

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	2022061406	din	14.06.2022
Nota de comanda	104259	din	06.06.2022

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

Teren intravilan, categorie curti constructii, in suprafata totala de 720,00 mp (din acte), respective 720,00 mp (din masuratori), identificat cu nr. cad. 239629 inscris in cartea funciara nr. 239629 UAT Craiova, situat in Municipiul Craiova, str. Mircesti, nr. 3A, judetul Dolj



Proprietari: Persoanele fizice ANCUTA BOGDAN si ANCUTA SORINA-CRISTINA.

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

-2022-

SCRISOARE DE ÎNĂINTARE

Catre:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de Comanda nr. 104259 din 06.06.2022, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în Nota de comanda ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 14.06.2022.

Etapile parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la *terenul intravilan, categorie curți construcții, în suprafața totală de 720,00 mp (din acte), respectiv 720,00 mp (din măsuratori), identificat cu nr. cad. 239629 înscris în cartea funciara nr. 239629 UAT Craiova, situat în Municipiul Craiova, str. Mircești, nr. 3A, județul Dolj, aflat în proprietatea persoanelor fizice ANCUTA BOGDAN și ANCUTA SORINA-CRISTINA.*

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

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

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

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:

1.026.466 lei, echivalent a 207.560 euro

(1.425,61 lei/mp, echivalent a 288,28 euro/mp)

Cu considerație,

Mihail Dumitru Blănar



Cuprins

Instrucțiunile 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>	10
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 semnate. 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 terți părți implicate în cadrul activității de evaluare, de aceea noi am presupus ca informațiile prezentate nouă de către aceștia au fost de asemenea adevărate, corecte și complete; dacă astfel de informații se dovedesc altfel, evaluarea poate fi afectată;

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

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

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

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

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

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

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

Obiectul evaluării este format din:

- terenul intravilan, categorie curți construcții, în suprafața totală de 720,00 mp (din acte), respectiv 720,00 mp (din măsuratori), identificat cu nr. cad. 239629 înscris în cartea funciara nr. 239629 UAT Craiova.

Amplasare. Imobilul se afla situat în Municipiul Craiova, str. Mircești, nr. 3A, județul Dolj

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

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

Proprietari: Persoanele fizice ANCUTA BOGDAN și ANCUTA SORINA-CRISTINA.

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

Beneficiarii raportului sunt :

1. MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și
2. Persoanele fizice ANCUTA BOGDAN și ANCUTA SORINA-CRISTINA.

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 **09.06.2022**.

Data evaluării proprietății este **09.06.2022**.

Data raportului de evaluare este **14.06.2022**.

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

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

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;
- *Standarde pentru utilizări 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 valorii de piață ce fac obiectul evaluării, s-a folosit metoda comparației directe, recunoscută de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022:

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

1.026.466 lei, echivalent a 207.560 euro

(1.425,61 lei/mp, echivalent a 288,28 euro/mp)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

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,
Blănarîu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănarîu Mihail-Dumitru



CAPITOLUL 1

Termenii de referință ai evaluării

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

1.1. Identificarea clientului

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

1.2. Obiectul evaluării este format din:

- terenul intravilan, categorie curți construcții, în suprafața totală de 720,00 mp (din acte), respectiv 720,00 mp (din măsurători), identificat cu nr. cad. 239629 înscris în cartea funciară nr. 239629 UAT Craiova.

1.3. Amplasare

Imobilul se afla situat în Municipiul Craiova, str. Mircesti, nr. 3A, județul Dolj.

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

1.4. Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării

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

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

1.5. Proprietar

Persoanele fizice ANCUTA BOGDAN și ANCUTA SORINA-CRISTINA

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 ANCUTA BOGDAN și ANCUTA SORINA-CRISTINA.

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 martie – mai 2022, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt, aceste previziuni putându-se schimba în funcție de condițiile viitoare.

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

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

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

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

1.10. Data evaluării

Data inspecției: 09.06.2022

Data evaluării: 09.06.2022

Data raportului: 14.06.2022

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

1.11. Forma de exprimare a valorii

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

Curs valutar BNR la data de 09.06.2022 1 Euro = 4,9454 lei

1.12. Drepturile de proprietate evaluate

Imobilul ce face obiectul evaluării se afla în persoanele fizice ANCUTA BOGDAN și ANCUTA SORINA-CRISTINA.

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

- Nota de Comanda nr. 104259 din 06.06.2022;
- Certificat de urbanism nr. 555 din 06.04.2022;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 239629, numar cerere 109606 din 12.06.2022;
- Hotarire nr. 402 din 28.10.2021;
- Referat de aprobare nr. 178994 din 07.10.2021;
- Raport nr. 183832 din 14.10.2021, privind cumpararea (achizitionarea) de catre Mun. Craiova a imobilului – teren;
- Plan de amplasament si delimitare;
- Raport de avizare nr. 187083 din 10.10.2021;
- Contract de vanzare, incheiere autentificare nr. 806 din 06.02.2020;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 239629, numar cerere 235662 din 29.09.2021
- Adresa proprietar nr 156078 din 02.09.2021;
- Contract de vanzare, incheiere autentificare nr. 338 din 06.02.2018;
- Act de dezmembrare, incheiere autentificare nr. 600 din 13.02.2020.

Conform documentelor de proprietate puse la dispoziție și atașate prezentului raport de evaluare, proprietatea imobiliară ce face obiectul evaluării este în proprietatea persoanele fizice ANCUTA BOGDAN și ANCUTA SORINA-CRISTINA.

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

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

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

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

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

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

Standarde pentru utilizări specifice: SEV 400 Verificarea evaluării.

1.14. Ipoteze restrictive și condiții limitative

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

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

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

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

1.15. Sursele de informare

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

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

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

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

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

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

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

1.16. Riscul evaluării

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

Analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări preced punerea în aplicare a abordărilor în evaluare. Analiza celei mai bune utilizări se bazează pe concluziile analizei de piață și ale analizei vandabilității.

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

Cea mai bună utilizare a proprietății s-a bazat pe observații privind proprietăți din zona amplasament evaluat și proximitatea acestuia, precum și în zone cu atractivitate similară. Se desprinde aspectul ca utilizarea pentru parcare publică este probabilă, în mod rezonabil.

Utilizarea curentă – teren spațiu verde, parcare publică - se presupune a fi cea mai bună utilizare deoarece nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea în alte scopuri.

Concluzionând, cea mai bună utilizare a proprietății, care să respecte definiția celei mai bune utilizări este utilizarea ca teren intravilan ocupat de construcție aflată în proprietatea unei terțe persoane.

Nu se preconizează pe termen mediu și lung schimbarea utilizării actuale.

Segmentul cel mai probabil de cumpărători este limitat.

2.2. Analiza pieței

2.2.1. Definiția pieței

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

În cazul prezentei evaluări, se analizează piața imobilelor tip teren cu destinație de spațiu verde, parcare, loc de joacă.

2.2.2. Considerații generale asupra pieței locale

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

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

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

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

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

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

2.2.3. Analiza cererii

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

Potențialii cumparatori pentru imobilele prezentate în acest studiu sunt institutii publice, persoane fizice, patroni sau asociați la diferite firme private române, mixte sau străine.

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

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

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

2.2.4. Analiza ofertei

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

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

2.2.5. Echilibrul pieței

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

Având în vedere că :

