

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	2022090503	din	05.09.2022
Nota de comanda	149832	din	02.09.2022

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

Imobil-teren (intravilan arabil), in suprafata de 2046 mp (din masuratori), parte a terenului inregistrat in Cartea Funciara nr. 226180 (actual nr. 251804) UAT Craiova, identificat cu nr. cad. 226180 (actual nr. 251804), situat in Municipiul Craiova, str. Vanatori de Munte, nr. 5, judetul Dolj

Note:

1. Conform Comunicarii raspuns la cererea nr. 1622209 din 01.09.2022, cartea funciara nr. 226180 UAT Craiova, cu nr. cad. 226180, a fost sistata ca urmare a dezmembrarii imobilului in urmatoarele 2 imobile: CF 250819 cu nr. cad. 250819 si CF 250820 cu nr. cad. 250820
2. Conform Extras de carte funciara pentru informare nr. 251804 UAT Craiova, nr. cerere 163675 din 05.09.2022, nr. crt B1, s-a infiintat cartea funciara 251804 a imobilului cu nr. cad. 251804, rezultata din dezmembrarea imobilului cu nr. cad. 250820 inregistrat in cartea funciara 250820



Proprietar: Persoana fizica URSU TIBERIU ALEXANDRU

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 ÎNĂLȚARE

Catre:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de Comanda nr. 149832 din 02.09.2022, 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 05.09.2022.

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 imobilul-teren (intravilan arabil), în suprafața de 2046 mp (din măsuratori), parte a terenului înscris în Cartea Funciara nr. 226180 (actual nr. 251804) UAT Craiova, identificat cu nr. cad. 226180 (actual nr. 251804), situat în Municipiul Craiova, str. Vanatori de Munte, nr. 5, județul Dolj.

Note:

1. Conform Comunicării răspuns la cererea nr. 1622209 din 01.09.2022, cartea funciara nr. 226180 UAT Craiova, cu nr. cad. 226180, a fost sistată ca urmare a dezmembrării imobilului în următoarele 2 imobile: CF 250819 cu nr. cad. 250819 și CF 250820 cu nr. cad. 250820
2. Conform Extras de carte funciara pentru informare nr. 251804 UAT Craiova, nr. cerere 163675 din 05.09.2022, nr. crt B1, s-a înființat cartea funciara 251804 a imobilului cu nr. cad. 251804, rezultată din dezmembrarea imobilului cu nr. cad. 250820 înscris în cartea funciara 250820

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 piata estimată in vederea cumpararii, obținută prin metoda comparațiilor directe, este:

512.175 lei, echivalent a 105.944 euro

(250,33 lei/mp, echivalent a 51,78 euro/mp)

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blana



Cuprins

Instrucțiunile evaluării	5
Sinteza raportului	7
Capitolul 1 Termenii de referință ai evaluării	9
1.1. <i>Identificarea clientului</i>	9
1.2. <i>Obiectul evaluării</i>	9
1.3. <i>Amplasare</i>	9
1.4. <i>Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării</i>	9
1.5. <i>Proprietari</i>	9
1.6. <i>Solicitantul raportului</i>	9
1.7. <i>Beneficiarul raportului</i>	9
1.8. <i>Destinatarul raportului</i>	10
1.9. <i>Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii</i>	10
1.10. <i>Data evaluării</i>	10
1.11. <i>Forma de exprimare a valorii</i>	10
1.12. <i>Drepturile de proprietate evaluate</i>	10
1.13. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	11
1.14. <i>Ipoze restrictive și condiții limitative</i>	11
1.15. <i>Sursele de informare</i>	11
1.16. <i>Riscul evaluării</i>	12
1.17. <i>Clauze de confidențialitate</i>	12
1.18. <i>Dezvăluiri și publicare de date</i>	12
Capitolul 2 Considerații generale despre evaluarea proprietății	14
2.1. <i>Cea mai bună utilizare</i>	14
2.2. <i>Analiza pieței</i>	14
Capitolul 3 Prezentarea datelor	17
3.1. <i>Descrierea stării tehnice a imobilului</i>	17
Capitolul 4 Metodologia de evaluare	19
4.1. <i>Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului</i>	19
Capitolul 5 Opinia evaluatorului. Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale	21
Anexe	22

INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII

Misiune

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

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

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

Clientul evaluării și plata serviciilor de evaluare

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

Prezentarea evaluatorului

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

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

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

Certificarea evaluatorului

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

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

Afirmațiile proprii ce au fost prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; acestea se bazează într-o anumită măsură pe informațiile primite de la dvs./beneficiar/client sau 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 Asigurari.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

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

Obiectul evaluării este format din:

- imobilul-teren (intravilan arabil), în suprafața de 2046 mp (din măsuratori), parte a terenului înscris în Cartea Funciara nr. 226180 (actual nr. 251804) UAT Craiova, identificat cu nr. cad. 226180 (actual nr. 251804).

Note:

1. *Conform Comunicării răspuns la cererea nr. 1622209 din 01.09.2022, cartea funciara nr. 226180 UAT Craiova, cu nr. cad. 226180, a fost sistată ca urmare a dezmembrării imobilului în următoarele 2 imobile: CF 250819 cu nr. cad. 250819 și CF 250820 cu nr. cad. 250820*
2. *Conform Extras de carte funciara pentru informare nr. 251804 UAT Craiova, nr. cerere 163675 din 05.09.2022, nr. crt B1, s-a înființat cartea funciara 251804 a imobilului cu nr. cad. 251804, rezultată din dezmembrarea imobilului cu nr. cad. 250820 înscris în cartea funciara 250820*

Amplasare: Municipiul Craiova, str. Vanatori de Munte, nr. 5, 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 URSU TIBERIU ALEXANDRU.

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 URSU TIBERIU ALEXANDRU.

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 **02.09.2022**.

Data evaluării proprietății este **02.09.2022**.

Data raportului de evaluare este **05.09.2022**.

Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada iunie - august 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, editia 2022, au fost extrase urmatoarele standarde in conformitate cu scopul si tipul valorii estimate:

- *Standarde generale:* SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), SEV101 Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101), SEV 102 Documentare si conformare (IVS 102, SEV 103 Raportare (IVS 103), SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104), SEV 105 Abordari si 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 cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.

Pentru estimarea valorii de piață ce fac obiectul evaluării, s-a folosit metoda comparatiei directe, recunoscuta de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022:

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

512.175 lei, echivalent a 105.944 euro

(250,33 lei/mp, echivalent a 51,78 euro/mp)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

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

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.

