

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	2022061402	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 400,00 mp (din acte), respective 399,00 mp (din masuratori), identificat cu nr. cad. 219549 inscris in cartea funciara nr. 219549 UAT Craiova, situat in Municipiul Craiova, Bdul. Dacia, nr. 80B, judetul Dolj



Proprietar: Persoana fizica GHITA RODICA

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

Evaluator membru corporatist ANEVAR
Autorizatie ANEVAR nr. 10737

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Catre:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de Comanda nr. 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;
- Inspectia imobilului;
- Redactarea raportului de evaluare.

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

Prezentul raport de evaluare se referă *la terenul intravilan, categorie curți construcții, în suprafața totală de 400,00 mp (din acte), respective 399,00 mp (din măsuratori), identificat cu nr. cad. 219549 înscris în cartea funciara nr. 219549 UAT Craiova, situat în Municipiul Craiova, Bdul. Dacia, nr. 80B, județul Dolj, aflat în proprietatea persoanei fizice GHITA RODICA.*

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:

648.664 lei, echivalent a 131.165 euro

(1.625,73 lei/mp, echivalent a 328,73 euro/mp)

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blan



Cuprins

Instructiunile evaluării	4
Sinteza raportului	6
Capitolul 1 Termenii de referință ai evaluării	8
1.1. Identificarea clientului	8
1.2. Obiectul evaluării	8
1.3. Amplasare	8
1.4. Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării	8
1.5. Proprietar	8
1.6. Solicitantul raportului	8
1.7. Beneficiarul raportului	8
1.8. Destinatarul raportului	8
1.9. Definierea, declararea valorii și forma de estimare a valorii	9
1.10. Data evaluării	9
1.11. Forma de exprimare a valorii	9
1.12. Drepturile de proprietate evaluate	9
1.13. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare	10
1.14. Ipoteze restrictive și condiții limitative	10
1.15. Sursele de informare	10
1.16. Riscul evaluării	11
1.17. Clauze de confidențialitate	11
1.18. Dezvăluiri și publicare de date	12
Capitolul 2 Considerații generale despre evaluarea proprietății	13
2.1. Cea mai bună utilizare	13
2.2. Analiza pieței	13
Capitolul 3 Prezentarea datelor	16
3.1. Descrierea stării tehnice a imobilului	16
Capitolul 4 Metodologia de evaluare	18
4.1. Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului	18
Capitolul 5 Opinia evaluatorului. Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale	20
Anexe	21

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.L.:24317899, nr. leg. 10737, fiind reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru.

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

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

Certificarea evaluatorului

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

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

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

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

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

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

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

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 400,00 mp (din acte), respective 399,00 mp (din măsuratori), identificat cu nr. cad. 219549 înscris în cartea funciara nr. 219549 UAT Craiova.

Amplasare: Imobilul se afla situat în Municipiul Craiova, Bdul. Dacia, nr. 80B, 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.

Proprietar: Persoana fizică GHITA RODICA.

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. Persoana fizică GHITA RODICA.

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 proprietatii imobiliare (IVS 400), SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica (EVIP), GEV630 Evaluarea bunurilor imobile;
- *Standarde pentru utilizari specifice:* SEV 400 Verificarea evaluarii.

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

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

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:

648.664 lei, echivalent a 131.165 euro

(1.625,73 lei/mp, echivalent a 328,73 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,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



CAPITOLUL 1

Termenii de referință ai evaluării

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

1.1. Identificarea clientului

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

1.2. Obiectul evaluării este format din:

- terenul intravilan, categorie curți construcții, în suprafața totală de 400,00 mp (din acte), respective 399,00 mp (din măsurători), identificat cu nr. cad. 219549 înscris în cartea funciara nr. 219549 UAT Craiova.

1.3. Amplasare

Imobilul se afla situat în Municipiul Craiova, Bdul. Dacia, nr. 80B, județul Dolj.

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

1.4. Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării

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

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

Persoana fizică GHITA RODICA

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. Persoana fizică GHITA RODICA.

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 patrimoniul privat al MUNICIPIULUI CRAIOVA.

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

- Nota de Comanda nr. 104259 din 06.06.2022;
- Certificat de urbanism nr. 558 din 06.04.2022;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 219549, numar cerere 109604 din 12.06.2022;
- Hotarire nr. 404 din 28.10.2021;
- Referat de aprobare nr. 178975 din 07.10.2021;
- Raport nr. 183793 din 14.10.2021, privind cumpararea (achizitionarea) de catre Mun. Craiova a imobilului – teren;
- Plan de amplasament si delimitare;
- Raport de avizare nr. 185125 din 18.10.2021;
- Adresa Directia de urbanism si amenajarea teritoriului nr. 162300 din 15.09.2021;
- Adresa proprietar nr 168915 din 24.09.2021;
- Contract de vanzare, incheiere autentificare nr. 433 din 08.02.2021;
- Incheiere autentificare nr. 28989 din 09.02.2021;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 219549, numar cerere 28989 din 09.02.2021.

Conform documentelor de proprietate puse la dispoziție și atașate prezentului raport de evaluare, proprietatea imobiliară ce face obiectul evaluării este în proprietatea persoanei fizice GHITA RODICA.

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

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

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

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

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

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

Standarde pentru utilizări specifice: SEV 400 Verificarea evaluării.

1.14. Ipoteze restrictive și condiții limitative

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

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

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

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

1.15. Sursele de informare

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

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

- utilizăm informații pentru uzul evaluatorilor din bazele de date autorizate. Sunt prezentate de asemenea și ofertele curente cu detalii furnizate de broker, 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,
Blănaru Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat

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

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Craiova se 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, populația cu domiciliul stabil în 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 cumpărători pentru imobilele prezentate în acest studiu sunt instituții 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 pieței 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 inferioară cererii, iar pentru perioada următoare ar putea înregistra o stagnare.

2.2.5. Echilibrul pieței

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

Având în vedere că :

