

HOTĂRÂREA NR. ____

privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii prețului de achiziție a terenului situat în municipiul Craiova, str.Mircești, nr.3A

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 28.03.2022;

Având în vedere referatul de aprobare nr.49325/2022, raportul nr.52605/2022 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.54304/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune însușirea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii prețului de achiziție a terenului situat în municipiul Craiova, str.Mircești, nr.3A;

În conformitate cu prevederile art.1650 din Codul Civil;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.402/2021 referitoare la cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului-teren situat în str.Mircești, nr.3A;

În temeiul art.108, art.129 alin.2 lit. c, art.139 alin.3 lit.g, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, modificată și completată;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se aprobă însușirea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii prețului de achiziție a terenului în suprafață de 720 mp., corp 1, înscris în Cartea funciară nr. 239629 a localității Craiova, situat în municipiul Craiova, str. Mircești nr.3A, în cuantum de 997.698 lei, echivalent a 201.600 euro, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Valorile prevăzute la alin.1 din prezenta hotărâre nu includ TVA.

Art.2. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Lia-Olguța VASILESCU

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

Municipiul Craiova
Primăria Municipiului Craiova
Direcția Patrimoniu
Serviciul Patrimoniu
Nr.

Referat de aprobare

la proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare ce stabilește prețul de pornire al negocierii terenului situat în Craiova, str. Mircești nr.3A, în suprafață de 720 mp, corp 1, înscris în cartea Funciară nr.239629 a localității Craiova, în vederea achiziționării acestuia de către Municipiul Craiova

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.402/28.10.2021, Consiliul Local a aprobat la art.1, achiziționarea (cumpărarea) terenului în suprafață de 720 mp , corp 1, situat în Craiova, str. Mircești nr.3A , identificat conform anexelor 1 și 2 la hotărârea menționată. Potrivit art.2, prețul de pornire al negocierii prețului de achiziție se stabilește pe baza raportului de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere Contractul de servicii nr.84901/2021, ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, s-a procedat la estimarea valorii de piață a terenului mai sus menționat, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor HCL nr.402/28.10.2021.

Urmare a celor menționate mai sus și potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.402/2021, în temeiul art.108, art.129 alin.2, lit c) și alin.6 lit. b), art. 139, alin.1 și alin.2, din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, considerăm necesară și oportună inițierea, dezbateră, analizarea și aprobarea unui proiect de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare ce stabilește prețul de pornire al negocierii prețului de achiziție a terenului situat în Craiova, str. Mircești nr.3A, în suprafață de 720, corp1, în vederea achiziționării acestuia de către Municipiul Craiova.

PRIMAR,
Lia-Olguța Vasilescu

Director executiv,
Cristian-Ionuț Gâlea

Șef serviciu,
Mitucă Cosmin-Lucian

Municipiul Craiova
Primăria Municipiului Craiova
Direcția Patrimoniu
Serviciul Patrimoniu
Nr.

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare ce stabilește prețul de pornire al negocierii terenului situat în Craiova, str. Mircești nr.3A, corp 1, în suprafață de 720 mp, înscris în Cartea funciară nr.239629 a localității Craiova, în vederea achiziționării acestuia de către Municipiul Craiova

Prin referatul de aprobare al prezentului proiect de hotărâre inițiat de Primarul Municipiului Craiova, în temeiul art.108, art.129 alin.2 lit.(c) și alin.6 lit.(b), art.139 alin.1 și alin.2 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, se propune de către Direcția Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu un proiect de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare ce stabilește prețul de pornire a negocierii prețului de achiziție a terenului în suprafață de 720 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 239629 a localității Craiova, situat în municipiul Craiova, str. Mircești nr.3A, corp c1 de proprietate.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.402/28.10.2021, s-a aprobat la art.1 achiziționarea (cumpărarea) terenului în suprafață de 720 mp, corp 1, înscris în Cartea funciară nr.239629 a localității Craiova, situat în Craiova str.Mircești nr.3A, teren identificat conform planului de amplasament și delimitare și a planului de încadrare în zonă, prevăzute în anexele 1 și 2 ale acestei hotărâri.

Conform art.2 al aceleiași hotărâri, prețul de pornire al negocierii prețului de achiziție se stabilește pe baza unui raport de evaluare, care va fi supus spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere Contractul de achiziție publică de servicii nr.84901/13.05.2021, pentru prestarea de servicii de evaluare bunuri mobile și imobile, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, autoritatea locală a solicitat prin nota de comandă nr.193345/2021, evaluarea pentru stabilirea prețului de achiziție a terenului menționat anterior. Raportul de evaluare, înregistrat sub nr.26917/07.02.2022, poziția 1, este identificat în anexă la prezentul raport.

În cadrul raportului de evaluare, în urma analizelor și calculelor efectuate, s-a obținut următoarea valoare: 997.698 lei, echivalentul a 201.600 euro (280 euro/mp). Valorile nu includ TVA.

Conversia lei/euro a fost făcută la cursul de referință BNR de 4,9489 lei/euro, curs valutar din 15.12.2021, data efectivă la care a fost inspectat imobilul și făcută evaluarea.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor din Romania, ANEVAR ediția 2022, conform SEV 100- Cadru general, SEV 101- Termenii de referință ai evaluării, SEV 102-Implementare, SEV 103-Raportare, SEV 104- Tipuri ale valorii, SEV 230- Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 232, SEV 233, SEV 300, Ghidul metodologic de evaluare GME 500, GME 530, GME 630- Evaluarea bunurilor imobile și întrunește toate condițiile de formă și fond.

Față de cele prezentate, potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.402/2021, în conformitate cu referatul de aprobare nr.49325/07.03.2022, cu prevederile art.154 alin.(1) din Ordonanța de urgență nr.57/2019, cu art.1650 din Codul Civil, în temeiul art.108, art.129 alin.2, lit (c) și alin.6 lit. (b), art. 139, alin.1 și alin.2 din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- însușirea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii prețului de achiziție a terenului în suprafață de 720mp, corp 1, înscris în Cartea funciară nr. 239629 a localității Craiova, situat în municipiul Craiova, str. Mircești nr.3A, în cuantum de 997.698 lei, echivalent a 201.600 euro (valorile nu includ TVA) conform anexei la prezentul raport.

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.Florentina Gavrilescu

Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea, realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial

Data:

Semnătura:

RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr.49325/2022 și Raportul nr.52605/2022 ale Direcției Patrimoniu;
- Hotărârea Consiliului Local nr.402/2021, Contractul de achiziție publică de servicii nr.84901/13.05.2021, pentru prestarea de servicii de evaluare bunuri mobile și imobile, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, nota de comandă nr.193345/2021.
- Raportul de evaluare, înregistrat sub nr.26917/07.02.2022, prevederile art.154 alin.(1) din Ordonanța de urgență nr.57/2019, cu art.1650 din Codul Civil, în temeiul art.108, art.129 alin.2, lit (c) și alin.6 lit. (b), art. 139, alin.1 și alin.2 din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ
- Potrivit Legii nr. 514/2003 privind organizarea și exercitarea profesiei de consilier juridic;

AVIZAM FAVORABIL

propunerea privind supunerea spre aprobare Consiliului Local:

- însușirea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii prețului de achiziție a terenului în suprafață de 720 mp, corp 1, înscris în Cartea funciară nr. 239629 a localității Craiova, situat în municipiul Craiova, str. Mircești nr.3A, în cuantum de 997.698 lei, echivalent a 201.600 euro (valorile nu includ TVA) conform anexei la prezentul raport.

**Director Executiv,
Ovidiu Mischianu**

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

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

Îmi asum responsabilitatea privind legalitatea actului
administrativ
Semnatura:



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN, S = 720,00 MP, N.C. 239629

CRAIOVA, STR. MIRCESTI, NR. 3A, JUD. DOLJ

PROPRIETAR: ANCUTA BOGDAN SI ANCUTA SORINA-CRISTINA

CLIENT: MUNICIPIUL CRAIOVA

UTILIZATOR DESEMNAȚ: MUNICIPIUL CRAIOVA

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului I; evaluatorul nu-și asuma nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop.

DECEMBRIE 2021



REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI CONCLUZIILOR

Subiectul evaluat:	Teren intravilan, N.C. 239629, in suprafata totala de 720,00 mp, situat in municipiul Craiova, str. Mircesti, nr. 3A, jud. Dolj, apartinand numitilor ANCUTA BOGDAN si ANCUTA SORINA-CRISTINA.
Scopul evaluarii:	Estimarea valorii de piata si vederea achizitionarii proprietatii imobiliare mentionate mai sus de catre Mun. Craiova.
Utilizarea propusa pentru evaluarea solicitata:	Achizitionarea proprietatii imobiliare.
Utilizatorul desemnat:	Municipiul Craiova, cu sediul in Craiova, str. Al.I. Cuza nr. 7, cod 200585, jud. Dolj, cod fiscal 4417214.
Instructiunile evaluarii:	Conform notei de comanda 193345/2001 si contractului de servicii nr. 84901/13.05.2021 si in conformitate cu cerintele caietului de sarcini.
Data evaluarii:	15.12.2021
Curs valutar de referinta BNR: la data evaluarii	4,9489 lei/euro
Rezultatele evaluarii:	Teren intravilan – Craiova str. Mircesti, nr. 3A, jud. Dolj in suprafata totala de 720.00 mp

Specificatie	Valoare estimata	
Teren intravilan, Craiova, str. Mircesti, nr. 3A, jud. Dolj, (S = 720,00 mp)	997.698 lei	201.600 €

Nota 1: Valoarea estimata in urma evaluarii terenului reprezinta valoarea de piata si poate constitui baza in vederea achizitionarii de catre Mun. Craiova.

