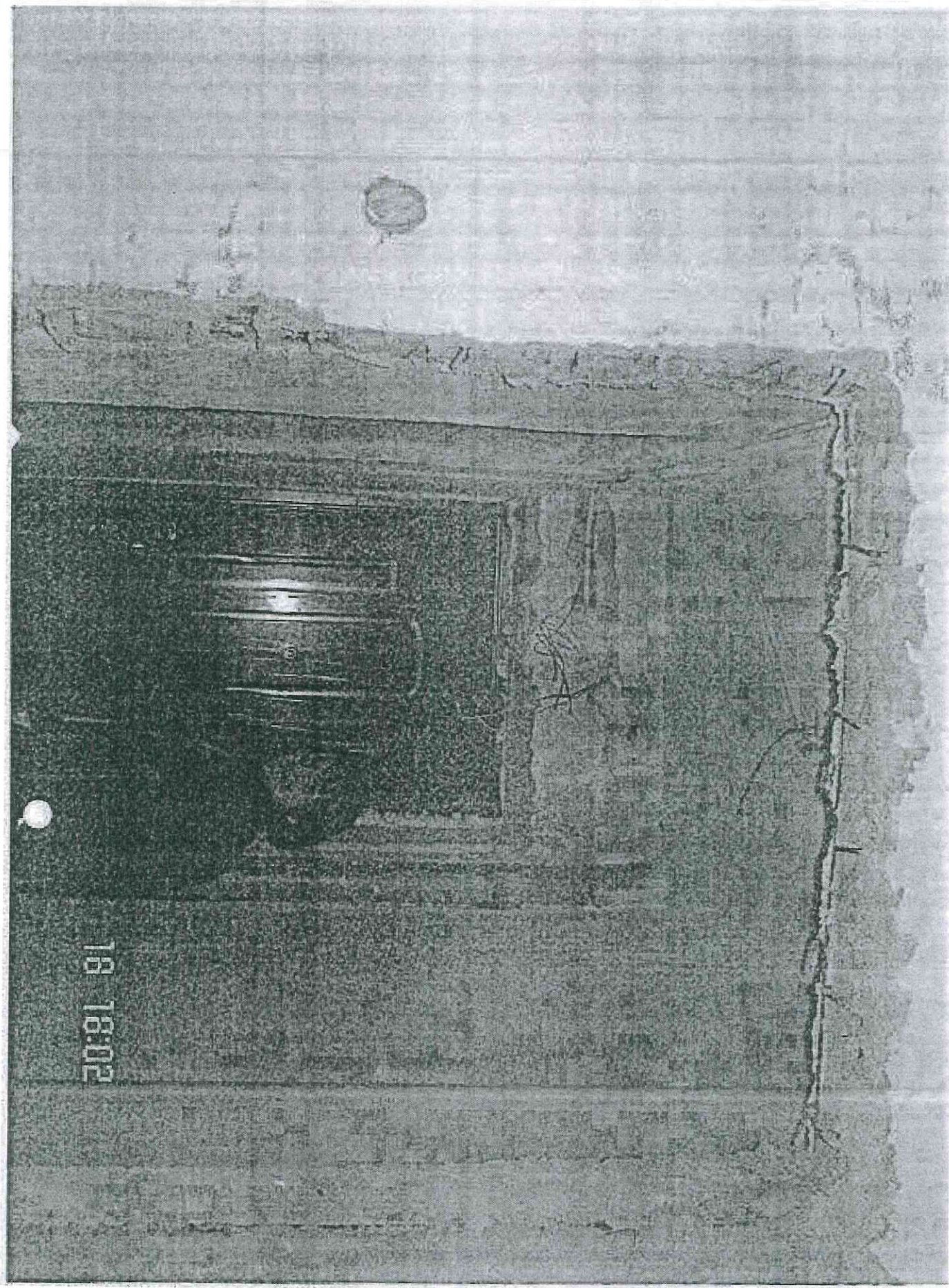


18 1748