- cererea este 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

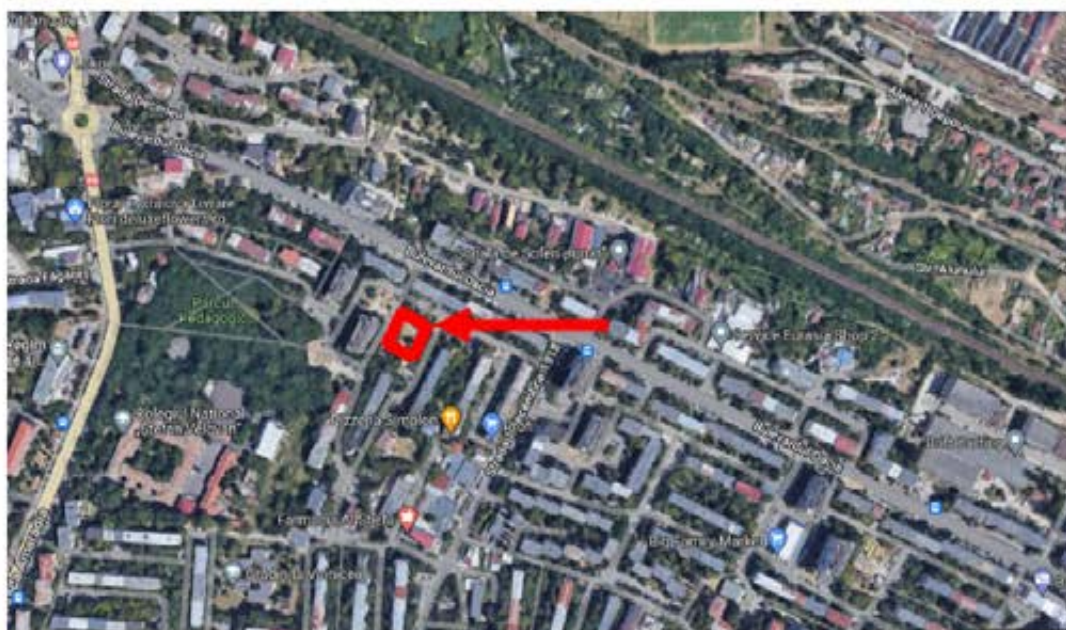
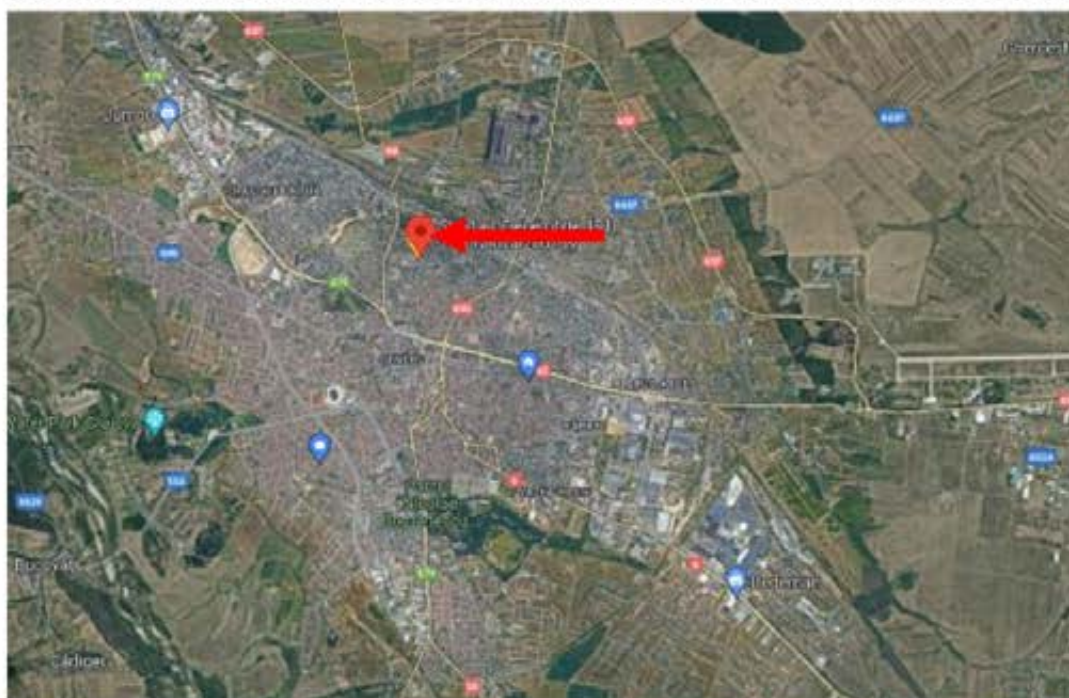
Prezentarea datelor

Inspecția imobilului ce aparține persoanei fizice GHITA RODICA, 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 află la în zona centrala a Municipiul Craiova, bdul. Dacia, nr. 80B, judetul Dolj



Zona de amplasare

In zona mediana a Municipiul Craiova, Bdul. Dacia, nr.

<i>Artere importante de circulație prin apropiere</i>	80B, județul Dolj Pietonal: Bdul Dacia Auto: Bdul. Dacia
<i>Caracterul edilitar al zonei</i>	Calitatea rețelelor de transport: asfaltate
<i>Utilități edilitare</i>	Tipul zonei: rezidențial-comercială Rețea urbană de energie electrică: existentă Rețea urbană de apă: existentă Rețea urbană de termoficare: existentă Rețea urbană de gaze: existentă Rețea urbană de canalizare: existentă Rețea urbană de telefonie: existentă Rețea urbană de transmisii de date: existentă
<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>	219549
<i>Carte funciara</i>	219549 a loc. Craiova
<i>Suprafața</i>	400 mp din acte, și 399 mp din măsuratori
<i>Căi de acces</i>	Prin 2 alei de acces ce fac legătura cu Bdul. Dacia
<i>Concluzii în urma inspecției</i>	Pe teren este amenajat un spațiu de joacă, restul terenului fiind acoperit cu vegetație

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 comparare, se va utiliza comparația directă, tehnica procentuală. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile, prin cuantificarea 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 comparare 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:

648.664 lei, echivalent a 131.165 euro

(1.625,73 lei/mp, echivalent a 328,73 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:

648.664 lei, echivalent a 131.165 euro

(1.625,73 lei/mp, echivalent a 328,73 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 - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
		Comp.1	Comp.2	Comp.3
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIEI				
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	7	550,0	433,3	365,1
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	-54,8
Preț ajustat (EUR/mp)		467,5	368,3	310,4
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		467,5	368,3	310,4
Restricții de utilizare	Fara	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		467,5	368,3	310,4
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		467,5	368,3	310,4
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		467,5	368,3	310,4
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	310,4
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	Craiova, bdul. Dacia nr. 80B	Craiova, str. Doljului intersecție cu 1 Decembrie 1918, jud. Dolj	Craiova, Parc Cornitoiu, jud. Dolj	Craiova, Craiovită Noua, jud. Dolj
Ajustare (%)		-5%	0%	10%
Ajustare (EUR/mp)		-23,4	0,0	31,0
Preț ajustat (EUR/mp)		444,1	368,3	341,4
Acces	Strada Principală, Drum principal	Deschidere la 2 străzi	Strada Principală, Drum principal	Strada Principală, Drum principal
Ajustare (%)		-10%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		-44,4	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		399,7	368,3	341,4
Suprafața (mp)	399	370	600	545
Ajustare (%)		0%	5%	5%
Ajustare (EUR)		0,0	18,4	17,1
Preț ajustat (EURO)		399,7	386,7	358,5
Topografie	Plan	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		399,7	386,7	358,5
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)		399,7	386,7	358,5
Utilizare	Parcare publică, vegetație, depozitare deseuri	curți construcții	curți construcții	curți construcții
Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%
Ajustare (EUR/mp)		-60,0	-58,0	-53,8
Preț ajustat (EUR/mp)		339,8	328,7	304,7
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)		339,76	328,73	304,70
ajustare totală netă (EUR/mp)		-127,7	-39,6	-5,7
ajustare totală netă (%)		-23%	-9%	-2%
ajustare totală brută (EUR/mp)		127,74	76,43	101,88
ajustare totală brută (%)		23%	18%	28%
Proprietatea comparabilă 2 a înregistrat cea mai mică corecție/ajustare brută (EUR)				
VALOARE DE PIATĂ UNITARĂ	328,73	EUR/mp	1 EUR=	4,9454
	1.625,73	LEI/mp		
VALOARE DE PIATĂ TOTALĂ	131.165	EUR		
	648.665	LEI		