- cererea este mica;
- oferta este moderată,

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

CAPITOLUL 3

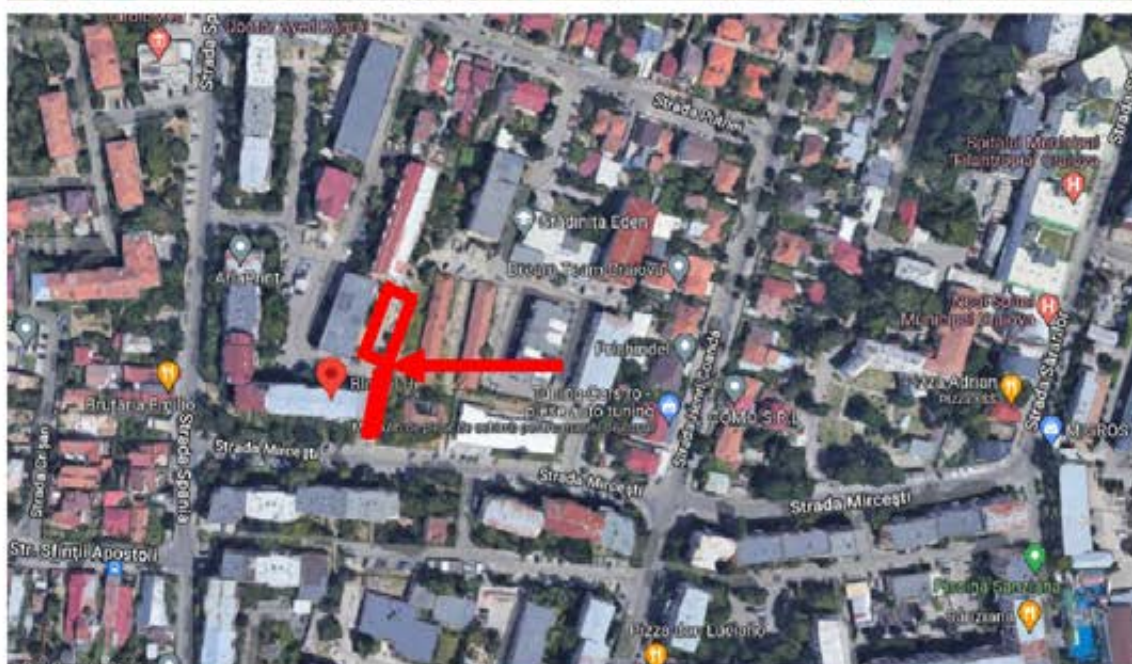
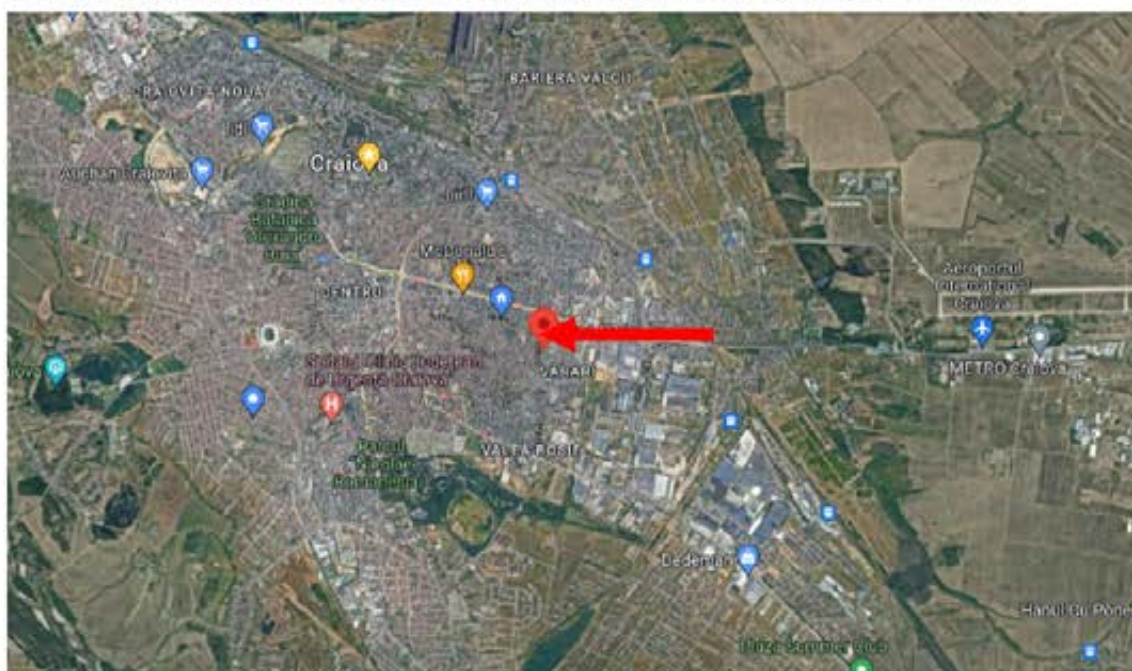
Prezentarea datelor

Inspecția imobilului ce aparține persoanele fizice CORACI ALEXANDRU-IULIAN și CORACI DANIELA MIHAELA, s-a făcut de către evaluator în data de 09.06.2022, în prezența reprezentantului beneficiarului.

3.1. Descrierea stării tehnice a imobilului

3.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se afla situat în Municipiul Craiova, str. Mircești, nr. 3A, județul Dolj.



<i>Zona de amplasare</i>	In zona mediana a Municipiul Craiova, Cartier Sarari, str. Mircesti, nr. 3A, judetul Dolj
<i>Artere importante de circulație prin apropiere</i>	Pietonal: Strada Mircesti Auto: Strada Mircesti Calitatea rețelelor de transport: afsaltate
<i>Caracterul edilitar al zonei</i>	Tipul zonei: rezidentiala-comerciala
<i>Utilitati edilitare</i>	Rețea urbană de energie electrică: existentă Rețea urbană de apă: existentă Rețea urbană de termoficare: existentă Rețea urbană de gaze: existentă Rețea urbană de canalizare: existentă Rețea urbană de telefonie: existentă Rețea urbană de transmisii de date: existentă
<i>Gradul de poluare al zonei</i>	Corespunzător traficului auto
<i>Ambient</i>	Liniștit
<u>3.1.2. Descrierea terenului</u>	
<i>Nr. cad.</i>	239629
<i>Carte funciara</i>	245629 a loc. Craiova
<i>Suprafata</i>	720 mp din acte, si 720 mp din masuratori
<i>Deschidere</i>	La alei de acces
<i>Concluzii in urma inspectiei</i>	Terenul este acoperit cu platforma betonata, vegetatie si pamant

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, extracția, 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 corectate în funcție de asemănări și diferențieri. În cazul de față, ca tehnica de comparație, se va utiliza comparația directă, tehnica procentuală. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile, prin cuantificarea corecțiilor.

Corecțiile 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 corecțiilor 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 comparație și alta pentru corecție.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total corecții exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Tranzacțiile care necesită cele mai mici corecții vor avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Pentru a aplica această metodă, evaluatorii 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. Grila de piață este prezentată în Anexa 1.1. 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 1.1. din această secțiune, estimăm că **valoarea de piață a terenului este:**

1.026.466 lei, echivalent a 207.560 euro

(1.425,61 lei/mp, echivalent a 288,28 euro/mp))

CAPITOLUL 5 **Opinia evaluatorului**

Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale

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

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

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

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

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

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

1.026.466 lei, echivalent a 207.560 euro

(1.425,61 lei/mp, echivalent a 288,28 euro/mp)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

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

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

BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA



Evaluator autorizat
Blanariu Mihail-Dumitru

ANEXE

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

Anexa 1 Calcule

Anexa 1.1. Metoda comparațiilor directe

ANEXA 1.1.1.				
EVALUAREA TERENULUI - COMPARAȚIA DIRECTĂ				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
		Comp.1	Comp.2	Comp.3
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIEI				
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	550,0	433,3	420,0
Tipul tranzacției		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare
Ajustare pentru tip tranzacție (%)		-15%	-15%	-15%
Ajustare pentru tip tranzacție (EUR/mp)		-82,5	-65,0	-63,0
Preț ajustat (EUR/mp)		467,5	368,3	357,0
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		467,5	368,3	357,0
Restricții de utilizare	Fara	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		467,5	368,3	357,0
Condiții de finanțare	La plată	La plată	La plată	La plată
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		467,5	368,3	357,0
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		467,5	368,3	357,0
Condiții de piață	iun.22	iun.22	iun.22	iun.22
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		467,5	368,3	357,0
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	Craiova, str. Mircești nr 3A, județul Dolj	Craiova, str. Dojului Intersecție cu 1 Decembrie 1918, jud. Dolj	Craiova, Parc Cornitoiu, jud. Dolj	Craiova, Craiovită Noua, jud. Dolj
Ajustare (%)		-15%	-10%	-5%
Ajustare (EUR/mp)		-70,1	-36,8	-17,9
Preț ajustat (EUR/mp)		397,4	331,5	339,2
Acces	Strada Principală, Drum principal	Deschidere la 2 străzi	Strada Principală, Drum principal	Strada Principală, Drum principal
Ajustare (%)		-10%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		-39,7	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		357,6	331,5	339,2
Suprafață (mp)	720	370	600	302
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EURO)		357,6	331,5	339,2
Topografie	Plan	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		357,6	331,5	339,2
Utilități	Toate la lim. Prop	Toate la lim. Prop	Toate la lim. Prop	Toate la lim. Prop
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		357,6	331,5	339,2
Utilizare	Parcare publică, spațiu verde	curți construcții	curți construcții	curți construcții
Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%
Ajustare (EUR/mp)		-53,6	-49,7	-50,9
Preț ajustat (EUR/mp)		304,0	281,8	288,3
Alte aspecte / Construcție demolabilă pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		303,99	281,77	288,28
ajustare totală netă (EUR/mp)		-163,5	-86,6	-68,7
ajustare totală netă (%)		-30%	-20%	-16%
ajustare totală brută (EUR/mp)		163,51	86,56	68,72
ajustare totală brută (%)		30%	20%	16%
Proprietatea comparabilă 2 a înregistrat cea mai mică corecție/ajustare brută (EUR)				
VALOARE DE PIATĂ UNITARĂ	288,28	EUR/mp	1 EUR=	4,9454
	1.425,65	LE/mp		
VALOARE DE PIATĂ TOTALĂ	207.560	EUR		
	1.026.466	LEI		

