

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

Nr. Inreg. 20221013OF02 din 13.10.2022

COPIE

C.I.C-12
Nr. 179844
Ziua 13 Luna 10 Anul 2022

CATRE,

MUNICIPIUL CRAIOVA, PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
IN ATENTIA DIRECTIEI PATRIMONIU

Va transmitem alaturat urmatoarele rapoarte de evaluare si documente:

1. Raport de evaluare nr. 2022101202 „Imobil-teren (intravilan altele), in suprafata totala de 8405 mp (din masuratori), identificat cu nr. cad. 201162 inscris in cartea funciara nr. 201162 UAT Craiova, situat in Municipiul Craiova, str. Dorobantilor, nr. 52, judetul Dolj (fost loc. Cernele T 51 P 15/1)”, in conformitate cu Nota de Comanda nr. 171277 din 13.10.2022.
2. 20221013OF01 PV predare primire Raport de evaluare nr. 2022101202 „Imobil-teren (intravilan altele), in suprafata totala de 8405 mp (din masuratori), identificat cu nr. cad. 201162 inscris in cartea funciara nr. 201162 UAT Craiova, situat in Municipiul Craiova, str. Dorobantilor, nr. 52, judetul Dolj (fost loc. Cernele T 51 P 15/1)”

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU PFA
Evaluator Autorizat Blănariu Mihail-Dumitru

Nr. leg. 10737

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, judetul Dolj. Tel: 0728977411; 0766444770 e-mail: pfablanariu@gmail.com		EVALUARI BUNURI MOBILE
EVALUARI DE INTREPRINDERI			
Nr. raport	2022101202	din	12.10.2022
Nota de comanda	171277	din	03.10.2022

RAPORT DE EVALUARE

- PROPRIETATE IMOBILIARA -

Imobil-teren (intravilan altele), in suprafata totala de 8405 mp (din masuratori), identificat cu nr. cad. 201162 in scris in cartea funciara nr. 201162 UAT Craiova, situat in Municipiul Craiova, str. Dorobantilor, nr. 52, judetul Dolj (fost loc. Cernele T 51 P 15/1)



Proprietari: Persoanele fizice STOICA DORU MARINEL si STOICA ELENA

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

Evaluator membru corporatist ANEVAR
Autorizatie ANEVAR nr. 10737

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Catre:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de Comanda nr. 171277 din 03.10.2022, societatea pe care o reprezintă a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în Nota de comanda ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 13.10.2022.

Etapile parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la *imobilul-teren (intravilan altele), în suprafața totală de 8405 mp (din măsuratori), identificat cu nr. cad. 201162 înscris în cartea funciara nr. 201162 UAT Craiova, situat în Municipiul Craiova, str. Dorobanților, nr. 52, județul Dolj (fost loc. Cernele T 51 P 15/1).*

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

Scopul evaluării este asistarea beneficiarului pentru *stabilirea valorii de piață a imobilului ce face obiectul evaluării, în vederea cumpărării de către Municipiul Craiova, pentru construire cresa.*

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

Inspectia s-a efectuat în prezența reprezentantului beneficiarului.

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

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

973.977 lei, echivalent a 197.181 euro

(115,88 lei/mp, echivalent a 23,46 euro/mp)

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blănaru



Cuprins

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

INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII

Misiune

Avem plăcerea să vă transmitem raportul de evaluare care a fost pregătit pentru a estima valoarea de piață a imobilului în vederea cumpărării de către Municipiul Craiova.

În prezentul capitol sunt prezentate elemente generale ale evaluării, inclusiv certificarea, ipotezele limitative și rezervele, toate acestea trebuie verificate de specialiștii dvs. Elemente descriptive și detalii privind proprietatea și interesele evaluate sunt detaliate în prezentul raport de evaluare.

Evaluarea a fost realizată în concordanță cu instrucțiunile și termenii agreeți, gradul nostru de răspundere profesională față de dumneavoastră este, de asemenea, subliniat în cadrul acestor instrucțiuni.

Clientul evaluării și plata serviciilor de evaluare

Evaluarea noastră a fost realizată în baza contractului de evaluare încheiat între BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. ca prestator, și MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, ca beneficiarul prezentului raport de evaluare, prestatorul fiind plătit conform condițiilor contractuale, independente de valorile estimate.

Prezentarea evaluatorului

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

Domeniul principal de activitate al companiei conform Ordinului 337/2007 este 7022 – Activități de consultanță pentru afaceri și management.

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. activează pe piața locală din anul 2008, furnizând o gamă variată de servicii de consultanță și evaluare de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile..

Certificarea evaluatorului

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru, la cererea beneficiarului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, a efectuat prezentul raport de evaluare al bunurilor aflate în patrimoniul societății.

Obiectul evaluării este format din:

- imobilul-teren (intravilan altele), în suprafața totală de 8405 mp (din măsuratori), identificat cu nr. cad. 201162 înscris în cartea funciara nr. 201162 UAT Craiova.

Amplasare: Imobilul se afla situat în Municipiul Craiova, str. Dorobanților, nr. 52, județul Dolj (fost loc. Cernele T 51 P 15/1).

Scopul evaluării. Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru stabilirea valorii de piață a imobilului ce face obiectul evaluării, în vederea cumpărării de către Municipiul Craiova, pentru construire cresa.

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

Proprietari: Persoanele fizice STOICA DORU MARINEL și STOICA ELENA.

Beneficiarii raportului sunt :

1. MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și
2. Persoanele fizice STOICA DORU MARINEL și STOICA ELENA.

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

Inspekția imobilului la fața locului s-a făcut de către evaluator împreună cu reprezentantul beneficiarului, la data de **11.10.2022**.

Data evaluării proprietății este **11.10.2022**.

Data raportului de evaluare este **12.10.2022**.

Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada august - octombrie 2022, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt, aceste previziuni putându-se schimba în funcție de condițiile viitoare.

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

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

- *Standarde generale:* SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), SEV101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102), SEV 103 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;

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

- Standarde pentru utilizari specifice: SEV 400 Verificarea evaluării.

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 valorilor de piață ce fac obiectul evaluării, s-a folosit metoda comparației directe, recunoscută de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022:

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

973.977 lei, echivalent a 197.181 euro

(115,88 lei/mp, echivalent a 23,46 euro/mp)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

Orice imprecizie rezultată la analiza raportului de evaluare va trebui să fie transmisă de către beneficiar evaluatorului astfel încât, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



CAPITOLUL 1

Termenii de referință ai evaluării

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

1.1. Identificarea clientului

Prezentul raport a fost efectuat în urma solicitării clientului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

1.2. Obiectul evaluării este format din:

- imobilul-teren (intravilan altele), în suprafața totală de 8405 mp (din măsuratori), identificat cu nr. cad. 201162 înscris în cartea funciara nr. 201162 UAT Craiova.

1.3. Amplasare

Imobilul se afla situat în Municipiul Craiova, str. Dorobanților, nr. 52, județul Dolj (fost loc. Cernele T 51 P 15/1).

Imobilul ce face obiectul evaluării au fost identificat și inspectat în prezența reprezentantului proprietarului.

1.4. Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru *stabilirea valorii de piață a imobilului ce face obiectul evaluării. în vederea cumpărării de către Municipiul Craiova. pentru construire cresa.*

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

1.5. Proprietari

Persoanele fizice STOICA DORU MARINEL și STOICA ELENA.

1.6. Solicitantul raportului

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

1.7. Beneficiarul raportului

1. MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și
2. Persoanele fizice STOICA DORU MARINEL și STOICA ELENA.

1.8. Destinatarul raportului

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

1.9. Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii

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

Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada august - octombrie 2022, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt, aceste previziuni putându-se schimba în funcție de condițiile viitoare.

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

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

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

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

1.10. Data evaluării

Data inspecției: 11.10.2022
Data evaluării: 11.10.2022
Data raportului: 12.10.2022

Studiul pieței și datele necesare evaluării au fost realizate la nivelul perioadei iunie - august 2022, iar valorile estimate se consideră corecte în aceste condiții de piață.

1.11. Forma de exprimare a valorii

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

Curs valutar BNR valabil la data de 11.10.2022 1 Euro = 4,9395 lei

1.12. Drepturile de proprietate evaluate

Imobilul ce face obiectul evaluării se afla în proprietatea persoanelor fizice STOICA DORU MARINEL și STOICA ELENA.

Beneficiarul prezentului raport de evaluare a pus la dispoziție următoarele documente:

- Nota de Comanda nr. 171277 din 03.10.2022;
- Hotărîre Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 495 din 29.09.2022;
- Referat aprobare nr. 155504 din 05.09.2022, al Direcției Patrimoniu;
- Raport nr. 155846 din 06.09.2022, al Direcției Patrimoniu;
- Anexa nr. 1 Plan de amplasament și delimitare;
- Anexa nr. 2 Plan de încadrare în zonă;
- Raport de avizare nr. 156549 din 07.09.2022 al Direcției Juridice, Asistentă de Specialitate și Contencios Administrativ;
- Contract de vânzare-cumpărare, încheiere autentificare nr. 452 din 12.07.2007;
- Act de dezmembrare, încheiere autentificare nr. 345 din 13.03.2008
- Extras de carte funciară pentru informare nr. 201162, număr cerere 173899 din 19.09.2022.

