



## **LERO ADVANCED CONSULTING S.R.L**

**Catre:** COMUNA GANGIOVA

**Re:** Loc. Gangiova, nr. 33, jud. Dolj, fost T50/1, P2640

In urma solicitarii Dumneavoastră s-a intocmit prezentul raport de evaluare pentru bunul imobil mentionat in care s-a stabilit opinia evaluatorului asupra **chiriei de piata** a acestuia.

In cazul in care orice informatie din cele ce urmeaza se dovedeste a fi incorecta sau incompleta, acuratetea evaluarii poate fi afectata, situatie in care ne rezervam dreptul de a rectifica raportul.

Proprietatea analizata a fost inspectata de catre evaluator in prezenta reprezentantului solicitantului, iar sinteza raportului prezinta succint datele de baza ale acestuia si opinia evaluatorului pentru bunul analizat, opinie bazata pe valorile obtinute in urma aplicarii abordarilor de evaluare descrise in raport, in conditiile pietei actuale a proprietatilor imobiliare specifice si in conformitate cu scopul declarat.

Acest raport a fost intocmit de catre un evaluator autorizat si calificat pentru acest tip de proprietati, fiind realizat in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2022, Standarde ce incorporeaza Standardele Internationale de Evaluare (IVS), si pe baza recomandarilor si metodologiei de lucru ANEVAR<sup>1</sup>, cat si pe baza informatiilor furnizate de client si utilizator desemnat al raportului, informatii furnizate de piata si baza de date proprie.

Conform celor prezentate mai sus si dupa cum este expus in acest raport, opinia asupra chiriei de piată bunurilor analizate la data evaluarii este:

**725 EURO/LUNA echivalent 3.610 lei/luna**

***Valoarea nu este afectata de TVA si obligatii de mediu.***

**Chiria de piata recomandata pentru intreg amplasamentul asa cum este inscris in Cartea funciara 31203 Gangiova**

Aceasta valoare se supune atat termenilor si conditiilor si oricaror ipoteze expuse. Deasemenea, aceasta valoare este valida doar la data intocmirii prezentului raport.

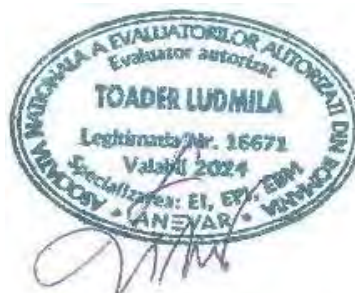
Trebuie subliniat faptul ca aceasta evaluare este furnizata exclusiv clientului și utilizatorului desemnat si nu se accepta nici o responsabilitate transmisa unei terte parti.

Se interzice publicarea sau expunerea, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori.

Certific faptul ca nu am niciun interes direct cu privire la bunurile imobile care fac obiectul prezentului raport de evaluare si nicio influenta legata de partile implicate, asadar, consider ca am oferit consultanta in mod deliberat.

Am increderea ca acest raport de evaluare corespunde cerintelor Dumneavoastră si va stau la dispozitie pentru eventuale informatii ulterioare.  
*Cu Stimă,*

**EVALUATOR**  
**Ing. Ec. Toader Ludmila**  
**Membu autorizat ANEVAR**



<sup>1</sup> Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania

**CUPRINS**

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE.....	4
2. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE .....	5
3. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	6
3.1. Identificarea Proprietatii Imobiliare subiect (Obiectul evaluarii) .....	6
3.2. Drepturi de proprietate evaluate .....	6
3.3. Prezentarea evaluatorului .....	6
3.4. Scopul evaluarii .....	7
3.5. Utilizator desemnat.....	7
3.6. Prezentarea clientului .....	7
3.7. Baza de evaluare. ....	7
3.8. Tipul si definitia valorii estimate.....	8
3.9. Data evaluarii .....	8
3.10. Data raportului .....	8
3.11. Moneda raportului și curs valutar de referinta .....	8
3.12. Inspectia proprietatii .....	9
3.13. Modalitati de plata .....	9
3.14. Riscul evaluarii .....	9
3.15. Natura si sursele de informatii utilizate.....	9
3.16. Clauza de nepublicare.....	10
3.17. Ipoteze semnificative si ipoteze semnificative speciale.....	10
4. PREZENTAREA DATELOR.....	13
4.1. Identificarea proprietatii .....	13
4.2. Date privind documentatia cadastrala .....	13
4.3. Inscrisuri privitoare la sarcini.....	13
4.4. Utilizare actuala.....	13
4.5. Restrictii.....	13
4.6. Amplasament și analiza locatiei.....	13
4.7. Infrastructura și date despre teren .....	14
4.8. Descriere constructie.....	14
5. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE .....	16
5.1. Generalitati .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
5.2. Previzuni .....	
5.3. Oferta de imobile similare.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
5.4. Cererea de imobile similare .....	
6. CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU) .....	17
7. EVALUAREA.....	18
7.1. Metodologia de evaluare. ....	18
7.2. Abordarea prin piata.....	21
8. ANALIZA REZULTATELOR. CONCLUZII ASUPRA VALORII.....	21
ANEXE 22	
Localizare.....	22
FOTOGRAFII .....	23
COMPARABILE .....	23
ANEXA – DOCUMENTE DE PROPRIETATE .....	30

## 1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Nr.	DESCRIERE
1	Obiectul evaluării <b>CAMIN DE BATRANI SI TERENUL AFERENT</b>
2	Teren Terenul aferent construcțiilor supuse evaluării are suprafața de 1.515 mp.
3	Construcții Cladire <b>CAMIN DE BATRANI</b> cu regim de înălțime parter cu suprafața construită la sol de 567 mp și suprafața utilă de 403 mp, suprafața terasă de 59.90 mp <b>Cladire anexa ( camera bazin de apa si put forat) in suprafața de 17 mp</b>
4	Scopul evaluării Închiriere
5	Drept de evaluat Drept de închiriere
6	Evaluator Ing. Ec. Lumila Toader
7	Solicitant: COMUNA GANGIOVA
8	Utilizator desemnat COMUNA GANGIOVA
9	Data raportului 12.12.2024
10	Data evaluării 06.12.2024
11	Data inspecției 06.12.2024
12	Curs BNR 1 EURO = 4,9771 RON

La elaborarea raportului s-au avut în vedere standardele, normele și recomandările ANEVAR. Chiria de piață recomandată a proprietății imobiliare supusă evaluării a fost estimată aplicând abordarea prin piață.

**725 EURO/LUNA echivalent 3.610 lei/luna**

***Valoarea nu este afectată de TVA și obligații de mediu.***

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus și numai pentru utilizator desemnat.

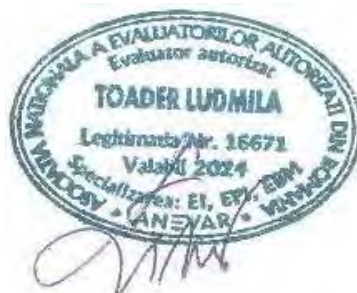
Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

Prezența lucrării are caracter confidențial atât pentru beneficiar și solicitant cât și pentru evaluator.

Cu Stimă,

EVALUATOR  
Ing. Ec. Toader Ludmila  
Membru autorizat ANEVAR



## **2. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE.**

Prin prezenta, în limita cunostintelor și informațiilor deținute, certificăm ca afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse. De asemenea, certificăm ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și ipotezele speciale și sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. Certificăm că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul aferent realizării prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea nici unei alte persoane, în cazul în care există o astfel de situație aceste persoane vor fi menționate și vor semna acest raport. Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediție 2022, standarde care încorporează standardele Internaționale de Evaluare (IVS).

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuată respectând Codul Deontologic.

Evaluatorul are încheiat asigurare de răspundere profesională.

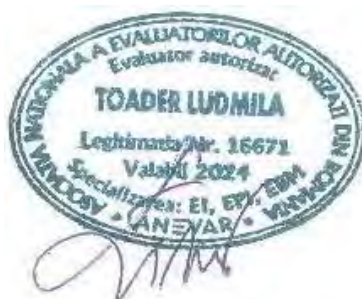
Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la bunul imobil care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către client și utilizator desemnat și pentru scopul precizat.

Cu Stimă,

EVALUATOR  
Ing. Ec. Toader Ludmila  
Membru autorizat ANEVAR



### **3. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.**

#### **3.1. Identificarea Proprietatii Imobiliare subiect (Obiectul evaluarii).**

Locația: Loc. Gangiova, nr. 33, jud. Dolj, fost T50/1, P2640

Proprietatea se compune din:

Terenul aferent construcțiilor supuse evaluării are suprafața de 1.515 mp.

Clădire **CAMIN DE BATRANI** cu regim de înălțime parter cu suprafața construită la sol de 567 mp și suprafața utilă de 403 mp, suprafața terasă de 59.90 mp

**Clădire anexă ( camera put forat)** în suprafața de 17 mp

Întreg imobilul este înscris în Cartea funciara 31203 Gangiova

Identificarea s-a realizat pe baza indicatoarelor stradale și pe baza numărului cadastral.