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

Studiu pietei și al comportamentului cumpărătorilor reflecta diferențe între prețurile proprietăților pe piață			
Tipul tranzacției			
În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranșionare variază pe piața locală			
Ajustări	Comp 1 -15%	Comp 2 -15%	Comp 3 -15%
Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor 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 în diviziune în cota			
Ajustări	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%
Restricții de utilizare			
Se considera că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.			
Ajustări	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%
Condiții de finanțare			
Se considera că la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleși - nu sunt necesare ajustări.			
Ajustări	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%
Condiții de vânzare			
Se considera că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleși ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt			
Ajustări	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%
Condiții de piață			
Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similar	Comp 2 similar	Comp 3 similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.			
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII			
Localizare			
În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 mai bună	Comp 2 mai bună	Comp 3 mai bună
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	-15%	-10%	-5%
S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ în funcție de avantajele/dezavantajele ce reies din localizare			
Acces			
Drumul de acces spre proprietate sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietate cu acces auto ușor			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 mai bun	Comp 2 similar	Comp 3 similar
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativă	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	-10%	0%	0%
Comparabila 1 a fost ajustată pozitiv întrucât are acces la drum pietruit.			
Suprafață (mp)			
În cazul suprafețelor mari de teren numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie parcelată pentru o			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similară	Comp 2 similară	Comp 3 similară
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafațe			
Topografie			
În funcție de topografia imobilului, cumpărătorii recunosc un plus de valoare și există disponibilitatea acestora de a plăti mai			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similară	Comp 2 similară	Comp 3 similară
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață ținând cont de topografia diferită dintre comparabile și subiectul analizat.			
Forma - deschidere la stradă / raportul laturilor			
Diferențele privind frontul strădal sunt percepute diferit de participanții la piață. În general, proprietățile cu deschidere mai			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similară	Comp 2 similară	Comp 3 similară
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață ținând cont de diferența în prețul plătit față de un imobil cu o deschidere			
Utilități			
Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietate cu			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similare	Comp 2 similare	Comp 3 similare
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu			
Utilizare			
Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru loturile de teren amplasate într-o zonă cu potențial comercial/servicii			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 superioară	Comp 2 superioară	Comp 3 superioară
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	-15%	-15%	-15%
Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizare a			
Alte aspecte / Construcție de molabilă pe teren			
În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similar	Comp 2 similar	Comp 3 similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%

Anexa 2 Fotografii



Anexa 3 Oferte

COMPARABILE Teren

COMPARABILA 1

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/brazda-lui-novac/teren-constructii-de-vanzare-XV0603KAU>

The screenshot shows a real estate listing on the website Imobiliare.ro. The title is "Teren construcții de vânzare" (Plot for sale). The price is listed as 203,500 €. The location is Craiova, in the district of Braza, near the intersection of the main road and the road to the cemetery. The plot area is 100 m², and the width is 11 m. The listing includes a contact number 0765 004 990 and the name of the agent, Stefan. There is a button to "Trimite mesaj" (Send message). The description mentions that the plot is in the Braza district, with a width of 11 m and a length of 100 m, and is located near the intersection of the main road and the road to the cemetery. The listing also includes a "Notițe" (Notes) section and a "Adaugă comentariu" (Add comment) button.

COMPARABILA 2

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/600-mp-teren-vanzare-cornitoiu-2-3322076>

The screenshot shows a real estate listing on the website Imoradar24.ro. The title is "600-mp-teren-vanzare-cornitoiu-2-3322076". The price is listed as 260,000 €. The listing includes a contact number 0722572006 and a button to "Chat WhatsApp". The description mentions that the plot is in the Cornitoiu district, with an area of 600 m², and is located near the intersection of the main road and the road to the cemetery. The listing also includes a "Notițe" (Notes) section and a "Adaugă comentariu" (Add comment) button.

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

Vand teren Craiova, intravilan, Parc Cornilolu

[Detalii](#)

Pret / m ²	633,35 €	Suprafata utila	800 mp
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Construibile

Descriere

Teren intravilan, Parc Cornilolu, 800mp, 20m deschidere, 250 000 euro. Terenul este imprejuiat, utilitat in zona (apa, gaze, canalizare), pretul este foarte putin negociabil.

[Salveaza](#) [Compart](#)

[Direct proprietar vizitator](#)

0722572036

[Chat WhatsApp](#)

Postat pe 19.05.2022 Actualizat pe 19.05.2022

COMPARABILA 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/reducere-teren-construibil-regim-p-2-cu-toate-avizele-302-mp-IDpLjK>

302 mp

126 840 €

[Salveaza la Favorite](#)

[Contact](#)

REDUCERE! Teren construibil regim P+2, cu toate avizele, 302 mp,...

302 mp

126 840 €

400 €/mp

[Salveaza la Favorite](#)

[Contact](#)

Prezentare generala

Suprafata	302 mp	Tip teren	Cere informatii
Inclinatie	Cere informatii	Siguranta	Cere informatii
Vizionare la distanta	Cere informatii	Tip vanzator	Agentie

Descriere anunt

BLITZ propune spre achizitie un teren intravilan de 302 mp situat intr-o zona centrala, in cartierul 1 Mai, cu acces facil, toate utilitatile si front de 17 m. Terenul este construibil cu regim de inaltime maxim P + 2, POT max 35% si CUI max 1.05, potrivit pentru locuinte, cladire de birouri, clinica privata, cu parcare disponibila in apropiere. Au fost obtinute toate avizele favorabile constructiei de la furnizorii de utilitati. BLITZ 75100TV

BLITZ

351 [afiseaza numarul](#)

Strada Bradei nr. 26, Craiova, Dolj

[Raporteaza](#)

Anexa 4 Documente de proprietate

- Nota de Comanda nr. 104259 din 06.06.2022;
- Certificat de urbanism nr. 555 din 06.04.2022;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 239629, numar cerere 109606 din 12.06.2022;
- Hotarire nr. 402 din 28.10.2021;
- Referat de aprobare nr. 178994 din 07.10.2021;
- Raport nr. 183832 din 14.10.2021, privind cumpararea (achizitionarea) de catre Mun. Craiova a imobilului – teren;
- Plan de amplasament si delimitare;
- Raport de avizare nr. 187083 din 10.10.2021;
- Contract de vanzare, incheiere autentificare nr. 806 din 06.02.2020;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 239629, numar cerere 235662 din 29.09.2021
- Adresa proprietar nr 156078 din 02.09.2021;
- Contract de vanzare, incheiere autentificare nr. 338 din 06.02.2018;
- Act de dezmembrare, incheuere autentificare nr. 600 din 13.02.2020



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. 104259/06.06.2022

Notă Comandă

I. Kerem

1. Prin HCL nr. 400/28.10.2021 se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a **imobilului-teren**, în suprafață de 642 mp. din acte și 646 mp. din măsurători, situat în municipiul Craiova, **str.1 Decembrie 1918, nr.13C**, înscris în Cartea Funciară nr.202189, 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.

2. Prin HCL nr.401/28.10.2021 se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a **imobilului-teren**, în suprafață de 125 mp. din acte și 131 mp. din măsurători, situat în municipiul Craiova, **Calea Severinului, nr.27 (fost 21)**, înscris în Cartea Funciară nr.241897, 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.

3. Prin HCL nr. 402/28.10.2021 se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a **imobilului-teren**, în suprafață de 720 mp, corp 1, situat în municipiul Craiova, **str.Mircești, nr.3A**, înscris în Cartea Funciară nr.239629, 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.

4. Prin HCL nr. 403/28.10.2021 Se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a **imobilului-teren**, în suprafață de 30 mp., situat în municipiul Craiova, **str.Mircești, nr.3A**, înscris în Cartea Funciară nr.239630, 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.

5. Prin HCL nr. 404/28.10.2021 Se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a **imobilului-teren**, în suprafață de 400 mp. din acte și 399 mp. din măsurători, situat în municipiul Craiova, **Bdul.Dacia, nr.80B**, înscris în Cartea Funciară nr.219549, 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.

6. Prin HCL nr. 405/28.10.2021 Se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a **imobilului-teren**, în suprafață de 410 mp. din acte și 411 mp. din măsurători, situat în

municipiul Craiova, str.Constantin Brâncoveanu, nr.59A (fost str.Garoafei, nr.2), înscris în Cartea Funciară nr.233000, 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.

7. Prin HCL nr. 347/28.10.2021 Se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului-teren, în suprafață de 300 mp, situat în municipiul Craiova, str.Privighetoarei, nr.8B-C (fost nr.8B, fost nr.11), înscris în Cartea Funciară nr.245033, identificat conform planului de amplasament și delimitare și a planului de încadrare în zonă, prevăzute în anexele nr.1 și 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre. Prețul de pornire al negocierii va fi stabilit pe baza raportului de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere Acordul Cadru nr.84471/04.05.2022 având ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, precum și contractul subsecvent nr.103299/03.06.2022, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să estimați prețul de pornire al negocierii în vederea cumpărării de către municipiul Craiova pentru fiecare dintre terenurile de mai sus, în vederea ducerii la îndeplinire a prevederilor hotărârilor menționate anterior.

Nume și prenume	Funcția	Data
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv	06.06.2022
Mihăilă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	06.06.2022
Intocmit: Gavrilăscu Florentina	Inspector	06.06.2022

Lista de difuzare a documentului:

Nr.	Nr. exemplar / difuzat	Destinatar	Nr. file	Nr. file anexate	Observații
1	Exemplar 1	Serviciul Patrimoniu	1		Arhivat
2	Exemplar 2	PFA Bănușu Mihail-Dumitru	1		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.