Conform documentelor de proprietate puse la dispoziție și atașate prezentului raport de evaluare, proprietatea imobiliară ce face obiectul evaluării este în proprietatea persoanelor fizice STOICA DORU MARINEL și STOICA ELENA.

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

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

1.13. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare

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

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

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

1.14. Ipoteze restrictive și condiții limitative

În elaborarea prezentului raport s-au avut în vedere, pe lângă premisele și ipotezele expres specificate în lucrare, următoarele **ipoteze**:

- Datele, informațiile și documentele ce au stat la baza acestui raport de evaluare au fost furnizate de către reprezentantul beneficiarului;
- Situația juridică se bazează exclusiv pe documentele prezentate de către beneficiar și se presupune că bunul imobil poate fi tranzacționat, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice a proprietății;
- Informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice fără a se garanta precizia acestora;
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale imobilelor evaluate, ce ar avea ca efect o valoare semnificativ diferită, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru astfel de situații sau pentru obținerea studiilor tehnice necesare;
- Informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice fără a se garanta precizia acestora;
- Inspecția și fotografiile făcute în interiorul și exteriorul proprietății sunt executate cu acordul și în prezența beneficiarului.

Raportul de evaluare a fost elaborat în următoarele **condiții generale limitative**:

- Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public fără acordul scris al evaluatorului;
- Previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și pe o economie stabilă. Prin urmare aceste condiții se pot schimba în viitor.
- Raportul de evaluare și valorile estimate de către evaluator își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață rămân neschimbate;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune.

1.15. Sursele de informare

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

Pentru a compensa parțial elemente de incertitudine legate de piața netransparentă, ne-am securizat un număr de instrumente specifice disponibile pe piața locală și regională printre care:

- utilizăm informații pentru uzul evaluatorilor din bazele de date autorizate. Sunt prezentate de asemenea și ofertele curente cu detalii furnizate de broker, analiză, localizare, fotografii, etc;

- verificăm ofertele publicate de vânzători în site-urile publice (de ex. imobiliare.ro, olx.ro, site-uri locale, etc).

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

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

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

1.16. Riscul evaluării

Părerea noastră asupra valorii este bazată pe o analiză a tranzacțiilor recente de pe piață, susținută de cunoașterea pieței derivate din experiența în tranzacții imobiliare a companiei noastre. Având în vedere starea actuală a pieței, ne-am bazat într-o măsură mai mare pe judecata și experiența noastră referitor la evaluarea pieței, din cauza lipsei de dovezi revelante pe piața tranzacțiilor.

Este necesar ca evaluatorul să facă raționamente logice și adecvate dar acestea pot diferi de cele făcute de proprietar sau alt evaluator. În general, în decursul timpului a fost acceptat ca evaluatorii pot concluziona în mod corespunzător într-o marjă de valori posibile. Scopul evaluării nu modifică abordarea pentru întocmirea raportului de evaluare.

Valoarea proprietăților se poate schimba în mod substanțial, chiar pe perioade scurte de timp, și astfel opinia noastră cu privire la valoare poate varia semnificativ în cazul în care este schimbată data evaluării. Dacă doriți să vă bazați pe evaluarea noastră ca fiind validă la o altă dată decât cea menționată, va trebui să ne consultați în prealabil. Nu trebuie să vă bazați pe acest raport decât dacă o trimitere la dreptul de proprietate, și alte aspecte legale au fost verificate și considerate ca fiind corecte de către consilierii juridici ai dumneavoastră.

1.17. Clauze de confidențialitate

Evaluarea noastră este confidențială și este adresată doar beneficiarului, numai pentru uzul dumneavoastră și pentru scopul menționat. Nu vom accepta nici o responsabilitate către terți referitor la conținutul prezentului raport.

1.18. Dezvaluire și publicare de date

Beneficiarul nu va putea dezvalui conținutul prezentului raport către terți, în nici un mod, fără acceptul prealabil al evaluatorului asupra formei și conținutului dezvăluirii informațiilor.

Beneficiarul va trebui să obțină acceptul scris al evaluatorului, chiar dacă nu se menționează numele companiei, sau dacă informațiile din raportul nostru vor fi combinate cu informații ale altor consultanți.

Nu vom fi de acord cu dezvaluirea în cazul în care nu se menționează suficient de clar ipotezele speciale sau abaterile de la standarde pe care le-am făcut.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru

CAPITOLUL 2

Considerații generale despre evaluarea proprietății

2.1. 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 terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Având în vedere că imobilul este amplasat în vecinătatea zona Cernele a municipiului Craiova, în vecinătatea Cimetirului Dorobantie, cea mai bună utilizare a terenului construit 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 terenurile construite și terenurile libere din mun. Craiova. Zona beneficiază de toate utilitățile edilitare și de acces facil la linii de transport local. Zona este preponderent rezidențială, formată din construcții și teren aferent. De asemenea proprietatea se învecinează cu Cimetirul Dorobantie.

Terenul intravilan are categoria de folosință "Altele". Proprietatea este acoperită de vegetație. Utilizarea viitoare, pentru extinderea Cimetirului Dorobantie, 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 terenului construit.

Având în vedere locația proprietății, Referatul de aprobare nr. 155504 din 05.09.2022 al Direcției Patrimoniu, utilizarea probabilă în mod rezonabil este cea pentru extinderea Cimetirului Dorobantie, pentru acoperirea deficitului locurilor de veci existent.

Observarea vecinătăților nu releva alte aspecte care ar putea afecta legal aceste utilizări. Data fiind situația actuală a proprietății, localizarea și vecinătățile, dezvoltarea urbanistică a zonei și subpiata specifică analizată, se observă că utilizarea viitoare care îndeplinește toate testele este cea pentru extinderea Cimetirului Dorobantie. Aceasta este:

permisa legal: Conform HCL nr. 495 din 29.09.2022, și Referatului de aprobare nr. 155504 din 05.09.2022 al Direcției Patrimoniu, se admite extinderea Cimetirului Dorobantie. Astfel, utilizarea pentru extinderea cimetirului se presupune a fi permisă legal.

fizic posibilă: Conform Planului de încadrare în zonă, terenul evaluat se învecinează în partea de est cu Cimetirul Dorobantie, ceea ce înseamnă că nu este nici o restricție fizică pentru destinația viitoare. 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 zonă există și alte proprietăți cu o atractivitate egală, utilizate ca proprietăți neutilizate. Având în vedere locația proprietății, destinația viitoare a terenului, indica cererea foarte mare pentru concesionarea locurilor de veci, utilizarea probabilă în mod rezonabil este cea de extindere a Cimetirului Dorobantie.

Analiza urbanistică reflectă fezabilitatea financiară a utilizării descrise mai sus. 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.

2.2. Analiza pieței

2.2.1. Definiția pieței

O **pieță** este un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții. Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, proprietarii, creditorii, debitorii, administratorii, investitorii și intermediarii.

În cazul prezentei evaluări, se analizează piața imobilelor tip teren intravilan contruibil.

2.2.2. Considerații generale asupra pieței locale

Craiova este municipiul de reședință al județului Dolj, Oltenia, România, format din localitățile componente Craiova (reședința), Făcăi, Mofleni, Popoveni și Șimnicu de Jos, și din satele Cernele, Cernelele de Sus, Izvorul Rece și Rovine. Conform recensământului din anul 2011 orașul avea o populație de 269.506 de locuitori.

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

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

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

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

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

2.2.3. Analiza cererii

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

Potențialii cumparatori pentru imobilele prezentate în acest studiu sunt institutii publice pentru realizarea unor investitii de interes local cu utilitate publica.

În lunile august - octombrie 2022 pe piața imobilelor de tipul evaluat au continuat să se resimtă efectele recesiunii economice, care a determinat, ca și în cazul altor țări, stagnarea într-un blocaj instituit în ultimii ani pe piața specifică, în sensul scăderii drastice a numărului de tranzacții efectuate pe piață.

Întreaga zonă este caracterizată de un declin determinat de criza economică și de slaba dinamică a pieții imobiliare, motiv pentru care deprecierea economică este mare.

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

2.2.4. Analiza ofertei

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

Oferta de imobile de tipul celui evaluat este inferioara cererii, iar pentru perioada următoare ar putea înregistra o stagnare.

2.2.5. Echilibrul pieței

Piața de terenuri libere aflate în proprietatea unei terțe persoane, se caracterizează în prezent printr-o stagnare, un blocaj, datorat scăderii accentuate a cererii, înregistrând o scădere a numărului de tranzacții și o cădere a prețurilor, datorate în special înăsprii condițiilor de acordare a creditelor și a influenței crizei economice mondiale.

Având în vedere că :

- cererea este mică;
- oferta este moderată,

se poate vorbi despre un echilibru relativ al pieței imobiliare de tipul celui evaluat, fiind caracterizată mai mult de o saturare, datorită faptului că oferta depășește cu mult cererea, aceasta putând fi numită « piața cumpărătorului ».

CAPITOLUL 3

Prezentarea datelor

Inspekția imobilului, s-a făcut de către evaluator în data de 11.10.2022, în prezența reprezentantului beneficiarului.