Administrator,
Blănarui Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănarui Mihail-Dumitru



CAPITOLUL 1

Termenii de referință ai evaluării

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

1.1. Identificarea clientului

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

1.2. Obiectul evaluării este format din:

- imobilul-teren (intravilan arabil), în suprafața de 2046 mp (din măsuratori), parte a terenului înscris în Cartea Funciara nr. 226180 (actual nr. 251804) UAT Craiova, identificat cu nr. cad. 226180 (actual nr. 251804).

Note:

1. Conform Comunicării răspuns la cererea nr. 1622209 din 01.09.2022, cartea funciara nr. 226180 UAT Craiova, cu nr. cad. 226180, a fost sistată ca urmare a dezmembrării imobilului în următoarele 2 imobile: CF 250819 cu nr. cad. 250819 și CF 250820 cu nr. cad. 250820
2. Conform Extras de carte funciara pentru informare nr. 251804 UAT Craiova, nr. cerere 163675 din 05.09.2022, nr. crt B1, s-a înființat cartea funciara 251804 a imobilului cu nr. cad. 251804, rezultată din dezmembrarea imobilului cu nr. cad. 250820 înscris în cartea funciara 250820

1.3. Amplasare

Municipiul Craiova, str. Vanatori de Munte, nr. 5, 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. Proprietari

Persoana fizică URSU TIBERIU ALEXANDRU.

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 URSU TIBERIU ALEXANDRU.

1.8. Destinatarul raportului

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

1.9. Definierea, 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: 02.09.2022
Data evaluării: 02.09.2022
Data raportului: 05.09.2022

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

1.11. Forma de exprimare a valorii

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

Curs valutar BNR la data de 02.09.2022 1 Euro = 4,8344 lei

1.12. Drepturile de proprietate evaluate

Imobilul ce face obiectul evaluării se afla în proprietatea persoanei fizice URSU TIBERIU ALEXANDRU.

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

- Nota de Comanda nr. 149832 din 02.09.2022;
- Hotărâre Consiliul Local al Municipiului Craiova nr. 284 din 26.05.2022;
- Anexa nr. 1 la HCL 284 - Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- Anexa nr. 2 la HCL 284 – Schita;
- Comunicare răspuns la cererea nr. 162209 din 01.09.2022, OCPI;
- Extras de carte funciară pentru informare nr. 251804 UAT Craiova, număr cerere 163675 din 05.09.2022.

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

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;
- Previțiunile 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 (standardele 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.

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,

Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat

Blănariu Mihail-Dumitru



CAPITOLUL 2

Considerații generale despre evaluarea proprietății

2.1. Cea mai bună utilizare

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

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

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

Utilizarea curentă – teren curți construcții lângă cimetir - se presupune a fi o utilizare redusă, deoarece nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există perspective de dezvoltare rezidențială sau comercială.

Concluzionând, cea mai bună utilizare a proprietății, care să respecte definiția celei mai bune utilizări este utilizarea ca teren intravilan utilizat la exindere spații pentru locuri de veci.

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

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

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

2.2.3. Analiza cererii

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

Potențialii cumparatori pentru imobilele prezentate în acest studiu sunt institutii publice pentru extinderea cimetirelor cu locuri de veci.

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

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

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

2.2.4. Analiza ofertei

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

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

2.2.5. Echilibrul pieței

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

Având în vedere că :
- cererea este mica;

- oferta este moderată,

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

CAPITOLUL 3

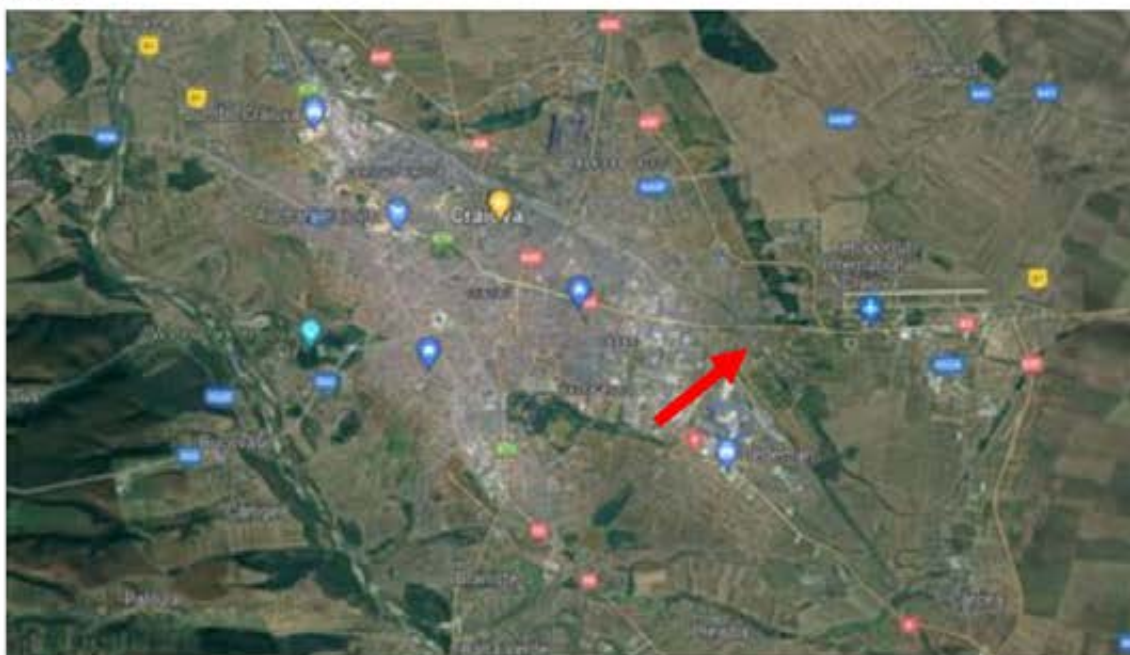
Prezentarea datelor

Inspecția imobilului, s-a făcut de către evaluator în data de 02.09.2022, în prezența reprezentantului beneficiarului.