#### **3.2. Drepturi de proprietate evaluate.**

A fost supus evaluării dreptul de închiriere. Acest drept este definit de SEV 230 ca un *drept subordonat al dreptului absolut de proprietate. Acest drept dezmembrământ poate viza doar atribuțiile de folosință și posesie asupra proprietății imobiliare. Drept de închiriere va fi acordat pentru o anumită perioadă, la sfârșitul căreia proprietatea revine titularului dreptului deplin de proprietate, drept din care a provenit.*

Au fost studiate următoarele acte de proprietate asupra proprietății analizate:

**Documentele care atestă dreptul de proprietate sunt:**

**Extras de carte funciara nr 178849/21.09.2022**

**Documentația cadastrală**

**Certificat nr 6151/31.12.2019 emis de Primaria Gangiova**

#### **3.3. Prezentarea evaluatorului.**

##### **Prezentarea firmei de evaluare**



Acumulând o experiență de peste 20 ani de activitate pe plan național, **S.C. "LERO ADVANCED CONSULTING" S.R.L.** este garantul unui înalt nivel de expertiză profesională în domeniile evaluare imobiliară, evaluare bunuri mobile și evaluare întreprinderi.

**"LERO ADVANCED CONSULTING" S.R.L.** are certificat Sistemul de Management al Calității, conform SR EN ISO 9001/2015, și este marca înregistrată la OSIM.

În ceea ce privește activitatea de evaluare, **"LERO ADVANCED CONSULTING" S.R.L.** este membru corporativ **ANEVAR**, cu reprezentare națională.

##### **Avantaje oferite de LERO ADVANCED CONSULTING SRL:**

Conversia gratuită a raportului de evaluare pentru alt scop sau pentru alta instituție de creditare;

Pune la dispoziția clienților o echipă de specialiști promptă, determinată, care se obligă să prezinte raportul de evaluare în termenii stabiliți sau în regim de urgență când este cazul (inspecții în afara orelor de program sau în weekend);

Deplasare gratuită la locul inspecției;

## ***LERO ADVANCED CONSULTING S.R.L***

Pastrare/arhivare pentru listarea sau folosirea informatiilor din raportul de evaluare pe o perioada de minim 5 ani de la data evaluarii;

Asigura confidentialitatea informatiilor;

Puteti oricand suna pe unul dintre specialistii/consultantii nostri pentru un sfat;

Raspundem prompt la telefon si email-uri inainte, in timpul si dupa evaluare;

Oferim pachete de servicii pentru clientii fideli.

Va oferim garantia unei experiente de 20 ani pe piata evaluarilor de bunuri mobile si imobile.

**Tipurile de evaluari** pe care **LERO ADVANCED CONSULTING SRL** le intocmeste:

Evaluare imobiliare;

Evaluare bunuri mobile;

Evaluare intreprinderi;

Evaluare de afaceri.

**Scopul evaluarilor efectuate de LERO ADVANCED CONSULTING SRL:**

Evaluare de proprietati industriale, comerciale, agricole, rezidentiale si speciale; pentru vanzare, garantare, litigii;

Evaluarea proiectelor de investitii si a fazelor acestora (proiecte de finantare);

Evaluare de portofolii bancare pentru conformarea la cerintele BNR de reevaluare periodica a proprietatilor;

Evaluari pentru raportari financiare;

Evaluari pentru IMPOZITARE (taxe si impozite);

Evaluari pentru insolventa, in oricare din fazele acesteia;

Expertize tehnice, judiciare si extrajudiciare;

Evaluare pentru executari.

### **3.4. Scopul evaluarii.**

Închiriere.

### **3.5. Utilizator desemnat.**

Acest raport de evaluare ii este adresat clientului si utilizatorului desemnat **COMUNA GANGIOVA** nu poate fi utilizat in alte scopuri sau de catre alti utilizatori. In cazul in care raportul de evaluare este utilizat de catre o persoana fizica sau juridica alta decat cea mentionata, este exclusa asumarea raspunderii evaluatorului față de aceasta.

### **3.6. Prezentarea clientului.**

Numele: COMUNA GANGIOVA

Adresa: Comuna Gîngiova, str. Principală nr. 346, jud. Dolj Reprezentant:

Preda Cristache

### **3.7. Baza de evaluare.**

Valoarea a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- SEV 100 - Cadrul general.
- SEV 102 - Documentare și conformare.

- SEV 103 - Raportare.
- SEV 104 - Tipuri ale valorii.
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare.
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare.
- SEV 400 - Verificarea evaluării.
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

### **3.8. Tipul si definitia valorii estimate.**

Tipul valorii estimate: Chiria de piata.

Definiția chiriei de piață, dată de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022, este: **“Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.**(SEV 230, C9)

“Comentariile prezentate pentru definiția similară a valorii de piață din SEV - Cadrul general pot fi aplicate pentru a ajuta la interpretarea definiției chiriei de piață. În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, contraprestații sau facilități speciale. „Clauzele de închiriere adecvate” sunt clauzele care ar fi convenite în mod uzual pe piața tipului de proprietate imobiliară, la data evaluării, între participanții de pe piață. Mărimea chiriei de piață ar trebui să fie prezentată numai în corelație cu clauzele principale de închiriere care au fost asumate.” (SEV230, C10)

“Chiria contractuală reprezintă chiria care se conformează clauzelor unui anumit contract efectiv de închiriere. Aceasta poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.” (SEV230, C11).

Pentru determinarea chiriei de piata in vederea inchirierii s-a utilizat abordarea prin piata, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022

### **3.9. Data evaluării.**

Valoarea estimata in prezentul raport este valabila la data evaluării **06.12.2024**.

La baza evaluării au stat informațiile privind nivelul chiriilor corespunzătoare anului 2024.

### **3.10. Data raportului.**

Data realizării raportului este: **12.12.2024**.

### **3.11. Moneda raportului și curs valutar de referință.**

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în EUR și în RON.

Curs BNR la data evaluării 06.12.2024: 1 EURO = 4,9771 RON.

Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).



### **3.12. Inspectia proprietatii.**

Inspectia proprietatii s-a efectuat in data de 06.12.2024 de catre Cojocaru Adrian Cristinel in prezenta clientului. Au fost preluate informatii referitoare la subiect, s-au realizat fotografii. Nu s-au facut investigatii privind posibile contaminari. Nu au fost identificate diferente fata de situatia din RELEVU.

### **3.13. Modalitati de plata.**

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.)

### **3.14. Riscul evaluarii.**

Riscurile care sunt de regula atasate proprietatilor imobiliare evaluate sunt de cele mai multe ori induse si de realizarea sau nu a celei mai bune utilizari a terenului liber de constructii sau a terenului construit, din ratiuni tehnice, urbanistic – arhitecturale, juridice, economice, sau chiar si din reaua intentie a proprietarului.

Riscurile generale ce pot fi atasate evaluarii acestei proprietati imobiliare, ar putea fi completate si extinse de aspecte care prin efectele lor pot afecta valoarea de piata a proprietatii si ca urmare trebuiesc dimensionate ca potentiale riscuri specifice:

- Activitatea curentă si tendintele pietei relevante: piata putin activa.
- Cererea pentru categoria de proprietate în cadrul localității: redusa.
- Cererea potentială si posibilă pentru utilizări alternative: activitate comerciala.

Impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii viitoare a garantiei risc in functie de evolutia pietei specifice, durata mare de expunere pe piata in cazul vanzarii;

In urma inspectiei nu s-au identificat elemente care sa indice ca ar putea fi afectata structura de rezistenta a imobilului la cutremure de pamant, precum nici semne ce ar putea indica existenta unor infiltratii de apa. Nu au fost identificate elemente ce ar putea afecta integritatea imobilului.

Evaluarea s-a efectuat strict in vederea utilizarii in continuare, respectiv proprietate cu destinatie **CAMIN BATRANI**.

Nu au fost identificate diferente fata de situatia din RELEVU. In situatia in care spatiul evaluat va fi valorificat independent de restul cladirii, utilitatile trebuie sa fie individuale.

### **3.15. Natura si sursele de informatii utilizate.**

Sursele de informatii utilizate pe langa baza de date proprie, sunt informatii verificate de catre evaluator si confirmate de catre proprietari sau reprezentantii agentilor imobiliare si constau in:

- Cotatiile de piata ale bunurilor similare jud Dolj, pentru a surprinde tendintele pietei din aceasta arie.
- Cotatiile de pret au fost utilizate pentru estimarea pretului cel mai probabil al proprietatii subiect in conditiile expunerii pe piata pentru vanzare.
- Rata de capitalizare a fost obtinuta din rapoartele semestriale si trimestriale CBRE.
- Documentele legate de proprietate ce au fost furnizate de catre client.