3.1. Descrierea stării tehnice a imobilului

3.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află la în zona B Municipiul Craiova, str. Dorobantilor, nr. 52, cartier Nisipuri-Dorobantie, judetul Dolj



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

<i>Zona de amplasare</i>	zona zona B Municipiul Craiova, str. Dorobantilor, nr. 52, cartier Nisipuri-Dorobantie, judetul Dolj
<i>Artere importante de circulație prin apropiere</i>	Pietonal: str. Dorobantilor Auto: str. Str. Dorobantilor Calitatea rețelelor de transport: drum pamant
<i>Caracterul edilitar al zonei</i>	Tipul zonei: rezidentiala
<i>Utilitati edilitare</i>	Rețea urbană de energie electrică: existentă Rețea urbană de apă: existentă Rețea urbană de termoficare: inexistentă Rețea urbană de gaze: inexistentă Rețea urbană de canalizare: inexistentă Rețea urbană de telefonie: existentă Rețea urbană de transmisii de date: existentă
<i>Gradul de poluare al zonei Ambient</i>	Corespunzător traficului auto Liniștit
<u>3.1.2. Descrierea terenului</u>	
<i>Nr. cad.</i>	201162
<i>Carte funciara</i>	201162 a loc. Craiova
<i>Suprafata</i>	8435mp din acte, si 8405 mp din masuratori
<i>Categorie teren</i>	Intravilan altele
<i>Utilizare viitoare</i>	Extinderea Cimintirului Dorobantie
<i>Deschidere</i>	47.407 ml la str. Dorobantilor
<i>Vecinatati</i>	La nord: Proprietate privata La sud: str. Dorobantilor La est: Cimintirul Dorobantie La vest: Prop. privata
<i>Concluzii in urma inspectiei</i>	Terenul este liber de constructii, si ocupet cu vegetatie de copaci si maracini

CAPITOLUL 4

Metodologia de evaluare

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

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

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

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

- Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piața a terenului.

4.1. Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piața a terenului

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extractia, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

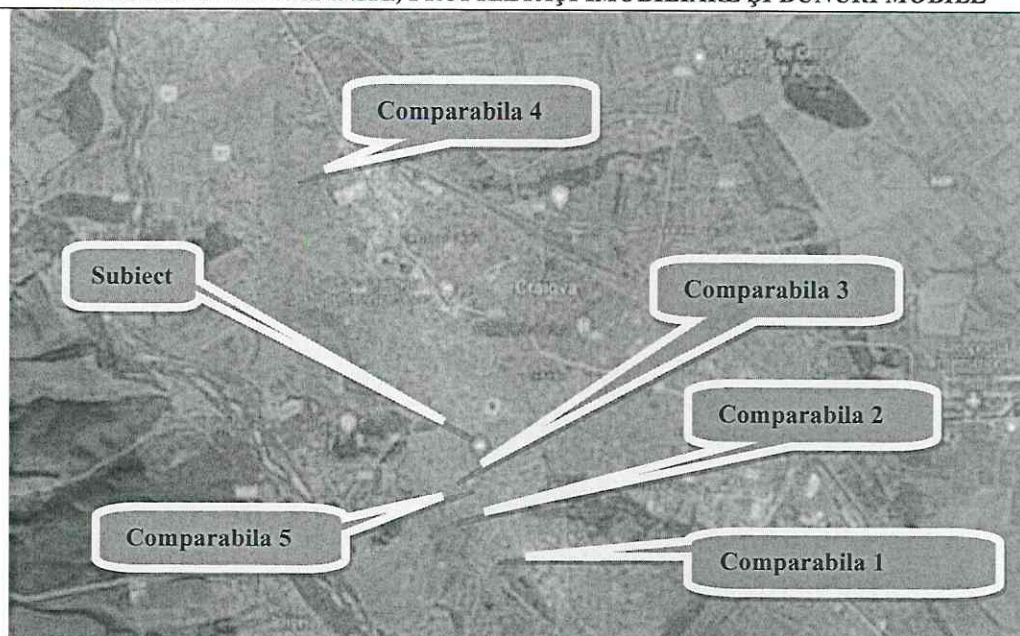
Premisa majoră a metodei prin comparația vânzărilor este aceea că valoarea de piața a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Aceasta abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți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

Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile de terenuri similare sunt analizate, comparate și 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 piața care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză 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 5 comparabile cu analizează tranzacții comparabile sau alternativ mai multe oferte, în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect; un număr de comparabile, poziționate ca mai jos, au fost analizate comparativ cu proprietatea subiect:



Proprietatea subiect este marcată în culoare albastră, ofertele analizate sunt prezentate în culoare roșie. Comparabilele sunt prezentate în anexa 1.1. Grila de piață și explicarea ajustărilor sunt prezentate în Anexa 1.2. Din analiza efectuată a rezultat că 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 1.2. din această secțiune, estimăm că **valoarea de piață a terenului este:**

973.977 lei, echivalent a 197.181 euro

(115,88 lei/mp, echivalent a 23,46 euro/mp)

CAPITOLUL 5 Opinia evaluatorului

Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale

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

- Piața este un set de aranjamente în care vânzătorii și cumpărătorii sunt în contact printr-un mecanism de preț;
- Valoarea de piață și valoarea redevenței sunt concepte fundamentale în practica evaluării.

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

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

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

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

973.977 lei, echivalent a 197.181 euro

(115,88 lei/mp, echivalent a 23,46 euro/mp)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

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

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

BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA



**Evaluator autorizat
Blanariu Mihail-Dumitru**

ANEXE

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

Anexa 1 Calcule

Anexa 1.1. Descrierea comparabilelor

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE						
Elemente de comparație	Terenul analizat	C1	C2	C3	C4	C5
Suprafață (mp)	8.405	5.500	2.400	15.000	15.000	13.000
Preț (Euro)	?	330000	124800	900000	600000	780000
Preț (Euro/mp)		60,00	52,00	60,00	40,00	60
Localizare	Craiova, str. Dorobantilor, nr. 52, jud. Dolj	Craiova, Cart Popoveni la cca 2 min de DN CRAIOVA-CALAFAT, jud. Dolj	Craiova, Cart. Popoveni, jud. Dolj	Craiova str. Dobrogea-str. Moldova, jud. Dolj	Craiova, Prel. Severinului, zon aBaumax, jud. Dolj	Craiova, Cartier Popoveni, str. Braila, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara
Condiții de finantare	La piață	La piață	La piață	La piață	La piață	La piață
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Condiții de piață	oct.22	oct.22	oct.22	oct.22	oct.22	oct.22
Acces	Deschidere la 2 strazi	Deschidere la o strada	Deschidere la o strada	Deschidere la 2 strazi	Deschidere la 2 strazi	Deschidere la o strada
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
Utilitati	Toate la lim. Prop	Toate la lim. Prop	Toate la lim. Prop	Toate la lim. Prop	Toate la lim. Prop	Toate la lim. Prop
Utilizare	Intravilan altele	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Alte aspecte / Constructie demolabila pe teren	Destinatie viitoare loc de veci	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu

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

Anexa 1.2. Grila de calcul si explicarea ajustarilor

ANEXA 1.1.

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA						
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE				
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3	Comp.2	Comp.3
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	60,0	52,0	60,0	40,0	60,0
Tipul tranzactiei		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-9,0	-7,8	-9,0	-6,0	-9,0
Preț ajustat (EUR/mp)		51,0	44,2	51,0	34,0	51,0
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		51,0	44,2	51,0	34,0	51,0
Restricții de utilizare	Fara	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		51,0	44,2	51,0	34,0	51,0
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		51,0	44,2	51,0	34,0	51,0
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		51,0	44,2	51,0	34,0	51,0
Condiții de piata	oct.22	oct.22	oct.22	oct.22	oct.22	oct.22
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		51,0	44,2	51,0	34,0	51,0
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII						
Localizare	Craiova, str. Dorobantilor, nr. 52, jud. Dolj	Craiova, Cart Popoveni la cca 2 min de DN CRAIOVA-CALAFAT, jud. Dolj	Craiova, Cart. Popoveni, jud. Dolj	Craiova str Dobrogea-str. Moldova, jud. Dolj	Craiova, Prel. Severinului, zon aBaumax, jud. Dolj	Craiova, Cartier Popoveni, str. Braila, jud. Dolj
Ajustare (%)		-20%	-10%	-15%	15%	-15%
Ajustare (EUR/mp)		-10,2	-4,4	-7,7	5,1	-7,7
Pret ajustat (EUR/mp)		40,8	39,8	43,4	39,1	43,4
Acces	Deschidere la o strada	Derschidere la o strada	Derschidere la o strada	Derschidere la o strada	Derschidere la o strada	Derschidere la o strada
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		40,8	39,8	43,4	39,1	43,4
Suprafata (mp)	8.405	5.500	2.400	15.000	15.000	13.000
Ajustare (%)		-5%	-10%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		-2,0	-4,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EURO)		38,8	35,8	43,4	39,1	43,4
Topografie	Plan	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		38,8	35,8	43,4	39,1	43,4
Utilitati	Toate la lim. Prop	Toate la lim. Prop	Toate la lim. Prop	Toate la lim. Prop	Toate la lim. Prop	Toate la lim. Prop
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		38,8	35,8	43,4	39,1	43,4
Utilizare	Intravilan altele	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Ajustare (%)		-25%	-25%	-25%	-25%	-25%
Ajustare (EUR/mp)		-9,7	-9,0	-10,8	-9,8	-10,8
Pret ajustat (EUR/mp)		29,1	26,9	32,5	29,3	32,5
Alte aspecte / Constructie demolabila pe teren	Destinatie viitoare loc de veci	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Ajustare (EUR/mp)		-5,8	-5,4	-6,5	-5,9	-6,5
Pret ajustat (EUR/mp)		23,26	21,48	26,01	23,46	26,01
ajustare totală netă (EUR/mp)		-27,7	-22,7	-25,0	-10,5	-25,0
ajustare totală netă (%)		-46%	-44%	-42%	-26%	-42%
ajustare totală brută (EUR/mp)		27,74	22,72	24,99	20,74	24,99
ajustare totală brută (%)		46%	44%	42%	52%	42%
Proprietatea comparabila 4 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)						
VALOARE DE PIATA UNITARA	23,46	EUR/mp		4,9395		
	115,88	LEI/mp				
VALOARE DE PIATA TOTALA	197,181	EUR				
	973,977	LEI				