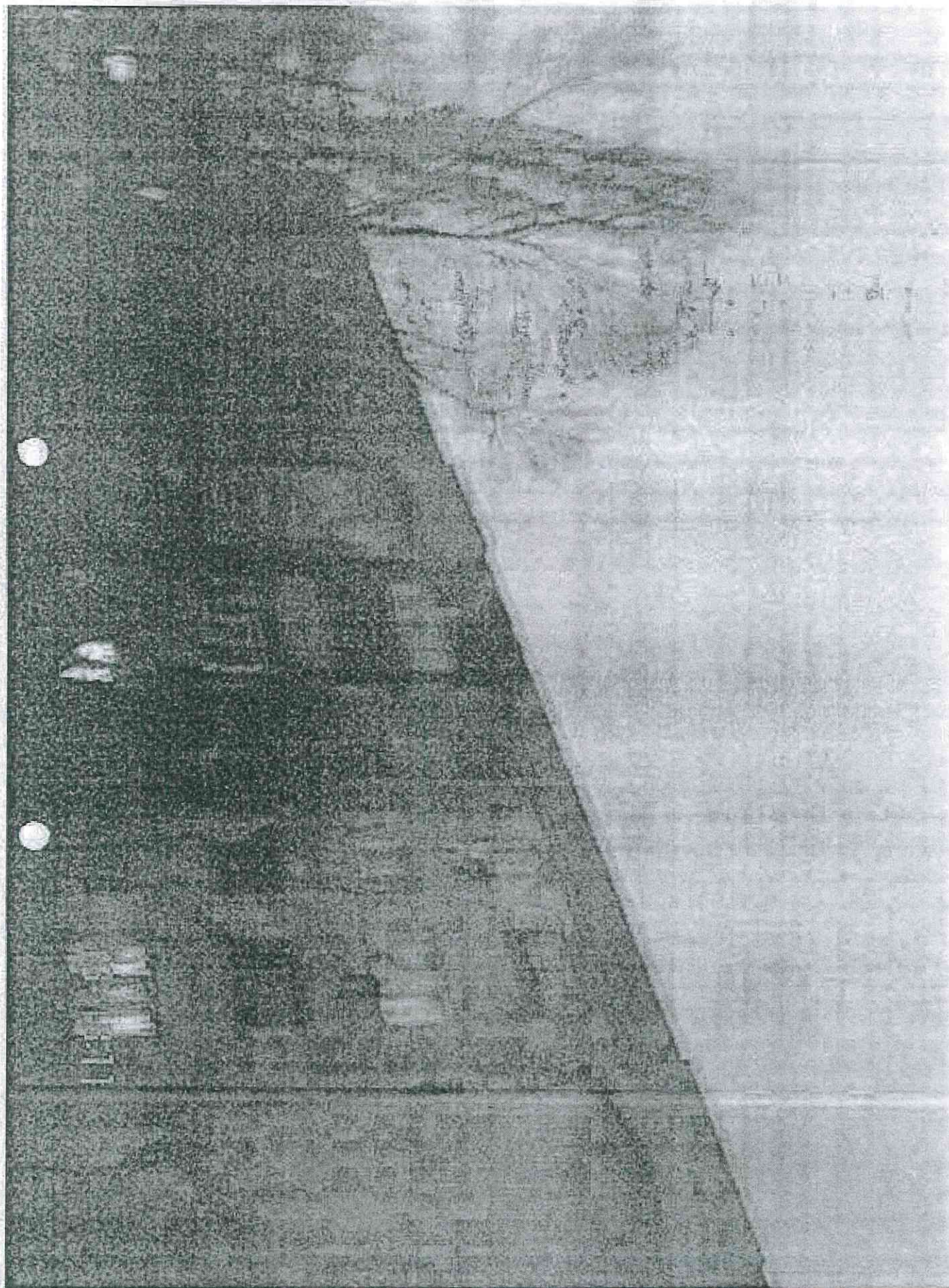