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

Studiul pieței și al comportamentului cumpărătorilor reflecta diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piață			
Tipul tranzacției			
În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranșare variază pe piața locală			
Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-15%	-15%	-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	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	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	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Condiții de finanțare			
Se considera că la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleași - nu sunt necesare ajustări.			
Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Condiții de vânzare			
Se considera că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleași ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt			
Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	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	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	similar	similar	similar
Procent ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
	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	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	mai bună	similar	mai slabă
Procent ajustare aplicat	ajustare negativă	nu se ajustează	ajustare pozitivă
	-5%	0%	10%
S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ în funcție de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare			
Acces			
Drumul de acces spre proprietăți sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu acces auto ușor			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	mai bun	similar	similar
Procent ajustare aplicat	ajustare negativă	nu se ajustează	nu se ajustează
	-10%	0%	0%
Comparabila 1 a fost ajustată pozitiv întrucât are acces la drum pietruș.			
Suprafața (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	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	similară	mai mare	mai mare
Procent ajustare aplicat	nu se ajustează	ajustare pozitivă	ajustare pozitivă
	0%	5%	5%
Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe			
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	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	similară	similară	similară
Procent ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
	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	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	similară	similară	similară
Procent ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
	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 proprietăți cu			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	similare	similare	similare
Procent ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
	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	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	superioară	superioară	superioară
Procent ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
	-15%	-15%	-15%
Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizarea a			
Alte aspecte / Construcție demolabilă 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	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	similar	similar	similar
Procent ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
	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 Imobiliare.ro website. The header is red with the site logo and navigation links. The main title is 'Teren construcții de vânzare' (Construction plot for sale) with a price of 203.500 €. Below the title is a placeholder image with the text 'Proprietate publicată fără poze' (Property published without photos) and a button to 'Căutați poze în albumul meu'. To the right is a contact box for 'Stefan' with a phone number 0765 004 990 and a 'Trimite mesaj' button. The 'Descriere' (Description) section mentions a plot of 370 mp, 10m deep, in the 'Brazda lui Novac' area. The 'Notițe' (Notes) section has a 'Adaugă comentariu' button.

COMPARABILA 2

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

The screenshot shows a real estate listing on the Imoradar24.ro website. The main image is a technical drawing of a plot. The price is 260.000 €. The title is 'Vand teren Craiova, intravilan, Parc Cornitoiu'. The 'Detalii' (Details) section shows a price of 533.33 €/m², a utility area of 600 m², and a classification of 'Intravilan'. The 'Descriere' (Description) mentions a 600 mp plot, 20m deep, in the 'Parc Cornitoiu' area. To the right is a contact box for 'Direct proprietar verificat' with a phone number 0722572036 and a 'Chat WhatsApp' button.

COMPARABILA 3

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/craiovița-noua/teren-constructii-de-vanzare-X3SH130PN>

imobiliare.ro Înregistrare Conectează-te

[Baza de date](#) > [Terenuri construite](#) > [Terenuri construite de vânzare în Craiova](#) > [Zona Craiovița Nouă](#)

Teren construibil P + 2 + M, 545 mp, Craiovița Nouă 385,74 \$ / mp **199.000 €**

[Craiova](#) [Zona Craiovița Nouă](#) [Realizări](#)



0351 455 333
Aplicați acum

BLITZ
BLITZ Craiova

[Trimite mesaj](#)

Specificații

ID Anunț: X3SH130PN Actualizat 9-03-2022

Suprafață teren:	545 mp
Tip teren:	construcție
Clasificare teren:	intravilan
Construcție pe teren:	Na
Lot percolat:	Na



Anexa 4 Documente de proprietate

- Nota de Comanda nr. 104259 din 06.06.2022;
- Certificat de urbanism nr. 558 din 06.04.2022;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 219549, numar cerere 109604 din 12.06.2022;
- Hotarire nr. 404 din 28.10.2021;
- Referat de aprobare nr. 178975 din 07.10.2021;
- Raport nr. 183793 din 14.10.2021, privind cumpararea (achizitionarea) de catre Mun. Craiova a imobilului – teren;
- Plan de amplasament si delimitare;
- Raport de avizare nr. 185125 din 18.10.2021;
- Adresa Directia de urbanism si amenajarea teritoriului nr. 162300 din 15.09.2021;
- Adresa proprietar nr 168915 din 24.09.2021;
- Contract de vanzare, incheiere autentificare nr. 433 din 08.02.2021;
- Incheiere autentificare nr. 28989 din 09.02.2021;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 219549, numar cerere 28989 din 09.02.2021



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.

ROMÂNIA

JUDEȚUL DOLJ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Nr. 63805 din

16.04.2022
CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 553 din 16.04.2022

în scopul: informare urbanistica

MUNICIPIUL CRAIOVA REPREZENTAT DE PRIMAR LIA OLGUȚA
VASILESCU PRIN DELEGAT DIRECTOR EXECUTIV GĂLEA IONUȚ
CRISTIAN

Ca urmare a cererii adresate de _____
cu domiciliul în județul Dolj, Municipiul Craiova, satul _____
sectorul _____, cod poștal _____, Aleea TIRGULUI, nr. 26, bloc _____
sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax _____, e-mail _____
înregistrată la nr. 63805 din 29/03/2022
pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Dolj, Municipiul Craiova,
satul _____, sector _____, cod poștal _____, Bulevardul _____
Dacia nr. 80B, bloc _____, sc. _____, et. _____
ap. _____ sau înscris în C.F. UAT Craiova nr. 219549, numărul topografic al parcelei
sau identificat prin (3)
plan de situație, număr cadastral 219549

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. _____ faza PUZ
aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local Craiova nr. 263/2009
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 numitei Ghita Rodica conform extras CF 219549/09.02.2021

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală a terenului - curți construcții;

Destinația după PUZ - zona spații verzi amenajate și parțial zona circulației carosabile/parcaje;

Suprafața terenului - 400 mp din acte și 399 mp din măsuratori

(1) Numele și prenumele solicitantului

(2) Adresa solicitantului

(3) Date de identificare a imobilului

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) Certificatul de urbanism
b) Copia titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat sau 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 branșamente/racorduri executate pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilărită existentă în zonă

- d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
d.1. Avize și acorduri privind utilitățile 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

☐ gaze naturale - ENGIE - Distrigaz Sud Rețele

☐ telefonizare - Telekom

☐ salubritate - SC Iridex Group

Salubritate SRL

☐ transport urban - RAT Craiova

☐ Poliția Rutieră

☐ Prime Telecom

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 _____

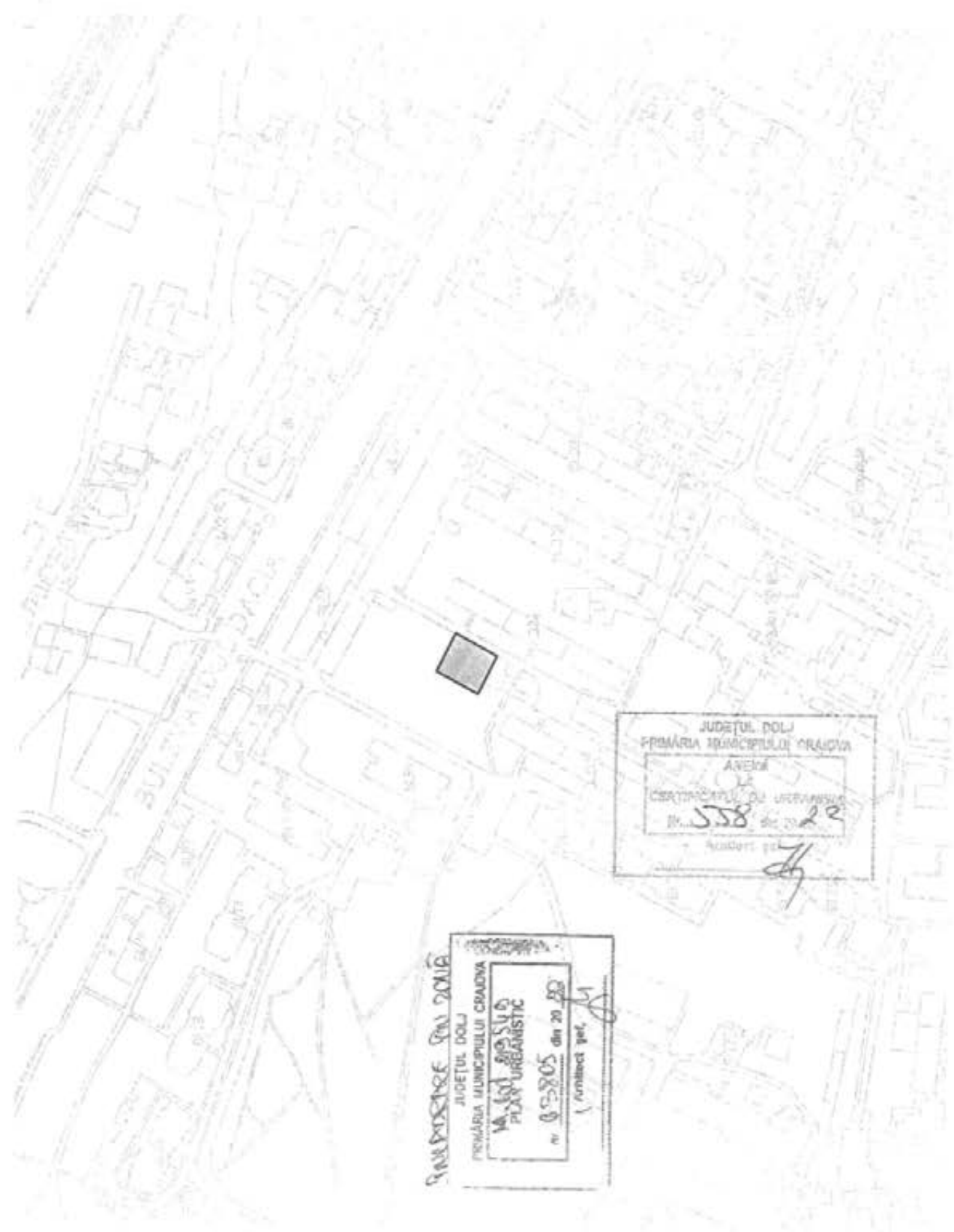
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 11.04.2022