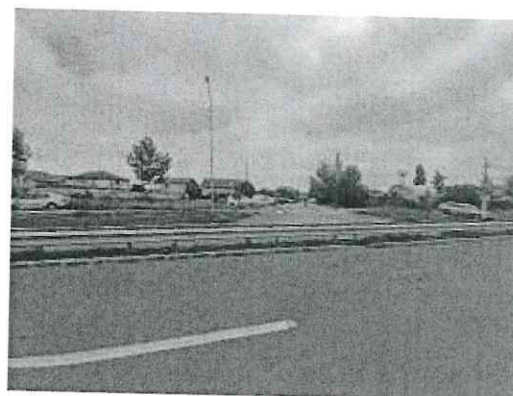
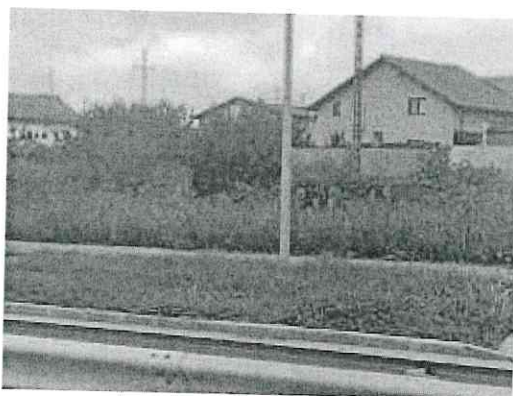
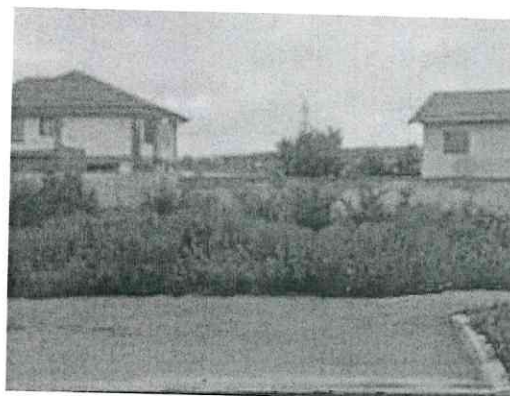
**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI ÎNTEPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

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. Ajustarile aplicate ofertelor de vanzare / tranzactiilor se prezinta astfel:					
Tipul tranzactiei					
In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranctionare variaza pe piata locala in intervalul -10-20%, 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	Comp 2	Comp 3
	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.					
Drepturi de proprietate transmise					
La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este deplin					
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%	0%	0%
Restrictii 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	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%	0%	0%
Conditii de finantare					
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de finantare fiind aceleasi - nu sunt necesare ajustari.					
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%	0%	0%
Conditii 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	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%	0%	0%
Conditii de piata					
Conditile de piata indica diferentele intre preturile afisate la anumite date in anunturile de vanzare si data evaluarii, ajustarile au fost estimate procentual in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in timp dintre ofertele prezentate.					
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	similar	similar	similar	similar	similar
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
	0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.					
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 aceluasi cartier sau mai mari , pentru comparabilele amplasate in zone mai indepartate fata de subiect					
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	mai buna	mai buna	mai buna	mai slaba	mai buna
Procent ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare pozitiva	ajustare negativa
	-20%	-10%	-15%	15%	-15%
S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ in functie de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare					
Acces					
Drumul de acces spre proprietatii sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu acces auto usor si drumuri asfaltate, cumparatorii platesc mai mult.					
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	similar	similar	similar	similar	similar
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
	0%	0%	0%	0%	0%
Nu au fost necesare ajustari					
Suprafata (mp)					
In cazul suprafetelor mari de teren numarul cumparatorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafata trebuie parcelata pentru o valorificare mai usoara iar finalizarea tranzactiei dureaza mai mult, influentand valoarea terenului, pretul scade invers proportional cu suprafata, loturile mici de teren sunt mai usor vandabile.					
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	mai mica	mai mica	similara	similara	similara
Procent ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
	-5%	-10%	0%	0%	0%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in pretul platit fata de terenuri cu suprafete semnificativ diferite fata de subiect (conform analiza ofertei competitive).					

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

Topografie					
In functie de topografia imobilului, cumparatorii recunosc un plus de valoare si exista disponibilitatea acestora de a plati mai mult pentru proprietati cu o topografie plana deoarece nu necesita lucrari suplimentare pentru a realiza o suprafata dreapta, neteda si a egaliza diferentele de nivel.					
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de topografia diferita dintre comparabile si subiectul analizat.					
Forma - deschidere la strada / raportul laturilor					
Diferentele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu deschidere mai mare sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.					
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un imobil cu o deschidere diferita fata de subiect.					
Utilitati					
Diferentele de echipare cu utilitati a proprietatii sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu utilitati complete, cumparatorii platesc mai mult.					
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similare	Comp 2 similare	Comp 3 similare	Comp 2 similare	Comp 3 similare
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata privind influenta asupra pretului proprietatii, tinand cont de echiparea cu utilitati diferite fata de proprietatea subiect. S-a ajustat pozitiv comparabilele 1 si 3 intrucat utilitatile sunt in zona.					
Utilizare					
Piata recunoaste ca exista un surplus de valoare pentru loturile de teren intravilan curti constructii amplasate intr-o zona cu potential comercial/servicii fata de cele ce au o categorie de folosinta diferita (Altere/arabil etc), conform CMBU.					
Comparabila vs Subiect	Comp 1 superioara	Comp 2 superioara	Comp 3 superioara	Comp 2 superioara	Comp 3 superioara
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	-25%	-25%	-25%	-25%	-25%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferentele in pretul platit dintre cea mai buna utilizarea a comparabilelor si cea a subiectului evaluat.					
Alte aspecte / Constructie demolabila pe teren					
In functie de alte aspecte, vecinatati, starea terenului diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care sunt situate in zone defavorabile, vecinatati inferioare unor zone rezidentiale/comerciale, cumparatorii platesc mai putin. De asemenea, in functie de existenta unor constructii aflate in diferite stadii de executie, diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care necesita cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumparatorii platesc mai putin.					
Comparabila vs Subiect	Comp 1 existenta	Comp 2 existenta	Comp 3 existenta	Comp 2 existenta	Comp 3 existenta
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%

Anexa 2 Fotografii



Anexa 3 Oferte

COMPARABILE Teren

COMPARABILA 1

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/nord-est/teren-constructii-de-vanzare-XD1T1302J?lista=2351997&listing=1&pagina=lista&imoidusr=2988225>

The screenshot shows a real estate listing on the website Imobiliare.ro. The title is "Teren intravilan 3620 mp, Centura de Nord Craiova !!!". The price is listed as 159.280 €. The listing includes a photograph of the plot, a map showing its location, and contact information for "Casa Sperantei". The text below the map describes the plot's features and provides a link to the full listing.

Imobiliare.ro

Teren intravilan 3620 mp, Centura de Nord Craiova !!!

159.280 €

0772 071 959

Casa Sperantei

CASA SPERANTEI IMOBILIARE (PFI)

Trimite mesaj

0772 071 959

Casa Sperantei

De ce sunați agentul de proprietate? Te asigurăm că vei primi răspunsuri și poți continua căutarea din confortul tău.

Mă interesează proprietatea

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/nord-est/teren-constructii-de-vanzare-XD1T1302J>

Trimite mesaj

Va propunem teren intravilan 3620 mp, situat pe Centura de Nord a Craiovei, la distanță de 10 minute de mers pe jos de stația de metrou. Terenul este plat, învecinat cu terenuri agricole, are o înălțime de 0,5% și este delimitat de 2m la drum și 0,5% la Centura de Nord a Craiovei. (PFI) Casa Sperantei Imobiliare. Pentru mai multe detalii, vă rugăm să contactați agentul de proprietate.

Pentru informații suplimentare și vizualizare, vă rugăm să ne contactați.

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

COMPARABILA 2

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/teren-constructii-de-vanzare-XV0603PU1>

Teren construcții de vânzare 238,380 €

Descriere

Vând teren situat în A10m de Serpico pe drumul dintre Serpico și Cârșel, pe partea cu Serpico, la 4 km de TMT.

Are în posesie curentă Căminul în teren poartă.

4700mp.

Deschiză 10m.

580mp. Acoperă în construcții cu mobilare.

COMPARABILA 3

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/bariera-valcii/teren-constructii-de-vanzare-X67V0301I>

Teren construcții de vânzare 27,000 €

Descriere

Terenul este situat în zona de dezvoltare comercială, în apropierea drumului de acces la strada Bariera Valcii, la o distanță de 27 m de la strada de acces la Bariera Valcii. Terenul are o suprafață de 27 m x 100 m.