Nota 2: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA.**

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimată este valabilă la data evaluării, în ipotezele și ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.8. al prezentului raport, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus si numai pentru uzul utilizatorului desemnat. Orice imprecizie rezultata din analiza raportului va trebui sa fie transmisa evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata. Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta.

Prezenta lucrare are caracter confidential atat pentru client cat si pentru evaluator.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



DECLARATIE DE CONFORMITATE

S.C. A.E.C. CONSULTING S.R.L. Bacau, prin Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, in calitate de Director general, declara ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR - SEV 2020 si confirma ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt reale, corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in acest raport.
- evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectiva in activele care fac obiectul acestui raport, nu are niciun interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate; el ofera o evaluare obiectiva si impartiala.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea utilizatorului desemnat sau a altor personae care au interese legate de utilizatorul desemnat.
- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardelor ANEVAR si cu cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat.
- prezentul raport poate fi experizat si verificat, in conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 – Verificarea evaluarii.
- evaluatorul este membru titular ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare. Evaluatorul nu a primit asistenta profesionala semnificativa din partea niciunei persoane;
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatilor.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului: Raportul de evaluare a fost intocmit de catre A.E.C. Consulting S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581, prin Arbănaș – Mocanu Vasilică – Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 10283/valabila 2021.

1.2. Client: MUNICIPIUL CRAIOVA

1.3. Utilizator desemnat: MUNICIPIUL CRAIOVA

Evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si fata de utilizatorul lucrarii.

1.4. Obiectul evaluarii

Obiectul lucrarii il constituie terenul intravilan localizat in Craiova, str. Mircesti, nr. 3A, jud. Dolj in suprafata totala de 720,00 mp. Conform extrasului de carte funciara nr. 239629 Craiova, terenul este liber de sarcini.

1.5. Scopul evaluării

Scopul evaluarii este evaluarea proprietatii imobiliare mentionate mai sus in vederea achizitionarii proprietatii imobiliare mentionate mai sus de catre Mun. Craiova.

1.6. Definirea valorii și data estimării

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflecta rezultatul unor aprecieri facute pe baza mai multor criterii de comparatie, ea exprimand de fapt valoarea de intrebuintare si cea de schimb in contextul general al pietei.

- Conform SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general): „**Valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

Aceasta valoare, de regula, datorita volatilitatii conditiilor de piata, are valabilitate limitata la data evaluarii si nu va putea fi atinsa in cazul unei eventuale incapacitati de plata viitoare cand, atat conditiile pietei cat si situatiile de vanzare ar putea diferi fata de acest moment. De asemenea, raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

Data estimarii valorii este 15.12.2021.

1.7. Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash.

Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 15.12.2021., respectiv: 1 euro = 4,9489 lei/euro.

1.8. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stapani bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale si de a dispune de el in mod exclusiv si perpetuu cu respectarea dispozitiilor legale.

Conform declaratiei proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activului mentionat mai sus, este deplin si apartine Municipiului Craiova. Aceste informatii au fost considerate credibile si corecte, evaluatorul neverificand autenticitatea actelor juridice puse la dispozitie de proprietar.

Dreptul de proprietate fiind deplin, acesta confera titularului sau toate cele trei atribute: posesia – de a stapani, folosinta – de a-l folosi si de a-i culege foloasele materiale, dispozitia – de a dispune de bun.

Din informatiile date de proprietar, nu exista niciuna dintre cele trei limitari ale exercitarii dreptului de proprietate: legale, judiciare si conventionale. In cazul de față forma de proprietate este completa, respectiv proprietatea deplina, adica negrevata de alte cote de participare sau de moștenire, fiind supusa numai limitarilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligației legale de a plăti impozite, de a fi expropriata, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesoral al statului).

Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activului ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispozitie de catre proprietar copie dupa:

- HCL 402/28.10.2021 prin care Consiliul Local al Municipiului Craiova aproba cumpararea (achizitionarea) de catre Mun. Craiova, a imobilului-teren situat in str. Mircesti, nr. 3A;
- Referat de aprobare nr. 178994/07.10.2021 si nr. 183832/14.10.2021 la Proiectul de hotarare privind cumpararea (achizitionarea) de catre Mun. Craiova, a imobilului-teren situat in str. Mircesti, nr. 3A;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului nr cadastral 239629;

- Contract de vanzare autentificat cu incheierea de autentificare nr. 338/16.02.2018 si act de dezmembrare autentificat cu incheierea de autentificare nr. 600/13.02.2000;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 239629 Craiova;

Expertul evaluator nu a avut la dispozitie alte documente care sa ateste dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supusa evaluării. Evaluatorul declara ca nu i-au fost puse la dispoziție documente în original pentru proprietatea evaluata.

Avand in vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asuma nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a veridicității actelor de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile.

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile in care situatiile la care se face referire in cele ce urmeaza nu genereaza restrictii in afara celor exprimate in prezentul raport de evaluare si al caror impact este expres mentionat ca a fost luat in considerare. Daca cel putin una din ipotezele mentionate nu este valabila, valoarea ar putea fi invalidata.

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de catre Directia Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu al Consiliului Local al Municipiului Craiova, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii, asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- informatiile solicitate si luate in considerare de catre evaluator sunt considerate a fi autentice, fara ca acestea sa ofere o garantie asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost evidentiata in raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia;
- se presupune ca proprietatea este in concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator, reglementarile si restrictiile urbanistice, cu exceptia neconcordantelor ce ar fi expuse in prezentul raport;
- se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte documente necesare functionarii sunt sau pot fi obtinute pentru oricare dintre utilizările luate in considerare in prezentul raport;
- se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, evaluatorul neasumandu-si nici o responsabilitate pentru asemenea situatii;
- se presupune ca utilizarea proprietatii corespunde granitelor si nu exista nici o servitute in afara celor descrise in raport;
- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu clientul, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice la data evaluării care afecteaza valoarea proprietatii analizate sau proprietatilor vecine. Nu am avut cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase. Valoarea este estimata in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietatile in cauza).
- nu se detin informatii cu privire la existenta unor materiale periculoase in cadrul proprietatii evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea si nici obligatia de a depista astfel de substante;
- estimarea valorilor din acest raport a avut in vedere proprietatea in intregime si orice divizare in elemente sau drepturi parțiale va anula aceasta evaluare;
- previziunile sau estimările continute in raport s-au facut in conditiile actuale ale pietii;
- se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- evaluarea s-a efectuat in conditiile unei vanzari cu plata integrala, cash;

- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanța ulterioară sau să depună marturie în instanță în legătură cu proprietatea evaluată, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului și evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- previziunile, proiecțiile și estimările continute aici se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ai ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

Ipoteze speciale

- identificarea juridică a proprietății evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispoziție de proprietarul imobilului;
- evaluatorul nu are cunoștința despre existența vreunei restricții privind construirea pe acest teren, de rețele de utilități existente pe teren sau alte restricții. Evaluarea s-a făcut în ipoteza în care terenul este liber pentru construire;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;
- evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventualele modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în documente sau în extrasul de carte funciară de la data emiterii acestora sau de la data inspecției și până la data evaluării;
- evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate, în nici o circumstanță pentru o eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil în condiții economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

1.10. Declararea conformității cu SEV

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor – ANEVAR – ediția 2020:

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportarea evaluării;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară;
- IVS 300 – Anexa – Evaluarea imobilizărilor corporale din sectorul privat;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

1.11. Natura și sursele informațiilor pe care se bazează evaluarea

1.11.1. Informații primite de la proprietar/client

Informații certe:

- elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte de intrare în posesie, alte documente (suprafețele pentru teren au fost preluate din respectivele documente);
- scopul evaluării.

Responsabilitatea pentru aceste informații revin integral proprietarului/clientului.

Informații pe care se bazează concluzia asupra valorii sunt tranzacții cu proprietăți imobiliare similare sau oferte ale site-urilor de specialitate și agenților imobiliare. Aceste informații au fost asumate de Evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pieței. Pentru diferențele majore constatate au fost aplicate ajustări.

1.11.2. Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată;
- informații despre vecinătăți, despre zonă și localitate;
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul să nu aibă cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu se asuma nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.12. Clauzele de neprivatare și responsabilitatea către terți

Raportul de evaluare este confidențial pentru expertul evaluator și pentru clientul declarat și nicio responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptată de evaluator față de o terță persoană.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau parțial și nici inclus într-un document destinat publicării fără acordul scris și prealabil al expertului, cu specificarea formei și contextului în care acesta va apărea.

Publicarea oricărei referințe sau valori incluse în acest raport de evaluare sau a numelui și afilierii profesionale a expertului evaluator, nu este permisă fără aprobarea scrisă a acestuia.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare și etapele misiunii de evaluare

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapele misiunii de evaluare parcurse în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare și pentru estimarea acestei valori au fost următoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informații solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia proprietății imobiliare și efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese și interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare sau oferta a proprietăților imobiliare similare și a nivelului chiriilor/redeventelor;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru estimarea valorii și fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obținute prin raționament profesional și prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantității și calității informațiilor utilizate;
- estimarea valorii de piață în urma aplicării abordării considerată adecvată.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

2.2. Identificarea proprietății, descriere juridică

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare este un teren intravilan localizat în Craiova, pe str. Mircești, nr. 3A, jud. Dolj, în suprafața totală de 720,00 mp, aflat în proprietatea numită ANCUTA BOGDAN ȘI ANCUTA SORINA-CRISTINA.