## ***LERO ADVANCED CONSULTING S.R.L***

- Site-uri web ca suport media pt informatii: [www.spatiicomerciale.ro](http://www.spatiicomerciale.ro), [www.imopedia.ro](http://www.imopedia.ro), [www.galaxyimob.ro](http://www.galaxyimob.ro), [www.imonbiliare.ro](http://www.imonbiliare.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro);
- Analisti de piata: CBRE, Colliers, BNR, INSSE.
- Revista VALOAREA – 2024.
- Standardele de evaluare ANEVAR ediția 2022.
- Indreptar Tehnic Pentru Evaluarea Imediata la Pretul Zilei – Editura Matrix
- Catalogul „COSTURI DE RECONSTRUCTIE–COSTURI DE INLOCUIRE” editura IROVAL Bucuresti
- Informatii privind dobanda bancara pentru imprumuturi destinate IMM-urilor preluate de pe internet.

### **3.16. Clauza de nepublicare.**

Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator, nu se accepta nicio responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat sau inclus in intregime sau partial in documente destinate publicitatii, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care ar urmeaza sa apara.

Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele mentionate in raport, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale, precum si plata de despagubiri ce sunt prevazute in contractul de prestari servicii aferent acestui raport de evaluare.

### **3.17. Ipoteze semnificative si ipoteze semnificative speciale.**

#### **Ipoteze semnificative.**

- Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat.
- Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator;
- Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice alta persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. In acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că documentul care atesta dreptul asupra proprietatii este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație si este cunoscuta, aceasta este menționată în raport.
- Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (documentul care atesta dreptul asupra proprietatii este valabil) și responsabilă.

## ***LERO ADVANCED CONSULTING S.R.L***

- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege ca evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.
- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
- Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și / sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
- Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată în orice scop de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.
- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.
- Evaluarea s-a întocmit în limitele documentației prezentate către prestator și a informațiilor rezultate în urma inspecției pe teren, fără a verifica autenticitatea actelor, cu rezerva exonerării prestatorului de efectele pe care le-ar produce inexactitatea sau nepredarea tuturor documentelor relevante pentru evaluarea imobilului.
- Raportul de evaluare are ca scop strict garantarea împrumutului, baza de evaluare fiind valoarea de piață, iar utilizatorii și beneficiarii acestuia sunt creditorul și utilizatorul creditului astfel încât eventuale utilizări de către terțe persoane precum și eventuale efecte pe care raportul de evaluare le-ar produce în afara scopului, tipului de valoare, a creditorului

## ***LERO ADVANCED CONSULTING S.R.L***

si beneficiarului creditului, exonereaza evaluatorul de orice potentiala culpa ce poate deriva din utilizarea neconforma a acestuia.

- Raportul a fost intocmit in ipoteza utilizarii in continuare a proprietatii, respectiv destinatie **CAMIN BATRANI**.

### **Ipoteze semnificative speciale**

Nu sunt.

#### **4. PREZENTAREA DATELOR.**

##### **4.1. Identificarea proprietatii.**

CAMIN DE BATRANI CU TERENUL AFERENT compus din:

Teren	Terenul aferent constructiilor supuse evaluarii are suprafata de 1.515 mp.
Constructii	Cladire <b>CAMIN DE BATRANI</b> cu regim de inaltime parter cu suprafata contruita la sol de 567 mp si suprafata utila de 403 mp, suprafata terasa de 59.90 mp <b>Cladire anexa ( camera bazin de apa si put forat)</b> in suprafata de 17 mp

##### **4.2. Date privind documentatia cadastrala.**

Au fost prezentate relevee scara 1:50.

##### **4.3. Inscriseri privitoare la sarcini.**

Nu sunt.

##### **4.4. Utilizare actuala.**

La data inspectiei imobilul nu era utilizat.

##### **4.5. Restrictii.**

Nu se cunosc.

##### **4.6. Amplasament și analiza locatiei.**

###### **Informatii generale - Zona**

Gângiova este satul de reședință al comunei cu același nume din județul Dolj, Oltenia, România.

Componența etnică a comunei Gângiova

Români (70,07%)

Romi (19,68%)

Alte etnii (10,25%)

Componența confesională a comunei Gângiova

Ortodocși (81,06%)

Penticostali (7,44%)

Alte religii (0,95%)

Necunoscută (10,55%)

Conform recensământului efectuat în 2021, populația comunei Gângiova se ridică la 2.312 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 2.478 de locuitori.[3] Majoritatea locuitorilor sunt români (70,07%), cu o minoritate de romi (19,68%).[4] Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (81,06%), cu o minoritate de penticostali (7,44%), iar pentru 10,55% nu se cunoaște apartenența confesională.[5]

Politică și administrație

## ***LERO ADVANCED CONSULTING S.R.L***

Comuna Gângiova este administrată de un primar și un consiliu local compus din 11 consilieri. Primarul, Cristache Preda[\*], de la Partidul Social Democrat, este în funcție din 2012. Începând cu alegerile locale din 2024, consiliul local are următoarea componență

### **Acces**

Accesul la proprietate se poate face din drum pietruit

### **Amplasarea**

Proprietatea în cauza este situată în zona periferică a loc. Gângiova, la intrare dinspre Craiova

## **4.7. Infrastructura și date despre teren.**

### **Suprafața terenului.**

Teren în suprafață de 1.515 mp din aferent construcțiilor.

### **Geografia / morfologia.**

Relieful proprietății este plat, iar forma este regulată.

### **Strada / front public.**

Două fronturi

### **Utilități.**

Utilitățile de care dispune proprietatea sunt : put forat, fosa septică, energie electrică ;

### **Starea.**

La data inspecției, proprietatea se află într-o stare generală bună

## **4.8. Descriere construcție.**

### **Alcatuirea constructivă:**

***Descriere construcției C1 - CAMIN BATRANI***

***Construcția a fost realizată în anul 2019***

<b><i>Identificare</i></b>	<b><i>Nr. din plan</i></b>	<b><i>C1</i></b>
	<b><i>Tip clădire</i></b>	<b><i>CAMIN BATRANI</i></b>
	<b><i>Regim înălțime</i></b>	<b><i>Parter</i></b>
	<b><i>Înălțime nivel (m)</i></b>	<b><i>2,7</i></b>
	<b><i>Data PIF</i></b>	<b><i>2019</i></b>
<b><i>Arii</i></b>	<b><i>Ac (mp)</i></b>	<b><i>567</i></b>
	<b><i>Ad (mp)</i></b>	<b><i>567</i></b>
	<b><i>Au (mp)</i></b>	<b><i>403</i></b>

## LERO ADVANCED CONSULTING S.R.L

### SISTEM CONSTRUCTIV

Infrastructură	Subsol	fără	Finisaj interior	Pardoseli	gresie
	Fundații	radier general din beton armat		Tencuieli	din mortar, gletuite
Suprastructură	Structură rezist.	cadre din beton armat		Zugrăveli	lavabile
	Planșee	din beton armat		Placaje	fără
Anvelopă	Închideri	zidărie din BCA	Instalații	Tavane	vopsite cu var lavabil
	Compartimentări	zidărie din BCA		Tâmplărie	din lemn
	Acoperiș	șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă		Electrice	de iluminat și prize
Finisaj exterior	Termosistem	da	Sanitare	apă și canalizare	
	Tencuieli	decorative		Încălzire	centrală, cu radiatoare
	Zugrăveli	lavabile		Ventilație	nu
	Placaje	fără		Aer	da
	Tâmplărie	din PVC și geam termoizolant		Altele	nu
Particularități					
Deprecieri					
Fizice	Recuperabile	Nu este cazul			
	Nerecuperabile	El. viață scurtă	finisajele și instalațiile sunt în stare bună		
		El. viață lungă	elementele structurale sunt în stare normală		
Funcționale	Recuperabile	Nu este cazul			
	Nerecuperabile	Nu este cazul			

## **5. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.**

### **DEFINITIA PIETEI**

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si comparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pieti sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.; in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata; spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietate imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta;
- oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu, iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; comparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni ai proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pieti imobiliare (comerciale, comerciale, comerciale, agricole, speciale).

### **PIATA SPECIFICA**

Tinand cont de caracteristicile economice, legale si fizice ale proprietatii imobiliare subiect, așa cum au fost prezentate, conduc la concluzia ca proprietatea supusa evaluarii este una de tip comercial

#### **Delimitarea pieței specifice**

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizati o serie de factori:

- Tipul proprietatii imobiliare: comerciala – de tip clădire independentă;
- Caracteristicile proprietatii imobiliare:
  - Modul de ocupare/utilizare: in majoritatea cazurilor acest tip de proprietate este ocupata de un singur utilizator.
  - Baza de clienți (potențialii utilizatori): persoanele juridice
  - Calitatea construcției: buna
  - Caracteristicile dotarilor: dotari specifice acestui tip de proprietate;
  - Design-ul și funcționalitatea: adecvate acestui tip de utilizare;

Situația actuală

Oferta de spatii similare

Oferta de proprietăți pentru vânzare, poate fi segmentată în două moduri: Ofertanții se împart în patru categorii:



- societăți comerciale private;
- societăți comerciale cu capital majoritar de stat și regii autonome;
- societăți comerciale în lichidare sau ale căror proprietăți sunt executate silit
- Promotori imobiliari.