Notițe

Adeaugă comentariu

Specificații

Tipul terenului	teren
Suprafața terenului	2700 mp
Tipul construcției	construcție
Caracteristicile terenului	teren
Proiect de construcție	27 m
Număr de etaje	2

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

COMPARABILA 4

<https://www.storia.ro/ro/oferta/reducere-teren-intravilan-de-vnzare-2-261-mp-bariera-vlcii-IDpst2>

☐ 3000 (județ) Craiova (județ) Jucărești (județ) 2.261 mp **146 965 €** ☐ Salvează în Favorite

REDUCERE Teren intravilan de vânzare, 2.261 mp, Bariera Vălcii **146 965 €**

☐ 3000 (județ) Craiova (județ) Jucărești (județ) 43.42 mp

Rata estimată: 3.196 RON/Rata
 Anuitate: 409.322 RON (1996)
 Perioada de amortizare: 30 ani

Reportaj

Agentie imobiliara

BLITZ

351 - ofertă de terenuri

Strada Brădet nr. 26, Craiova, Județ (Jucărești)

Prezentare generală

Suprafață: **2.261 mp**
 Tip teren: **teren intravilan**
 Situație: **siguranță**
 Tip vânzare: **agentie**

Descriere anunt

Teren intravilan cu o suprafață de 2.261 mp, situat în zona Bariera Vălcii, la 5 minute de terenul orașului, perfect pentru construcția de case. Accesul la teren se face din drum asfaltat și este posibil pe ambele laturi. BLITZ 7106N TV

COMPARABILA 5

<https://www.storia.ro/ro/oferta/ofert-teren-6358-mp-intravilan-parcelabil-zona-aeroport-IDSrB>

☐ 3000 (județ) Craiova (județ) Jucărești (județ) 6.358 mp **350 000 €** ☐ Salvează în Favorite

Ofertă Teren 6358 mp, intravilan, parcelabil, zona Aeroport **350 000 €**

☐ 3000 (județ) Craiova (județ) Jucărești (județ) 55.61 mp

Rata estimată: 7.611 RON/Rata
 Anuitate: 250.875 RON (1996)
 Perioada de amortizare: 30 ani

Reportaj

Agentie imobiliara

BLITZ

351 - ofertă de terenuri

Strada Brădet nr. 26, Craiova, Județ (Jucărești)

Prezentare generală

Suprafață: **6.358 mp**
 Tip teren: **teren intravilan**
 Situație: **siguranță**
 Tip vânzare: **agentie**

Descriere anunt

Blitz vă propune spre achiziție un teren intravilan, zonă Aeroport (Jucărești) de 6.358 mp, cu o deschidere de 87 metri. Terenul are și posibilitatea de parcelare. Ideal atât pentru rezidențial cât și pentru comercial/industrial. Utilități: toate utilitățile sunt la frontul terenului și este situat pe stradă asfaltată. BLITZ 73112 TV

Particularități

Situație: **siguranță**
 Tip teren: **teren intravilan**
 Situație: **siguranță**
 Tip vânzare: **agentie**

Anexa 4 Documente de proprietate

- Nota de Comanda nr. 171277 din 03.10.2022;
- Hotarire Consiliul Local al Municipiului Craiova nr. 495 din 29.09.2022;
- Referat aprobare nr. 155504 din 05.09.2022, al Directiei Patrimoniu;
- Raport nr. 155846 din 06.09.2022, al Directiei Patrimoniu;
- Anexa nr. 1 Plan de amplasament si delimitare;
- Anexa nr. 2 Plan de incadrare in zona;
- Raport de avizare nr. 156549 din 07.09.2022 al Directiei Juridice, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ;
- Contract de vanzare-cumparare, incheiere autentificare nr. 452 din 12.07.2007;
- Act de dezmembrare, incheiere autentificare nr. 345 din 13.03.2008
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 201162, numar cerere 173899 din 19.09.2022



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. 171277./ 2022

Notă Comandă

Prin HCL nr. 495/29.09.2022 se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului-teren, în suprafață de 8435 mp din acte și 8405 mp măsurători, situat în municipiul Craiova, str. Dorobanților nr.52, CF nr. 201162, identificat conform planului de amplasament și delimitare și a planului de încadrare în zonă, prevăzute în anexele nr.1 și 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre. Prețul de pornire al negocierii va fi stabilit pe baza raportului de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere Acordul Cadru nr.84471/04.05.2022 având ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, precum și contractul subsecvent nr. 141155/09.08.2022 - în vigoare, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să stabiliți prețul de pornire al negocierii în vederea cumpărării acestui teren de către municipiul Craiova pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor hotărârii menționată anterior.

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătură
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv	03.10.2021	
Mitrea Lucian Cosmin	Șef Serviciu	30.09.2022	
Intocmit: Gavrilăscu Florentina	Inspector	30.09.2021	

Lista de difuzare a documentului:

Nr.	Nr. exemplar / difuzat	Destinatar	Nr. file	Nr. file anexate	Observații
1	Exemplar 1	Serviciul Patrimoniu	1		Arhivat
2	Exemplar 2	PFA Blănarău Mihail-Dumitru	1	8	e-mail

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.495

privind cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului-teren
situat în str.Dorobanților, nr.52

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 29.09.2022;

Având în vedere referatul de aprobare nr.155504/2022, raportul nr.155846/2022 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.156549/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului-teren situat în str.Dorobanților, nr.52 și avizele nr.59/2022 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.59/2022 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.59/2022 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1. Se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului-teren, în suprafață de 8435 mp. din acte și 8405 mp. din măsurători, situat în municipiul Craiova, str.Dorobanților, nr.52, înscris în Cartea Funciară nr.201162 Craiova, identificat conform planului de amplasament și delimitare și a planului de încadrare în zonă, prevăzute în anexele nr.1 și 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2. Prețul de pornire al negocierii va fi stabilit pe baza raportului de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.3. Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să desemneze comisia de negociere și să reprezinte municipiul Craiova la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj și în fața notarului public, în vederea îndeplinirii condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.
- Art.4. Cheltuielile ocazionate pentru perfectarea actelor notariale și efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege vor fi suportate de către municipiul Craiova.
- Art.5. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PRESEDINTE DE SEDINȚĂ,

Lucian Costin DINDIRICĂ

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
DIRECȚIA PATRIMONIULUI
Serviciul Patrimoniu
Nr. 155504/05.09.2022

Referat de aprobare

la Proiectul de hotărâre privind cumpărarea (achiziționarea) de către Municipiul Craiova, a imobilului - teren în suprafață de 8435 mp din acte și 8405 mp din măsurători, situat în Craiova, Str. Dorobanților, nr. 52, înscris în Cartea Funciară nr. 201162 UAT Craiova

Prin adresa nr. 24009/02.02.2022 Stoica Doru-Marinel și Stoica Elena proprietari ai imobilului - teren în suprafață de 8435 mp din acte și 8405 mp din măsurători, situat în Craiova, Str. Dorobanților, nr. 52, înscris în Cartea Funciară nr. 201162 UAT Craiova aduce la cunostința Primăriei Municipiului Craiova că sunt interesați de vânzarea terenului mai sus menționat ce este pretabil extinderii Cimitirului Dorobanție.

Având în vedere că la nivelul Municipiului Craiova există un deficit al locurilor de veci, precum și al terenurilor proprietatea municipiului ce pot fi astfel amenajate, iar autoritatea publică locală intenționează să realizeze investiții pentru acoperirea acestui deficit, în conformitate cu prevederile art. 129 alin. (1) și alin. 14, art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. g) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ se propune elaborarea de către Direcția Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu a unui „Proiectul de hotărâre privind cumpărarea (achiziționarea) de către Municipiul Craiova, a imobilului - teren în suprafață de 8435 mp din acte și 8405 mp din măsurători, situat în Craiova, Str. Dorobanților, nr. 52, înscris în Cartea Funciară nr. 201162 UAT Craiova”.

Primar,
Lia-Olguța Vasilescu

Director Executiv,
Cristian Ionuț Gălea

Șef Serviciu,
Lucian Cosmin Mitucă

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
DIRECȚIA PATRIMONIULUI
Serviciul Patrimoniu
Nr. 155846/06.09.2022

Avizat,
Viceprimar
Aurelia FILIP

RAPORT

privind cumpărarea (achiziționarea) de către Municipiul Craiova, a imobilului - teren în suprafață de 8435 mp din acte și 8405 mp din măsurători, situat în Craiova, Str. Dorobanților, nr. 52, înscris în Cartea Funciară nr. 201162 UAT Craiova

Prin referatul de aprobare al proiectului de hotărâre inițiat de Primarul Municipiului Craiova în conformitate cu prevederile art. 129 alin. (1) și alin. 14, art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. g) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ se propune elaborarea de către Direcția Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu a unui „Proiect de hotărâre privind cumpărarea (achiziționarea) de către Municipiul Craiova, a imobilului - teren în suprafață de 8435 mp din acte și 8405 mp din măsurători, situat în Craiova, Str. Dorobanților, nr. 52, înscris în Cartea Funciară nr. 201162 UAT Craiova”.