Utilizatorul lucrării a prezentat, drept documente ce sunt anexate în copie la prezentul raport, următoarele:

- HCL 402/28.10.2021 prin care Consiliul Local al Municipiului Craiova aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către Mun. Craiova, a imobilului-teren situat în str. Mircești, nr. 3A;
- Referat de aprobare nr. 178994/07.10.2021 și nr. 183832/14.10.2021 la Proiectul de hotărâre privind cumpărarea (achiziționarea) de către Mun. Craiova, a imobilului-teren situat în str. Mircești, nr. 3A;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului nr. cadastral 239629;
- Contract de vânzare autenticat cu încheierea de autentificare nr. 338/16.02.2018 și act de dezmembrare autenticat cu încheierea de autentificare nr. 600/13.02.2000;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 239629 Craiova;

Prin menționarea documentelor de mai sus, evaluatorul nu certifică autenticitatea din punct de vedere legal a acestora și nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteza de lucru în prezenta lucrare.

2.3. Descrierea proprietății și a zonei de amplasare

Terenul intravilan în suprafața totală de 720,00 mp este localizat în Craiova, str. Mircești, nr. 3A, jud. Dolj în zona mediană a mun. Craiova, în Cartier Sarari.

Terenul dispune de utilitățile zonei, respectiv energie electrică, apă, gaz metan și canalizare. Accesul pe proprietatea este direct din str. Mircești, nr. 3A, strada asfaltată cu o bandă de mers pe sens.

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto – str. Mircești, Henri Coanda, Sararilor;
- Calitatea rețelilor de transport din zonă: asfalt.

Caracterul edificat al zonei:



- Imobile rezidentiale si comerciale.
- In zona se afla:
 - Retea de transport in comun in apropiere, cu mijloace de transport suficiente;
 - Unitati comerciale in apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu marfuri de calitate, cu supermarket-uri;
 - Unitati de invatamant (mediu) si superior;
 - Unitati medicale;
 - Institutii de cult;
 - Cu sedii de banci;

Terenul dispune de toate utilitatile edilitare zonei:

- Retea urbana de energie electrica
- Retea urbana de apa
- Retea urbana de gaze
- Retea urbana de canalizare
- Retea urbana de telefonie, cablu si internet

Concluzie:

Zona de referinta este mediana. Amplasare buna. Dotari si retele edilitare bune. Poluare redusa. Ambient civilizat.



2.4. Descrierea terenului

Terenul subiect, in suprafata totala de 720,00 mp din proprietatea numitorilor ANCUTA BOGDAN SI ANCUTA SORINA-CRISTINA si este localizat pe str. Mircesti, nr. 3A, jud. Dolj.

Terenul este plan, are o forma regulata si dispune de utilitatile zonei, respectiv energie electrica, apa, canalizare, gaz metan. Pe teren este amanejata o alee de acces la str. Mircesti, in rest terenul este liber fiind acoperit de vegetatie. Accesul pe proprietatea este direct din str. Mircesti, nr. 3A, strada asfaltata cu doua benzi de mers pe sens.

GALERIE FOTO

Craiova, str. Mircesti, nr. 3A, jud. Dolj, S = 720 mp



2.4. Studiul pietei. Definirea pietii si subpietii

Standardele de evaluare menționează ca: „o piață imobiliară poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Piețele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, piețele imobiliare fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, piețele imobiliare încă sunt pe un trend atractiv și ascendent. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață.” Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

- Piața imobiliară rezidențială;
- Piața imobiliară comercială;
- Piața imobiliară industrială;
- Piața imobiliară agricolă;
- Piața imobiliară specială.

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață activă, caracterizată prin oferta puțin elastică în comparație cu cererea și prețuri în creștere, pentru amplasamente ce oferă utilizări comerciale atractive. În consecință, avem o piață a vânzătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile disponibile.

Se estimează că dezechilibrul între cerere și oferta pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel crescut al prețului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare.

Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- Pe termen scurt este o piață a vânzătorului, datorită ofertei mici în comparație cu cererea mare de proprietăți în zone atractive, caracterizată de prețurile relativ mari pe piață;
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr destul de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de echilibrarea cererii cu oferta, însă cu un potențial de dezechilibru în sens invers, ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată.

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare.

În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și oferta afectează valoarea proprietății.

Prin investigarea vanzarilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate.

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Această relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

2.5. Analiza pieței imobiliare din România

Piața imobiliară din România a înregistrat anul trecut cel mai rapid ritm de dezvoltare din ultimii 5-7 ani. Dezvoltatorii și-au intensificat activitatea în toate sectoarele imobiliare, încercând să fructifice condițiile pozitive ale pieței și cererea în creștere. Stocurile livrate au atins valori record ale ultimilor 5 ani, înregistrându-se creșteri de 11% pentru piața rezidențială, +39% pentru stocul nou de centre comerciale, în timp ce suprafața de birouri finalizată în București a fost de 4 ori mai mare față de 2015. Raportul global EMEA Retail Market Snapshot arată că la nivel european, așteptările indică o creștere a consumului privat de 2,2% pentru anul 2017, ceea ce înseamnă vesti bune pentru retailerii.

Anul trecut, puterea de cumpărare a crescut ca urmare a măririi salariilor și a nivelului de ocupare a forței de muncă, ceea ce a dus la sporirea vanzarilor în zona de retail față de 2015 în Uniunea Europeană și zona euro, cu 2,8%, respectiv 1,8%. Cele mai mari creșteri au fost înregistrate în Luxemburg (14%) și România (13,3%), acestea fiind urmate de Lituania (6,7%), Polonia (6,4%) și Marea Britanie (5,5%). Daniela Popescu explică pe de o parte, vanzarile înregistrate de majoritatea jucătorilor au crescut cu 20-30% în ultimul an, iar pe de altă parte, aceasta funcționează ca un catalizator pentru piață. Astfel, retailerii deja prezenți vor să se extindă în continuare și dezvolta noi concepte pentru a deveni cât mai flexibili și pentru a acoperi atât orașe și centre comerciale mari, cât și orașe și scheme comerciale de dimensiuni mai mici. În plus, rezultatele pozitive din ultimul an au atras atenția retailerilor din regiune observându-se din ce în ce mai multe nume interesate să se dezvolte în România. Deși piața locală beneficiază de o ofertă semnificativă atunci când vine vorba de branduri, nevoia de diversificare este tot mai mare așteptându-se ca acest trend să continue pe măsura ce crește și ponderea comerțului online în consumul total. Dacă în ultimii ani, impactul tehnologic a început să se resimtă din ce în ce mai mult și în sectorul de retail, conform raportului global EMEA Retail Market Snapshot, consumatorii se reorientează către plăți și cumpărături online prin intermediul dispozitivelor mobile. În aceste condiții, retailerii trebuie să își adapteze oferta pentru a răspunde nevoilor consumatorilor și pentru a accelera vanzarile. Potrivit datelor companiei de consultanță imobiliară Colliers International, piața terenurilor va continua să crească în acest an și în orașe precum Craiova, considerat unul din orașele poli de dezvoltare.

Piața imobiliară rezidențială din România va funcționa cu două viteze în acest an, pe fondul accentuarii discrepanțelor între mediul urban și cel rural, iar cererea de locuințe în marile orașe va rămâne la un nivel ridicat, astfel încât dezvoltatorii vor continua investițiile în construcția de blocuri, prețurile urmând tendința de

creștere temperată marcată și în 2018. Piața imobiliară rezidențială românească este caracterizată, în continuare, de decalajul major dintre cerere și ofertă, asta în condițiile în care deficitul de locuințe la nivel național depășește un milion de unități locative. Prețurile relativ mici ale locuințelor în comparație cu alte țări din regiune și apetitul românilor pentru proprietăți imobiliare vin să accentueze dezechilibrul dintre cerere și ofertă. Potrivit celui mai recent raport de piață realizat de Analize Imobiliare în primul trimestru al anului în curs, proprietățile rezidențiale din România s-au apreciat cu 0,8% față de ultimele trei luni din 2018. Astfel, nivelul actual al prețurilor se situează la un nivel apropiat de cel consemnat la începutul lui 2010, după declinul important consemnat în primii doi ani de recesiune (mai ales în 2008). În ceea ce privește prețurile de tranzacționare ale locuințelor, cele mai recente date publicate de Eurostat și Institutul Național de Statistică (INS) relevă, pentru al patrulea trimestru din 2018, un avans anual de 4,2% atât în Uniunea Europeană, cât și în zona euro. Pentru piața locală, creșterea anuală a fost de 5,3%, corespunzând, astfel, cu cea consemnată de Analize Imobiliare pentru valorile de listare a proprietăților. Dorel Nița, Head of Data and Research în cadrul Imobiliare.ro și Project Manager al AnalizeImobiliare.ro afirmă că „Tendința de temperare a ritmului de creștere a prețurilor, identificată de Analize Imobiliare încă din a doua jumătate a anului 2017, s-a menținut și în primul trimestru din 2019. Prețurile și-au continuat traiectoria ascendentă într-un ritm și mai redus decât anul trecut, astfel încât diferența anuală a prețurilor proprietăților rezidențiale a ajuns la +4,6%, în condițiile în care, în cele trei luni anterioare, același indicator se situa la o valoare de +5,3%.”