ROMANIA
JUDEȚUL DOLJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Ex 2

Nr. 63809 din 06.04.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 555 din 06.04.2022

În scopul: - informare urbanistica

MUNICIPIUL CRAIOVA REPREZENTAT DE PRIMAR LIA OLGUTA
VASILESCU PRIN DELEGAT DIRECTOR EXECUTIV GILEA IONUT
CRISTIAN

Ca urmare a cererii adresate de
cu domiciliul în județul Dolj, Municipiul Craiova, satul -,
sectorul -, cod poștal -, Strada Tirgului, nr. 26, bloc -,
sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -,
înregistrată la nr. 63809 din 29/03/2022
pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Dolj, Municipiul Craiova,
satul -, sector -, cod poștal -, Strada Mircești, nr. 3 A, bloc -, sc. -, et. -,
ap. - sau înscris în C.F. UAT Craiova, nr. 239629, numărul topografic al parcelei
sau identificat prin (3)
plan de situație, număr cadastral: 239629

720 mp

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. - faza P.U.G.,
aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local Craiova nr. 23/2000, 543/2018
În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

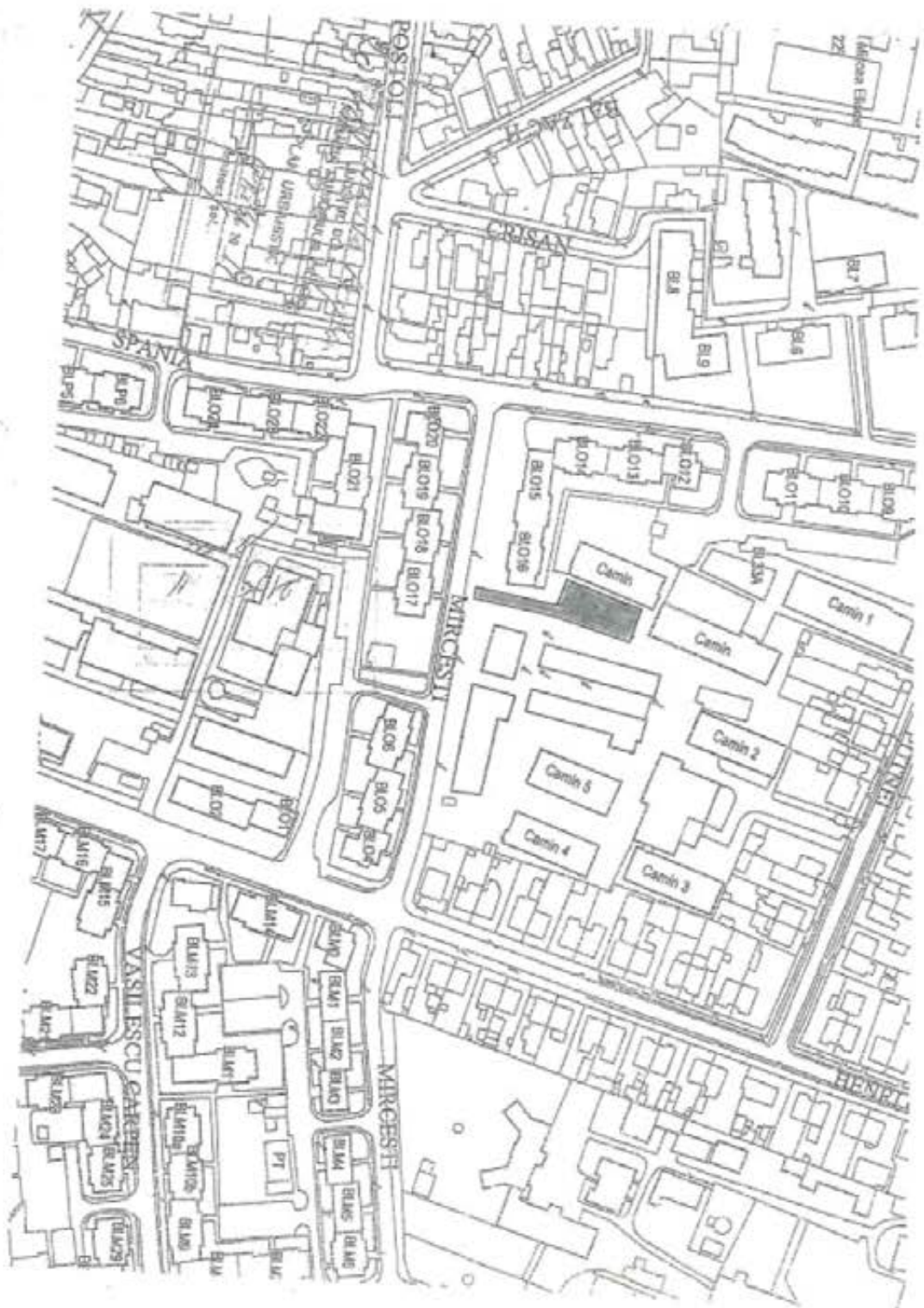
Teren intravilan proprietate privată a numiților Ancuta Bogdan și Ancuta Sorina-Cristina cota actuală 1/1, conf.
extras C.F. nr. 239629/29.09.2021.

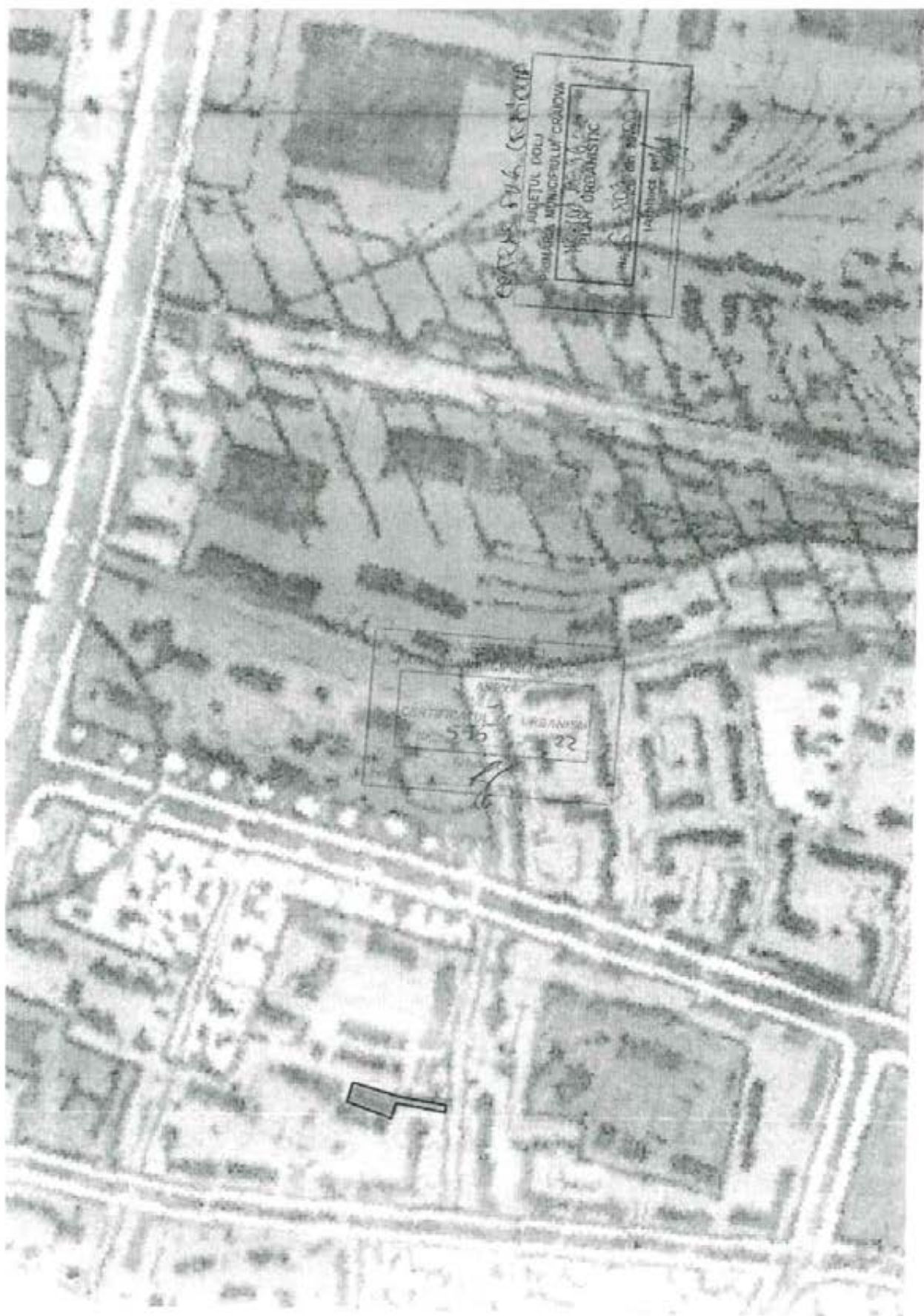
2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală a terenului - curți construcții
Destinația după P.U.G. - zona locuințe colective
Suprafața terenului - 720,00 mp din acte și din măsuratori

- (1) Numele și prenumele solicitantului
(2) Adresa solicitantului
(3) Date de identificare a imobilului

Anexa 2





GRADINA NO. 1014

JUDETUL DOLJ
ROMANIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Nr. 100/2005
PLAN URBANISTIC
Nr. 62/2005 din 29.03
V. Anghel

JUDETUL DOLJ
ROMANIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Nr. 100/2005
PLAN URBANISTIC
Nr. 62/2005 din 29.03
V. Anghel



Search: 1-500

Nr. vouchet	Suprafata marcată (mp)	Ad	
239829	720	Mun. Craiova, Str. Micșei	
Carta Funtiere nr.		UAT	CRAIOVA



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata(m ²)	Termen intrevilan inregistrare
1	Cu	720	
Total		720	

B. Date referitoare la constructii			
Cod constructii	Destinatia	Suprafata construita in sol (m ²)	
Total			

Suprafața totală măsurată a liniei/țigului =

Executant: Gheorghe Iulian Nicusor

Centrul de cercetare sismotehnică la Iași,
solicitându-vă însoțirea domnului inginer la sediul
și prezentându-vă scrisoarea de recomandare din partea
Științelor și Tehnologiei.