Prin adresa nr. 24009/02.02.2022 Stoica Doru-Marinel și Stoica Elena proprietari al imobilului - teren, conform Contract de Vânzare-Cumpărare autentificat sub nr. 452/12.07.2007 și Act de Dezmembrare autentificat sub nr. 345/13.03.2008 în suprafață de 8435 mp din acte și 8405 mp din măsurători, situat în Craiova, Str. Dorobanților, nr. 52, fost Loc. Cemele, T51, P15/1, având nr. cadastral vechi 21577/4, înscris în Cartea Funciară nr. 201162 UAT Craiova aduc la cunostința Primăriei Municipiului Craiova că sunt interesați de vânzarea terenului mai sus menționat către Municipiul Craiova.

Având în vedere cele de mai sus și în conformitate cu Referatul de aprobare nr. 155504/05.09.2022 este oportună inițierea unui proiect de hotărâre privind cumpărarea (achiziționarea) de către Municipiul Craiova a imobilului - teren în suprafață de 8435 mp din acte și 8405 mp din măsurători, situat în Craiova, Str. Dorobanților, nr. 52, înscris în Cartea Funciară nr. 201162 UAT Craiova, teren ce este pretabil extinderii Cimitirului Dorobanție.

Cimitirul Dorobanție se află în domeniul public al Municipiului Craiova conform cu HG 965/2002, anexa nr. 2, poziția 5018 și este în administrarea RAADPFL Craiova conform HCL Craiova nr. 80/2006, anexa Cap II Cimitire, poziția 2.

Totodată facem precizarea că la nivelul Municipiului Craiova există o nevoie acută a locurilor de veci, iar pentru Cimitirul Dorobanție, Municipiul Craiova nu dispune de teren, necesar extinderii acestuia.

În conformitate cu dispozițiile art. 129 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

Față de cele prezentate, în temeiul dispozițiilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b) și alin. 14, art. 139 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare și în conformitate cu prevederile Legii nr. 7/1996

a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

1. Cumpărarea (achiziționarea) de către Municipiul Craiova a imobilului - teren în suprafață de 8435 mp din acte și 8405 mp din măsurători, situat în Craiova, Str. Dorobanților, nr. 52, înscris în Cartea Funciară nr. 201162 UAT Craiova, identificat conform planului de amplasament și delimitare – anexa 1 parte integrantă la prezentul raport și planului de încadrare în zonă – anexa 2 parte integrantă la prezentul raport.

2. Prețul de pornire al negocierii va fi stabilit pe baza raportului de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

3. Împuternicirea Primarului Municipiului Craiova să desemneze comisia de negociere, să reprezinte Municipiul Craiova la O.C.P.I. Dolj și în fața notarului public în vederea îndeplinirii condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.

4. Cheltuielile ocazionate pentru perfectarea actelor notariale și efectuarea procedurilor de de publicitate imobiliară prevăzute de lege vor fi suportate de către Municipiul Craiova.

Director executiv,
Cristian Ionuț GÂLEA

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

Data:

Semnătura:

Șef Serviciu,

Lucian Cosmin MITUCĂ

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

Data:

Semnătura:

Întocmit,

Insp. Bogdan-Marinel APOSTOL

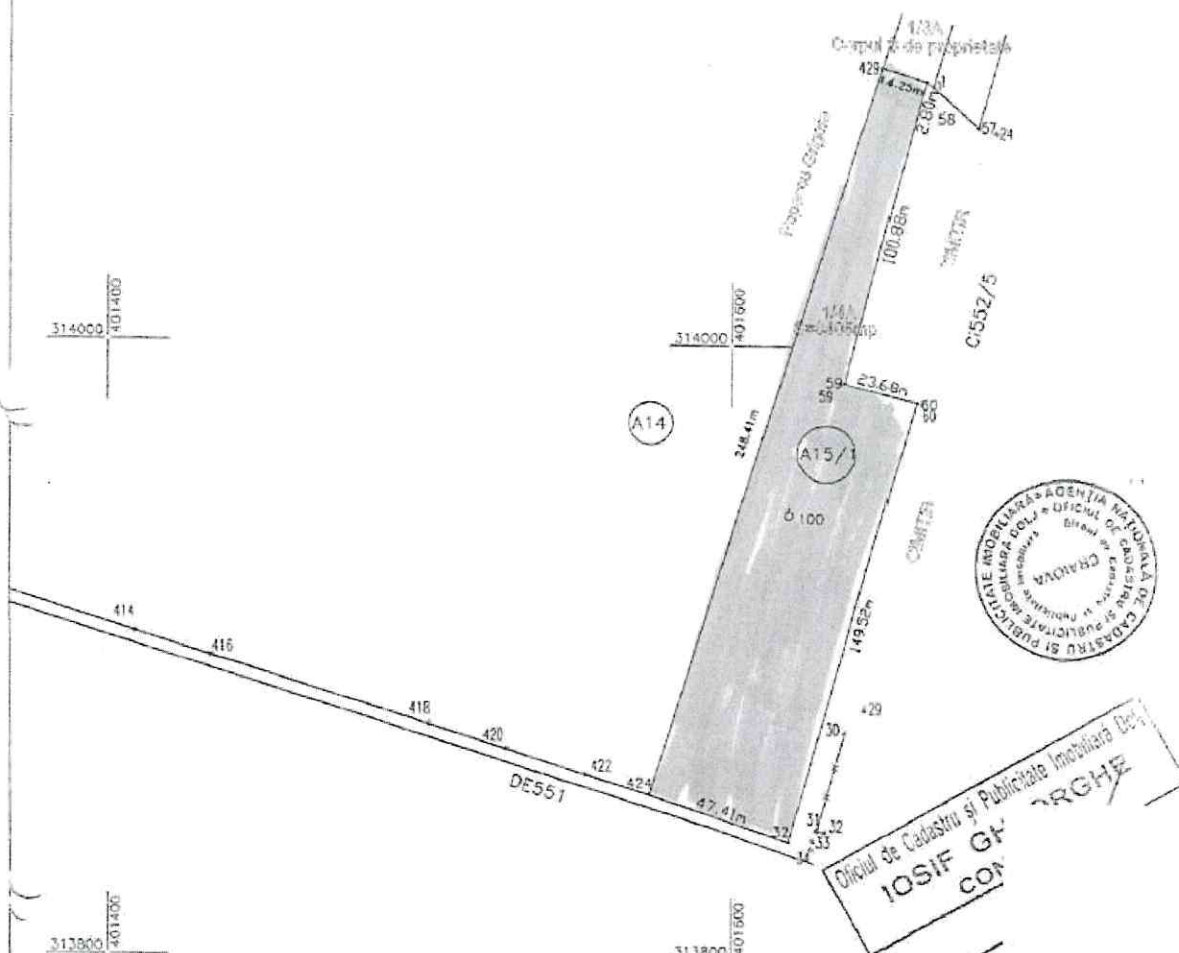
*Îmi asum responsabilitatea privind
realitatea și legalitatea în solidar
cu întocmitorul înscrisului*

Data:

Semnătura:

score 1:2000

nr. cartei nr.	suprafata munitiei	Adresa domiciliului:
253/4	(m2)	Extensiv - Copaci & 25 persoane
	2008	Crakova - Corneli, T.31, P.154
Cartea Funciei nr.		Adresa domiciliului: Tarnovita (Judea)
6204		253/4



A. Date referitoare la teren, activul, obiectul și de proprietate

nr. inregistrare	Categoria de folosinta	Susținător (m ²)	Valoarea de înregistrare (lei)	Mențiuni
154	A	3405	4560	H-limita conven (40.7 m)-Corpul 3 de proprietate
				E-limita conven (350.40m)- Cl 552/5
				S-limita conven (37.41m)- Ds 551
				V-limita conven (248.41m)- Foroscu Grigore

SISTEM DE PROIECTARE ȘI ÎNCADRARE 7/11

時間 (分)	平均値 (g)	標準偏差 (g)
45	4015.3 (20)	41.8 (5.9)
50	4016.5 (20)	41.8 (5.9)
55	4015.9 (21)	41.8 (5.9)
60	4015.6 (20)	41.8 (5.9)
65	4016.1 (20)	41.8 (5.9)
70	4016.1 (21)	41.8 (5.9)

Suprafața totală măsurată=0,403mp
Suprafața din a-a=1000mp
(Suprafața măsurată=0,170 mp)

Expenditure.

90 EPI TOP CONSULTING SFL

Order # 14491006-2007

Paraguay MINISTER
Semi-Annual CERTIFICAT
Stampilla C/PDE

STORIZARE
S Nr. 3279
legaria
A
PLEA
ROHE

Anexa 2

CANTRUL NISPURI

LAURENTIU GEORGIAN DRAGOESCU
AUT. PROIECT-007/9.02.12.2010
CATEGORIA B'

Strada Avram Iancu

Str. 18 Decembrie

Str. 17 Noiembrie

Str. 16 Noiembrie

Str. 15 Noiembrie

Str. 14 Noiembrie

Str. 13 Noiembrie

Str. 12 Noiembrie

Str. 11 Noiembrie

Str. 10 Noiembrie

Str. 9 Noiembrie

Str. 8 Noiembrie

Str. 7 Noiembrie

Str. 6 Noiembrie

Str. 5 Noiembrie

Str. 4 Noiembrie

Str. 3 Noiembrie

Str. 2 Noiembrie

Str. 1 Noiembrie

Plan de încadrare în zona
Strada Dorobanților nr. 52, Craiova

LAURENTIU GEORGIAN DRAGOESCU
AUT. ROD-F 007/962.12.2019
CATEGORIA: B*

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ
Nr. 156549/07.09.2022

RAPORT DE AVIZARE

Avand în vedere:

- Referat de aprobare nr.155504/2022 și Raportul nr.155846/2022 al Directiei Patrimoniu;
- În temeiul dispozițiilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b) și alin. 14, art. 139 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare și în conformitate cu prevederile Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată
- Potrivit Legii nr.514/2003 privind organizarea și exercitarea profesiei de consilier juridic,

AVIZAM FAVORABIL

propunerea privind

- Cumpărarea (achiziționarea) de către Municipiul Craiova a imobilului - teren în suprafață de 8435 mp din acte și 8405 mp din măsurători, situat în Craiova, Str. Dorobanților, nr. 52, înscris în Cartea Funciară nr. 201162 UAT Craiova, identificat conform planului de amplasament și delimitare – anexa 1 parte integrantă la prezentul raport și planului de încadrare în zonă – anexa 2 parte integrantă la prezentul raport.