În concluzie, cel puțin teoretic, România este o piață foarte atractivă pentru investitori și interesul pentru investiții va fi în creștere în 2019, în contextul în care proprietățile imobiliare cu scop investițional vor continua să se tranzacționeze la prețuri mai mari, reprezentate prin randamente în scădere, sub 8%. Provocarea dezvoltatorilor este de a crea noi oportunități pe o piață care are nevoie de produse imobiliare de calitate și cu risc scăzut.

2.6. Aspecte economico – sociale ale Municipiului Craiova

Craiova este municipiul de reședință al județului Dolj, Oltenia, România, format din localitățile componente Craiova (reședința), Facai, 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.

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 Campia Romană, mai precis din Campia 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. Municipiul Craiova îmbină, într-un mod armonios, noul și vechiul, istoria, cultura, industria, economia, agricultura, capătând o personalitate proeminentă în special în ultimii ani după revoluție, când modernizarea și-a pus amprenta în toate domeniile de activitate. Craiova este unul din cele mai mari centre industriale ale României, chiar și în condițiile dificile legate de tranziția la economia de piață.

Există în Craiova un număr important de mari uzine și fabrici orientate spre o producție foarte variată: echipament electrotehnic, locomotive electrice, avioane, tractoare și mașini agricole, autoturisme, confecții textile, îngrășăminte chimice. Pe raza municipiului Craiova funcționează peste 600 unități cu amanuntul (din sectorul alimentar, nealimentar, universal, mixt și de alimentație publică) și 10 unități de cazare cu peste 1000 locuri, din care 7 hoteluri, 2 campinguri, un han și motel. Populația ocupată a municipiului este de circa 110.000 persoane, iar producția industrială anuală a orașului este de aproximativ 700 miliarde lei. Locuințele existente în municipiul Craiova, de peste 100.000, au o suprafață locuibilă totală de 3400 mii mp. Lungimea totală a străzilor din municipiul nostru este de 345 km., din care 230 km sunt modernizate, fiind preocupați permanent de reducerea străzilor nemodernizate. Municipiul Craiova dispune de peste 500 km rețele apă potabilă; peste 400 km rețele de canalizare și peste 300 km conducte gaze naturale. Lungimea rețelei de tramvai este de 18,6 km cale dublă, deservită de 49 tramvaie, iar lungimea traseelor pentru autobuze este de 99,4 km, deservite de un parc de 277 autobuze. Rețeaua feroviara deservită de Regională Craiova are ca punct central municipiul Craiova, iar orașul beneficiază de serviciile unui aeroport. Învățământul de toate gradele se desfășoară în 174 unități, în procesul de învățământ fiind cuprinși peste 70.000 de elevi, circa 20.000 de studenți și aproximativ 7.200 copii înscriși în grădinițe. În orașul Craiova se află două instituții de învățământ superior de stat: Universitatea și Universitatea de Medicină cu 16.418 studenți și trei universități particulare cu aproximativ 2300 studenți.

În Craiova se găsesc 4 spitale: Spitalul nr. 1, Spitalul nr. 2 și Spitalul nr. 3 și Spitalul C.F.R.; cu peste 3400 paturi, în aceste spitale funcționând în sectorul public 1172 de medici. Tot aici se găsesc 90 de cabinete medicale unde își desfășoară activitatea 186 de medici. Spitalul Clinic nr. 1 funcționează într-o clădire construită în

1967. În incinta spitalului funcționează o bibliotecă medicală care are un valoros fond de carte. Viața spirituală a Craiovei se reflectă în activitatea Teatrului Național, care a dus faima artei teatrale românești pe toate meridianele lumii. Alte instituții de cultură care își desfășoară activitatea în Cetatea Baniei sunt: Opera Română, Teatrul pentru Copii și Tineret "Colibri", Ansamblul Folcloric "Maria Tanase" și Filarmonica "Oltenia". Tot în Craiova se află Muzeul "Olteniei", Palatul Jean Mihail - Muzeul de Artă și Casa Baniei. Vechiul centru urbanistic al Olteniei, municipiul Craiova reprezintă un punct de referință pe harta României de azi. Era firesc, așadar, ca orașul care i-a dat țării și lumii pe Constantin Brâncuși, Henri Coanda, Nicolae Titulescu, Gheorghe Titeica - pentru a enumera doar câteva dintre marile personalități care s-au format aici - să-și regăsească propria identitate prin ceea ce îl definește cu adevărat, dar mai ales prin mentalitățile și oamenii săi. Așezare cu bogate tradiții istorice și culturale, Craiova, orașul de peste Jiu, dispune de un real potențial economic, aflat în plin proces de restructurare. Dar, să nu uităm, în nici un caz, dificultățile create de punerea în aplicare a reformei societății românești actuale, acest pas important care trebuie să conducă la integrarea noastră europeană și euro-atlantică. În orașul Craiova există rețea de distribuție a apei cu lungime de cca. 391 km., având diferite diametre cuprinse între 50 și 800 mm. Executia acesteia a început în anul 1908. Materialele din care sunt executate sunt: Otel, fontă, azbociment, premo. Conductele din fontă sunt cele mai vechi, de cca. 100 ani. În marea majoritate a cartierelor există alimentare cu apă, dar nu există acoperire totală. Procentul de acoperire este de aproximativ 60%. Cartierele cele mai defavorizate sunt: Bariera Valcii, Drumul Apelor, Catargiu, Brestei. Sistemul de canalizare măsoară aproximativ 360 km, având diferite diametre. Principalele materiale utilizate pentru construcție sunt: beton, beton armat, azbociment, bazalt, P.V.C. Construcția sistemului de canalizare a început în anul 1910. Cartierele cele mai defavorizate sunt: Bariera Valcii, Brestei, Romanesti, Catargiu, și Brestei trebuie prevăzute stații de pompare. Rețeaua de iluminat public a municipiului Craiova măsoară aproximativ 440 km., linii electrice aeriene 300 km. Executia primelor rețele de energie datează din anul 1960. Sistemul de distribuție gaze naturale din municipiul Craiova, are o lungime de 530 km, din care 244 km rețea cu durată de exploatare expirată. Rețeaua de distribuție gaze naturale acoperă în proporție de 90% zona municipiului Craiova. Cele mai defavorizate cartiere sunt: Șimnic, Popoveni, Braniste, Mofleni, Facai, Drumul Apelor, Bordei. S.C. Distrigaz-Sud Craiova Suportă din fonduri proprii numai înlocuirile de conducte de distribuție gaze naturale, extinderea rețelei de distribuție în municipiu se realizează din fondurile cetățenilor.

Sursa: <http://www.primariacraiova.ro>

Craiova, metropola de azi, Bania de ieri – un spațiu european atractiv și competitiv, un puternic centru economic în industria construcțiilor de mașini și electrotehnica, corelat cu un mediu academic puternic tradițional. Orașul Craiova și Zona Metropolitană a Craiovei sunt amplasate în regiunea Oltenia. Astfel, Polul de creștere Craiova deține un rol deosebit de important în ceea ce privește funcțiile sale economice, sociale, universitare și culturale, exercitate pe o arie foarte întinsă. În urma analizei SWOT, s-au identificat direcțiile generale de dezvoltare ale polului de creștere Craiova, corelate cu profilul polului acestuia, orientate către industrie, învățământ și cultură, care să facă din acesta un spațiu competitiv și atractiv pentru locuitori, vizitatori și investitori.

Astfel, profilul polului de creștere Craiova se definește prin următoarele aspecte:

- Important **centru economic și industrial**, cu un mare potențial economic, rezultat din combinația ramurilor economice tradiționale și a celor inovative (construcții de mașini, energetică, electrotehnica);
- **centru universitar, academic și de cercetare** cu tradiție, cu accent pe instituțiile educaționale și de cercetare care se axează pe profilul industrial și tehnologic specific polului;
- **centru cultural – istoric**, leagăn al tradițiilor și mostenirii istorice, care conferă identitate locală și unicitatea specifică spațiului oltenesc.

2.7. Piața imobiliară în Municipiul Craiova

Al șaselea oraș din țară și cel mai important centru urban din Oltenia, Craiova este un important centru universitar, cu mai mult de 20.000 de studenți ce studiază aici peste 120 de specializări – printre cele mai căutate și cu o bună reputație fiind Facultatea de Automatică, Electronică și Computere. "Potențialul economic al orașului nu este încă exploatat la maximum, iar forța de muncă are o calificare superioară competitivă și atractivă pentru investitorii din IT&C, outsourcing, aeronautică, dar și experiența semnificativă în profesiile tehnice și industriale din aeronautică sau atomotive", estimează Gijs Klomp, Head of Capital Markets, CBRE România.