Classified
 Exempt

Stampa BCFI

Data: 05.11.2019

TERMINUL DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) Certificatul de urbanism
b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale);

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

☐ Copie D.T. pentru acordul/autorizația administratorului drumului pentru bransamente/racorduri executate pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1. Avize și acorduri privind utilități urbane și infrastructura:

☐ alimentare cu apă - Compania de Apa Oltenia

☐ canalizare - Compania de Apa Oltenia

☐ alimentare cu energie electrică - CEZ - Distribuție Energie Oltenia

☐ alimentare cu energie termică - SC Termo Urban Craiova SRL

☐ S.C. CONPET

☐ S.N.P. PETROM

☐ Acord autentificat al proprietarilor perimetral afectați de funcțiune

d.2. avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

Alte avize/acorduri:

☐ STGN Medias

☐ SNGN Romgaz Ploiesti

☐ TRANSELECTRICA

☐ S.C. Flash Lightning Service S.A.

☐ TERMoeLECTRICA

☐ S.E. CRAIOVA 2

d.3. avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4. Studii de specialitate:

- e) ☐ Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Lia Olguta Vasilescu

SECRETAR GENERAL,
Nicoleta Miulescu

ARHITECT SEF,
Gabriela Miereanu

Achitat taxa de 0,00 lei, conform chitanței nr. _____ din _____

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de _____

ŞEF SERVICIU
Stela Mihaela Ene

INTOCMIT
Livia Cristina Calin

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 239629 Craiova

Nr. cerere	109606
Ziua	12
Luna	06
Anul	2022

Cod verificare
100116480039



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Craiova, Str Mircesti, Nr. 3A, Jud. Dolj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	239629	720	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
29345 / 14/02/2020		
Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE AUT NR 600, din 13/02/2020 emis de NP Sorop Alexandru Oliviu;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 239629 a imobilului cu numarul cadastral 239629/Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 201488 inscris in cartea funciara 201488;	A1
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE AUT. NR. 338, din 16/02/2018 emis de NP Diaconescu Gelu Emilian;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) ANCUȚA BOGDAN 2) ANCUȚA SORINA-CRISTINA	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 201488/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 39993 din 19/02/2018;		

C. Partea III. SARCINI .

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

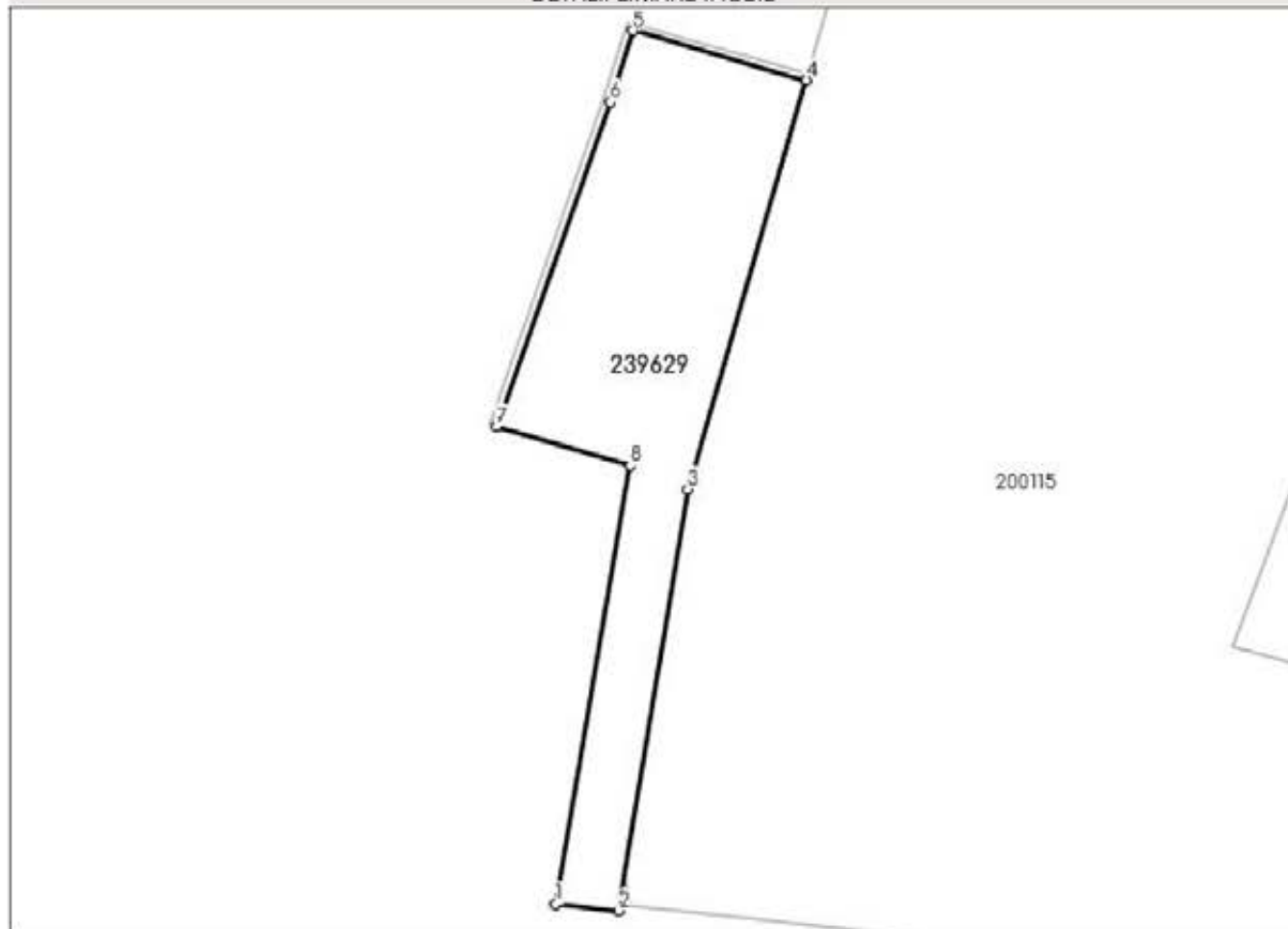
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
239629	720	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	720	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.23
2	3	35.107
3	4	34.938
4	5	14.82
5	6	6.155
6	7	28.25

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	11.466
8	1	36.562

** 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 ANCPI 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,

12/06/2022, 09:08

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.402

**privind cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului-teren
situat în str.Mircesti, nr.3A**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 28.10.2021;

Având în vedere referatul de aprobare nr.178994/2021, raportul nr.183832/2021 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.185132/2021 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.Mircesti, nr.3A și avizele nr.5/2021 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.5/2021 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.5/2021 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 720 mp, corp 1, situat în municipiul Craiova, str.Mircesti, nr.3A, înscris în Cartea Funciară nr.239629, 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.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Dan-Ștefan SPÂNU

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

Referat de aprobare

la Proiectul de hotărâre privind cumpărarea (achiziționarea) de către Municipiul Craiova, a imobilului- teren cu suprafața de 720 mp, corp 1 de proprietate, situat în Craiova, Str. Mircești, nr. 3A înscris în Cartea Funciară nr. 239629 UAT Craiova

Prin adresa nr.156078/2021 dl. Ancuța Bogdan proprietar al imobilului - teren cu suprafața de 720 mp, corp 1 de proprietate, situat în Craiova, Str. Mircești, nr. 3A înscris în Cartea Funciară nr. 239629 UAT Craiova, provenit din imobilul - teren cu suprafața de 750 mp înscris în Cartea Funciară nr. 201488 UAT Craiova, aduce la cunostință Primăriei Municipiului Craiova că este interesat de vanzarea terenului mai sus menționat ce este pretabil amenajării unui loc de joacă, a unor spații suplimentare de parcare sau spațiu verde.

Având în vedere că la nivelul Municipiului Craiova există un deficit al locurilor de parcare, al spațiilor unde se pot desfășura activități sociale (relaxare, sport, locuri de joacă pentru copii, zone verzi, etc), precum și al terenurilor proprietatea municipiului ce pot fi astfel amenajate, iar autoritatea publică locală intenționează să realizeze investiții pentru acoperirea acestui deficit, este oportună inițierea unui proiect de hotărâre privind cumpărarea (achiziționarea) de către Municipiul Craiova a imobilului - teren cu suprafața de 720 mp, corp 1 de proprietate, situat în Craiova, Str. Mircești, nr. 3A înscris în Cartea Funciară nr. 239629 UAT Craiova .