3.1. Descrierea stării tehnice a imobilului

3.1.1. Descrierea zonei de amplasare

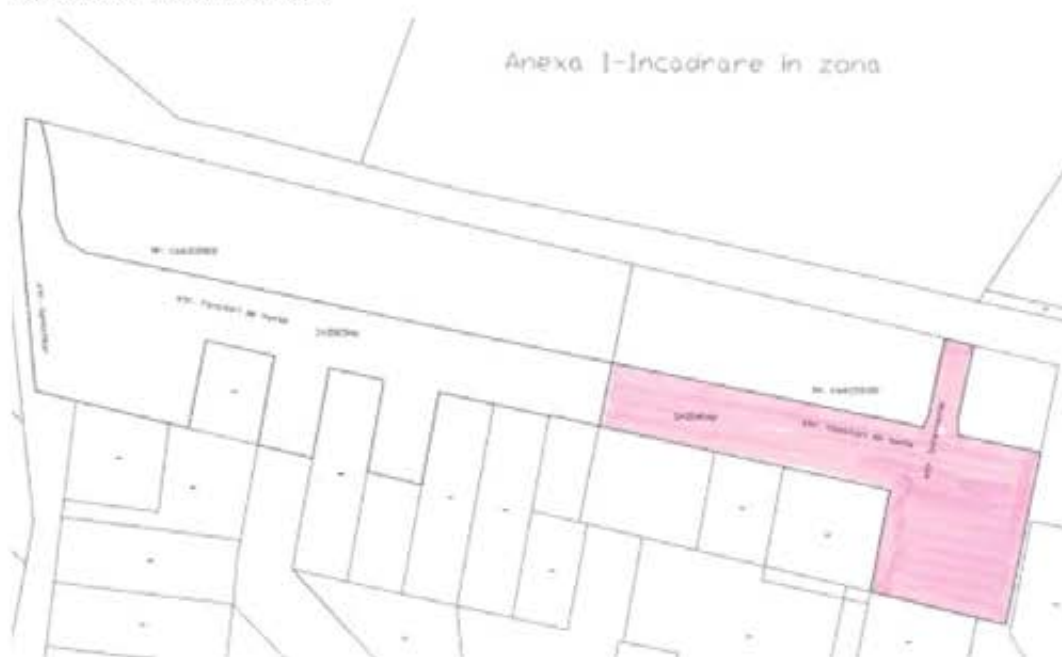
Imobilul se află la în zona periferică Municipiul Craiova, str. Carpenului, nr. 79, cartier Bordei, județul Dolj



Localizare imobil din care face parte terenul evaluat



Localizare teren evaluat



Zona de amplasare

zona periferica de sud a Municipiul Craiova, str. Vanatorii de Munte, cartierul Veteranilor, judetul Dolj

Artere importante de circulație prin apropiere

Pietonal: str. Vanatorilor de Munte si str. Genistilor
Auto: str. Vanatorilor de Munte si str. Genistilor
Calitatea rețelelor de transport: drum pietruit

*Caracterul edilitar al zonei
Utilitati edilitare*

Tipul zonei: rezidentiala
Rețea urbană de energie electrică: existentă
Rețea urbană de apă: existentă
Rețea urbană de termoficare: inexistentă
Rețea urbană de gaze: inexistentă
Rețea urbană de canalizare: inexistentă
Rețea urbană de telefonie: existentă
Rețea urbană de transmisii de date: existentă
Corespunzător traficului auto
Liniștit

*Gradul de poluare al zonei
Ambient*

3.1.2. Descrierea terenului

Nr. cad.

Actual nr. 251804, (nr. vechi 226180), pentru terenul din care face parte imobilul evaluat

Carte funciara

Actual nr. 251804, (nr. vechi 226180), a loc. Craiova, pentru terenul din care face parte imobilul evaluat

Suprafata

2046 mp parte a terenului in scris in CF 251804 a loc. Craiova in suprafata totala de 3761 mp

Categorie teren

Intravilan arabil

Cai de acces

Cale de acces la str. Vanatori de Munte

Vecinatati

La nord: Proprietate privata
La sud: Proprietate privata
La est: Proprietati private si str. Vanatori de Munte
La vest: str. Genistilor

Concluzii in urma inspectiei

Terenul este liber de constructii

CAPITOLUL 4

Metodologia de evaluare

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

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

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

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

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

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

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

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

Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile de terenuri similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri. În cazul de față, ca tehnica de comparație, se va utiliza comparația directă, tehnica procentuală. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile, prin cuantificarea corecțiilor.

Corecțiile procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație. Instrumentul de lucru pentru efectuarea corecțiilor este grila de piața care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparație și alta pentru corecție.

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

Pentru a aplica această metodă, evaluatorii analizează tranzacții comparabile sau alternativ mai multe oferte, în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect; un număr de comparabile, poziționate ca mai jos, au fost analizate comparativ cu proprietatea subiect:



Proprietatea subiect este marcata in culoare albastra, ofertele analizate sunt prezentate in culoare rosie. Grila de piata este prezentata in Anexa 1.1. Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai apropiata comparabila de subiect este comparabila 2 (are cea mai mica ajustare totala bruta). Avand in vedere aceste ajustari si detaliile de calcul din Anexa 1.1. din aceasta sectiune, estimam ca **valoarea de piata a terenului este:**

512.175 lei, echivalent a 105.944 euro
(250,33 lei/mp, echivalent a 51,78 euro/mp)

CAPITOLUL 5 Opinia evaluatorului

Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale

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

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

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

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

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

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

512.175 lei, echivalent a 105.944 euro

(250,33 lei/mp, echivalent a 51,78 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

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

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

BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA



**Evaluator autorizat
Blanariu Mihail-Dumitru**

ANEXE

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

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

Anexa 1 Calcule

Anexa 1.1. Metoda comparațiilor directe

ANEXA 1.1.						
EVALUAREA TERENULUI - COMPARAȚIA DIRECTĂ						
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE				
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3	Comp.2	Comp.3
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	79,2	75,0	89,0	70,0	75,0
Tipul tranzacției		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare
Ajustare pentru tip tranzacție (%)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare pentru tip tranzacție (EUR/mp)		-7,9	-7,5	-8,9	-7,0	-7,5
Preț ajustat (EUR/mp)		71,3	67,5	80,1	63,0	67,5
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		71,3	67,5	80,1	63,0	67,5
Restricții de utilizare	Fara	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		71,3	67,5	80,1	63,0	67,5
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		71,3	67,5	80,1	63,0	67,5
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		71,3	67,5	80,1	63,0	67,5
Condiții de piață	sept.22	sept.22	sept.22	sept.22	sept.22	sept.22
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		71,3	67,5	80,1	63,0	67,5
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETĂȚII						
Localizare	Craiova, str. Vanatori de Munte, nr. 5, jud. Dolj	Craiova, str. Genistilor, jud. Dolj	Craiova, Cart. Veteranilor, jud. Dolj	Craiova zona Selgros, jud. Dolj	Craiova, Cart. Popoveni, str. Orsova, jud. Dolj	Craiova, zona Selgros, jud. Dolj
Ajustare (%)		-5%	-5%	-10%	10%	-10%
Ajustare (EUR/mp)		-3,6	-3,4	-8,0	6,3	-6,8
Preț ajustat (EUR/mp)		67,7	64,1	72,1	69,3	60,8
Acces	Deschidere la o strada	Deschidere la o strada	Deschidere la o strada	Deschidere la o strada	Deschidere la o strada	Deschidere la o strada
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		67,7	64,1	72,1	69,3	60,8
Suprafata (mp)	2.046	1.035	1.952	1.000	1.000	5.000
Ajustare (%)		-10%	-5%	-10%	-10%	5%
Ajustare (EUR)		-6,8	-3,2	-7,2	-6,9	3,0
Preț ajustat (EURO)		61,0	60,9	64,9	62,4	63,8
Topografie	Plan	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		61,0	60,9	64,9	62,4	63,8
Utilitati	Toate la lim. Prop	Toate la lim. Prop	Toate la lim. Prop	Toate la lim. Prop	Toate la lim. Prop	Toate la lim. Prop
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		61,0	60,9	64,9	62,4	63,8
Utilizare	Intravilan arabil	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Ajustare (EUR/mp)		-9,1	-9,1	-9,7	-9,4	-9,6
Preț ajustat (EUR/mp)		51,8	51,8	55,1	53,0	54,2
Alte aspecte / Constructie demolabila pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		51,82	51,78	55,15	53,01	54,22
ajustare totală netă (EUR/mp)		-19,5	-15,7	-25,0	-10,0	-13,3
ajustare totală netă (%)		-25%	-21%	-28%	-14%	-18%
ajustare totală brută (EUR/mp)		19,48	15,72	24,95	22,59	19,36
ajustare totală brută (%)		25%	21%	28%	32%	26%
Proprietatea comparabila 2 a înregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)						
VALOARE DE PIATA UNITARA	51,78	EUR/mp		4,8344		
	250,33	LEI/mp				
VALOARE DE PIATA TOTALA	105.944	EUR				
	512.175	LEI				