Specialiști de pe piața imobiliară estimează că la nivel național, în 2019 și 2020, ar urma o stagnare a prețurilor, urmată de o scădere semnificativă, analizând indicatori economici care ar conduce la scăderi de prețuri pe piața imobiliară. Unul dintre specialiștii de la nivel central estimează o scădere a prețurilor cu 20-30% până în 2021, ca urmare a stagnării economiei, a faptului că salariile nu vor mai crește în ritmul de anul trecut nici în mediul privat, nici în cel de stat și mai ales a faptului că pe plan internațional există temeri pentru o nouă recesiune

economica în viitorul apropiat. De asemenea, o limitare a programului „Prima Casa” va conduce la scăderea cererii de apartamente, iar procesul inflationist ar putea stagna cererea de apartamente scumpe, ceea ce ar conduce la o așezare a prețurilor în zona imobiliară. Doar că piața imobiliară din Craiova este atipică. Prețurile au explodat, fără să existe vreun fundament economic, fără ca în Craiova să fi apărut mari investiții sau să se fi dezvoltat brusc zona din punct de vedere economic. „Toti acești factori economici pot influența decisiv piața imobiliară, numai că piața imobiliară nu urmărește întotdeauna realitățile economice. La Craiova piața imobiliară a urmat trendul creșterii de prețuri din țară, fără să se țină cont de condițiile economice din această zonă, care și în acest moment suferă de investiții economice majore. De aceea, supă cum afirma vicepreședintele ARAI se achiziționează la prețurile care sunt în țară, însă, în același timp, suntem mai săraci și suferim atunci când achităm rate la nivelul celor din București, Cluj, Iași, Constanța”. De asemenea, specialistul local de pe piața imobiliară estimează o stagnare a prețurilor pe piața imobiliară în Craiova în perioada următoare, argumentând că atunci când vor fi construite și vor începe contractările pentru imobile, cererea nu va fi suficient de mare să absoarbă toate acele construcții, astfel că datorită concurenței între dezvoltatori, va fi un impact și asupra prețurilor. La ora actuală, raportat la prețul pe metrul pătrat, în Craiova, apartamentele vechi se vând cu prețuri cuprinse între 1.100 și 1.200 de euro pe metrul pătrat de suprafață utilă, iar cele noi ajung la 1.200 – 1.400 de euro pe metrul pătrat de suprafață utilă. Stocul de spații de birouri de clasele A și B în Craiova este estimat la 30.000 de mp, chiria pentru spațiile de birouri de clasă A variind între 10 și 12 euro/mp și între 6 și 10 euro pentru cele de clasă B, rata de neocupare fiind de aprox. 20%.

Sectorul financiar-bancar local, companiile de outsourcing (BPO), cele din industria auto și de servicii administrative (SSC) urmăresc extinderea activităților, de aceea, cererea lor de spații de birouri din Craiova are cea mai mare pondere.

În concluzie specialiștii în imobiliare estimează că prețurile au crescut prea rapid și fără fundamente economice prea solide și că de acum încolo mai este foarte puțin loc de creștere pe piața imobiliară în condițiile în care în Oltenia nu există creștere economică sustenabilă, nu există investiții majore.

2.8. Piața specifică. Analiza cererii, ofertei și echilibrul pieței

2.8.1. Analiza cererii

Deși piața imobiliară autohtonă a început anul cu un avant, atât din perspectiva proiectelor care se dezvoltă, cât și a apetitului de achiziție a românilor, există amenințări ca aceasta se afla sub un cod galben, data de presiunea scumpirilor, a creșterii puternice a ROBOR, a aprecierii euro față de leu, dar și a majorării costurilor de construcție.

Piața imobiliară rezidențială din România va funcționa cu două viteze în 2019, un an plin de provocări, pe fondul accentuării discrepanțelor între mediul urban și cel rural. Piața imobiliară românească va fi caracterizată, în continuare, de un decalaj major dintre cerere și ofertă, în condițiile în care deficitul în special de locuințe, la nivel național, este de peste 1 milion de unități locative. Caracteristicile unei piețe în care parcele se vând unor investitori-intreprinzători în anticiparea dezvoltării sunt foarte diferite decât cele dintr-o piață în care loturi libere sunt deținute de investitori speculativi. Natura cererii pentru un teren intravilan variază funcție de motivațiile cumpărătorilor săi cei mai probabili. Întreprinzătorii sau cumpără și dezvoltă imediat o proprietate sau cumpără imediat terenul în vederea dezvoltării în următorii ani. Un astfel de investitor privește terenul ca o componentă a proprietății și care îi va aduce un profit anticipat după dezvoltarea sa. Speculatorul consideră diferit o parcelă nedezvoltată: câțiva astfel de investitori vor cumpăra terenul pentru a-l revinde cu un câștig pe termen scurt. Speculatorii pe termen scurt sunt dependenți de evoluția pieței, ei vor obține profituri mari dacă piața terenului speculat va crește și invers. Alți speculatori folosesc terenul liber ca plasament alternativ de capital pe termen lung. Forțele ce constituie cererea pentru terenuri libere intravilane interacționează în general, întrucât există un interes comun.

Succesul final al investitorului întreprinzător și al investitorului pe termen lung depinde de cererea cumpărătorilor finali.

Succesul speculatorului pe termen scurt depinde de abilitatea lui de a previziona ciclurile de piață pe termen scurt, care pot fi sau nu conduse de politica economică. Deși în teoria economică se sugerează că piețele terenurilor pe termen scurt sunt determinate de cererea reală a cumpărătorilor, în realitate lucrează alte forțe ale pieței. Fluctuațiile pieței pe termen scurt reflectă răspunsul pieței imobiliare la reglementările zonării și tendința participanților pe piață de a lua decizii pe baza informațiilor imperfecte. Activitatea speculatorilor pe termen scurt conduce la explozia prețurilor pe piață, deseori fiind atât de ridicate încât ele depășesc cu mult ceea ce se considera a fi un cost economic rezonabil pentru investitori-intreprinzători. Cu toate acestea, întreprinzătorii pot găsi justificări prețurilor mari ale terenurilor cât timp presiunea crescută a cererii utilizatorilor face ca dezvoltarea să fie fezabilă economic. Pe de altă parte, dacă presiunea cererii nu e suficientă să

contribuie la un nivel ridicat al preturilor, speculatorii mai degraba vor reduce preturile cerute pentru a le aduce la nivelul solicitat de investitiile intreprinzatorilor.

Prin analiza cererii se constata ca cererea pentru cumparare de terenuri intravilane este in crestere intensa, crestere ce se manifesta cu precadere in ultimii doi ani, pe fondul pandemiei COVID 19.

Din analiza pietei rezulta ca terenurile in zona proprietatii evaluate au valori de vanzare de 250 ÷ 350 euro/mp.

2.8.2. Analiza ofertei

La data intocmirii raportului de evaluare piata imobiliara pentru astfel de terenuri prezinta o evolutie in stagnare. Pe piata imobiliara terenurile libere inregistreaza de cativa ani la nivelul ofertei nivele de preturi ce urmaresc interese speculative, fara a fi luata in considerare utilizarea optima viitoare. In general, preturile solicitate pentru loturile libere sunt corelate cu ofertele din zona de amplasare, de cele mai multe ori nefiind luate in considerare tranzactiile incheiate. Astfel in ultima perioada s-au inregistrat scaderi de preturi, in special in zonele fara utilitati sau care nu prezinta un amplasament adecvat. La data evaluarii exista pe piata oferte de vanzare, insa nu pentru suprafete mari, ci pentru suprafete mici si terenuri in intravilanul localitatii.

Oferta de astfel de terenuri este mai mare comparativ cu dimensiunile cererii.

Nr. crt.	Locatie	Zona	Caracteristici	Pret de oferta (euro /mp)	Termen de tranzactionare (luni)
1	Craiova, zona Siloz, jud. Dolj	intravilan	Teren intravilan, S = 555 mp, utilitatile zonei	468,47	oferta de vanzare
2	Craiova, str. Vasile Lupu, jud. Dolj	intravilan	Teren intravilan, S = 379 mp, utilitatile zonei	580,47	oferta de vanzare
3	Craiova, str. Spaniei, jud. Dolj	intravilan	Teren intravilan, S = 580 mp, utilitatile zonei	586,21	oferta de vanzare

2.8.3. Echilibrul pietei

Zona care defineste segmentul de piata imobiliara studiat, prin caracteristicile sale, este la un nivel foarte bun de satisfacere a dorintelor calitative ale comerciantilor, insa insuficienta cantitativ, proprietatile oferite fiind in numar limitat. Chiar daca exista cerere pentru proprietati similare in zona, pe fondul lipsei de lichiditati si a ofertei limitate, exista un dezechilibru intre cerere si oferta, in sensul devansarii cererii fata de oferta.

Pe piata terenurilor, in 2017 si 2018 s-au incheiat tranzactii doar catre utilizatorii finali. Aceste tranzactii, au fost insotite de o usoara crestere a preturilor, ca urmare a inregistrarii unui mediu economic si politic favorabil. Piata terenurilor ramane o piata a consumatorului final, fie ca acesta este un client doritor sa isi construiasca o casa, fie ca este dezvoltator. Andrei Sandu, manager MediaCity a spus pentru RomaniaTV.net ca din punct de vedere al evolutiei preturilor se asteapta la o fluctuatie de pana in 5% cu trend de crestere si in perioada urmatoare daca paramaterii economici la nivel national vor fi pozitivi si intr-o relativa stabilitate politica. Terenurile, fiind un produs investitional, dinamica tranzactiilor este mai mult influentata de elementele de stabilitate economica si politica decat piata apartamentelor, care sunt elemente de imediata necesitate. In prezent exista un interes sustinut pentru terenuri, atat pentru dezvoltare rezidentiala, cat si comerciala. Dezvoltatorii experimentati selecteaza terenurile situate in zone centrale si zone cu infrastructura buna, situatie clara de urbanism si parametrii buni de construire, la preturi care reflecta posibilitatile de edificare. Preturile vor putea creste usor pentru astfel de terenuri, in conditiile in care si preturile pentru spatiile rezidentiale vor creste iar vanzarile se vor realiza inca din faza de proiect.

Florin Nine, director in cadrul Regatta spune ca „dezvoltatorii vor fi atat companii mari, locale sau straine, dar si mici antreprenori care dezvolt proiecte de dimensiuni reduse, pana la 20 de unitati”.