Cererea de spații similare

**Cererea** potențială de acest tip de proprietăți **este scăzută**, față de anii anteriori

## **6. CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU).**

Analiza CMBU va oferi raspunsuri mai multor intrebari, avand in vedere potentialul lotului existent, va indica intensitatea cu care se poate utiliza dar si cea existenta. In cazuri mai dificile se impune o analiza CMBU care sa asigure un raspuns pertinent si plauzibil.

Cea mai buna utilizare este un concept deterministic care sustine ca utilizarea asteptata este utilizarea singurara si specifica ce conduce la maximizarea utilizarii terenului.

Conceptul CMBU - cea mai buna utilizare reprezinta alternativa cea mai favorabila de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in continuarea analizei din evaluarea de fata. Cea mai buna utilizare – este definita ca utilizarea probabila rezonabil si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, permisibila legal, fezabila financiar, care determina cea mai mare valoare.

CMBU este analizata in ipotezele urmatoare:

- cea mai buna utilizare a terenului liber.
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii ( teste):

- permisibila legal;
- posibila fizic;
- fezabila financiar;
- maxim profitabila.

La baza analizelor CMBU stau doua concepte: probabilitate rezonabila si fundamentare adecvata.

Aplicarea celor 4 teste implica o analiza de tip calitativ in urma carora rezultatele vor confirma cea mai buna utilizare a terenului analizat.

Acest concept ( CMBU ) este adecvat in special in cazul terenurilor libere dar si a terenurilor construite cand constructiile si cladirile existente sunt vechi sau cand structura zonei s-a modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii si implicit a ofertei impunand noi standarde in cadrul pietei respective.

1. Permisibilitatea legala
2. Posibilitatea fizica a terenului poate permite dezvoltare de cladiri de talie mica.
3. Fezabilitatea proiectului.
4. Testul productivitatii maxime a terenului ca fiind liber.

*Utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.*

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit

**Permisa legal** – in toate cazurile evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege. El trebuie sa analizeze reglementarile privind zonarea, restrictiile de construire, normativele

de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului. In ceea ce priveste inchirierea unei proprietati pe termen lung, aceasta poate afecta cea mai buna utilizare a proprietatii din cauza unor clauze in contractul de inchiriere.

Utilizari permise legal -industrial si administrativ

**Fizic posibila** – dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizarea unei proprietati imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea si disponibilitatile utilitatilor publice (canalizare, apa, electricitate, gaze, agentul termic). Structura geologica a terenului poate impiedica (sau poate face scumpa) anumite utilizari ale proprietatilor cum ar fi: cladiri cu regim inalt, subsolurile s.a. De asemenea, conditiile fizice influenteaza si costurile de conversie ale utilizarii actuale in alta utilizare considerata mai buna.

Fizic posibil - administrativ, comercial

**Fezabila financiar** – toate utilizările din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind financiar fezabile. Pentru a determina care este fezabilitatea financiara, evaluatorul estimeaza veniturile generate de proprietate, scazand din ele cheltuielile de exploatare inclusive impozitul pe profit, ceea ce conduce la venitul net. Dupa aceasta se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu si daca aceasta este mai mare sau egala cu cea asteptata de investitori pe piata atunci utilizarea este fezabila.

**Maxim productiva** – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai buna utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta pe piata pentru acea utilizare. Valoarea reziduala a terenului se poate determina estimand valoarea utilizarii propuse (teren si constructie) si scazand costul materialelor, manoperei, regiei si capitalului necesare realizarii constructiei. Valoarea terenului poate fi estimata prin capitalizarea veniturii rezidual datorat terenului.

Cea mai buna utilizare potentiala a terenului este de obicei o utilizare pe termen lung si se presupune ca va ramane aceeasi pe durata de viata economica sau utila a constructiilor. Tinand seama de aceste considerente, cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit.

**Este de la sine inteles ca, atunci cand o locatie contine cladiri, acestea pot sa nu se supuna in intregime celei mai bune utilizari a terenului, ca in situatia in care acesta ar fi fost liber. Cel putin in teorie, utilizarea existenta va continua pana cand valoarea terenului pentru cea mai buna utilizare va depasi valoarea proprietatii pentru utilizarea existenta plus costul demolarii.**

**Astfel, pentru proprietatea analizata utilizarea actuala este cea mai buna utilizare avand in vedere cele expuse mai sus.**

## **7. EVALUAREA.**

### **7.1. Metodologia de evaluare.**

Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati imobiliare de tipul celei de fata, Standardele de Evaluare ANEVAR prevad posibilitatea utilizarii a mai multor abordari de evaluare si anume: abordare prin piata, abordare prin venit și abordare prin cost, in cadrul fiecărei abordari existand mai multe tehnici si analize, etc.

Rezultatele se bazeaza strict pe informatii de piata, surse de costuri actualizate fara vreo asumare nejustificata din partea evaluatorului privind unele costuri sau uzuri. Cele mai uzuale sunt: costuri din cataloage, indici de actualizare, cota de TVA, profit antreprenor, organizare de santier, cheltuieli de proiectare, deprecieri de natura fizica, functionala si

## LERO ADVANCED CONSULTING S.R.L

externa, cuantificari ale diferitelor elemente de comparatie in cazul terenului, rate de capitalizare etc.

Evaluatorul a utilizat informatii de pe piata judecand valoarea prin prisma rationamentelor patricipantilor pe piață bine informati, prudenti, fara constrangeri si in cunostinta de cauza generand chiria de piata a subiectului solicitat spre analiza.

### 7.2. Abordarea prin piata.

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a) tehnicile cantitative:

- analiza pe perechi de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistică;
- analiza costurilor;

b) tehnicile calitative:

- analiza comparațiilor relative;
- analiza tendințelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri.

Pentru proprietatea subiect, cea mai adecvată metoda de evaluare este analiza pe perechi de date și analiza datelor secundare din grupul de tehnici cantitative.

Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altor drepturi asupra proprietății imobiliare, care au fost recent tranzacționate sau care pot fi disponibile pe piață, este normal să se adopte un criteriu de comparație adecvat. În cazul proprietății subiect utilizăm în analiză prețul de inchiriere pe metru patrat ariei utile.

In cazul constructiei am efectuat analiza pieții și din totalul din proprietăți imobiliare oferite am ales 3 comparabile care au un grad mare de asemănare cu proprietate subiect. Sinteza caracteristicilor comparabile este prezentată mai jos.

Elemente de comparație	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Denumire		spatiu comercial	spatiu comercial	spatiu comercial
Localizare		Goioea	Bucovat	Izbiceni
Sursa		<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/3-spatii-comerciale-openspace-100mp-fiecare-parter-goioea-libere-IDyKwh.html? gl=1* pipxr0* gcl aw*RONMLjE3MzA0NTc0MzYuQ 2p3S0NBanctSkc1QmhCWkVpdQ">https://www.storia.ro/ro/oferta/3-spatii-comerciale-openspace-100mp-fiecare-parter-goioea-libere-IDyKwh.html? gl=1* pipxr0* gcl aw*RONMLjE3MzA0NTc0MzYuQ 2p3S0NBanctSkc1QmhCWkVpdQ</a>	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/spatii-comerciale-de-inchiriat-bucovat-zona-profi-IDBeWu.html? gl=1*sc5nzf* gcl _aw*RONMLjE3MzA0NTc0MzYu Q2p3S0NBanctSkc1QmhCWkVpd OF0N0pSNnpWM1JnUVVuc2JITW">https://www.storia.ro/ro/oferta/spatii-comerciale-de-inchiriat-bucovat-zona-profi-IDBeWu.html? gl=1*sc5nzf* gcl _aw*RONMLjE3MzA0NTc0MzYu Q2p3S0NBanctSkc1QmhCWkVpd OF0N0pSNnpWM1JnUVVuc2JITW</a>	<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-330mp-IDhE2Ee.html?reason=extended_search_extended_distance">https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-330mp-IDhE2Ee.html?reason=extended_search_extended_distance</a>
Preț oferta, EURO/Luna		250	1261	1000
Preț oferta chirie, EURO/m <sup>2</sup> /luna		2.50	3.15	3.03
Marja de negociere, %		10%	10%	10%
Preț de închiriere, EURO/m <sup>2</sup> /luna		2.25	2.84	2.73

Avînd în vedere faptul că proprietățile comparabile utilizate sunt oferte de inchiriere și nu tranzacții, pentru a ajunge la prețul tranzacției, prețurile au fost micșorate cu o marja de negociere, stabilită în cadrul discuțiilor cu autorii ofertelor și agenții imobiliari.

## LERO ADVANCED CONSULTING S.R.L

Întrucât prorietațile comparabile nu sunt identice cu proprietatea subiect este nevoie de aplicare a unor ajustări pentru a cuantifica diferențele elementelor de comparație prorietații subiect și celor comparabile. Elementele de comparație sunt reprezentate de caracteristicile specifice ale tranzacționării și ale prorietații, care determină diferențele dintre prețurile prorietaților imobiliare comparabile. Ajustările sunt aplicate prețurilor de tranzacționare în grila de mai jos, în ordine stabilită de Standardele de evaluare a bunurilor.