SEF SERVICIU
Stela Mihaela Ene

INTOCMIT
Iulia Matei

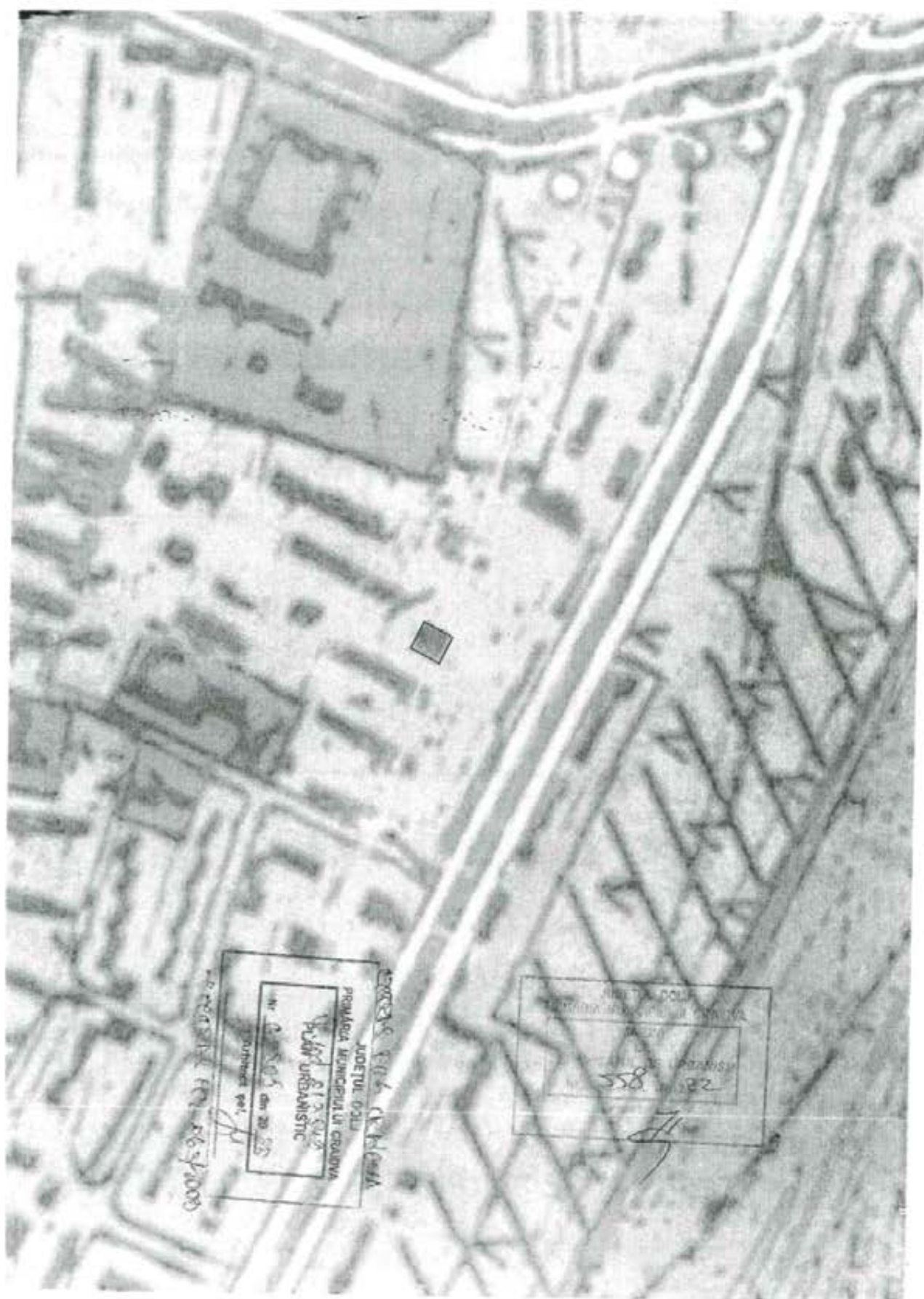
• Patients with COVID





RAIDONIERE P.M. 2018
 JUDEȚUL DOLJ
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
 MA 101 80350
 PLAN URBANISTIC
 nr. 05805 din 20 10
 (Anexat pct. 4)

JUDEȚUL DOLJ
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
 ANEXA
 CERTIFICATUL DE URBANISM
 nr. 558 din 20 12
 Acordat pct. 4



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 219549 Craiova

Nr. cerere	109604
Ziua	12
Luna	06
Anul	2022

Cod verificare
100116480041



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 61298
Nr. cadastral vechi: 22935

Adresa: Loc. Craiova, Bdul Dacia , Nr. 80 B, Jud. Dolj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	219549	Din acte: 400 Masurata: 399	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
28989 / 09/02/2021		
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE AUT NR 433, din 08/02/2021 emis de NP CANTAR ELENA;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) GHITA RODICA	A1