Concluzii cu privire la analiza de piata

Imobilul evaluat este de tip **teren intravilan**.

Aria pietei este una urbana si apartine unei **zone mediana** de tip rezidential, zona intens populata avand un grad de construire de peste 85%.

Valorile de piata a imobilelor similare sunt in stagnare (datorita conditiilor actuale ale pietei imobiliare).

- **caracteristici cerere:** medie, dar peste oferta de proprietati cu amplasament atractiv si utilizari alternative multiple, din cauza lipsei de lichiditati a potentialilor cumpatori, motivata de politica monetara si administrativa a bancii centrale, politica de risc a bancilor si atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reala de cumparare.
- **caracteristici oferta:** mai mica – in comparatie cu dimensiunile cererii.
- **echilibru cerere – oferta:** pe piata proprietatilor similare celei evaluate fiind influentata de capacitatea actuala, dar si viitoare de absorbtie a pietei de bunuri de consum, larg consum si consum indelungat, deci functie de evolutia vanzarilor, la momentul actual consider starea pietei imobiliare, pe acest segment, **in**

stagnare, la preturi ridicate.

- **tendințe:** stabilizare si crestere a tranzactiilor imobiliare.
- cotații oferte preturi unitare de vanzare terenuri (in zona pretul de vanzare este cuprins intre **250 – 350 euro/mp** in functie de zona, suprafata si accesul la utilitati)

Piata imobiliara este o piata activa.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

"Conform standardelor de evaluare SEV 2020, CMBU este definita ca "utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare". Analiza CMBU se realizeaza, de obicei, atat pentru terenul considerat liber cat si pentru proprietatea construita, asa cum se afla ea la momentul evaluarii.

Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber

Pentru a identifica cea mai buna utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piata informatii referitoare la terenuri libere amplasate in zona centrala a mun. Craiova, jud. Dolj, zona in care este amplasata proprietatea imobiliara supusa evaluarii. Pe baza analizei de piata efectuate am studiat utilizarile considerate probabile și rezonabile pe baza conformitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietăților, după cum urmează:

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productiva
Industrială	nu	nu	nu	nu
Comercială	da	da	da	da
Rezidențială	da	da	nu	nu

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este **comercială/rezidențială**.

3.2. Modul de abordare a valorii

Pentru estimarea valorii terenului supus evaluării s-a utilizat abordarea prin piata.

3.2.1. Abordarea prin piata

Abordarea prin piata presupune ca proprietatea evaluata este comparata cu proprietati similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc preturi de cotație sau oferte de pret; sunt folosite date despre proprietati comparabile, iar comparatiile sunt realizate pentru a demonstra pretul probabil cu care s-ar vinde proprietatea daca ar fi oferita de piata. Prin aceasta metoda preturile si acele informatii referitoare la proprietati similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si deosebiri.

Ca elemente de comparatie sunt utilizate urmatoarele:

- drepturile de proprietate;
- conditiile de finantare;
- conditiile de vanzare;
- conditiile impuse de piata;
- amplasament / locatie;
- suprafata;
- destinatia (intravilan/ extravilan);
- restrictii de construire;
- forma terenului;
- utilitati;
- acces.

Pentru estimarea valorii de piata a terenului ce fac obiectul evaluării, s-au identificat trei proprietati similare cu urmatoarele caracteristici:

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat in mun. Craiova, zona Siloz, jud. Dolj, in suprafata totala de 555,00 mp, cu o forma regulata, acces facil, se afla la vanzare la data evaluării la un pret de 260.000 euro (468,47

euro/mp). Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imoradar24.ro. Comparabila a fost verificata telefonic.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, situat in mun. Craiova, str. Vasile Lupu, jud. Dolj, in suprafata totala de 379,00 mp, cu o forma regulata, acces facil, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 220.000 euro (580,47 euro/mp). Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imoradar24.ro. Comparabila a fost verificata telefonic.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, situat in mun. Craiova, str. Spaniei, jud. Dolj, in suprafata totala de 580,00 mp, cu o forma regulata, acces facil, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 340.000 euro (586,21 euro/mp). Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul storia.ro Comparabila a fost verificata telefonic.

Explicitarea ajustarilor:

1. Tranzactiile nu sunt efectuate, acestea sunt oferte de vanzare. Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat; prin aceasta marja se urmareste aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare cat mai apropiate. Spre exemplu: la preturi mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. În cazul de față marja de negociere estimată este de -5%, pe baza informațiilor obținute de la agențiile imobiliare locale;
2. Amplasamentul afecteaza valoarea proprietatilor. Astfel s-au facut ajustari pe toate comparabilele de $\pm 35\%$.
3. Diferenta de suprafata a terenurilor afecteaza valoarea proprietatii. Analizand piata imobiliara s-a constatat ca o diferenta de suprafata de ± 100 mp, afecteaza pretul unitar cu $\pm 5,00$ euro/mp;
4. Existenta de constructii pe terenurile comparabile afeceteaza valoarea, astfel s-a aplicat o ajustare negativa de 10% pe comparabile 2 pentru existenta unei constructii demolabile pe teren.

Celelalte criterii de comparatie nu necesita ajustari.

Desfasurarea calculelor este prezentata in Anexa la raport.

CAP. IV ESTIMAREA VALORII FINALE

4.1. Estimarea valorii finale

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a ipotezelor speciale, valoarea în utilizarea existentă a terenului supus evaluării, ce aparține numitorilor Ancuta Bogdan și Ancuta Sorina-Cristina, la data de 15.12.2021, estimată prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, este prezentată în detaliu în tabelul anexa și în sinteză în tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare estimata	
Teren intravilan, N.C. 239629, Craiova, str. Mircesti, nr. 3A, jud. Dolj (S = 720,00 mp)	997.698 lei	201.600 €

Nota 1: Valoarea estimată în urma evaluării terenului reprezintă valoarea de piață și poate constitui bază în vederea achiziționării de către Mun. Craiova.

Nota 2: Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare **nu include TVA**.

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimată este valabilă la data evaluării, în ipotezele și ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.8. al prezentului raport, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Evaluatorul consideră că valoarea de mai sus este realistă și poate constitui bază în vederea achiziționării, sub rezerva ipotezelor și ipotezelor speciale menționate.

A.E.C. CONSULTING S.R.L. certifică obiectivitatea rezultatului lucrării precum și lipsa intereselor personale ale evaluatorilor în legătură cu proprietatea evaluată.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



**ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA**

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Craiova, str. Mircesti, nr. 3A, jud. Dolj	Craiova, zona Siloz, jud. Dolj	Craiova, str. Vasile Lupu, jud. Dolj	Craiova, str. Spaniei, jud. Dolj
Numar cadastral	239629			
Provenienta informatii comparabile		imoradar24.ro	imoradar24.ro	storia.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		468,47	580,47	586,21
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		-23,42	-29,02	-29,31
Pret ajustat (euro)		445,05	551,45	556,90
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		445,05	551,45	556,90
Ajustari pentru:				
Amplasament	Craiova, str. Mircesti, nr. 3A, jud. Dolj	mult mai bun	mult mai bun	mult mai bun
Ajustare (%)		-35,00%	-35,00%	-35,00%
Ajustare valorica (euro)		-155,77	-193,01	-194,91
Suprafata teren proprietate (mp)	720,00	555,00	379,00	580,00
Ajustare		-8,25	-17,05	-7,00
Ajustare valorica (euro)		-8,25	-17,05	-7,00
Destinatia	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restricții de construire	fara	liber	acoperit de 3 constructii demolabile	liber
Ajustare (%)		0,00%	-10,00%	-10,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	-55,15	-55,69
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate in zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	facil	acces facil	acces facil	acces facil
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		-164,02	-265,20	-257,60
Ajustare totala neta		-164,02	-265,20	-257,60
Ajustare totala bruta		164,02	265,20	257,60
Numar ajustari		2	3	3
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,350	0,457	0,439
PRET AJUSTAT		281,03	286,25	299,29
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit			280,00 euro/mp	
Valoare totala teren_rotunjit			997.698 lei	
			201.600 €	