Ajustări specifice tranzacționării				
Drept de prorietațe transmis	Folosinta	Folosinta	Folosinta	Folosinta
Ajustare, %		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare, Euro		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat, Euro		2.25	2.84	2.73
Condiții de finanțare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Ajustare, %		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare, Euro		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat, Euro		2.25	2.84	2.73
Condiții de vânzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare, %		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare, Euro		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat, Euro		2.25	2.84	2.73
Cheltuielile necesare imediat după tranzacție	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare, %		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare, Euro		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat, Euro		2.25	2.84	2.73
Condiții de piață	decembrie 2024	Similare	Similare	Similare
Ajustare, %		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare, Euro		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat, Euro		2.25	2.84	2.73
Ajustări specifice prorietații				
Localizare	Gangiova	Goicea	Bucovat	Izbiceni
Ajustare, %		0.00%	-30.00%	-20.00%
Ajustare, Euro		0.00	-0.85	-0.55
Etaj	parter	parter	parter	P+E
Ajustare, %		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare, Euro		0.00	0.00	0.00
Finesaje	medii	medii	medii	medii
Ajustare, %		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare, Euro		0.00	0.00	0.00
Aria utila	403	100	400	330
Ajustare, %		-20.00%	0.00%	-5.00%
Ajustare, Euro		-0.45	0.00	-0.14
Grad de echipare cu utilitati	Toate	Toate	Toate	Toate
Ajustare, %		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare, Euro		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat, Euro		1.80	1.99	2.05
Ajustarea totală brută absolută, Euro		0.45	0.85	0.68
Ajustarea totală brută procentuală, %		20%	30%	25%
Număr ajustări		2	2	3
Valoarea cu ajustare ce mai mica	Comp. A		2	
Chiria de piață pe 1 m <sup>2</sup> , Euro/luna			1.80	
<b>Chiria de piață a prorietații subiect, Euro/luna</b>			<b>725</b>	
<b>Chiria de piață a prorietații subiect, Lei/luna</b>			<b>3,610</b>	

După aplicarea tuturor ajustărilor prezentate anterior a rezultat un interval de valori de piață de 1.8 €/mp – 2.05 €/mp. Analizând prorietațile comparabile și ajustări aplicate asupra prețurilor acestora, am constatat că prorietața comparabilă A are caracteristicile cele mai apropiate de prorietața subiect, această comparabilă având cele mai puține ajustări aplicate și valoarea lor absolută este cea mai mică.

<b>Chiria de piață</b>	<b>725 EURO / Lă nă</b>	<b>≈ 3.610 RON / 1 Lună</b>
------------------------	-------------------------	-----------------------------

*VALOAREA nu este afectata de TVA si obligatii de mediu*







**FOTOGRAFII**

**DRUM ACCES**



**EXTERIOR**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
TIPARU DUMITRU**

**Contrasemneaza pentru legalitate,  
SECRETAR GENERAL,  
SADOVEANU IOANA**



EXTERIOR CLADIRE CAMIN BATRANI

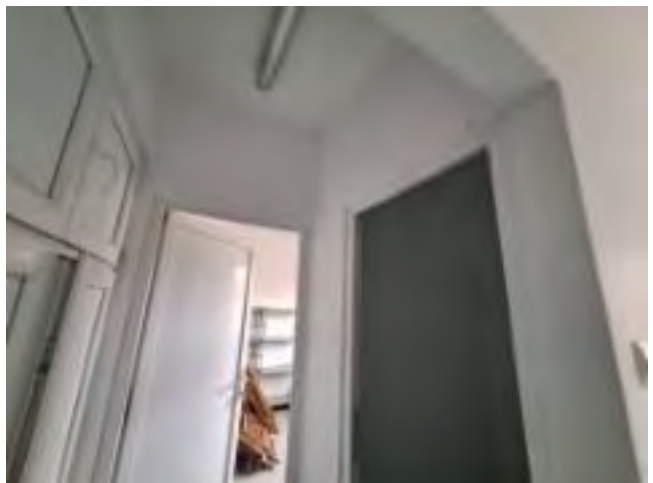




***LERO ADVANCED CONSULTING S.R.L***



**INTERIOR**



***LERO ADVANCED CONSULTING S.R.L***



***LERO ADVANCED CONSULTING S.R.L***



***LERO ADVANCED CONSULTING S.R.L***



ANEXA C2









## LERO ADVANCED CONSULTING S.R.L


3 spatii comerciale openspace 100mp fiecare -parter - Goicea-Libere

**250 €** /lună

 Goicea, Goicea, Dolj

### Spațiu comercial de închiriat

 300m<sup>2</sup>

 vitrină

Etaj:	fără informații
Destinatia proprietatii:	fără informații
Tip clădire:	fără informații
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Stare:	fără informații

### Caracteristici



### Descriere

ID621

Va propunem spre închiriere un spațiu de 300mp situat la parterul unui bloc situat in Goicea.

Spațiul este situat la strada principala având vad și pas pietonal, fiind lângă primărie și piață.

Compartimentat în 3 spații mai mici de circa 100mp fiecare cu intrare separată, și utilități separate, compartimentarea pentru fiecare spațiu fiind una tip open space cu bale propriu. După necesități se pot uni cele trei spații pentru a deveni un tot unitar.

Spațiile sunt pretabile pentru agenție de parluri, magazin alimentar, farmacie, magazin de haine, reprezentanță, diverse activități.

Acestea beneficiază de curent trifazic.

Spațiile urmează să fie renovate pentru a beneficia de un aspect plăcut.


Pretul este de 250 euro pentru fiecare spațiu de 100mp, pret negociabil în schimb pentru toate 3 spațiile.



***LERO ADVANCED CONSULTING S.R.L***

COMPARABILA B

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-cladire-pretabila-pentru-policlinica-azil-batrani-gradinita-IDhFHHE.html>



PRIVAT ⓘ

Loredana  
Pe OLX din decembrie 2013  
Activ pe 11 noiembrie 2024


Trimite mesaj

☎ 076 737 3537

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Craiova, Dolj




DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ▾

Publicitate



Containere de locuit iarna

Postat 23 noiembrie 2024

Închiriez clădire pretabila pentru policlinica/azil batrani/gradinuta

**4 €**

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Vanzare/Inchiriere: Inchiriere Suprafata utila: 374 m²

Postat 23 noiembrie 2024



## Închiriez clădire pretabila pentru policlinica/azil batrani/gradinita

**4 €**



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 374 m<sup>2</sup>

### DESCRIERE

Închiriez clădire pretabilă pentru policlinica, gradinita particulara, azil de bătrâni.

Terenul se află la 5 min de Promenada!

Parter: 170 mp suprafața

Etaj: 204 mp suprafața + balcon

Parter: regim înălțime 3,3m

Dotări parter: baie funcțională, birou, trifazic, alarma, camere video, gresie, faianța

Imobilul nu are niciun vecin fiind înconjurat de străzi pe toate lateralele.

Drum asfaltat, canalizare, gaze,curent,apa, internet.

Pentru mai multe detalii, ne contactați telefonic!

Preț: 4 euro/ mp negociabil!

Vizionare gratuită!

Se poate închiria și pe nivel, prioritate având cel ce închiriază întreaga clădire.

ID: 261137158

Vizualizări: 1739

[Raportează](#)

Publicitate

AD

**UNITED24**  
MEDIA

An Environmental and Climate Issue 🗣️: Russia's War Against Ukraine

[Read more](#)



COMPARABILA C

[https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-330mp-IDhE2Ee.html?reason=extended\\_search\\_extended\\_distance](https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-330mp-IDhE2Ee.html?reason=extended_search_extended_distance)

PRIVAT ⓘ

Tibi  
Pe OLX din Iunie 2022  
Activ pe 15 august 2024

Trmite mesaj

☎ 074 746 7546

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Izbiceni,  
Olt

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.  
Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu  
Arată mai multe ▾

Postat 09 august 2024

Spațiu comercial de închiriat 330mp

**1 000 €** Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Vanzare/Inchiriere: Inchiriere Suprafata utila: 330 m<sup>2</sup>

**DESCRIERE**

Spațiu comercial de închiriat în comuna Izbiceni, Jud. Olt, spațiul se afla în centru comunei, pe bld. Mihai