Primar,
Lia-Olguța Vasilescu

Director Executiv,
Cristian Ionuț Gâlea

Șef Serviciu,
Lucian Cosmin Mitucă

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Patrimoniu
Nr. 183832/14.10.2021

RAPORT

privind cumpărarea (achiziționarea) de către Municipiul Craiova, a imobilului - teren cu suprafața de 720 mp, corp 1 de proprietate, situat în Craiova, Str. Mircești, nr. 3A înscris în Cartea Funciară nr. 239629 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 „Proiectul de hotărâre privind cumpărarea (achiziționarea) de către Municipiul Craiova, a imobilului - teren cu suprafața de 720 mp, corp 1 de proprietate, situat în Craiova, Str. Mircești, nr. 3A înscris în Cartea Funciară nr. 239629 UAT Craiova”.

Prin adresa nr.156078/2021 dl. Ancuța Bogdan proprietar al imobilului – teren, conform Contract de vânzare autenticat sub nr. 338/16.02.2018 și Act de Dezmembrare autenticat sub nr. 600/12.02.2020 cu suprafața de 720 mp, corp 1 de proprietate, situat în Craiova, Str. Mircești, nr. 3A înscris în Cartea Funciară nr. 239629 UAT Craiova, provenit din imobilul - teren cu suprafața de 750 mp înscris în Cartea Funciară nr. 201488 UAT Craiova, aduce la cunoștință Primăriei Municipiului Craiova că este interesat de vânzarea terenului mai sus menționat către Municipiul Craiova.

Din verificările efectuate s-a constatat că realizarea unei construcții pe acest teren va împiedica accesul la blocurile din imediata vecinătate.

Având în vedere cele de mai sus și în conformitate cu Referatul de aprobare nr. 178994/07.10.2021 este oportună inițierea unui proiect de hotărâre privind cumpărarea (achiziționarea) de către Municipiul Craiova a imobilului - teren cu suprafața de 720 mp, corp 1 de proprietate, situat în Craiova, Str. Mircești, nr. 3A, înscris în Cartea Funciară nr. 239629 UAT Craiova, teren ce este pretabil amenajării unui loc de joacă, a unor spații suplimentare de parcare sau spațiu verde.

Totodată facem precizarea că la nivelul Municipiului Craiova există o nevoie acută de locuri de parcare, locuri de joacă pentru copii cât și de zone verzi.

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 cu suprafața de 720 mp, corp 1 de proprietate, situat în Craiova, Str. Mircești, nr. 3A înscris în Cartea Funciară nr. 239629 UAT Craiova, identificat conform plan de amplasament și delimitare – anexa 1 parte integrantă la prezentul raport și plan 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:

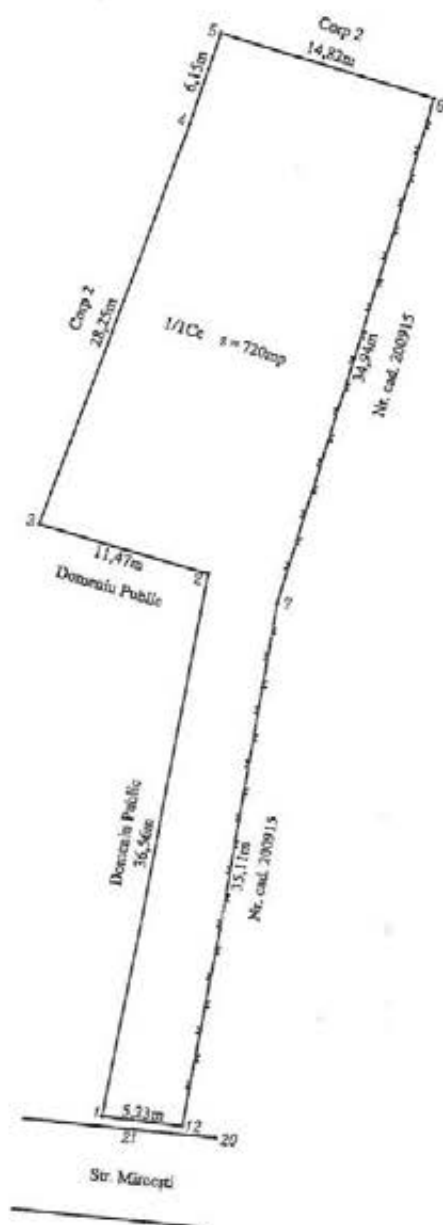
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMO

CORPUL 1 DE PROPRIETATE

Scara:1:500

Anexa 1

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adr
239629	720	Mun. Craiova, Str. Mircești,
Cartea Funciara nr.	UAT	CRAJOVA



313250

313200

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata(mp)	
1	Ce	720	Teren intravilan imprejur
Total		720	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului =

Executant:Giurca Iulian Nicusor

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

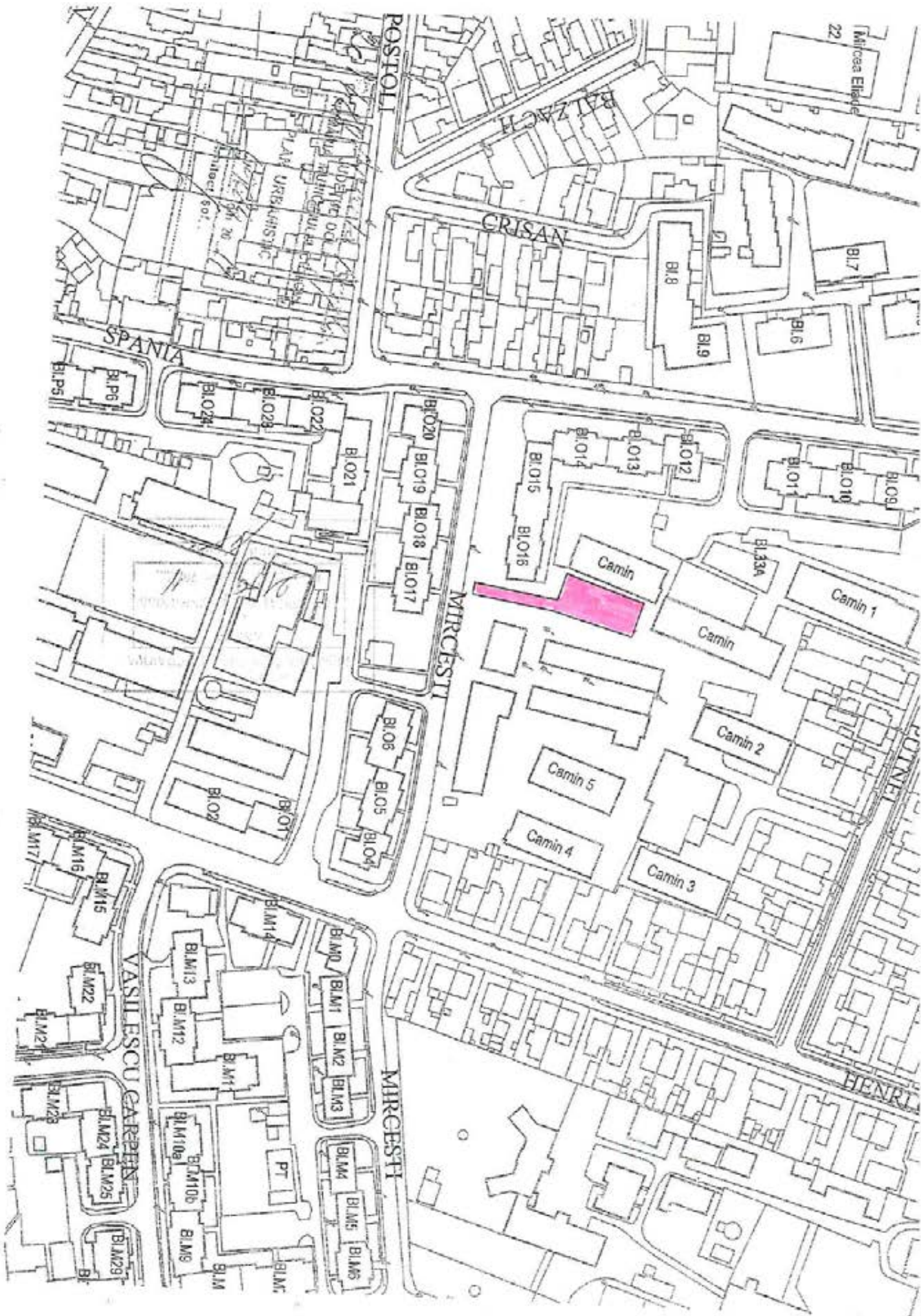
Stampila si semnatura



Data: 05.11.2019

Confirm integr

Stampila BCPI



MUNICIPIUL CRAIOVA

PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ

Nr. 185132/18.10.2021

RAPORT DE AVIZARE

Avand în vedere:

- Referat de aprobare nr. 178994/2021 și Raportul nr. 183832/2021 al Direcției 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

1. Cumpărarea (achiziționarea) de către Municipiul Craiova a imobilului - teren cu suprafața de 720 mp, corp 1 de proprietate, situat în Craiova, Str. Mircești, nr. 3A înscris în Cartea Funciară nr. 239629 UAT Craiova, identificat conform plan de amplasament și delimitare – anexa 1 parte integrantă la prezentul raport și plan 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 publicitate imobiliară prevăzute de lege vor fi suportate de către Municipiul Craiova.