C. Partea III. SARCINI .

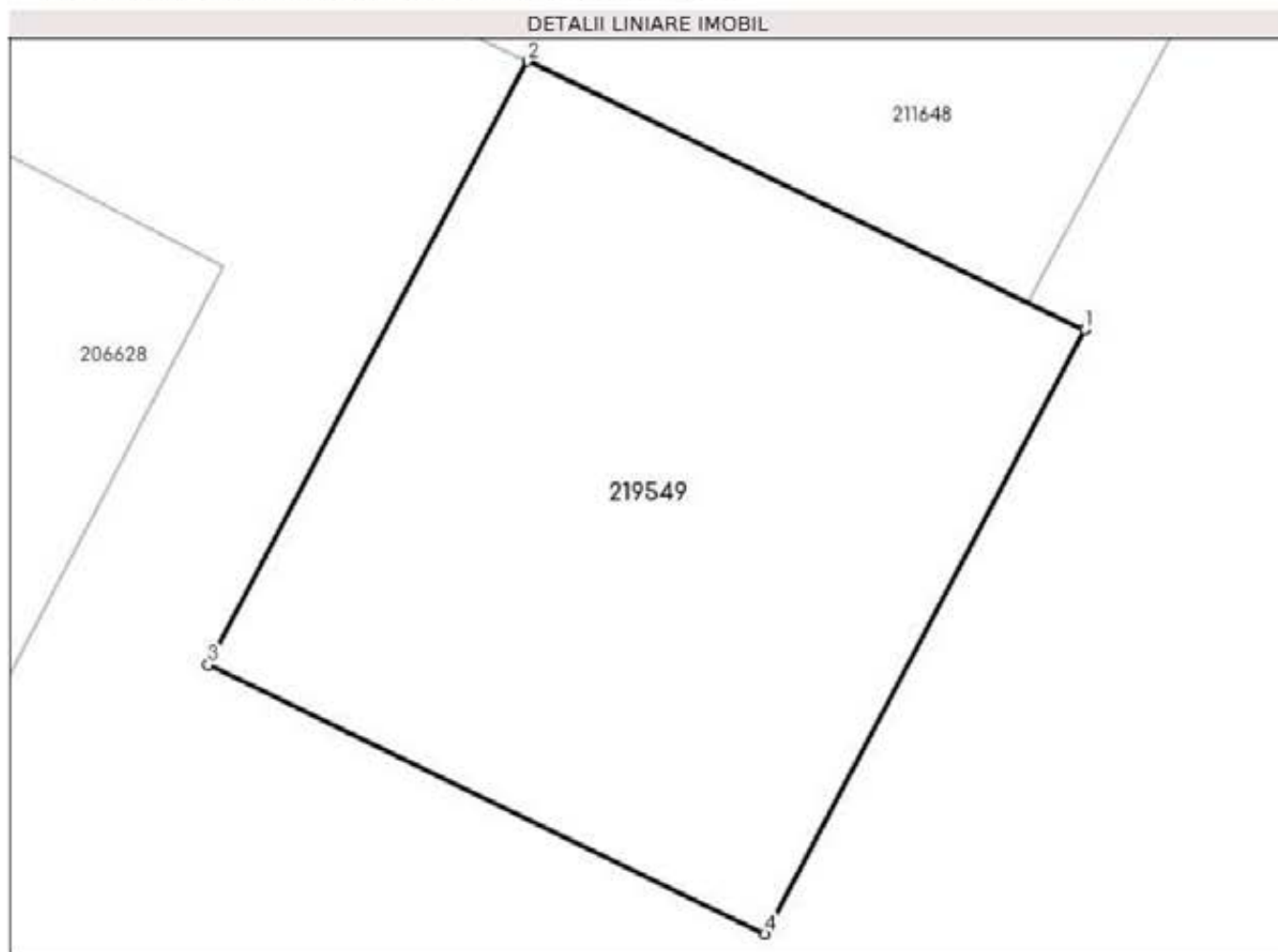
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
219549	Din acte: 400 Masurata: 399	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	Din acte: 400 Masurata: 399	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	19.0
2	3	21.0
3	4	19.0
4	1	21.0

**** 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

HOTĂRÂREA NR.404

**privind cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului-teren
situat în Bdul.Dacia, nr.80B**

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.178975/2021, raportul nr.183793/2021 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.185125/2021 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului-teren situat în Bdul.Dacia, nr.80B 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 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.
- 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 în suprafață de 400 mp din acte și 399 mp din măsurători, situat în Craiova, Bdul Dacia, nr. 80B, înscris Cartea Funciară nr. 219549 UAT Craiova

Prin adresa nr. 162300/2021 Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului ne informează că prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Craiova sub nr. 131334/30.08.2021 se solicită Certificat de Urbanism în vederea construirii unui: „imobil locuințe colective P+3+M, împrejmuire incintă L = 80,00 ml, bransamente la utilități”.

De asemenea în adresa menționată mai sus este specificat faptul că în urma verificărilor a fost identificat imobilul - teren proprietate particulară, situat în Craiova, Bdul Dacia, nr. 80B, și s-a constatat că acesta este impropriu construirii de clădiri afectând alea de acces, locurile de parcare existente cât și zona verde.

Având în vedere cele de mai sus este oportună inițierea unui proiect de hotărâre privind cumpărarea (achiziționarea) de către Municipiul Craiova a imobilului - teren în suprafață de 400 mp din acte și 399 mp din măsurători, situat în Craiova, Bdul Dacia, nr. 80B, înscris Cartea Funciară nr. 219549 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. 183793/14.10.2021

RAPORT

privind cumpărarea (achiziționarea) de către Municipiul Craiova, a imobilului - teren în suprafață de 400 mp din acte și 399 mp din măsurători, situat în Craiova, Bdul Dacia, nr. 80B, înscris Cartea Funciară nr. 219549 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 în suprafață de 400 mp din acte și 399 mp din măsurători, situat în Craiova, Bdul Dacia, nr. 80B, înscris Cartea Funciară nr. 219549 UAT Craiova”.

Prin adresa nr. 162300/2021 Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului ne informează că prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Craiova sub nr. 131334/30.08.2021 se solicită Certificat de Urbanism în vederea construirii unui: „imobil locuințe colective P+3+M, împrejmuire incintă L = 80,00 ml, bransamente la utilități”.

De asemenea în adresa menționată mai sus este specificat faptul că în urma verificărilor a fost identificat imobilul - teren proprietate particulară, situat în Craiova, Bdul Dacia, nr. 80B și s-a constatat că acesta este impropriu construirii de clădiri afectând aleea de acces, locurile de parcare existente cât și zona verde.

Având în vedere cele de mai sus și în conformitate cu Referatul de aprobare nr. 178975/07.10.2021 este oportună inițierea unui proiect de hotărâre privind cumpărarea (achiziționarea) de către Municipiul Craiova a imobilului - teren în suprafață de 400 mp din acte și 399 mp din măsurători, situat în Craiova, Bdul Dacia, nr. 80B, înscris Cartea Funciară nr. 219549 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.

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Craiova cu nr. 168915/2021, Ghiță Rodica, proprietar al imobilului – teren, conform Contract de Vânzare autentificat sub nr. 433/08.02.2021, în suprafață de 400 mp din acte și 399 mp din măsurători, situat în Craiova, Bdul Dacia, nr. 80B, înscris Cartea Funciară nr. 219549 UAT Craiova își exprimă acordul prealabil privind vânzarea către Municipiul Craiova a imobilului – teren menționat mai sus.