Spațiu comercial de închiriat 330mp

1 000 €

Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

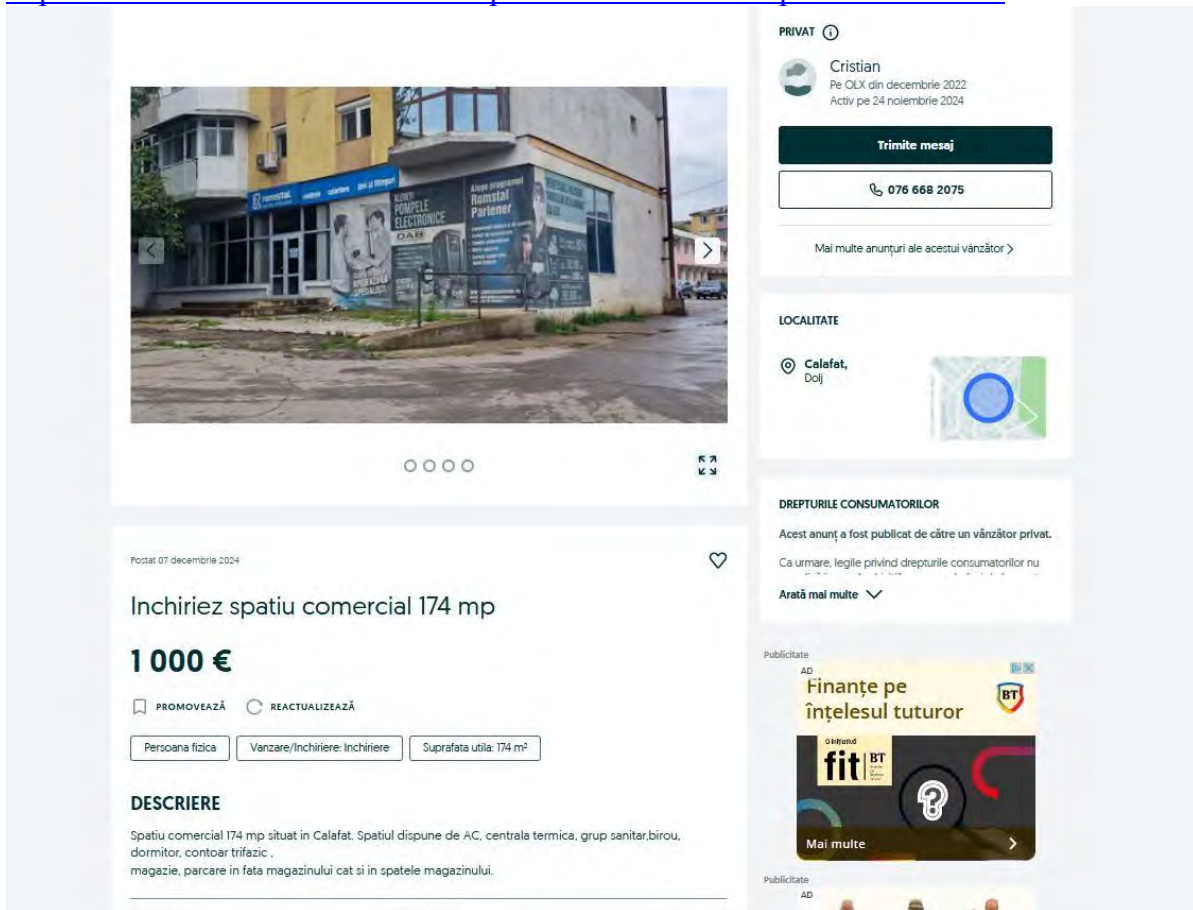
Suprafata utila: 330 m<sup>2</sup>

**DESCRIERE**

Spațiu comercial de închiriat în comuna Izbiceni, Jud. Olt, spațiul se afla în centru comunei, pe bld. Mihai Viteazu, nr. 124, spațiu comercial 150 mp+ 150 mp etaj+ 30 mp spațiu depozitare+ 350 mp parcare.

ALTE OFERTE

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-174-mp-IDhWFwa.html>




The screenshot displays an OLX advertisement for a commercial space. On the left, there is a gallery of images showing the exterior of a building with a storefront. Below the images, the text reads: "Postat 07 decembrie 2024", "Inchiriez spatiu comercial 174 mp", and "1 000 €". There are buttons for "PROMOVEAZĂ" and "REACTUALIZEAZĂ". Below these are filters: "Persoana fizica", "Vanzare/Inchiriere: Inchiriere", and "Suprafata utila: 174 m²". The "DESCRIERE" section states: "Spatiu comercial 174 mp situat in Calafat. Spatiul dispune de AC, centrala termica, grup sanitar, birou, dormitor, contoar trifazic, magazie, parcare in fata magazinului cat si in spatele magazinului." On the right side of the ad, there is a "PRIVAT" label, the name "Cristian", and a "Trimite mesaj" button. A phone number "076 668 2075" is also visible. Below this is a "LOCALITATE" section with a map icon and the text "Calafat, Dolj". A "DREPTURILE CONSUMATORILOR" section contains a disclaimer: "Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat. Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu se aplică." At the bottom right, there are two advertisement banners: "Finanțe pe înțelesul tuturor" and "fit BT".

## LERO ADVANCED CONSULTING S.R.L

[https://www.storia.ro/ro/oferta/spatii-comerciale-de-inchiriat-bucovat-zona-profi-IDBeWu.html?\\_gclid=1\\*sc5nzf\\*\\_gclid=aw\\*R0NMLjE3MzA0NTc0MzYuQ2p3S0NBanctSkc1QmhCWkVpd0F0N0pSNnpWM1JnUVVuc2JITWF3N0RaQ0JNU0tEREY4Tm6VHE0cU1xc0ZPbHVpaTVNQ3BGWG92RWVob0NQYXNRQXZEX0J3RQ..\\*\\_gclid=au\\*MjEyOTYwNjI0Ny4xNzMyNTI2ODY3\\*\\_gclid=ga\\*MTEyODAyNTg3OC4xNzI0NzUwMzUw\\*\\_gclid=ga\\_NK3K3T1FT5\\*MTczMzc0NDE5NS4yNTUuMC4xNzMzNzQ0MTk1LjAuMC4w](https://www.storia.ro/ro/oferta/spatii-comerciale-de-inchiriat-bucovat-zona-profi-IDBeWu.html?_gclid=1*sc5nzf*_gclid=aw*R0NMLjE3MzA0NTc0MzYuQ2p3S0NBanctSkc1QmhCWkVpd0F0N0pSNnpWM1JnUVVuc2JITWF3N0RaQ0JNU0tEREY4Tm6VHE0cU1xc0ZPbHVpaTVNQ3BGWG92RWVob0NQYXNRQXZEX0J3RQ..*_gclid=au*MjEyOTYwNjI0Ny4xNzMyNTI2ODY3*_gclid=ga*MTEyODAyNTg3OC4xNzI0NzUwMzUw*_gclid=ga_NK3K3T1FT5*MTczMzc0NDE5NS4yNTUuMC4xNzMzNzQ0MTk1LjAuMC4w)

[← Înapoi la listă](#) [Distribuie](#) [Salvează](#)



**Oana Ticu**  
Anunț agenție  
☎ 0768 069 366

Nume\*

Email\*

+40 Număr de telefon\*

Sunt interesat(ă) de acest spațiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

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

**Trimite mesajul**

Spatii comerciale de inchiriat Bucovat- zona Profi

**500 €** /lună

Bucovat, Bucovat, Dolj

Publicitate AD **UNITED24 MEDIA**

## Spațiu comercial de închiriat

70m²

Etaj:	fără informații
Destinația proprietății:	fără informații
Tip clădire:	fără informații
Libertate de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Stare:	gata de utilizare

### Caracteristici

### Descriere

0% COMISION LA INCHIRIERE!!

Va oferim 3 spații comerciale situate într-o zonă centrală din Bucovăț, aproape de supermarketul Profi, având următoarele detalii caracteristice:

1. Spațiu comercial - 60 mp; o încăpere open space și grup sanitar comun; 300 euro/lună  
Ideal pentru activități de miniproducție sau depozitare, acest spațiu este perfect pentru mici afaceri care au nevoie de un loc bine poziționat, cu acces facil.
2. Spațiu comercial - 80 mp; 3 încăperi și grup sanitar; 350 euro/lună  
Acest spațiu este ideal pentru desfășurarea activităților de laborator, depozitare sau miniproducție.
3. Spațiu comercial - 400 mp; 8 încăperi și grup sanitar comun; 1500 euro/lună  
Acest spațiu generos este un fost atelier mecanic ce dispune de 2 intrări, ideal pentru activități de depozitare, deschiderea unui magazin sau amenajarea unui showroom. Cu o suprafață vastă, acesta permite organizarea eficientă a marfurilor și crearea unui mediu atractiv pentru expunerea produselor.

Aceste spații comerciale oferă diverse opțiuni pentru afaceri mici și mijlocii. Fiecare spațiu vine cu propriile avantaje, adaptate diferitelor tipuri de activități comerciale.

Toate prețurile includ TVA și sunt negociabile! Va aștept cu drag la vizionare!