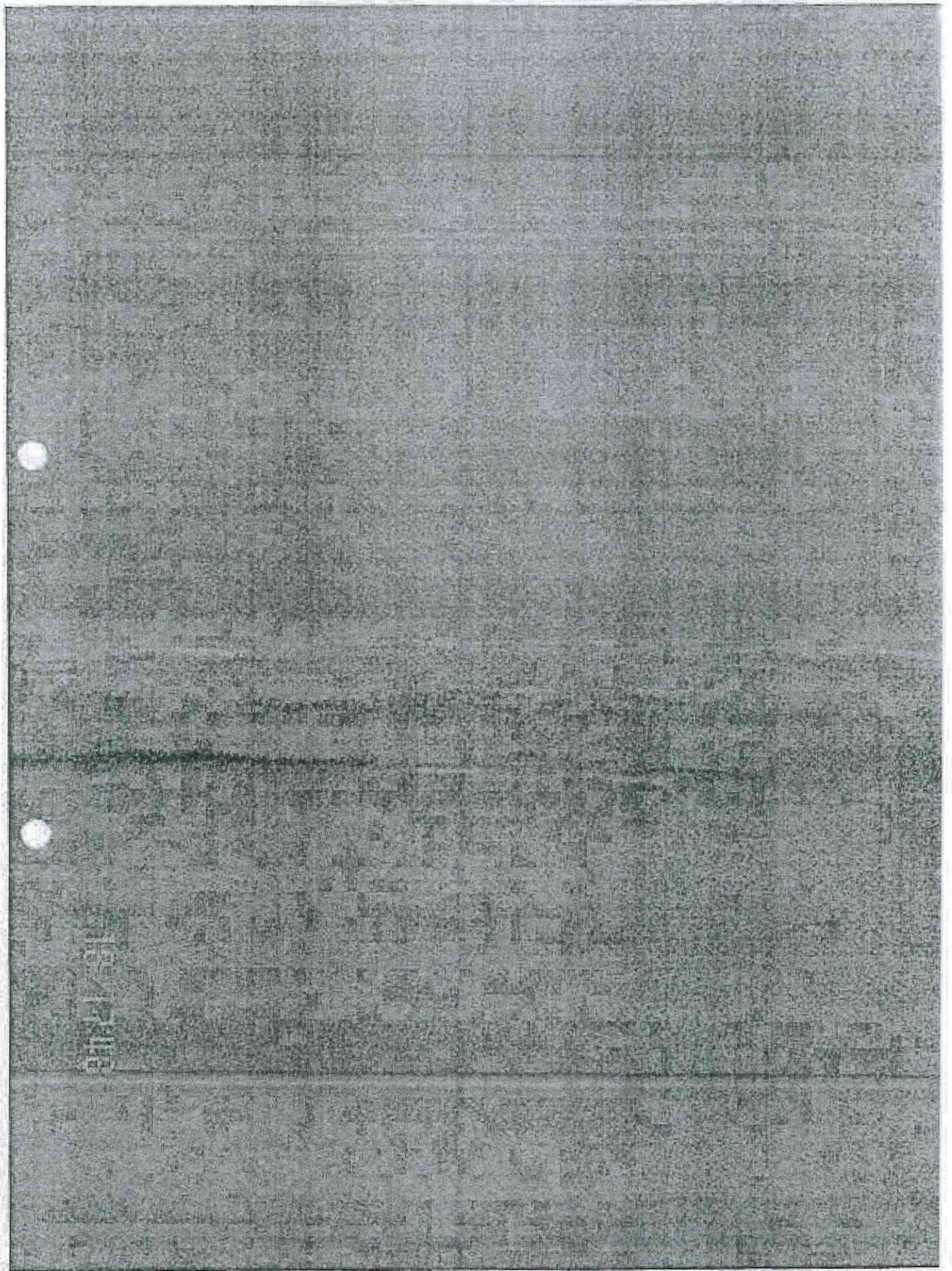