Director Executiv,
Ovidiu M u
Îmi asum responsabilitate
și legalitatea în solidă
Semnă înd realitatea
măsurătorii înscrisului

Intocmit,
Cons.jur.Nicoleta Bedelici
Îmi asum responsabilitate
ac
tura
ind legalitatea actului
tiv,

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Subsemnații **BĂLUȚOIU DUMITRU** și **BĂLUȚOIU DUMITRA**,
soți, ambii cu domiciliul în Craiova,

declaram că vindem domnului **STOICA DORU-MARINEL**, căsătorit, cu domiciliul în Craiova,

terenul extravilan, proprietatea noastră,
în suprafață totală de 10.000 mp. (din măsurători 9970 mp.) situat în
Craiova-Cernele, T 51, P 15/1, Jud. Dolj, număr cadastral provizoriu
21577, înscris în Cartea Funciară nr. 53854 a localității Craiova, cu
următoarele vecinătăți și dimensiuni: la Nord – HC 554 pe distanța de 30,32
ml., la Sud – DE 551 pe distanța de 47,41 ml., la Est – Ci 552/5 pe distanța
de 380,93 ml., la Vest – Popescu Grigore pe distanța de 1376,74 ml.

Stăpânim terenul ce se înstrăinează prin reconstituirea dreptului de
proprietate, în baza Legii 18/1991 a Fondului Funciar, conform Titlului de
proprietate nr. 3240/01.03.2007, eliberat de Comisia județeană pentru
stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, Jud. Dolj, intabulat în
Cartea Funciară nr. 53854 a localității Craiova. -----

Noi, vânzătorii, cunoscând prevederile art. 292 Cod Penal privind
falsul în declarații, declaram: terenul ce se înstrăinează nu este grevat de
sarcini și servituți, nu a ieșit din circuitul civil, nu este ipotecat în favoarea
vreunei bănci sau terțe persoane, așa cum rezultă din Extrasul de Carte
Funciară nr. 40862 din 09.07.2007, eliberat de Oficiul de Cadastru și
Publicitate Imobiliară Dolj, nu a mai fost înstrăinat anterior prin acte
autentice sau acte sub semnătură privată, nu face obiectul vreunui litigiu pe
rol la instanțele judecătorești, nu am împuternicit alte persoane să vândă în
numele nostru, înțelegând să-l garantăm pe cumpărător împotriva oricăror
evicțiuni parțiale sau totale și să exonerăm notarul public care
instrumentează actul. ----

Prețul vânzării este în sumă de 130.000 RON (unasutătreizecimii
RON), pe care noi, vânzătorii l-am primit în întregime de la cumpărător
până azi, data autentificării prezentului act. -----

Transmiterea de drept și de fapt asupra proprietății terenului mai sus
descriș se face către cumpărător cu începere de azi, data autentificării
prezentului act. -----

Subsemnatul **STOICA DORU-MARINEL**, declar că am cumpărat
terenul descriș mai sus, de la adresa de mai sus, am plătit prețul vânzării, știu
că acesta a fost dobândit de vânzători în modul arătat mai sus, că nu este

grevat de sarcini și nu a ieșit din circuitul civil, înțelegând să-l dobândească în baza extrasului de Carte Funciară menționat mai sus, fără ca prin aceasta să-i eliberez pe vânzători de garanția pentru evicțiune prevăzută de art. 1337 Cod Civil. Declar, de asemenea, că sunt căsătorit cu Stoica Elena și am luat cunoștință de prevederile art. 30 din Codul Familiei privind regimul comunității de bunuri dobândite în timpul căsătoriei. -----

Noi, părțile contractante, declarăm că am luat cunoștință de prevederile Lg. 241/2005, cu privire la evaziunea fiscală și de dispozițiile Legii nr. 656/2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor, precum și pentru instituirea unor măsuri de prevenire și combatere a finanțării actelor de terorism. -----

Noi, părțile contractante, declarăm că am citit prezentul act și suntem de acord cu conținutul lui, iar eu, cumpărătorul am luat cunoștință că vânzătorii nu figurează cu creanțe bugetare către bugetul local, conform Certificatului fiscal nr. 02349/05.07.2007, emis de Primăria Municipiului Craiova, fiind îndeplinite prevederile art. 109², punctul 5 din O.G. nr. 35/2006 pentru modificarea și completarea O.G. nr. 92/2003, privind Codul de procedură fiscală. -----

În baza art. 56 din Legea 7/1996, cu modificările și completările ulterioare și în condițiile prevăzute de acesta, prezentul contract va fi înscris din oficiu în Cartea Funciară de către notarul public. -----

Redactat de avocat CĂLIN DIANA-NICOLETA, cu domiciliul în Craiova, Str. A și editat în 7 exemplare de Biroul Notarilor Publici Asociați PAPA EUGENIA și PAPA ANDREEA DIANA, cu sediul în Craiova, Str. Popa Șapcă nr. 2, Bl. B, Sc. 3, Ap. 1-3, Jud. Dolj. -----

VÂNZĂTORI,

CUMPĂRĂTOR,

Avocat redactor,



ROMÂNIA
Biroul Notarilor Publici Asociați
PAPA EUGENIA și PAPA ANDREEA-DIANA
Camera CRAIOVA, Județul Dolj

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 452

Anul 2007 Luna 07 Ziua 12



În fața mea, PAPA ANDREEA-DIANA, notar public, la sediul biroului CRAIOVA, Popa Șapcă nr. 2, Bl. B, Sc. 3, Ap. 1-3, Jud. Dolj, s-au prezentat:

1. BĂLUȚOIU DUMITRU, (

....., în calitate de vânzător,

2. BĂLUȚOIU DUMITRA, cu domiciliul în

....., în calitate de vânzătoare,

3. STOICA DORU-MARINEL, cu domiciliul în Craiova,

....., în calitate de cumpărător și

4. CĂLIN DIANA-NICOLETA, cu domiciliul în (

..... identificată prin C

..... în calitate de avocat redactor,

care, după citirea actului au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele lui.

În temeiul art. 8 lit. b din Legea 36/1995 **SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS**

S-a perceput impozit în sumă totală de 3900,00 lei cu chitanța nr. 8834559/12.07.2007, din care: - 50 % (1950,00 lei revine Primăriei Municipiului Craiova),

- 40 % (1560,00 lei revine Bugetului de Stat) și

- 10 % (390,00 lei revine O.C.P.I.)

S-a perceput onorariul de 1520,00 lei cu chitanța nr. 763/2007, anexa 5 litera B pct. 5 din Norme cu privire la tarifele de onorarii ale Notarilor Publici.



ACT DE DEZMEMBRARE

Subsemnații **STOICA DORU-MARINEL**, cu domiciliul în Craiova,
și **STOICA**

ELENA, cu domiciliul în Craiova,

soți, în calitate de proprietari ai terenului extravilan, în suprafață totală de 10.000 mp. (din măsurători 9970 mp.), situat în Craiova-Cernele, T 51 P 15/1, Jud. Dolj, cu număr cadastral provizoriu 21577, înscris în Cartea Funciară nr. 53854 a localității Craiova, cu următoarele vecinătăți și dimensiuni: la Nord- HC 554 pe distanța de 30,32 ml., la Est- Ci 552/5 pe distanța de 380,93 ml., la Sud- DE 551 pe distanța de 47,41 ml., la Vest- Popescu Grigore pe distanța de 1376,74 ml., dobândit ca bun comun, prin cumpărare în timpul căsătoriei, conform Contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 452/12.07.2007 de Notar Public Papa Andreea-Diana din cadrul Biroului Notarilor Publici Asociați Papa Eugenia și Papa Andreea-Diana - Craiova, intabulat în Cartea Funciară nr. 53854 a localității Craiova, declarăm următoarele:

Terenul mai sus identificat cu numărul cadastral provizoriu 21577, îl dezmembrăm în 4 corpuri, după cum urmează:

- Corpul 1 de proprietate (1/1A) cu număr cadastral provizoriu nou 21577/1, format din teren în suprafață de 693 mp., cu următoarele vecinătăți și dimensiuni: la Nord- HC 554 pe distanța de 3,84 ml., la Est- Ci 552/5 pe distanța de 74,73 ml., la Sud- Corpul 2 de proprietate pe distanța de 15,11 ml., la Vest- Popescu Grigore pe distanța de 73,55 ml.;