Teren de vânzare in Craiova Siloz la 260.000 €

[Acasa](#) > [Dolj](#) > [Craiova](#) > [Siloz](#) > Teren intravilan, 555 mp

Agentie
260.000 €

1 / 2

2 luni în urmă

Salvează

Distribuie

IMPERIA IMOBILIARE

Vezi anunțul pe
Imobiliare.ro

Postat pe: 13.10.2021 Actualizat pe: 13.10.2021

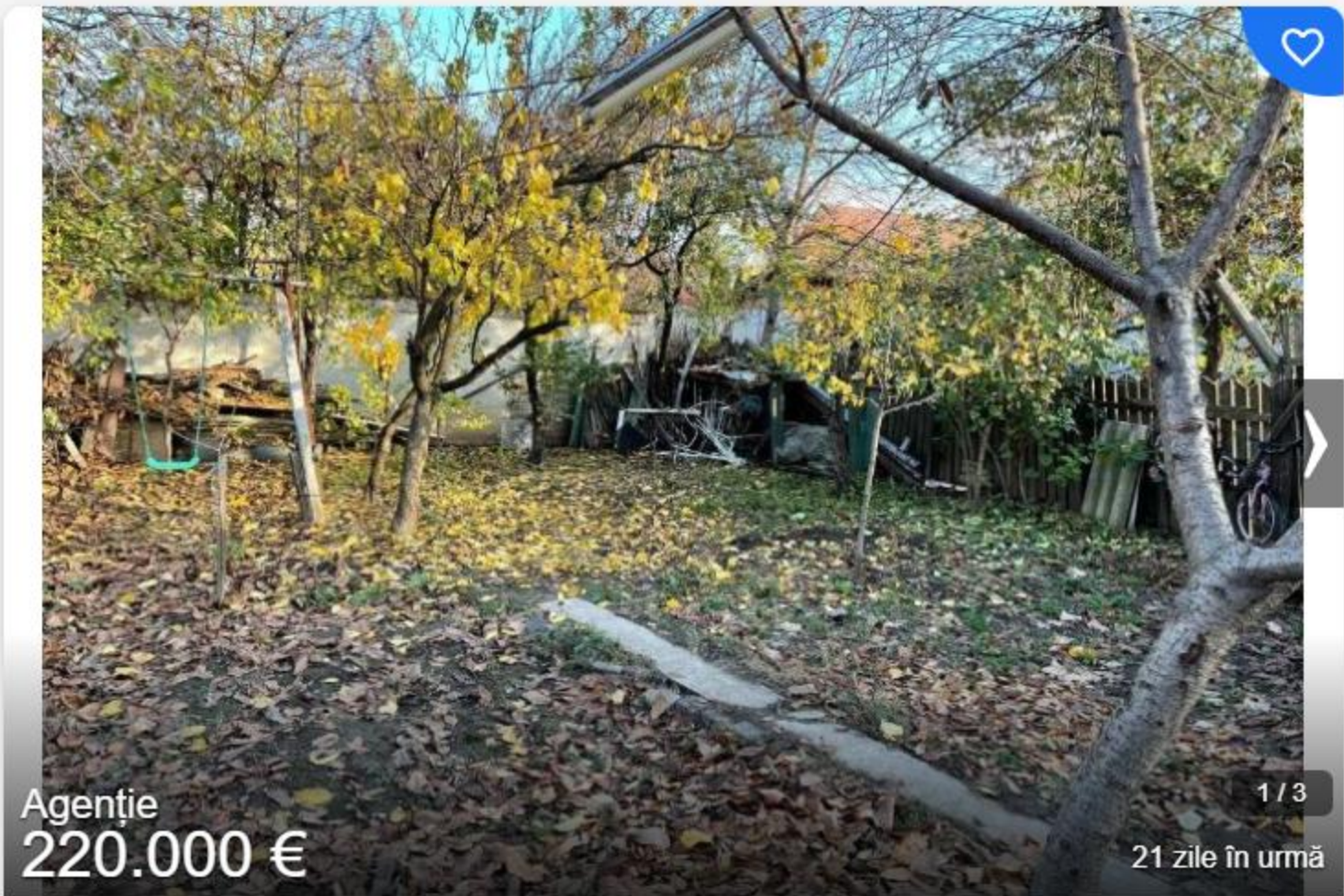
Teren intravilan, 555 mp

[Sesizează o problemă](#)

[Detalii](#)

Credit ipotecar, comision 0. Vezi detalii

Preț / m²:	468,47 €	Suprafață utilă	555 m²
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Constructii



Agenție
220.000 €

1 / 3

21 zile în urmă

Teren pretabil locuinta str Vasile Lupu

Sesizează o problemă

379mp

Detalii

Credit ipotecar, comision 0. Vezi detalii

Preț / m²:	580,47 €	Suprafață utilă	379 m²
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Constructii

Descriere

Proprietate situata in zona linistita, de case in apropierea Liceuului Traian Vuia si a Pietei Valea Rosie. Teren in suprafata de 379 mp cu deschiderea de 10 ml racordat la toate utilitatile:apa, canalizare, gaze naturale. Pe teren se mai afla 3 constructii demolabile :o casa cu suprafata construita de 81 mp si 2 anexe cu suprafata construita de 33 mp. Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anuntul complet aici.

Salvează

Distribuie

220.000 €

Vezi anunțul pe
LaJumate.ro

Postat pe: 18.11.2021

Actualizat pe: 22.11.2021

 Dolj (judet), Craiova

 580 m²

340 000 €

♥ Salveaza la Favorite

Contact



Vand teren cu potential bussines 580 mp

 Dolj (judet), Craiova

340 000 €

586 €/m²

Prezentare generala

 Suprafata	580 m²	 Tip teren	cere informatii
 Inclinatie	cere informatii	 Siguranta	cere informatii
 Vizionare la distanta	cere informatii	 Tip vanzator	agentie

 **danutzpetria**
Agentie
0765 708 691

Numele tau*

Email*

+40	Numarul tau de telefon*
-----	-------------------------

Sunt interesat de aceasta proprietate
si as dori sa obtin mai multe
informatii inainte de a efectua o vizita.
Multumesc!

120 / 2000

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

☐ Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

♡ Salveaza la Favorite

Raporteaza

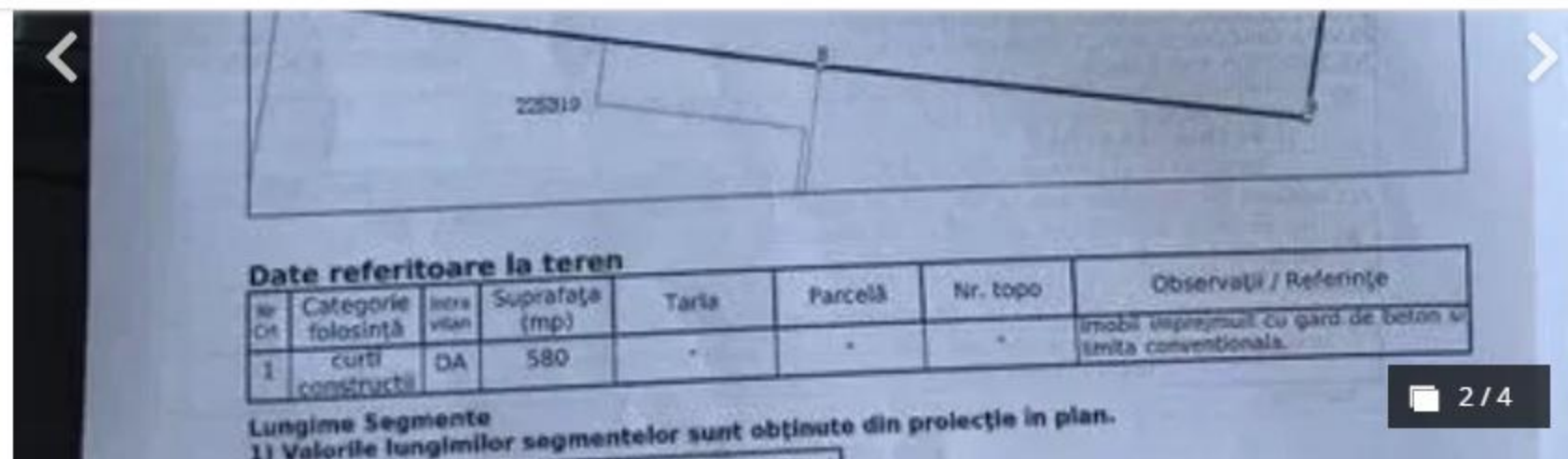
 Dolj (judet), Craiova

580 m²

340 000 €

♥ Salveaza la Favorite

Contact



Vand teren cu potential bussines 580 mp

 Dolj (judet), Craiova

340 000 €

586 €/m²

Prezentare generala

 Suprafata	580 m²	 Tip teren	cere informatii
 Inclinatie	cere informatii	 Siguranta	cere informatii
 Vizionare la distanta	cere informatii	 Tip vanzator	agentie

Descriere anunt

Vând teren cu suprafața 580mp, deschidere la strada 21 m, cu toate utilitățile..situat pe strada Spaniei, nr 9.

Pret 340 000 euro negociabil.

Telefon 0765 708 691

+40	Numarul tau de telefon*
-----	-------------------------

Sunt interesat de aceasta proprietate
si as dori sa obtin mai multe
informatii inainte de a efectua o vizita.
Multumesc!

120 / 2000

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

☐ Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

♡ Salveaza la Favorite

Raporteaza

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

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.178994/2021, raportul nr.183832/2021 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.185132/2021 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului-teren situat în str.Mircesti, nr.3A;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului-teren, în suprafață de 720 mp, corp 1, situat în municipiul Craiova, str.Mircesti, nr.3A, înscris în Cartea Funciară nr.239629, identificat conform planului de amplasament și delimitare și a planului de încadrare în zonă, prevăzute în anexele nr.1 și 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Prețul de pornire al negocierii va fi stabilit pe baza raportului de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.3.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să desemneze comisia de negociere și să reprezinte municipiul Craiova la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj și în fața notarului public, în vederea îndeplinirii condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.
- Art.4.** Cheltuielile ocazionate pentru perfectarea actelor notariale și efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege vor fi suportate de către municipiul Craiova.
- Art.5.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Lia-Olguța VASILESCU

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

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

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

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

Primar,
Lia-Olguța Vasilescu

Director Executiv,
Cristian Ionuț Gâlea

Șef Serviciu,
Lucian Cosmin Mitucă

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

RAPORT

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

Prin referatul de aprobare al proiectului de hotărâre inițiat de Primarul Municipiului Craiova în conformitate cu prevederile art. 129 alin. (1) și alin. 14, art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. g) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ se propune elaborarea de către Direcția Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu a unui „Proiectul de hotărâre privind cumpărarea (achiziționarea) de către Municipiul Craiova, a imobilului - teren cu suprafața de 720 mp, corp 1 de proprietate, situat în Craiova, Str. Mircești, nr. 3A înscris în Cartea Funciară nr. 239629 UAT Craiova”.