**Director Executiv,
Ovidiu Mischianu**

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

**Intocmit,
Cons.jur.Nicoleta Bedelici**

Îmi asum responsabilitatea privind legalitatea actului
administrativ.



100079225866

Incheiere Nr. 29345 / 14-02-2020



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

Dosarul nr. 29345 / 14-02-2020

INCHEIERE Nr. 29345**Registrator:** CODRUTA MIHAELA UDREA**Asistent:** MARILENA NEDELCU

Asupra cererii introduse de ANCUȚA BOGDAN domiciliat în l

Nr.

-Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE AUT NR 600/13-02-2020 emis de NP Sorop Alexandru Oliviu;

fiind indeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 120 lei, cu documentul de plată:

-Chitanța externă nr. 561794/13-02-2020 în suma de 120
pentru serviciul având codul 222

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere.

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 201488, înscris în cartea funciara 201488 UAT Craiova având proprietarii: ANCUȚA BOGDAN, ANCUȚA SORINA-CRISTINA în cota de 1/1 de sub B.2;
- Se sistează cf. 201488 a imobilului cu nr. cad. 201488/Craiova ca urmare a dezmembrării acestuia în următoarele 2 imobile:
-- nr.cad.239629\cf.239629;
-- nr.cad.239630\cf.239630;
asupra A.1 sub B.4 din cartea funciara 201488 UAT Craiova;
- se radiază înscrierea de sub B 3. asupra A.1 sub B.4 din cartea funciara 239629 UAT Craiova;
- Se înființează cartea funciara 239630 a imobilului cu numărul cadastral 239630/Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 201488 înscris în cartea funciara 201488; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 239630 UAT Craiova;
- se radiază înscrierea de sub B 3. asupra A.1 sub B.4 din cartea funciara 239630 UAT Craiova;
- Se înființează cartea funciara 239629 a imobilului cu numărul cadastral 239629/Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 201488 înscris în cartea funciara 201488; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 239629 UAT Craiova;

Prezenta se va comunica părților:

SOROP ALEXANDRU OLIVIU

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Craiova, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

18-02-2020

Registrator,

CODRUTA MIHAELA UDREA

Asistent Registrator,

MARILENA NEDELCU

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



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 239629 Craiova

Nr. cerere	235662
Ziua	29
Luna	09
Anul	2021

Cod verificare
100108262088



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Craiova, Str Mircești, Nr. 3A, Jud. Dolj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	239629	720	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
29345 / 14/02/2020		
Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE AUT NR 600, din 13/02/2020 emis de NP Sorop Alexandru Oliviu;		
B1	Se înființează cartea funciară 239629 a imobilului cu numărul cadastral 239629/Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 201488 înscris în cartea funciară 201488;	A1
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE AUT. NR. 338, din 16/02/2018 emis de NP Diaconescu Gelu Emilian;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1	A1
	1) ANCUȚA BOGDAN	
	2) ANCUTA SORINA-CRISTINA	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 201488/Craiova, inscrisa prin Incheierea nr. 39993 din 19/02/2018;		

C. Partea III. SARCINI .

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

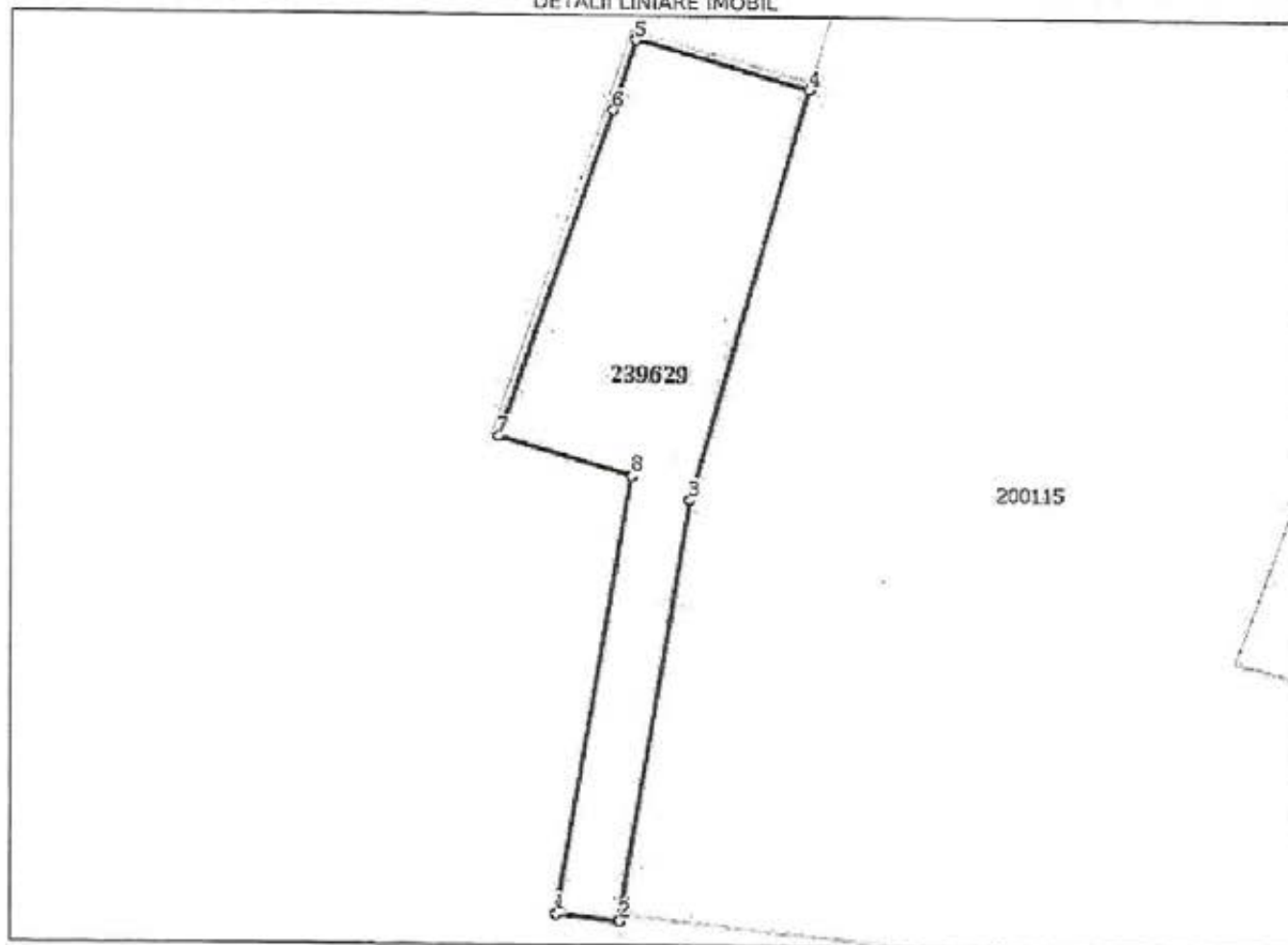
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
239629	720	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	720	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.23
2	3	35.107
3	4	34.938
4	5	14.82
5	6	6.155
6	7	28.25

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	11.466
8	1	36.562

** 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 ANCPI 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,

29/09/2021, 16:22

M. Glicea
03.09.2021

M. Mihail
06.09.2021

M. Popescu
06.09.2021

Catre

Primaria Municipiului Craiova

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
C128
Nr. *156048*
Zina *2* Luna *09* Anul 202*1*
Anexa

Subsemnatul Ancuta Bogdan, domiciliat in _____ in
calitate de proprietar al terenului situat in Craiova, str. Mircesti, nr. 3A, compus din teren intravilan in
suprafata de 750 mp, avand categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu numar cadastral
201488, inscris in CF nr. 201488 a localitatii Craiova va aduc la cunostiinta faptul ca sunt interesat de
vanzarea terenului mentionat mai sus. In cazul in care doriti achizitionarea terenului va rog sa ma
contactati la nr. de telefon _____

DATA:

02.09.2021

SEMNATURA:

25288 / 03.09.2021

K

CONTRACT DE VÂNZARE

DUPLICAT

Între subsemnații:-----

1. MOGOS OLGUTA-MARIA, casatorita, avand regimul comunitatii legale de bunuri, domiciliata in municipiul judetul Dolj, CNP în calitate de vânzătoare și -----

2. ANCUTA BOGDAN, căsătorit, domiciliat în municipiul judetul Dolj, CNP în calitate de cumpărător, --

a intervenit prezentul contract de vânzare în următoarele condiții:-----

Subsemnata MOGOS OLGUTA-MARIA vand domnului ANCUTA BOGDAN, terenul intravilan proprietatea mea, in suprafata de 750 mp. din acte si din masuratori, situat în municipiul Craiova, str. Mircesti nr. 3A, judetul Dolj.-----

Imobilul este înscris în Cartea Funciară nr. 201488 a localității Craiova cu nr. cadastral 201488.-----

Subsemnata MOGOS OLGUTA-MARIA, declar că am dobândit terenul mai sus descris, conform Dispozitiei nr. 22265/17.07.2009 si Procesului Verbal de Punere in Executare nr. 99266/10.08.2009, ambele emise de Primaria municipiului Craiova.-----

Subsemnata MOGOS OLGUTA-MARIA in calitate de vanzatoare, declar ca imobilul ce formeaza obiectul prezentului contract este bunul meu propriu.-----