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

Studiul pieței și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanți la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date. Ajustările aplicate ofertelor de vânzare / tranzacțiilor se prezintă astfel:

Tipul tranzacției					
În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranzacționare variază pe piața locală în intervalul -5-15%, în funcție de amplasament, suprafață, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD.					
Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2	Comp 3
	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
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 deplin					
Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%	0%	0%
Restricții de utilizare					
Se consideră că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.					
Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%	0%	0%
Condiții de finanțare					
Se consideră că la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleși - nu sunt necesare ajustări.					
Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%	0%	0%
Condiții de vânzare					
Se consideră că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleși ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.					
Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	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 au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.					
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2	Comp 3
	similar	similar	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2	Comp 3
	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	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 pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect					
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2	Comp 3
	mai bună	mai bună	mai bună	mai slabă	mai bună
Tip de ajustare aplicat	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2	Comp 3
	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare pozitivă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2	Comp 3
	-5%	-5%	-10%	10%	-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 participanți la piață. În general pentru proprietăți cu acces auto ușor și drumuri asfaltate, cumpărătorii plătesc mai mult.					
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2	Comp 3
	similar	similar	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2	Comp 3
	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%	0%	0%
Nu au fost necesare ajustări					
Suprafața (mp)					
În cazul suprafețelor mari de teren numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie parcelată pentru o valorificare mai ușoară iar finalizarea tranzacției durează mai mult, influențând valoarea terenului, prețul scade invers proporțional cu suprafața, loturile mici de teren sunt mai ușor vandabile.					
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2	Comp 3
	mai mică	mai mică	mai mică	mai mică	mai mare
Tip de ajustare aplicat	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2	Comp 3
	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare pozitivă
Procent ajustare aplicat	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2	Comp 3
	-10%	-5%	-10%	-10%	5%
Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analiza ofertei competitive).					
Topografie					
În funcție de topografia imobilului, cumpărătorii recunosc un plus de valoare și există disponibilitatea acestora de a plăti mai mult pentru proprietăți cu o topografie plană deoarece nu necesită lucrări suplimentare pentru a realiza o suprafață dreaptă, netedă și a egaliza diferențele de nivel.					
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2	Comp 3
	similară	similară	similară	similară	similară
Tip de ajustare aplicat	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2	Comp 3
	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață ținând cont de topografia diferită dintre comparabile și subiectul analizat.					

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

Forma - deschidere la strada / raportul laturilor

Diferențele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participanții la piață. În general, proprietățile cu deschidere mai mare sunt cautate pe piață iar cumpărătorii plătesc mai mult.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similară	similară	similară	similară	similară
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	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 diferită față de subiect.

Utilități

Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu utilități complete, cumpărătorii plătesc mai mult.

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

Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. S-a ajustat pozitiv comparabilele 1 și 3 întrucât utilitățile sunt în zonă.

Utilizare

Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru loturile de teren amplasate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele pretabile numai pentru dezvoltări rezidențiale, conform CMBU.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	superioară	superioară	superioară	superioară	superioară
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizare a comparabilelor și cea a subiectului evaluat.

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 diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren construibil, cumpărătorii plătesc mai puțin.

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

Anexa 2 Fotografii



Anexa 3 Oferte

COMPARABILE Teren

COMPARABILA 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-in-spatele-parcului-pe-strada-genistilor-IDszQ9>

Teren in spatele Parcului pe Strada Genistilor

75 €/m²

82 000 €

Prezentare generală

Suprafață	1.035 m²	Tip teren	teren intravilan
Existențe	nu există	Tip construcție	nu există
Utilizare la distanță	nu există	Tip construcție	agenție

Descriere anunt

Teren în suprafață de 1035 MP din masivul de la faza 1035MP. Cu o deschidere de 130m în jurul căruia se află parcul, canalizare, curent, și strada este asfaltată.

Particularități

Infrastructură	electricitate, canalizare, apă curentă
Construcții	conducă de gaze naturale
Canalizare	apă curentă
Apă curentă	apă curentă
Imobilizări	teren intravilan

Imobiliare Dacia
Agenție
0762 621 455

100% garanție

Sunt interesat de aceasta proprietate și doresc să știu mai multe informații înainte de a efectua o vizită în teren.

100% garanție

Adresa: Strada Genistilor nr. 10, Cluj Napoca, Cluj Napoca

Vizualizare în 3D

Trasare teren

Salvează în Favorite

Registru

Imobiliare Dacia
0762 621 455

Proiectat de: 10, Cluj Napoca, Cluj Napoca

Vizualizare în 3D

COMPARABILA 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/reducere-teren-intravilan-cu-toate-utilitile-1-952-mp-IDq4rD>

Imaginați-vă

Teren de vânzare • Cluj • Clădirea (comercial) • Clădire • REDUCERE! Teren intravilan cu toate utilitățile, 1.952 mp...



1/4

2/4

3/4

4/4

REDUCERE! Teren intravilan cu toate utilitățile, 1.952 mp...