- Corpul 2 de proprietate (1/2A) - drum - cu număr cadastral provizoriu nou 21577/2, format din teren în suprafață de 34 mp., cu următoarele vecinătăți și dimensiuni: la Nord- Corpul 1 de proprietate pe distanța de 15,11 ml., la Est- Ci 552/5 pe distanța de 2,26 ml., la Sud- Corpul 3 de proprietate pe distanța de 15,18 ml., la Vest- Popescu Grigore pe distanța de 2,24 ml.;

- Corpul 3 de proprietate (1/3A) cu număr cadastral provizoriu nou 21577/3, format din teren în suprafață de 838 mp., cu următoarele vecinătăți și dimensiuni: la Nord- Corpul 2 de proprietate pe distanța de 15,11 ml., la Est- Ci 552/5 pe distanța de 70,03 ml., la Sud- Corpul 4 de

proprietate pe distanța de 17,05 ml., la Vest- Popescu Grigore pe distanța de 52,54 ml. și

- Corpul 4 de proprietate (1/4A) cu număr cadastral provizoriu nou 21577/4, format din teren în suprafață de 8435 mp. (din măsurători 8405 mp.), cu următoarele vecinătăți și dimensiuni: la Nord- Corpul 3 de proprietate pe distanța de 17,05 ml./Ci 552/5 pe distanța de 23,68 ml., la Est- Ci 552/5 pe distanța de 250,40 ml., la Sud- De 551 pe distanța de 47,41 ml., la Vest- Popescu Grigore pe distanța de 248,41 ml.

Valoarea lotului ce îl dezmembrăm o apreciem la 565.000 RON (cincisuteșazecișicincimii RON). -----

Facem această dezmembrare conform documentației cadastrale înregistrată la A.N.C.P.I. - O.C.P.I. Dolj, în conformitate cu care se vor face înscrierile în evidențele de carte funciară. -----

În baza art. 56 din Legea 7/96, cu modificările și completările ulterioare și în condițiile prevăzute de acesta prezentul contract va fi înscris din oficiu în Cartea funciară de către notarul public. -----

Tehnoredactat în 7 exemplare de Biroul Notarilor Publici Asociați Papa Eugenia și Papa Andreea Diana, cu sediul în Craiova, Str. Popa Șapcă nr. 2, Bl. B, Sc. 3, Ap. 1-3, Jud. Dolj.

Semnează:

STOICA DORU-MARINEL

STOICA ELENA _____

ROMANIA
Biroul Notarilor Publici Asociați
PAPA EUGENIA și PAPA ANDREEA DIANA
Camera CRAIOVA, Județul Dolj

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 345

Anul 2008 Luna 03 Ziua 13



În fața mea, PAPA EUGENIA, notar public, la sediul biroului CRAIOVA, Str. Popa Șapcă nr. 2, Bl. B, Sc. 3, Ap. 1-3, Jud. Dolj, s-au prezentat:

1. STOICA DORU-MARINEL,

2. STOICA ELENA, cu domiciliul în

care, după citirea actului au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele lui.

În temeiul art. 8 lit. b din Legea 36/1995 **SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS**

S-a perceput onorariul de 600,00 lei cu chitanța nr. 511/2008,
S-a perceput T.V.A.: 114,00. lei cu chitanța nr. 511/2008.

NOTAR PUBLIC,





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 201162 Craiova

Nr. cerere	173899
Ziua	19
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare
100112162094



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 59090
Nr. cadastral vechi: 21577/4

Adresa: Loc. Craiova, Str Dorobantilor, Nr. 52, Jud. Dolj, fost Loc. Cernele, T 51 P 15/1

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	201162		Din acte: 8.435 Masurata: 8.405	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
18636 / 17/03/2008		
Act Dezmembrare nr. 345 din 2008 emis de NP Papa Eugenia (cvc aut nr 452 din 2007 NP Papa Eugenia, adresa nr 99035 din 16.07.2008 Primaria Craiova.);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) STOICA DORU MARINEL, si	
	2) STOICA ELENA	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 59090)	
6932 / 25/01/2017		
Act Administrativ nr. 4478, din 07/12/2016 emis de Primaria Craiova;		
B2	Se notează modificarea adresei administrative în sensul că aceasta va fi: strada Dorobantilor nr. 52.	A1

C. Partea III. SARCINI .

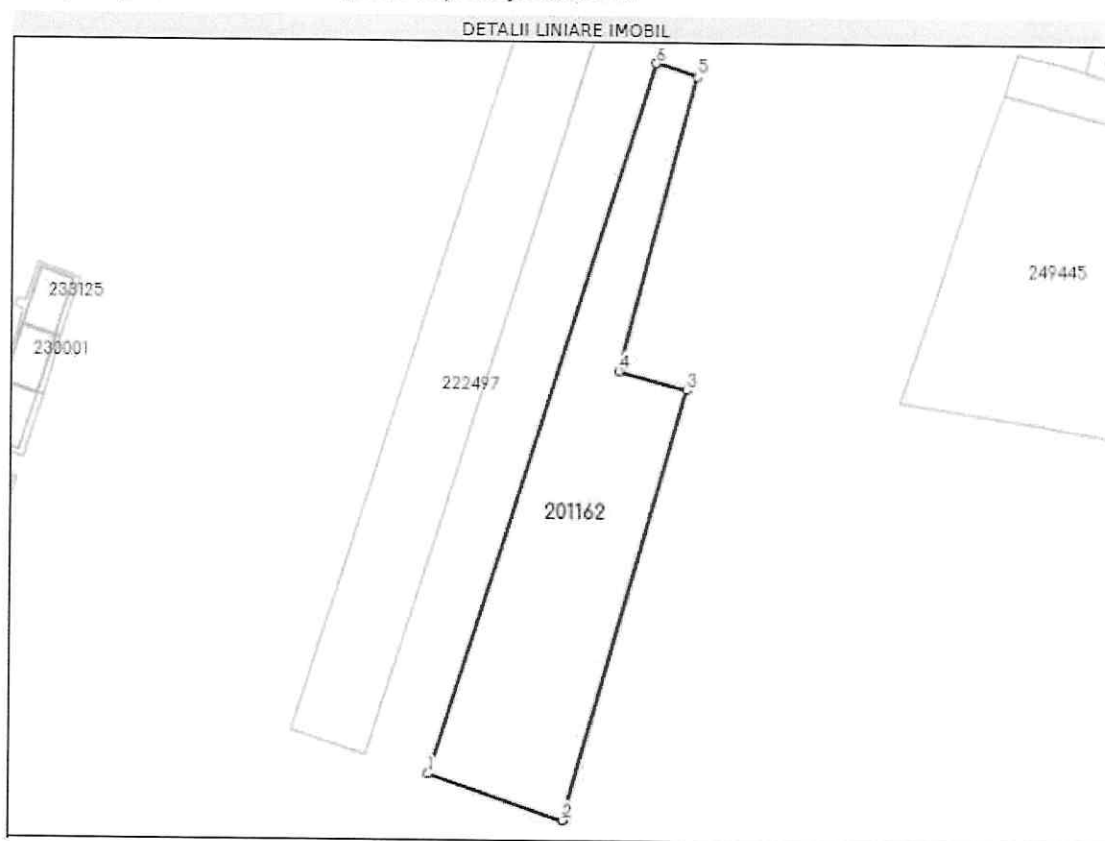
Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
201162	Din acte: 8.435 Masurata: 8.405	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	alte	DA	Din acte: 8.435 Masurata: 8.405	51	15/1	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	47.407
2	3	149.518
3	4	23.678
4	5	100.883

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	14.246
6	1	248.412

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

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

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

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

Data și ora generării,

19/09/2022, 07:09

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, judetul Dolj. Tel: 0728977411; 0766444770 e-mail: pfablanariu@gmail.com		EVALUARI BUNURI MOBILE
	EVALUARI DE INTREPRINDERI		
Nr. inreg	20221013OF01	din	13.10.2022

PROCES VERBAL DE PREDARE PRIMIRE

Prezentul proces verbal s-a incheiat astazi **13.10.2022** intre d-l. Galea Ionut Cristian, din partea **MUNICIPIULUI CRAIOVA** si D-l. Blanariu Mihail Dumitru din partea societatii **BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A..**

Prin prezentul proces verbal se adevereste ca reprezentantul societatii **BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A..** a predat reprezentantului **MUNICIPIULUI CRAIOVA**, in doua exemplare, urmatorul raport de evaluare:

1. Raport de evaluare nr. 2022101202 „*Imobil-teren (intravilan altele), in suprafata totala de 11661 mp (din masuratori), identificat cu nr. cad. 201162 inscris in cartea funciara nr. 201162 UAT Craiova, situat in Municipiul Craiova, str. Dorobantilor, nr. 52, judetul Dolj (fost loc. Cernele T 51 P 15/1)*”, in conformitate cu Nota de Comanda nr. 171277 din 13.10.2022

Prin prezentul proces verbal se adevereste ca prestarea de servicii s-a realizat conform prevederilor contractuale din contractul de achizitie publica de servicii 141155/03.06.2022 la Acordul Cadru nr. 84471/09.08.2022.

Prezentul s-a incheiat in **doua exemplare**, cate unul pentru fiecare parte.

Am predat,
BLANARIU MIHAIL- DUMITRU

Am primit