De asemenea am luat cunoștință de dispozițiile art. 30 din Legea nr. 17/2000 și declar că nu solicit asistența unui reprezentant al Autorității Tutelare din cadrul primăriei municipiului Craiova.-----

Prețul stabilit de noi părțile contractante este de 300.000 lei (treisutemii lei), din care suma de 50.000 lei (cincizecimii lei) a fost achitata azi data autentificarii actului, in numerar de cumparatori, iar diferenta in suma de 250.000 lei (douasutecincizecimii lei) va fi virata in contul vanzatoarei in termen de 60 (saizeci) de zile.-----

Vânzătoarea declară că renunță la înscrierea în cartea funciară a ipotecii legale în favoarea vânzătorului prevăzută de Codul Civil și se obligă, totodată, a da cumpărătorului, la solicitarea acestuia, un extras de cont care va face dovada încasării integrale a restului de preț.-----

Imobilul are taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 477549/08.02.2018, eliberat de Primăria municipiului Craiova, Direcția Impozite și Taxe.-----

Imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 35550/09.02.2018, eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Craiova. -----

Noi, părțile prezentului contract declarăm că ne-au fost puse în vedere de către notarul public instrumentator dispozițiile Legii 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare.-----

Transmisiunea proprietății cu toate atributele sale și predarea imobilului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, pe care l-am eliberat de toate bunurile mobile ale subsemnatei vânzătoare, se face astăzi, data autentificării contractului. -----

Eu vânzătoarea, garantez pe cumpărător contra evictiunii și a viciilor imobilului conform prevederilor art. 1695 și art. 1707 Ncc. A fost îndeplinită de către cumpărător obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a

Subsemnatul ANCUTA BOGDAN, căsătorit, înțeleg să cumpăr de la doamna MOGOS OLGUTA-MARIA, imobilul mai sus arătat la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut mă declar de acord.-----

Subsemnatul ANCUTA BOGDAN precizez că sunt căsătorit cu ANCUTA SORINA-CRISTINA, CNP ----- sub regimul comunității legale de bunuri.-

Noi părțile contractante declarăm că am luat la cunoștință dispozițiile art. 12 din Legea nr. 87/1994, privind combaterea evaziunii fiscale, Legea nr. 656/2002, privind prevenirea și sancționarea spălării banilor și Legea nr. 70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar. -----

Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de cumpărător, în sarcina căruia se află și cheltuielile de întabulare. -----

Eu vânzatoarea, mă declar în mod expres de acord cu întabularea dreptului de proprietate al cumparatorului în cartea funciara a imobilului ce formeaza obiectul prezentului in scris. -----

Tehnoredactat și autentificat în un exemplar original, azi data autentificării actului, la Societatea Profesională Notarială PĂTRĂU GHEORGHE, cu sediul în Craiova, str. A. I. Cuza nr. 9, bl. 156 apt., sc. 2, apt. 2, jud. Dolj.-----

VÂNZĂTOARE,
MOGOS OLGUTA-MARIA

CUMPĂRĂTOR,
ANCUTA BOGDAN





ROMANIA

Uniunea Nationala a Notarilor Publici

Societatea Profesională Notarială PĂTRĂU GHEORGHE

Licenta de functionare nr. 130/3825/30.05.2017

Sediul: Craiova, str. A. I. Cuza nr. 9, bl. 156 apt., sc. 2, apt. 2, jud. Dolj

Tel/Fax: 0251/417.481



ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE nr. 338

Anul 2018 Luna 02 Ziua 16

În fața mea, Diaconescu Gelu Emilian, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

1. MOGOS OLGUTA-MARIA, domiciliata in municipiul
judetul Dolj, CNP identificata cu CI seria

eliberată la data de 04.06.2009 de către SPCLEP Craiova, în nume propriu.

2. ANCUTA BOGDAN, domiciliat în municipiul C
judetul Dolj, CNP identificat cu CI seria

eliberată la data de 20.12.2016 de către SPCLEP Craiova, în nume propriu.

care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12, lit. "b", din Legea 36/1995, republicată
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

Tarif OCPI în sumă de 620 lei, cu chitanța.

S-a perceput onorariu 3.865 lei + TVA 734,35 lei, cu bon fiscal.

NOTAR PUBLIC,
DIACONESCU GELU EMILIAN

Prezentul duplicat s-a întocmit în 6 exemplare, de Diaconescu Gelu Emilian, notar public, astăzi data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.

DIACONESCU GELU EMILIAN

**DUPLICAT
ACT DE DEZMEMBRARE**

Subsemnații, **ANCUȚA BOGDAN, CNP** domiciliat în Mun. Craiova la data de 20.12.2016 și **ANCUȚA SORINA-CRISTINA, CNP** eliberată de SPCLEP Craiova la data de 04.01.2016, soți, în calitate de proprietari ai imobilului situat în Localitatea Craiova, str. Mircești nr. 3A, jud. Dolj, compus din teren intravilan, în suprafață de 750 mp din actele de proprietate și din măsurători, având categoria de folosință curți-construcții, identificat cu număr cadastral 201488, înscris în CF nr. 201488 a localității Craiova, am hotărât dezmembrarea terenului în 2 (două) noi corpuri de proprietate.

Terenul ce se dezmembrează este proprietatea noastră fiind dobândit prin cumpărare în timpul căsătoriei noastre conform contractului de vânzare aut. sub nr. 338 în data de 16.02.2018 de Notarul Public Diaconescu Gelu Emilian, cu sediul în Craiova.

Subsemnații, **ANCUȚA BOGDAN** și **ANCUȚA SORINA-CRISTINA**, declarăm sub sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații că imobilul ce formează obiectul prezentului act de dezmembrare este proprietatea noastră, nu este grevat de sarcini, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 27975 din data de 13.02.2020 emis de ANCPI-OCPI Dolj - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Craiova.

Subsemnații, **ANCUȚA BOGDAN** și **ANCUȚA SORINA-CRISTINA**, declarăm că imobilul are taxe și impozitele achitate la zi, așa cum rezultă din Certificatele de atestare fiscală pentru persoane fizice nr. 476537 și 476540 din data de 30.01.2020 emise de Primăria Mun. Craiova, jud. Dolj, Direcția de Impozite și Taxe.

Imobilul se dezmembrează în 2 (două) corpuri de proprietate după cum urmează:

Lot 1 – teren intravilan, având categoria de folosință curți-construcții, în suprafață de 720 mp din actele de proprietate și din măsurători, identificat cu număr cadastral 239629;

Lot 2 – teren intravilan, având categoria de folosință curți-construcții, în suprafață de 30 mp din actele de proprietate și din măsurători, identificat cu număr cadastral 239630.

Subsemnații, **ANCUȚA BOGDAN** și **ANCUȚA SORINA-CRISTINA** solicităm îndeplinirea formalităților de înscriere în cartea funciară a actului de dezmembrare de către biroul notarial conform Legii nr. 7/1996, modificată și completată.

În conformitate cu prevederile Regulamentului Parlamentului European și Consiliului nr. 679/27.04.2016 pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, părțile declară că sunt de acord cu prelucrarea acestor date în vederea întocmirii actului notarial și cu furnizarea informațiilor referitoare la datele personale și la conținutul actului notarial.

Tehnoredactat la Societatea Profesională Notarială Șorop Alexandru-Oliviu și Răgușilă Simona Daniela, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului și 4 duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului, un exemplar pentru biroul de cadastru și publicitate imobiliară și două exemplare pentru părți.

**PROPRIETARI,
S.S. ANCUȚA BOGDAN**

S.S. ANCUȚA SORINA-CRISTINA

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
ȘOROP ALEXANDRU OLIVIU ȘI RĂGUȘILĂ SIMONA DANIELA
CAMERA CRAIOVA, JUDEȚUL DOLJ
LICENȚĂ DE FUNCȚIONARE 212/4126/01.07.2019
Sediul: Craiova, str. Ion Maiorescu, nr. 3, bl. 2-4, parter, județul Dolj
Tel./Fax: 0251/545.212



ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 600
ANUL 2020 LUNA 02 ZIUA 13

În fața mea, Șorop Alexandru Oliviu, notar public, la sediul biroului din Mun. Craiova, str. Ion Maiorescu, nr. 3, bl. 2-bl. 4, parter, jud. Dolj, s-au prezentat:-----

1. LANCUȚA BOGDAN, CNP

domiciliat în Mun.

jud. Dolj, identificat cu CI seria I

eliberată de SPCLEP Craiova la data de

20.12.2016, în nume propriu-----

2. LANCUȚA SORINA-CRISTINA, CNP

domiciliată în l

jud. Dolj, identificată cu CI seria

eliberată de SPCLEP Craiova la

data de 04.01.2016 în nume propriu-----

care după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.-----

În temeiul art. 12 lit. b din Legea nr. 36/1995, republicată cu modificările și completările ulterioare-----

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS-----

Onorariu - 540 lei inclusiv TVA, cu chit. nr. 661/2020-----

Taxă OCPI - PI 222 - 120 lei cu chit. nr. 561794/2020-----

NOTAR PUBLIC

S.S. ȘOROP ALEXANDRU OLIVIU

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 exemplare, de Șorop Alexandru Oliviu, notar public, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul

NOTAR PUBLIC
ȘOROP ALEXANDRU OLIVIU