146 400 €

Prezentare generală

Suprafață

1.952 mp

Tip teren

teren intravilan

Acoperș

teren acoperșit

Stăpânire la distanță

teren acoperșit

Stăpânire

agenție

Descriere anunt

BLITZ vă propune spre vânzare un teren intravilan de 1.952 mp situat în una din cele mai căutate și în dezvoltare zone din oraș, cu acces facil și rapid din artera principală, toate utilitățile la domiciliu, în cartierul Valeașelilor. Punctul este ideal pentru investiții sau realizarea unui proiect imobiliar de dezvoltare urbană, certificat urbanistic 2022, BLITZ REALTY.

BLITZ

Agente imobiliare

151, ul. Șosea de Centură

Strada Bisericii nr. 38, Cluj-Napoca, Cluj

(Centru)

Vizitați-ne online

COMPARABILA 3

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/est/teren-constructii-de-vanzare-XD1T1302K>

The screenshot shows a real estate listing on the Imobiliare.ro website. The title is "Teren 1000 MP zona Selgros". The price is listed as 89.000 €. The listing includes a large photo of a plot with some buildings in the background. To the right of the photo is a contact button with the phone number 0772 071 959. Below the photo is a "Descriere" (Description) section, followed by a "Specificații" (Specifications) table.

Descriere

Se propune spre vânzare un teren situat cu suprafața de 1000 mp, cu deschidere de 24 m la frontul strada. Terenul se află într-o zonă înaltă, afec în prim dezvoltare, la aprox. 500 m fața de magazinul Selgros în Dăneșeni.

Terenul reprezintă o oportunitate pentru investitorii privați întrucât acesta permite împărțirea în 3 parcele rezultând astfel 3 loturi pentru 2 case, sau se poate construi un singur, întrucât regimul de construcții din zonă permite acest aspect.

Se solicită să descrieți în propria rațiune caracteristicile proprietății.

Specificații

Conținut	XD1T1302K	Modificat pe 08.09.2022
Suprafață teren	1000 mp	
Tip teren	constructii	
Clasificarea teren	străvilan	
Front strada	24 m	

COMPARABILA 4

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-zona-popoveni-IDgrNAT.html>

The screenshot shows a real estate listing on the OLX website. The title is "Vand teren zona Popoveni". The price is listed as 70 €. The listing includes a small photo of a plot. To the right of the photo is a "DREPTURILE CONSUMATORILOR" (Consumer Rights) section. Below the photo is a "DESCRIERE" (Description) section.

DESCRIERE

Teren Popoveni 50 Chisla 1000 mp situat cu posibilitate de dezvoltare a 2 sau 3 persoane. Preț 70.000 lei.

COMPARABILA 5

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-selgros-la-strada-asfaltata-IDrjYx.html>

NOVO ART IMOBILIARE

Teren Selgros la strada asfaltata

375 000 €

75 €/m²

Rata estimată: 8.155 RON / luna
 Anuitate: 276.438 RON (15%)
 Perioada estimativă: 30 ani

[Prezintă generală](#)
[Prezintă detaliată](#)
[Prezintă detaliată](#)
[Prezintă detaliată](#)

Prezentare generală
 Suprafață: 5.000 mp
 Tip teren: teren intravilan
 Situație: teren intravilan
 Valoarea la vânzare: 375.000 €

Descriere anunt
 NOVO ART IMOBILIARE (Scrie Minus) propune spre vânzare un teren intravilan de 5000 mp (cu 25 m deschidere la strada asfaltata noua selgros pentru detaliu suplimentare sau apropiem la strada ferrei) Cu NOVO beneficiem de Specializări consiliere și consultanță imobiliară, Notar Public, Asesor, Broker Credite, Auditor Energetic (certificat energetic), Inginer Calitatii Spectacul, Top cu Precizie și Resurse în Craiova.

SOBIRU MINEA
Agentie
0766 455 821

Sunt interesat de aceasta proprietate
 si doresc sa obtin cea mai buna
 oferta posibila de a achizitiona aceasta
 proprietate

Raportare

Agentia imobiliara
NOVO ART IMOBILIARE
 706 oficiu de lucru
 Str. Nicolae Bălcescu, S. Craiova, Draj
 Bucuresti

Anexa 4 Documente de proprietate

- Nota de Comanda nr. 149832 din 02.09.2022;
- Hotarire Consiliul Local al Municipiului Craiova nr. 284 din 26.05.2022;
- Anexa nr. 1 la HCL 284 - Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- Anexa nr. 2 la HCL 284 – Schita;
- Comunicare raspuns la cererea nr. 162209 din 01.09.2022, OCPI;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 251804 UAT Craiova, numar cerere 163675 din 05.09.2022.



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 149832./ 02.09.2022

Notă Comandă

1. Prin HCL nr. 284/2022 se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului-teren, în suprafață de 2.046 mp, situat în municipiul Craiova, **str.Vânători de Munte nr.5**, parte a terenului înscris în Cartea Funciară nr.226180, identificat conform planului de amplasament și delimitare și a planului de încadrare în zonă, prevăzute în anexele nr.1 și 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre, Prețul de pornire al negocierii va fi stabilit pe baza raportului de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

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

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gâlea Ionuț Cristian	Director executiv		
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu		
Întocmit: Gavrilăscu Florentina	Inspector		

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 Blănariu Mihail-Dumitru	1	3	e-mail

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.284

**privind cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului-teren
situat în municipiul Craiova, str.Vânători de Munte, nr.5**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 26.05.2022;

Având în vedere referatul de aprobare nr.93525/2022, rapoartele nr.93710/2022 și nr.95841/2022 ale Direcției Patrimoniu și rapoartele de avizare nr.94510/2022 și nr.95919/2022 ale Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului-teren situat în municipiul Craiova, str.Vânători de Munte, nr.5 și avizele nr.26/2022 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.26/2022 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.26/2022 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului-teren, în suprafață de 2046 mp., situat în municipiul Craiova, str.Vânători de Munte, nr.5, parte a terenului înscris în Cartea Funciară nr.226180, 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,

Ionuț Cosmin PÎRVULESCU

**CONTRASENȚEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

S=2046mp

Nr. cad.226180

str. Vanatori de munte

str. Infanteriei

Anexa 2-Schita

Anexa 1-Incadrare in zona




MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSTITUȚIA PREFECTULUI – JUDEȚUL DOLJ


Nr. 6658

Data

23. IUN. 2022

REFERAT

În exercitarea atributelor prevăzute de art. 252, alin. (1), litera „c” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, în urma verificării legalității următoarelor hotărâri adoptate de către Consiliul local și dispoziții emise de Primarul Municipiului **Craiova**, comunicate de secretarul comunei, am constatat următoarele:

Nr. crt.	Emitent	Acte verificate	Observații
1.	Consiliul local	Hotărârea nr.233/2022 privind aprobarea ordinii de zi a ședinței ordinare a CLM Craiova, din data de 26.05.2022	Legală
2.	Consiliul local	Hotărârea nr.234/2022 privind alegerea președintelui de ședință pentru perioada iunie-august 2022	Legală
3.	Consiliul local	Hotărârea nr.235/2022 privind aprobarea situațiilor financiare anuale ale municipiului Craiova, pe anul 2021	Legală
4.	Consiliul local	Hotărârea nr.236/2022 privind aprobarea situațiilor financiare anuale ale Regiei Autonome de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova, aferente anului 2021	Legală
5.	Consiliul local	Hotărârea nr.237/2022 privind aprobarea situațiilor financiare anuale ale S.C. Salubritate Craiova S.R.L., aferente anului 2021	Legală
6.	Consiliul local	Hotărârea nr.238/2022 privind aprobarea situațiilor financiare anuale ale S.C. Piețe și Târguri Craiova S.R.L., aferente anului 2021	Legală
7.	Consiliul local	Hotărârea nr.239/2022 privind aprobarea situațiilor financiare anuale ale S.C. Termo Urban Craiova S.R.L., aferente anului 2021	Legală
8.	Consiliul local	Hotărârea nr.240/2022 privind aprobarea situațiilor financiare anuale ale S.C. R.A.T. SRL Craiova, pe anul 2021	Legală
9.	Consiliul local	Hotărârea nr.241/2022 privind aprobarea rectificării bugetului de venituri și cheltuieli al municipiului Craiova, pe anul 2022	Legală
10.	Consiliul local	Hotărârea nr.242/2022 privind aprobarea rectificării bugetului de venituri și cheltuieli al Spitalului Clinic Municipal „Filantropia” Craiova, pentru anul 2022	Legală
11.	Consiliul local	Hotărârea nr.243/2022 privind aprobarea rectificării bugetului general consolidat al municipiului Craiova, pe anul 2022	Legală
12.	Consiliul local	Hotărârea nr.244/2022 privind mandatarea reprezentantului Consiliului Local al Municipiului Craiova în Adunarea Generală a Acționarilor a Companiei de Apă Oltenia SA să voteze în ședința din data de 30.05.2022, propunerile aflate pe ordinea de zi	Legală

1 / 6

41.	Consiliul local	Hotărârea nr.273/2022 privind atribuirea în folosință gratuită, către Casa de Cultură a Studenților, a terenului aparținând domeniului public al municipiului Craiova, situat în str.Eugeniu Carada, nr.10	Legală
42.	Consiliul local	Hotărârea nr.274/2022 privind modificarea contractului de concesiune nr.48423/11.06.2007 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și S.C. Omni Med Laborator S.R.L.	Legală
43.	Consiliul local	Hotărârea nr.275/2022 privind prelungirea duratei contractului de concesiune nr.48421/11.06.2007 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și S.C. Mia Clinic S.R.L.	Legală
44.	Consiliul local	Hotărârea nr.276/2022 privind prelungirea duratei contractului de închiriere nr.179201/08.12.2014 încheiat între Consiliul Local al Municipiul Craiova și S.C. Platonida S.R.L.	Legală
45.	Consiliul local	Hotărârea nr.277/2022 privind prelungirea duratei contractului de închiriere nr.204924/30.12.2014 încheiat între Municipiul Craiova și CMI Dr. Balteș Liviu - Iulian	Legală
46.	Consiliul local	Hotărârea nr.278/2022 privind modificarea contractului de concesiune nr.205/01.04.2001 încheiat între Municipiul Craiova și Petrovici Teodor și Petrovici Ionica	Legală
47.	Consiliul local	Hotărârea nr.279/2022 privind prelungirea duratei contractului de concesiune nr.284/2007 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și S.C. Iocada Com S.R.L.	Legală
48.			
49.	Consiliul local	Hotărârea nr.281/2022 privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței, pentru terenul situat în municipiul Craiova, bvd.Oltenia, nr.45, bl.64A	Legală
50.	Consiliul local	Hotărârea nr.282/2022 privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al renegocierii redevenței, pentru terenul situat în municipiul Craiova, bvd.Oltenia, zona stației R.A.T. - Orizont	Legală
51.	Consiliul local	Hotărârea nr.283/2022 privind modificarea art.3 al Hotărârii Consiliului Local al municipiului Craiova nr.297/2008 cu privire la sediul Asociației de Dezvoltare Intercomunitară „Zona Metropolitană Craiova”	Legală
52.	Consiliul local	Hotărârea nr.284/2022 privind cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului - teren, situat în municipiul Craiova, str. Vânători de Munte, nr.5	Legală
53.	Consiliul local	Hotărârea nr.285/2022 privind cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului - teren, situat în municipiul Craiova, Tarlaua 27, Parcela 25	Legală

66.	Consiliul local	Hotărârea nr.298/2022 privind aprobarea proiectului „Creșterea siguranței pacienților în cadrul Spitalului Clinic Municipal Filantropia Craiova - Reabilitarea și extinderea instalației electrice, ventilare și tratarea aerului, fluide medicale; detectare, semnalizare și alarmare incendii în cazul depășirii concentrației maxime de oxigen”	Legală
67.	Consiliul local	Hotărârea nr.299/2022 privind modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.163/2022 referitoare la aprobarea Documentației de avizare a lucrărilor de intervenții și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Creșterea siguranței pacienților în cadrul Spitalului Clinic de Neuropsihiatrie Craiova - Reabilitarea și extinderea instalației electrice, de fluide medicale, sisteme de detectare, semnalizare și alarmare incendii și sisteme de detectare, semnalizare și alarmare în cazul depășirii concentrației maxime de oxigen”	Legală
68.	Consiliul local	Hotărârea nr.300/2022 privind aprobarea proiectului „Creșterea siguranței pacienților în cadrul ”Spitalului Clinic de Neuropsihiatrie” Craiova - reabilitarea și extinderea instalației electrice, de fluide medicale, sisteme de detectare, semnalizare și alarmare incendii și sisteme de detectare, semnalizare și alarmare în cazul depășirii concentrației maxime admise de oxigen”	Legală

P. P R E F E C T ,
S U B P R E F E C T
M A R I A N A - V E N E R A P O P E S C U



Șef Serviciul Juridic,
Eugen Marinescu

Înlocuitor,
 Consilier juridic Marian Mirea

Număr de înregistrare operator de date cu caracter personal: 832

Anexa nr.3

COMUNICARE

răspuns la cererea nr. 162209 din 01 / 09 / 2022

privind :

☐

eliberarea unui certificat de sarcini

☐

eliberarea unui extras de carte funciară pentru autentificare

☒

eliberarea unui extras de carte funciară pentru informare

☐

eliberarea unui certificat privind înscrierea imobilului în evidențele de cadastru și carte funciară după datele de identificare ale acestuia