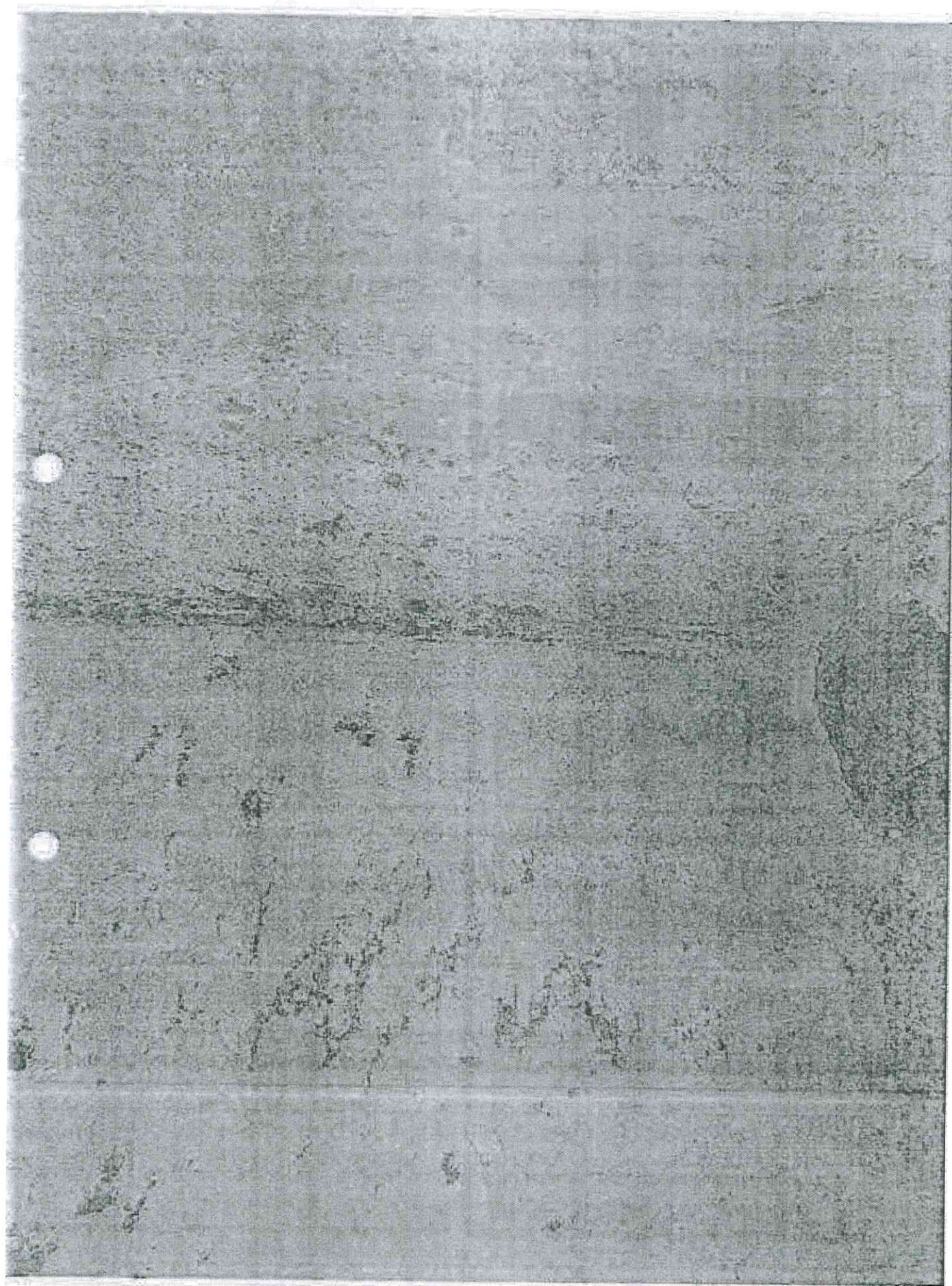




18 1802







am.