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

Față de cele prezentate, în temeiul dispozițiilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b) și alin. 14, art. 139 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare și în conformitate cu prevederile Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

1. Cumpărarea (achiziționarea) de către Municipiul Craiova a imobilului - teren în 400 mp din acte și 399 mp din măsurători, situat în Craiova, Bdul Dacia, nr. 80B, înscris Cartea Funciară nr. 219549 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,
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:

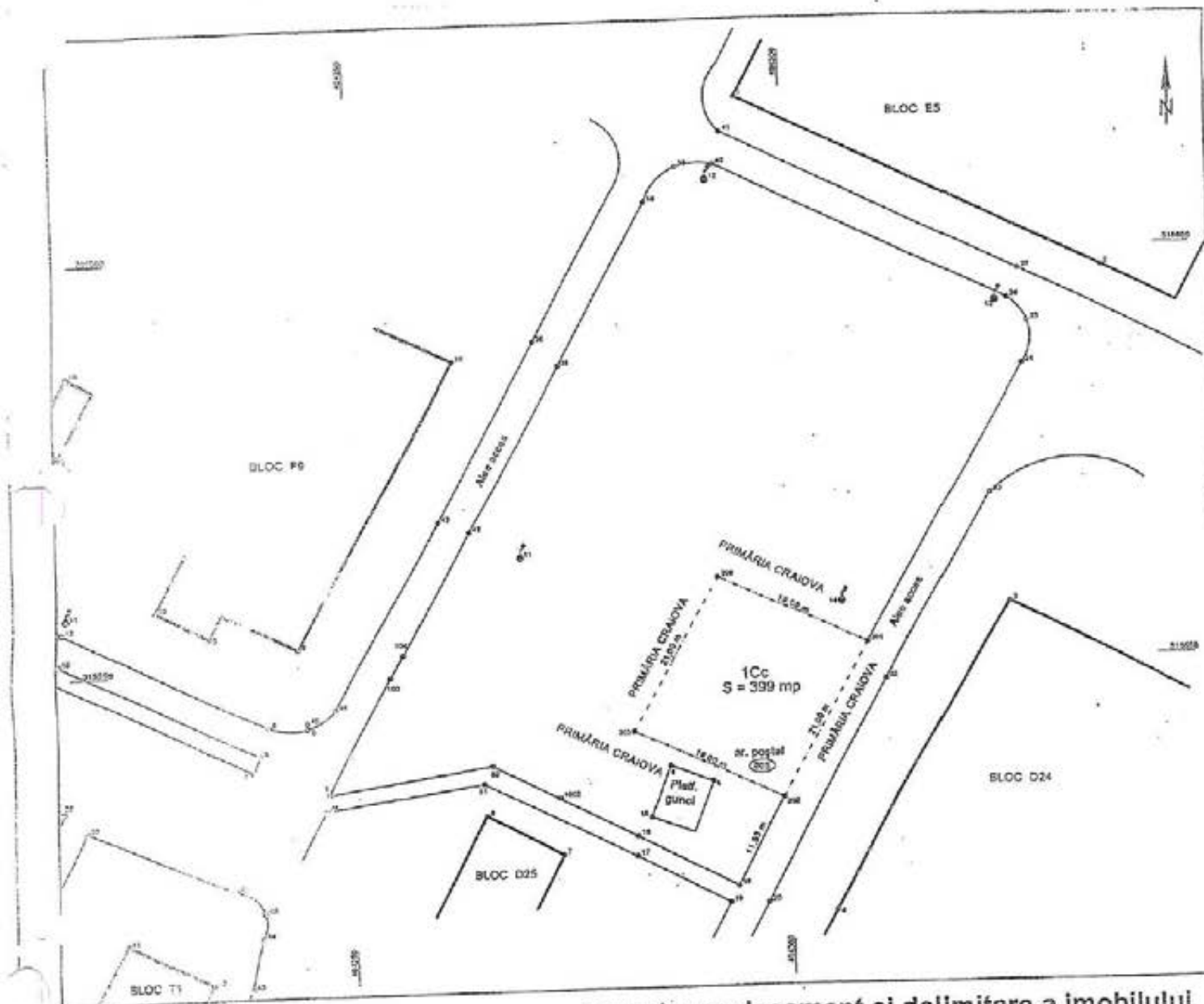
Întocmit,

Insp. Bogdan-Marinel APOSTOL
*Îmi asum responsabilitatea privind
realitatea și legalitatea în solidar
cu întocmitorul înscrisului*

Data:

Semnătura:

Anexa 1



Plan de amplasament și delimitare a imobilului

(Intravilan)

Scara 1 : 500

Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj
TUTĂ VIOREL
SILIER

REV. COORDONATE
Sistem de proiectie : STEREO 1970

Parcela (1Cc)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laterale D(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
200	315560.10	404291.09	19.00
201	315551.83	404308.99	21.00
202	315533.28	404289.10	10.00
203	315541.54	404282.05	21.00

S(1Cc)=399mp P=78.99m

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
22935	399 mp	Mun. Craiova, Bulvardul Dacie nr. 80B
Cartea Funciară nr.		UAT
		MUN. CRAIOVA

A. Date referitoare la teren				
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
1.	Cc	399	144928.77	N pct. 200,201 - limită convențională E pct. 201,202 - limită convențională S pct. 202,203 - limită convențională V pct. 203,200 - limită convențională
Total		399	144928.77	

Executant:
SUBȚIRELU CONSTANTIN

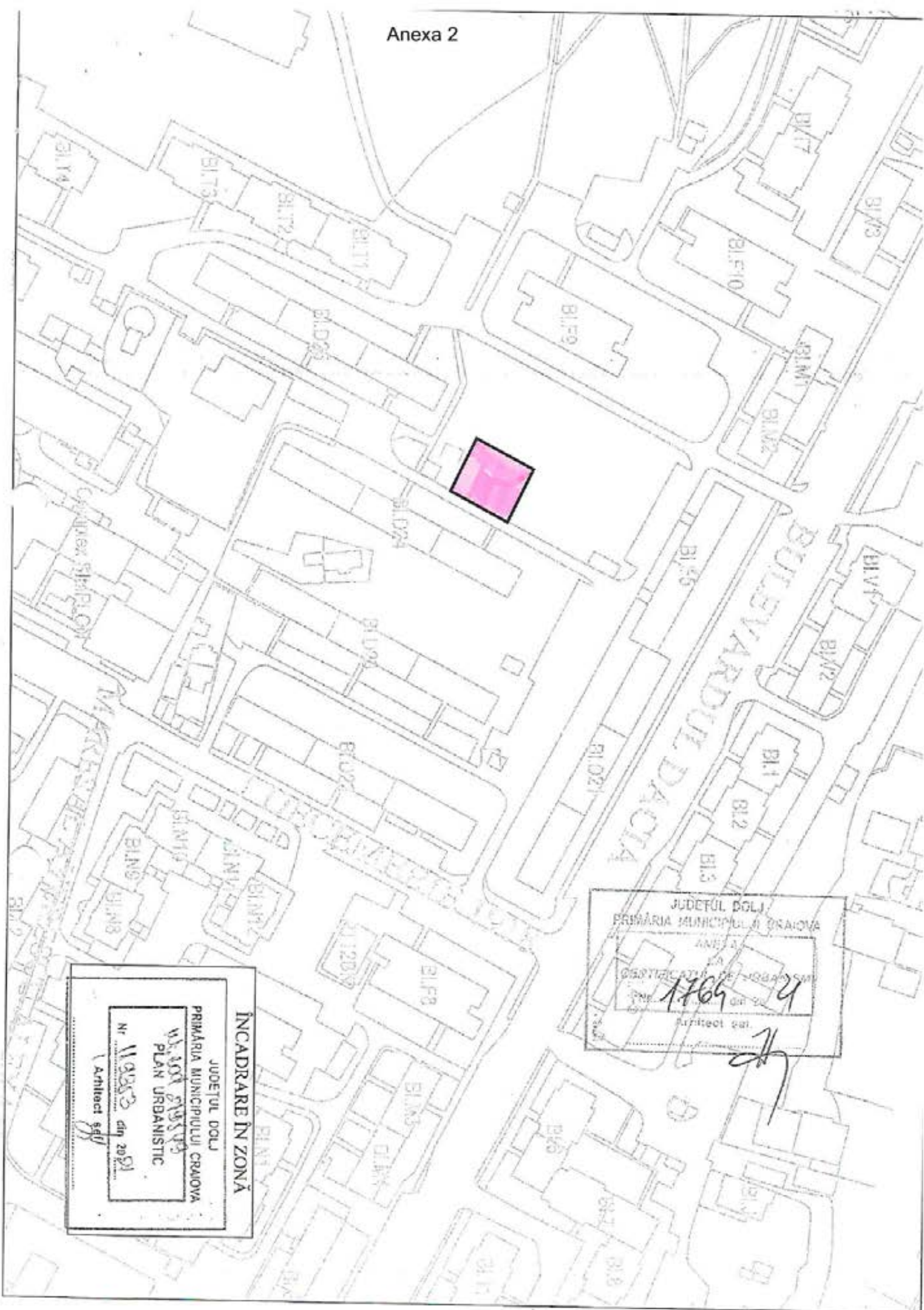
Data : 05.11.2008



Atestare
Măsurare
Măsurare
Măsurare



Ștampila OCPI



JUDEȚUL DOLJ
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
 ANEXA 1
 CERTIFICAT DE ÎNCADRARE
 Nr. 1765
 Arhitect gel.

ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
 JUDEȚUL DOLJ
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
 Nr. 1765
 PLAN URBANISTIC
 Nr. 1765 din 20/21
 Arhitect gel.

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ
Nr. 185125/18.10.2021

RAPORT DE AVIZARE

Avand în vedere:

- Referat de aprobare nr. 178975/2021 și Raportul nr. 183793/2021 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 în 400 mp din acte și 399 mp din măsurători, situat în Craiova, Bdul Dacia, nr. 80B, înscris Cartea Funciară nr. 219549 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.

DIRECTIA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI
SERVICIUL URBANISM SI NOMENCLATURA URBANA
NR. 162300/15.09.2021.

21. Mihail
15.09.2021

21. Anghel
15.09.2021

Catre,
Directia Patrimoniu

Urmare solicitarii nr. 151334/2021 Ghita Rodica inregistrata cu nr. 151334/2021 prin care se solicita eliberare C.U. pentru construire imobil locuinte colective P+3+M, imprejmuire incinta L=80,00 ml bransamente la utilitati, la imobilul situat la adresa bulevardul Dacia nr. 80B, identificat prin nr. cadastral 219549, va comunicam faptul ca in urma identificarii in teren a amplasamentului ce a facut obiectul solicitarii, s-a constatat ca acesta este impropriu construirii de cladiri, o astfel de investitie putand genera situatii de disconfort locatarilor din zona, blocaje in trafic.

Fata de cele de mai sus, va rugam sa analizati posibilitatea evaluarii in vederea achizitionarii acestui teren, acesta fiind pretabil pentru amenajare spatii suplimentare de parcare sau spatiu verde in folosul populatiei rezidente in zona.

Atasam prezentei copie dupa documentatia depusa in vederea obtinerii C.U.

Arhit Sef,
Gabriela Vereanu

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat – Mihaela Ene	Șef serviciu	15.09.2021	
Întocmit – Iulia Matei	Inspector	15.09.2021	

Lista de difuzare a copiilor documentului

Nr. crt	Nr. Exemplar difuzat	Destinatar	Nr. file	Nr. File/anexe	Observatii
1	Exemplar 1	Directia Patrimoniu	1	-	Prin posta
2	Exemplar 2	Directia Urbanism	1	15	Registratura PMC



Doamna Primar,

Subsemnata Ghita Rodica, domiciliata in

**bl. ---, ---, ---, proprietar al terenului in suprafata de 400 mp din acte si 399
mp din masuratori, avand CF 219549 UAT Craiova, situat in Craiova, Blvd.
Dacia nr.80B, imi dau acordul prealabil de vanzare a terenului catre Municipiul
Craiova.**

**Data:
24.09.2021**

Semnatura:

24.09/2021

DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE

Între subsemnații:

1. MIREA CONSTANTIN, CNP

domiciliat în mun.

județul Dolj, identificat cu CI seria

eliberată la data de 28.02.2011 de SPCLEP Craiova, în calitate de vânzător, în nume propriu; ---

2. MIREA CONSTANȚA, CNP

domiciliată în mun. (

județul Dolj, identificată cu CI seria

eliberată la data de 04.03.2011 de SPCLEP Craiova, în calitate de vânzătoare, în nume propriu; -

3. GHIȚĂ RODICA, CNP

domiciliată în mun. (

județul Dolj, posesoare a CI seria eliberată la data de 29.06.2011 de SPCLEP Craiova, necăsătorită, în calitate de cumpărătoare, în nume propriu; -----

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

Subsemnații, MIREA CONSTANTIN și MIREA CONSTANȚA, vindem numitei, GHIȚĂ RODICA, imobilul proprietatea noastră, situat în mun. Craiova, bdul Dacia, nr. 80B, jud. Dolj, compus din teren intravilan în suprafață de 400 mp (patrusutemp)-din acte și 399 mp (treisutenouăzecișinouămp)-din măsurători, categoria curți construcții, identificat cu nr. cadastral 219549 și înscris în Cartea Funciară nr. 219549 a localității Craiova, (nr. cadastral vechi 22935 și nr. CF vechi 61298). -----

Imobilul se află în zona B a mun. Craiova. -----

Noi, vânzătorii, declarăm că am dobândit acest imobil conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 2504/30.12.2020 de Notar Public Laura Diaconu de la Camera Notarilor Publici Craiova. -----

Noi, vânzătorii, declarăm sub sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal, privind falsul în declarații, că nu suntem în niciuna dintre situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde și că bunul imobil ce formează obiectul prezentului înscris nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu face obiectul unor litigii sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale sau proceduri de expropriere și nu face obiectul unui patrimoniu de afectatiune, este proprietatea noastră, nu a fost înstrăinat, nu au fost constituite drepturi reale în favoarea altor persoane sau încheiate pacte de opțiune sau promisiuni de vânzare cumpărare a acestui bun, niciun terț nu are drept de preempțiune în ceea ce privește imobilul sau părți din acesta (sau orice drept asupra acestuia, în tot sau în parte), nu este sechestrat, grevat de sarcini și urmărit de orice natură, nu a fost scos din circuitul civil și nu este grevat de vreo clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau convențională. -----

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. 23875 din data de 02.02.2021, eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Craiova al OCPI Dolj. --

Prețul stabilit de noi, părțile contractante, este de 80.000 (optzeci mii) euro, preț pe care noi, vânzătorii, l-am primit integral, astfel: suma de 5.000 euro la data încheierii promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare aut. nr.2507/30.12.2020 de Notar Public Laura Diaconu și suma de 365.580 lei, echivalentul a 75.000 euro, prin virament în contul nr. RO46RZBR0000060006661137, deschis pe numele Mireia Constanța, la Raiffeisen Bank SA, azi, data autentificării prezentului contract de vânzare. -----

Imobilul are taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din certificatele de atestare fiscală nr.302840 din data de 04.02.2021 și nr. 304218 din data de 08.02.2021, eliberate de Primăria Mun. Craiova - Direcția de Impozite și Taxe.-----

Transmiterea de drept și de fapt a proprietății și predarea imobilului, adică punerea lui la dispoziția cumpărătoarei, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, conform art.1685 Cod Civil se fac începând de azi, data autentificării prezentului contract. Cumpărătoarea are obligația de a verifica starea în care se află bunul imobil la

momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care noi, vânzătorii, avem obligația să le remediem de îndată, precum și eventualele vicii ascunse. -----

Noi, vânzătorii, declarăm sub sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal că nu cunoaștem ca imobilul să aibă vicii ascunse sau aparente. -----

Noi, vânzătorii, garantăm cumpăratoarea contra evicțiunii și viciilor, conform art. 1695 și art. 1707 Cod Civil. -----

Noi, vânzătorii, declarăm că suntem beneficiarii reali ai sumei încasate din prezenta vânzare, iar bunul face parte din patrimoniul nostru personal. -----