☐

eliberarea unui certificat privind identificarea numărului topografic/cadastral și de carte funciară după numele/denumirea proprietarului

☐

îndreptare eroare materială strecurată în cuprinsul certificatului/extrasului de carte funciară

Către, DI./D-na BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A cu domiciliul/sediul în _____, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, județul/sectorul _____,

Stimate domn/doamnă

Urmare la cererea dumneavoastră înregistrată sub nr. de mai sus vă comunicăm faptul că **nu poate fi soluționată favorabil** deoarece:

1. cartea funciara nr 226180 UAT Craiova, pentru care se solicita extras de informare, a fost sistata ca urmare a dezmembrarii imobilului in urmatoarele 2 imobile:
~ nr.cad..250819;
~ nr.cad. 250820;

Cu respect deosebit

asistent registrator/referent/consilier (parafa, semnătura și ștampila)

data emiterii 05 / 09 / 2022

Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Legii nr. 677/2001!

1 din 1

OCPI DOLJ /Str. Nicolaescu Plopsor nr.4, cod. Postal 200733 Craiova, jud. Dolj, Romania
Telefon: (0251) 41 80 18; (0251) 41 42 86; Fax: (0251) 41 80 18; (0251) 41 31 28;
e-mail: dj@ancpi.ro;www.ancpi.ro

Certificat SR EN ISO 9001:2008
Nr. 27921/09/R

ediția 4/revizia 0



ROMÂNIA
OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ DOLJ
BIROUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ CRAIOVA
Adresa: Str. Nicolaescu Ploșor, nr.4,
cod. Postal 200733 Craiova
jud. Dolj, Romania
Nr. 162209 din 01 / 09 / 2022



Ștampila cu data
prezentării

COMUNICAREA CERTIFICATULUI/EXTRASULUI/ÎNDRAPTĂRII

Către,

Numele și prenumele/denumirea BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A

str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____

Cod poștal _____ Localitatea _____

Județul (sectorul) _____



Ștampila cu data
sosirii

Recomandată

Nr. _____

+-----+
| Oficiul poștal de distribuire |
+-----+

Aprobat de C.N. "Poșta Română" S.A. cu nr. 10.3/DO/3413-16.06.1999



Comunicare de certificat/extras/îndreptare

Nr. 162209 din 01 / 09 / 2022

Ștampila cu data
prezentării

DOVADĂ

Către:

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ DOLJ
BIROUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ CRAIOVA
Adresa: Str. Nicolaescu Ploșor, nr.4,
cod. Postal 200733 Craiova
jud. Dolj, Romania



+-----+
| Oficiul poștal de distribuire |
+-----+

Ștampila cu data
sosirii



Recomandată nr. _____

Ștampila cu data
sosirii



COMUNICAREA CERTIFICATULUI/EXTRASULUI/ÎNDEPTĂRII

Nr. 162209 din 01 / 09 / 2022

Către,

Numele și prenumele/denumirea _____,
str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, vă
comunicăm, alăturat, certificatul/extrasul/îndreptarea sus menționată.

Referent

(parafa și semnătura)

✂



Certificat/extras/îndreptare nr. 162209 din 01 / 09 / 2022

DOVADA DE PRIMIRE ȘI PROCES VERBAL DE PREDARE

astăzi _____ luna _____ anul _____

Subsemnatul, agent _____ având de înmănat
certificatul/extrasul/îndreptarea nr. 162209 din 01 / 09 / 2022 emis de O.C.P.I. Dolj
m-am deplasat în comuna/satul/orașul/municipiul _____ str. _____ nr. _____, bloc _____
scara _____ etaj _____ ap. _____, sector/județ _____ la adresa numită _____, unde:

1. Găsind pe _____, destinatar, soț, rudă cu destinatarul, persoana care locuiește cu
destinatarul, portar, administrator, serviciul de registratură, sau funcționarul însărcinat cu primirea corespondenței, serviciul
resurse umane, administrația spitalului, comandamentul unității militare, administrația locului de detenție*).

a) aceasta a primit, semnând în fața noastră;

b) refuzând primirea, am afișat actul;

c) primind actul a refuzat să semneze de primire;

d) primind actul, nu a putut să semneze de primire deoarece: _____

2. Am afișat actul: pe ușa principală a locuinței destinatarului, pe ușa principală a clădirii, hotelului*);

a) persoana prevăzută la pct. 1 a refuzat primirea;

b) nici o persoană de la pct. 1 nu a fost găsită;

c) în lipsa persoanelor de la pct. 1 nu s-a putut afla data când cel citat poate fi găsit;

d) persoana citată schimbându-și adresa, nu s-a putut afla noua adresă (noua adresă este _____);

e) persoana citată fiind persoană juridică s-a refuzat primirea.

3. Motivul înapoierii:

a) destinatar decedat;

b) casa demolată;

c) teren viran;

d) calamități;

e) persoana citată refuză primirea actelor de procedură și nu sunt posibilități de afișare;

f) destinatar mutat de la adresă și noul locatar nu permite afișarea;

g) destinatar necunoscut;

h) adresa incorectă;

i) lipsă număr de casă indicat;

j) bloc cu mai multe intrări fără indicarea scării.

Semnătura agentului

L.S.

Semnătura primitorului actului

Calitatea în care a primit actul

Actul de identitate al primitorului

* Se vor sublinia cuvintele care corespund modului de îndeplinirea procedurii

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 251804 Craiova

Nr. cerere	163675
Ziua	05
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare
100118698558



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Craiova, Str Vanatorii De Munte, Nr. 5, Jud. Dolj, fost Cavaleriei nr 37, fost T 27 P 25