#imobiliarecomisionzero #inchiriere #spatiucomercial  
#imobiliare #credite #asigurari

Mai puțin ^

ID: B875576

Raportează



**COMISION 0%**



**storia**



**storia**






## LERO ADVANCED CONSULTING S.R.L

[https://www.storia.ro/ro/oferta/spatii-de-birouri-5-575-mp-posibilitate-realizare-modificari-zona-po-IDzXn9.html?\\_gclid=1\\*6ni30h\\*\\_gclid=aw\\*R0NMLjE3MZA0NTc0MzYuQ2p3S0NBanctSkc1QmhCWkVpd0F0N0pSNnpWM1JnUVVuc2JITWF3N0RaQ0JNU0tEREY4Tmp6VHE0cU1xc0ZPbHVpaTVNO3BGWVG92RWVob0NQYXRQXZEX0J3RQ..\\*\\_gclid=au\\*MjEyOTYwNjI0Ny4xNzMyNTI2ODY3\\*\\_gclid=ga\\*MTEyODAyNTg3OC4xNzI0NzUwMzUw\\*\\_gclid=ga\\_NK3K3T1FT5\\*MTczMzc0NDE5NS4yNTUuMC4xNzUwMzUwQ0MTk1LjAuMC4w](https://www.storia.ro/ro/oferta/spatii-de-birouri-5-575-mp-posibilitate-realizare-modificari-zona-po-IDzXn9.html?_gclid=1*6ni30h*_gclid=aw*R0NMLjE3MZA0NTc0MzYuQ2p3S0NBanctSkc1QmhCWkVpd0F0N0pSNnpWM1JnUVVuc2JITWF3N0RaQ0JNU0tEREY4Tmp6VHE0cU1xc0ZPbHVpaTVNO3BGWVG92RWVob0NQYXRQXZEX0J3RQ..*_gclid=au*MjEyOTYwNjI0Ny4xNzMyNTI2ODY3*_gclid=ga*MTEyODAyNTg3OC4xNzI0NzUwMzUw*_gclid=ga_NK3K3T1FT5*MTczMzc0NDE5NS4yNTUuMC4xNzUwMzUwQ0MTk1LjAuMC4w)

← Înapoi la listă   Distribuie   Salvează



**BLITZ Romania**  
Anunț agenție  
☎ 0264 333 777

Nume\*

Email\*

+40 Număr de telefon\*

Sunt interesat(ă) de acest spațiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

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

**Trimite mesajul**

Publicitate **FUNDRASER FOR THE EVACUATOR**

Spatii de birouri 5-575 mp, posibilitate realizare modificari, zona Po

**575 €** /lună

Podari, Dolj

## Spațiu comercial de închiriat

575m<sup>2</sup>

parcare

Etaj: fără informații

Destinația proprietății: birouri

Tip clădire: fără informații

Liber de la: 2024-11-27

Tip vânzător: agenție

Stare: necesita renovare

### Descriere

Blitz va propune spre închiriere o proprietate cu mai multe spații de birouri situată în apropierea comunei Podari cu acces facil la drumul national DN 56 Craiova- Calafat și la doar 800 de metri de viitoarea Centura de Sud ce se va construi în zona.

Suprafața spațiilor disponibile este cuprinsă între 5 mp și 575 mp. Există și posibilitatea de a închiria spații de birouri separat. Suprafața de teren repartizată spațiului închiriat va fi în funcție de suprafața acestuia.

Utilitățile de care dispune sunt electricitate, canalizare și apă.

Există și posibilitatea ca viitorul chirias să renoveze spațiile și să primească o reducere a chiriei în schimb sau ca acestea să fie renovate de proprietar după cerințele chiriasului. Pretul final de închiriere va fi stabilit după cunoașterea tuturor cerințelor viitorului chirias în funcție de suprafața și de modificările solicitate.

Cod ofertă / ID BLITZ: P95170

Mai puțin ^

ID: 8569711

Raportează

ID în birou: P95170

# LERO ADVANCED CONSULTING S.R.L

## ANEXA – DOCUMENTE DE PROPRIETATE



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

Adresa, Localitate: Craiova, Str. Nicolae Ceaușescu nr.4, cod postal 200733, Tel.0251414286 Fax:0251418018;

CANTIN DE PASTELURI

Destinatar: PRIMARIA COM. GANGIOVA,  
str ..... nr..... bl..... sc..... et.....  
ap.....localitatea ..... județ/sector  
.....

DOSAR nr. 178849 / anul 2022

### COMUNICAREA ÎNCHEIERII

Nr. 178849 din data de 21-09-2022

Stimată doamnă / stimate domn

Vă comunicăm, alăturat, încheierea nr. 178849 din data de 21-09-2022, emisă de către Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Craiova.

7

019294657



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

Dosarul nr. 178849 / 21-09-2022

**INCHEIERE Nr. 178849**

Registrator: ANETA MARIANA ENE

Asistent: Cristina-Mihaela ENE

Asupra cererii introduse de COMUNA GANGIOVA domiciliat in - privind intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.Anexa 1.52 nr. 4028/02-07-2020 emis de Primaria Gangiova;
- Act Administrativ nr.Certificat Fiscal nr. 4206/15-02-2020 emis de Primaria Gangiova;
- Act Administrativ nr.certificat nr 6151/31-12-2019 emis de PRIMARIA GINGIOVA;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 231

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

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 31203, inscris in cartea funciara 31203 UAT Gângiova avand proprietarii: COMUNA GINGIOVA in cota de 1/1 de sub B.9, COMUNA GANGIOVA in cota de 1/1 de sub B.4, COMUNA GANGIOVA in cota de 1/1 de sub B.5;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE urmare a justificarii inscrierii provizorii de la B2, in seria si rangul incheierilor nr 9648 / 22/01/2020 si nr 145782 / 22/07/2020 mod dobandire construire in cota de 1/1 asupra A1.1, A1.2 in favoarea COMUNA GANGIOVA, domeniul public, sub B.10 din cartea funciara 31203 UAT Gângiova;

Prezenta se va comunica părților:

PRIMARIA COM. GANGIOVA

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

Data soluționării,

26-10-2022

Registrator,

ANETA MARIANA ENE

Asistent Registrator,

Cristina-Mihaela ENE

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

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



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 31203 Gângiova

Nr. cerere	178849
Ziua	21
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare  
10019294657



**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Gângiova, Nr. 33, Jud. Dolj, FOST T50/1, P2640

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	31203	1.515	Teren împrejmuit; Imprejmuit: gard de metal

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	31203-C1	Loc. Gângiova, Nr. 33, Jud. Dolj, FOST T50/1, P2640	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:567 mp; S. construită desfasurata:567 mp; Camin Batrani (P), Su-403mp, St-463mp. Are terasa acoperita Su-59.80mp, Sc=Scd=567mp, construita in 2019
A1.2	31203-C2	Loc. Gângiova, Nr. 33, Jud. Dolj, FOST T50/1, P2640	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:17 mp; S. construită desfasurata:17 mp; Camera Put forat (P), anul construirii 2019, Scd- 17 mp .