Subsemnata, **GHIȚĂ RODICA**, declar că am cumpărat de la soții, **MIREA CONSTANȚA și MIREA CONSTANTIN**, imobilul de la adresa de mai sus, a cărui situație de drept și de fapt o cunosc, știu că acesta a fost dobândit de către vânzătorii în modul arătat, că nu a ieșit din circuitul civil, înțelegând să îl dobândesc fără să eliberez vânzătorii de obligația de garanție pentru evicțiune prevăzută de art. 1695 – Cod Civil. -----

Prețul total al vânzării este în sumă de **80.000 (optzecimii) euro**, preț pe care eu, cumpăratoarea, l-am achitat integral, în modalitatea arătată mai sus. -----

De asemenea, noi părțile, declarăm că ni s-a pus în vedere de notarul public să menționăm în act prețul real al vânzării ce face obiectul prezentului contract de vânzare și declarăm sub sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații că acesta este în sumă de **80.000 (optzecimii) euro**. -----

Eu, cumpăratoarea, declar că mă voi adresa Direcției de Impozite și Taxe a Primăriei Mun. Craiova, pentru înregistrarea în evidențele fiscale a prezentului contract de vânzare, în termen de 30 zile începând de azi, data autentificării prezentului contract. -----

Noi, părțile contractante, declarăm că am luat cunoștință de prevederile art. 9 lit. b din Legea nr. 241/2005, cu privire la evaziunea fiscală. -----

Noi, părțile contractante, declarăm că am luat cunoștință de Dispozițiile Legii nr. 230/2005 privind prevenirea și sancționarea spălării banilor și ale Legii nr. 129/2019, iar eu, cumpăratoarea, declar că suma reprezentând prețul vânzării, nu provine din acțiuni care încalcă dispozițiile prevăzute în Legea 230/2005 și Legea 129/2019. -----

Subsemnații, **MIREA CONSTANTIN și MIREA CONSTANȚA**, declarăm pe propria răspundere că suntem căsătoriți sub regimul comunității legale de bunuri, am dobândit imobilul în modul descris mai sus, fiind bun comun și nu am încheiat convenții matrimoniale cu privire la regimul juridic al bunului imobil ce face obiectul contractului. -----

Subsemnata, **GHIȚĂ RODICA**, declar pe propria răspundere că **nu sunt căsătorită**, dobândesc imobilul ca bun propriu și nu am încheiat convenții matrimoniale cu privire la regimul juridic al bunului imobil ce face obiectul contractului. -----

Lucrările de publicitate imobiliară se vor îndeplini de notarul public, potrivit dispozițiilor Legii nr. 7/1996. -----

Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de cumpăratoare și au fost calculate la suma de 389.952 lei, echivalentul a 80.000 euro, luând în calcul cursul BNR valabil azi, de 4,8744 lei/euro. -----

Noi, părțile contractante, declarăm că am citit prezentul act, am înțeles pe deplin toate clauzele cuprinse în acesta, ni s-au explicat efectele juridice ale acestuia, avem capacitatea legală de a contracta și suntem de acord cu conținutul lui. -----

Redactat și dactilografiat la **SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ CANTĂR ELENA ȘI CUREA IONEL**, astăzi, data autentificării, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 5 (cinci) duplicate, din care 1 (un) exemplar va rămâne în arhiva biroului notarial, 1 (un) exemplar pentru OCPI și 3 (trei) exemplare au fost eliberate părților. -----

VÂNZĂTORI,
MIREA CONSTANTIN SS

CUMPĂRĂTOARE,
GHIȚĂ RODICA SS

MIREA CONSTANȚA SS



ROMÂNIA

Uniunea Națională a Notarilor Publici din România
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
CANȚĂR ELENA ȘI CUREA IONEL

Licența de funcționare nr. 282/3613/17.10.2016

SEDIUL: Craiova, strada A.I. Cuza, nr. 25A, județul Dolj

Tel. 0762.204.037/0351.418.188

Email: curea.ionel@enp.ro

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 433 ANUL 2021 LUNA FEBRUARIE ZIUA 08

În fața mea, **CANȚĂR ELENA**, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

1. **MIREA CONSTANTIN**, CNP _____ domiciliat în m. _____
_____ județul Dolj, identificat cu CI seria _____
eliberată la data de 28.02.2011 de SPCLEP Craiova, în calitate de **vânzător, în nume propriu**; ----
2. **MIREA CONSTANȚA**, CNP _____ domiciliată în _____
_____ județul Dolj, identificată cu CI seria _____
eliberată la data de 04.03.2011 de SPCLEP Craiova, în calitate de **vânzătoare, în nume propriu**; -
3. **GHIȚĂ RODICA**, CNP _____ domiciliată în mun. _____
_____ județul Dolj, identificată cu CI seria _____ liberată la data de
29.06.2011 de SPCLEP Craiova, necăsătorită, în calitate de **cumpărătoare, 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 notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995,
republicată, cu modificările ulterioare, se declară autentic prezentul înscris.
S-a perceput tarif ANCPI în sumă de 585 lei cu chitanță ANCPI.
S-a încasat onorariul în sumă de 4.460 lei, cu bon fiscal.
Th. CC



NOTAR PUBLIC
CANȚĂR ELENA SS

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 (cinci) exemplare de **CANȚĂR ELENA**, notar public, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC
CANȚĂR ELENA





100097226025

Incheiere Nr. 28989 / 09-02-2021



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

Dosarul nr. 28989 / 09-02-2021

INCHEIERE Nr. 28989**Registrator:** IONELA ALINA DIRA**Asistent:** Monica BARBU

Asupra cererii introduse de GHITA RODICA domiciliat în l
 3, Jud. Dolj privind Intabulare sau înscriere provizorie în cartea funciara, în baza:
 al nr.CONTRACT DE VANZARE AUT NR 433/08-02-2021 emis de NP CANTAR ELENA;

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 585 lei, cu
 documentul de plată:

-Chitanța internă nr.2021005799/09-02-2021 în suma de 585
 pentru serviciul având codul 232

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

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 219549, înscris în cartea funciara 219549 UAT Craiova având
 proprietarii: MIREA CONSTANTA, MIREA CONSTANTIN în cota de 1/1 de sub B.7;
- se intabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire convenție în cota de 1/1 asupra A.1 în
 favoarea GHITA RODICA, sub B.8 din cartea funciara 219549 UAT Craiova;

Prezenta se va comunica părților:

PRIMARIA CRAIOVA- TAXE SI IMPOZITE
 CANTAR ELENA

*) 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,

09-02-2021

Registrator,

IONELA ALINA DIRA

Ionela- Digitally signed
 Alina Dira by Ionela-Alina
 Dira

Asistent Registrator,

Monica BARBU

Monica- Digitally signed by
 Gabriela Barbu Date: 2021.02.09
 10:56:41 +02'00'

*) 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.

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 219549 Craiova

Nr. cerere	28989
Ziua	09
Luna	02
Anul	2021

Cod verificare
100097226025



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 61298
Nr. cadastral vechi: 22935

Adresa: Loc. Craiova, Bdul Dacia, Nr. 80 B, Jud. Dolj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	219549	Din acte: 400 Masurata: 399	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
28989 / 09/02/2021		
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE AUT NR 433, din 08/02/2021 emis de NP CANTAR ELENA;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) GHITA RODICA	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 585 RON, -Chitanța internă nr.2021005799/09-02-2021 în suma de 585, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

Data soluționării,

09-02-2021

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

Monica BARBU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Monica- Digitally signed
Gabriel by Monica-
a Barbu Gabriela Barbu
Date:
2021.02.09
10:57:07 +02'00'