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	251804	3.761	Teren împrejmuit; Teren partial împrejmuit cu gard beton si gard sarma. Lotul 2-se suprapune real cu nr. cad. 239539 si 220807pe suprafata totala de 427mp si partial cu str. Vanatori de Munte si str. Infanteriei.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
146194 / 05/08/2022		
Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE AUTENTIFICAT SUB NR. 1184, din 05/08/2022 emis de Mladin Preoteasa Alina Corina;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 251804 a imobilului cu numarul cadastral 251804 / UAT Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 250820 inscris in cartea funciara 250820;	A1
Act Notarial nr. Act de dezmembrare aut. 1418, din 21/06/2022 emis de Balaci Eugen;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara 250820 a imobilului cu numarul cadastral 250820 / UAT Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 226180 inscris in cartea funciara 226180;	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 250820/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 116826 din 22/06/2022;		
Act Administrativ nr. ACT ADJUDECARE NR 1/387/E/2010, din 01/03/2021 emis de BEJ LAPADAT NICOLAE-dosar de executare nr. 387/E/2010;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 1/1	A1
1) URSU TIBERIU ALEXANDRU		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 250820/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 116826 din 22/06/2022; pozitie transcrisa din CF 226180/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 48452 din 01/03/2021;		
Act Administrativ nr. referat nr 12128/SC, din 15/09/2021 emis de SERVICIU CADASTRU-BAR;		
B4	se notează faptul că pe planul de amplasament și delimitare al imobilului si la rubrica observatii din foaia A a prezentei carti funciare, a fost efectuată de către Serviciul Cadastru/OCPI Dolj mențiunea «"Imobil înregistrat cu suprapunere reală cu imobilul cu nr. cadastral 219689 înscris în Cartea Funciară nr. 219689 Craiova»,	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 250820/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 116826 din 22/06/2022; pozitie transcrisa din CF 226180/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 226009 din 16/09/2021;		
Act Administrativ nr. Referat Nr.3038/SC, din 23/03/2022 emis de Serviciu Cadastru - Birou Avize și Recepții;		
B5	se notează faptul că pe planul de amplasament și delimitare al imobilului si la rubrica observatii din foaia A a prezentei carti funciare, a fost efectuată de către Serviciul Cadastru/OCPI Dolj mențiunea « Se suprapune real cu: IE 220807 - S=29mp; IE 219689 - S=300mp; IE 222202 - S=468mp; IE 239539 - S=398mp, partial cu str. Vanatori de Munte si str. Infanteriei.».	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 250820/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 116826 din 22/06/2022;		
161592 / 31/08/2022		
Act Administrativ nr. referat nr 9037/SC, din 31/08/2022 emis de Serviciu Cadastru - Birou Avize și Recepții;		
B7	se notează recepția propunerii de dezmembrare(dezlipire) a imobilului din prezenta carte funciară în imobilele cu numerele cadastrale: 251976, 251977.	A1

C. Partea III. SARCINI .

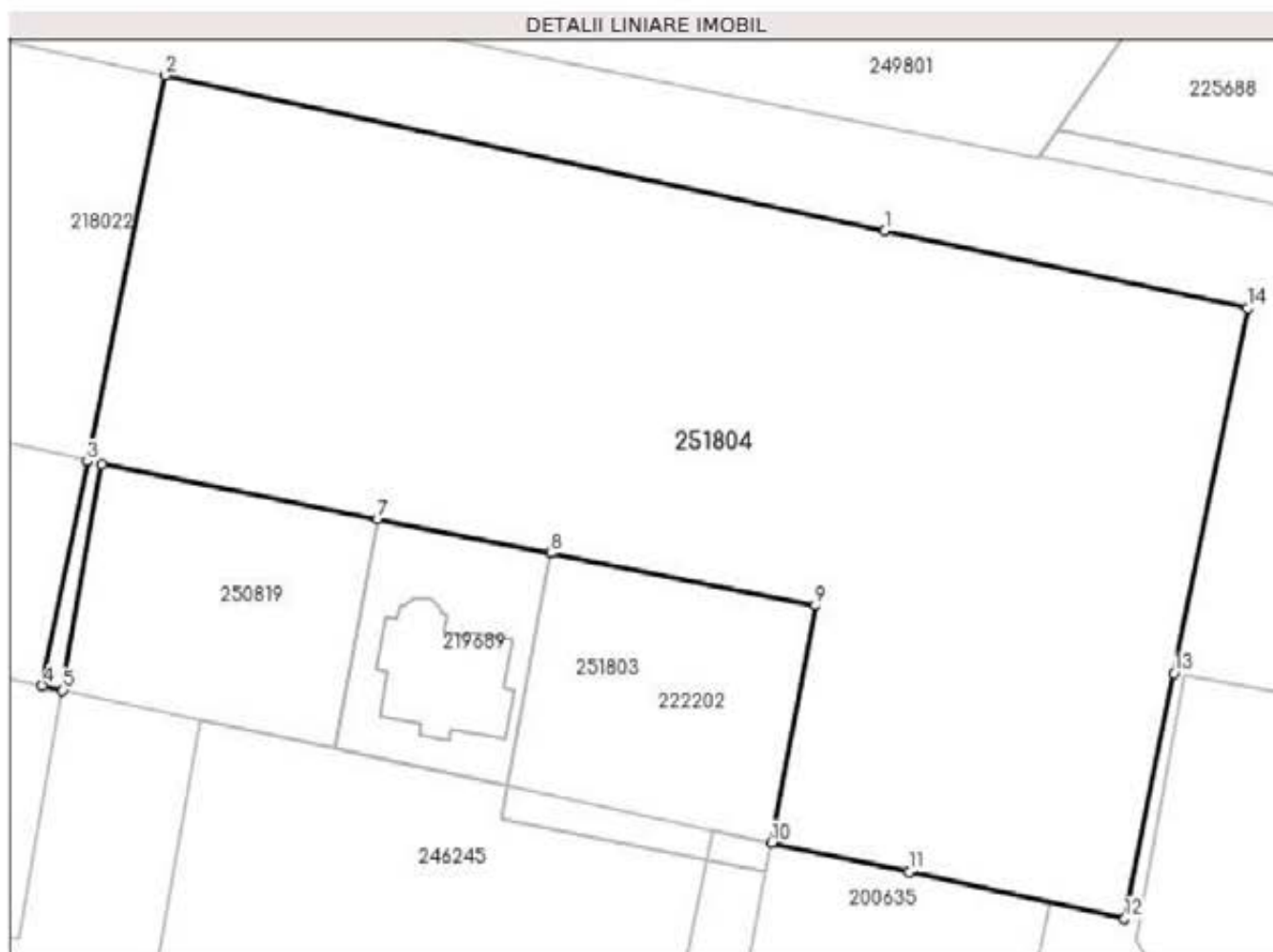
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
251804	3.761	Teren partial împrejmuit cu gard beton si gard sarma. Lotul 2-se suprapune real cu nr. cad. 239539 si 220807pe suprafata totala de 427mp si partial cu str. Vanatori de Munte si str. Infanteriei.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	3.761	-	-	-	Teren partial împrejmuit cu gard beton si gard sarma. Lotul 2-se suprapune real cu nr. cad. 239539 si 220807pe suprafata totala de 427mp si partial cu str. Vanatori de Munte si str. Infanteriei.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	62.742
2	3	33.521
3	4	19.479

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	1.743
5	6	19.512
6	7	24.009
7	8	14.991
8	9	22.997
9	10	20.544
10	11	11.977
11	12	18.79
12	13	21.298
13	14	31.702
14	1	31.605

** 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,

05/09/2022, 07:15