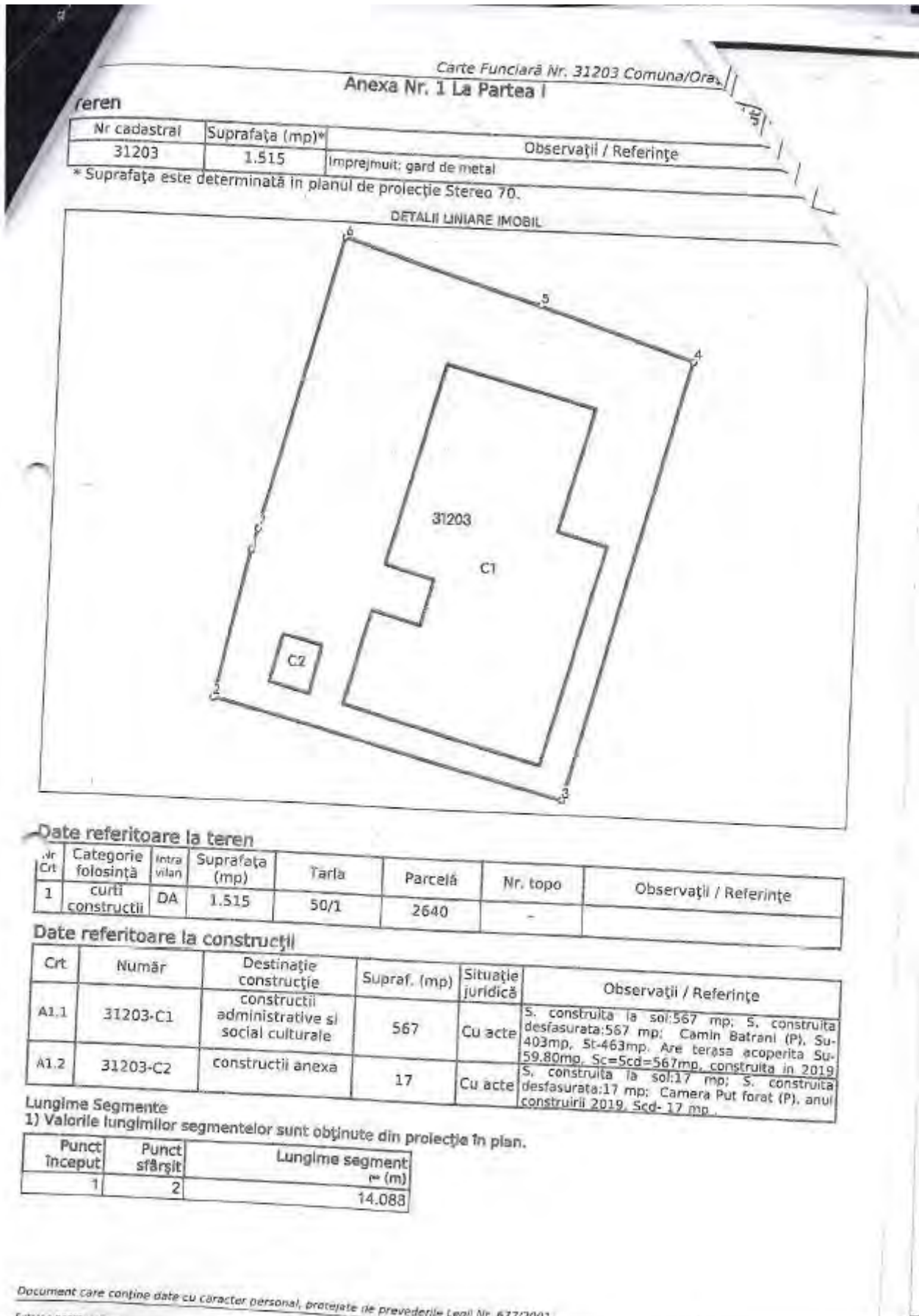
**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>124177 / 18/08/2017</b> Act Notarial nr. 522, din 17/08/2017 emis de SOCIETATEA PROFESIONALA NOTARIALA PATRAU GHEORGHE;	
B3 se noteaza actualizarea informatiilor tehnice privind modificarea geometriei imobilului de sub A1	A1
<b>208494 / 26/08/2021</b> Act Administrativ nr. HCL NR.24, din 28/07/2020 emis de PRIMARIA COMUNEI GANGIOVA; Act Administrativ nr. ANEXA LA HCL NR.24, din 28/07/2020 emis de PRIMARIA COMUNEI GANGIOVA;	
B9 Intabulare, drept de PROPRIETATE urmare a justificării inscrierii provizorii de la B 2, in seria si rangul Incheierii CF nr. 95691/20.06.2017, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GANGIOVA, CIF:4554092, DOMENIUL PUBLIC	A1
<b>178849 / 21/09/2022</b> Act Administrativ nr. Anexa 1.52 nr. 4028, din 02/07/2020 emis de Primaria Gangiova; Act Administrativ nr. certificat nr 6151, din 31/12/2019 emis de PRIMARIA GANGIOVA; Act Administrativ nr. Certificat Fiscal nr. 4206, din 15/02/2020 emis de Primaria Gangiova;	
B10 Intabulare, drept de PROPRIETATE urmare a justificării inscrierii provizorii de la B2, in seria si rangul Incheierilor nr 9648 / 22/01/2020 si nr 145782 / 22/07/2020, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) COMUNA GANGIOVA, CIF:4554092, domeniul public	A1.1, A1.2

**C. Partea III. SARCINI .**

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





## LERO ADVANCED CONSULTING S.R.L

Carte Funciară Nr. 31203 Comuna/Oraș/Municipiu: Găngiova

Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
3	34.095
4	42.884
5	15.123
6	19.549
7	28.358
1	2.159

↳ Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
↳ Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,

26-10-2022

Data eliberării,

1/1

Asistent Registrator,  
Cristina-Mihaela ENE  
(parafa și semnătura)

Referent,  
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj  
CORBEANU ELENA  
(parafa și semnătura)  
CONSILIER

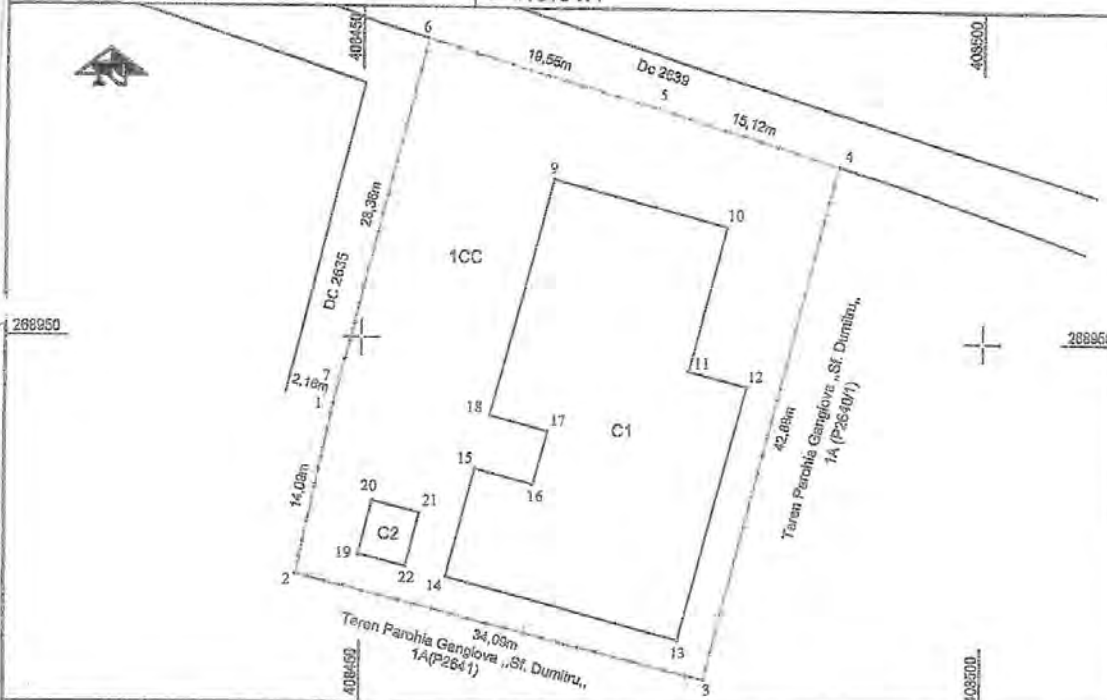
290

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
31203	1515	Sat Gangiova, Nr. 33, Jud. Dolj (T 50/1, P 2640)

Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
	GANGIOVA



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	1515	Imprejmuit: gard de metal
Total		1515	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Supraf. construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CAS	567	Camin Batrani P. Anul construirii: 2019. Suprafata desfasurata: 567mp
C2	CA	17	Nu face obiectul documentatiei.
Total		584	

Suprafata totala masurata a imobilului = 1515 mp  
Suprafata din act = 1515 mp

Executant: SC WORLD SURVEY SRL  
Ing. Patrusca Cosmin

Confirm corectitudinea si acuratatea masuratorilor la teren, corectitudinea si integritatea documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren



Inspector

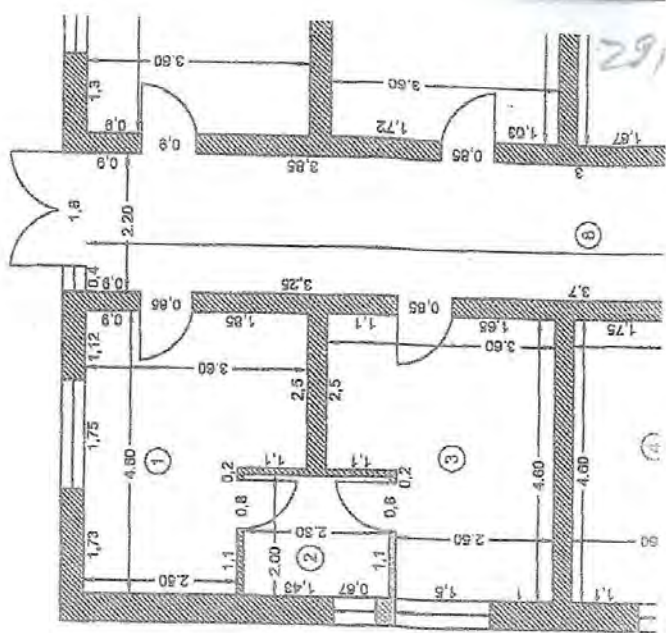
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa  
Data: 15.09.2020  
Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Dolj  
GRADINARU ADRIAN  
CONSILIER

# Relevu Camin Batrani - C1


Scara 1:100

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Adresa imobilului
31203	403	Com. Gangiova, Sat Gangiova, Nr. 33, jud. Dolj ( T 50/
CF 31203		UAT
Cod unitate individuala(UI)		CF individuala
		GANGIOVA



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata [mp]
1	Salon	14.2
2	Baie	4.6
3	Salon	14.2
4	Salon	14.4
5	Baie	4.6
6	Salon	15.4
7	Camera centrala	13.3
8	Hol	34.3
9	Salon	20.5
10	Baie	4.5
11	Salon	20.6
		243

292

32	Depozit		
33	Hol	6.1	
34	Spatiu depozitare	2.6	
35	Depozit Frigorific	0.5	
36	Depozit Bacanie	4.0	
Suprafata Utila=403mp			
37	Terasa acoperita	59.8	
Suprafata Totala=463mp			
Executant, SC WORLD SURVEY SRL, Ing. Patrusca Cosmin			Data,
		15.01.2020	
Receptionat,			Data,
 Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GRĂDINARU ADRIAN CONSILIER			28 JAN. 2020