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

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

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

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

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

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

al Municipiului Craiova:

1. Cumpărarea (achiziționarea) de către Municipiul Craiova a imobilului - teren cu suprafața de 720 mp, corp 1 de proprietate, situat în Craiova, Str. Mircesti, nr. 3A înscris în Cartea Funciară nr. 239629 UAT Craiova, identificat conform plan de amplasament și delimitare – anexa 1 parte integrantă la prezentul raport și plan încadrare în zonă – anexa 2 parte integrantă la prezentul raport.

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

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

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

Director executiv,
Cristian Ionuț GÂLEA

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

Data:

Semnătura:

Șef Serviciu,
Lucian Cosmin MITUCĂ

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

Data:

Semnătura:

Întocmit,

Insp. Bogdan-Marinela APOSTOL

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

Data:

Semnătura:

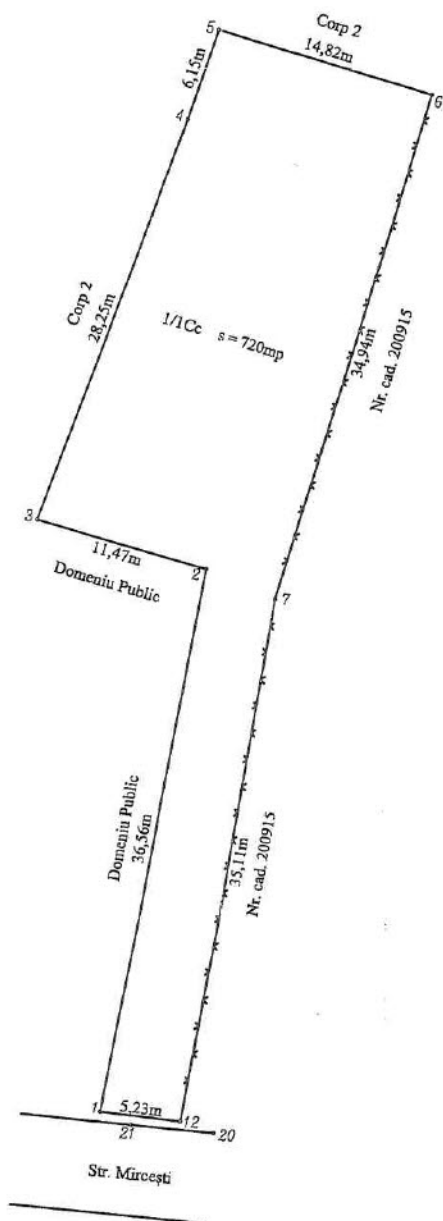
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMO

CORPUL 1 DE PROPRIETATE

Scara: 1:500

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

Anexa 1



313250

313200

A. Date referitoare la teren

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

B. Date referitoare la constructii

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

Suprafata totala masurata a imobilului =

Executant: Giurca Iulian Nicusor

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

Stampila si semnatura



Data: 05.11.2019

Confirm integr

Stampila BCPI



MUNICIPIUL CRAIOVA

PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ

Nr. 185132/18.10.2021

RAPORT DE AVIZARE

Avand în vedere:

- Referat de aprobare nr. 178994/2021 și Raportul nr. 183832/2021 al Directiei Patrimoniu;
- În temeiul dispozițiilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b) și alin. 14, art. 139 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare și în conformitate cu prevederile Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată
- Potrivit Legii nr. 514/2003 privind organizarea și exercitarea profesiei de consilier juridic,

AVIZAM FAVORABIL

propunerea privind

1. Cumpărarea (achiziționarea) de către Municipiul Craiova a imobilului - teren cu suprafața de 720 mp, corp 1 de proprietate, situat în Craiova, Str. Mircești, nr. 3A înscris în Cartea Funciară nr. 239629 UAT Craiova, identificat conform plan de amplasament și delimitare – anexa 1 parte integrantă la prezentul raport și plan încadrare în zonă – anexa 2 parte integrantă la prezentul raport.

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

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

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

**Director Executiv,
Ovidiu Mischianu**

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

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

Îmi asum responsabilitatea privind legalitatea actului
administrativ.



100079225866

Incheiere Nr. 29345 / 14-02-2020



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

Dosarul nr. 29345 / 14-02-2020

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

Asupra cererii introduse de ANCUȚA BOGDAN domiciliat în l

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

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

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

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

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

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

Prezenta se va comunica părților:

SOROP ALEXANDRU OLIVIU

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

Data soluționării,

18-02-2020

Registrator,

CODRUTA MIHAELA UDREA

Asistent Registrator,

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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 239629 Craiova

Nr. cerere	235662
Ziua	29
Luna	09
Anul	2021

Cod verificare
100108262088



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

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

B. Partea II. Proprietari și acte

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

C. Partea III. SARCINI .

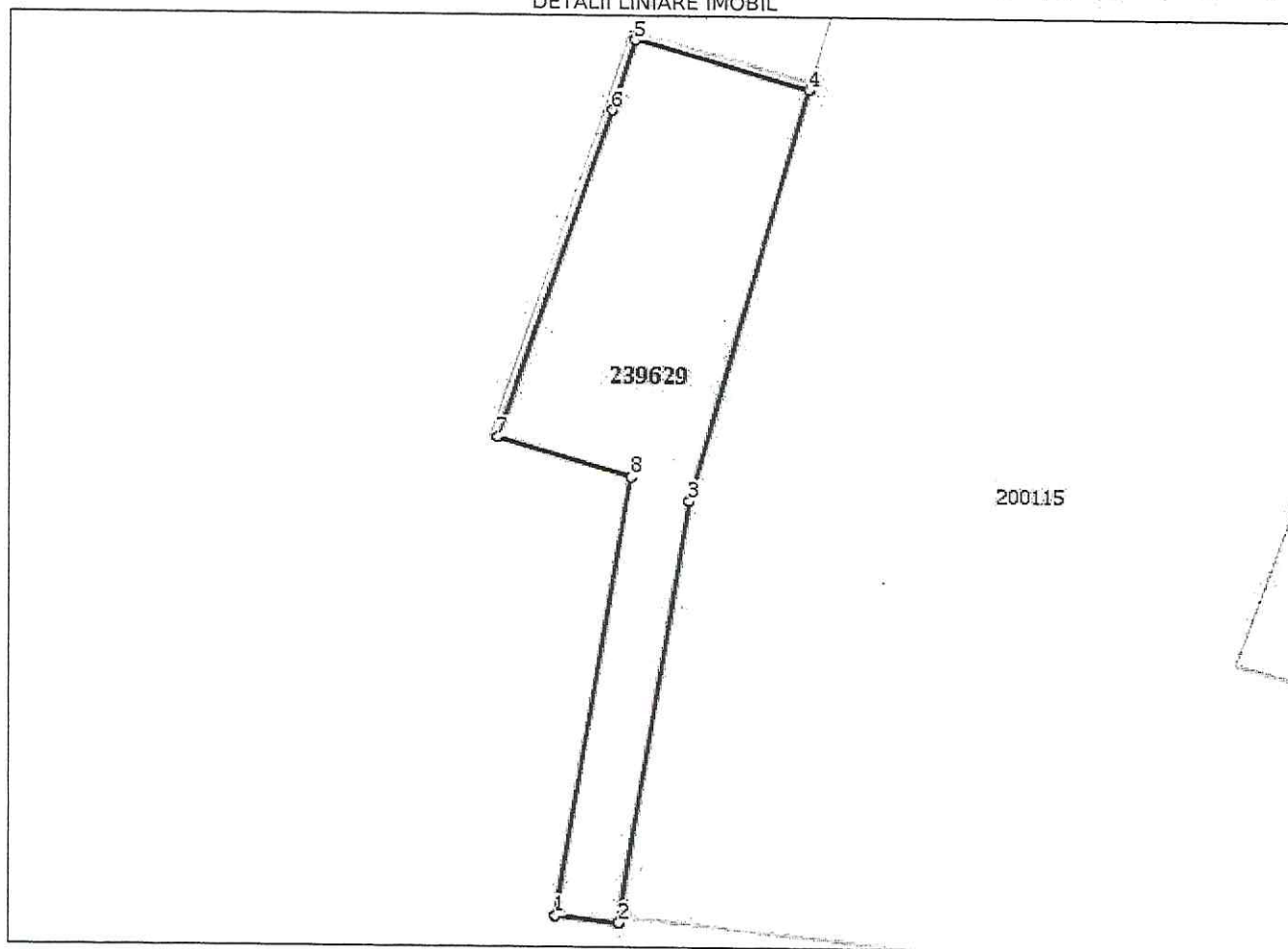
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

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

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

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

Lungime Segmente

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

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

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

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

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

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

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

Data și ora generării,

29/09/2021, 16:22

D. GLEA
03.09.2021

D. Mihail
06.09.2021

H. Popa
06.09.2021

Catre

Primaria Municipiului Craiova

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
C1388
Nr. 156048
Ziua 2 Luna 09 Anul 2021
Anexa

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

DATA:

02.09.2021

SEMNATURA:

25288 / 03.09.2021

4

CONTRACT DE VÂNZARE

DUPLICAT

Între subsemnații:-----

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VÂNZĂTOARE,
MOGOS OLGUTA-MARIA

CUMPĂRĂTOR,
ANCUTA BOGDAN





ROMANIA

Uniunea Nationala a Notarilor Publici

Societatea Profesională Notarială PĂTRĂU GHEORGHE

Licenta de functionare nr. 130/3825/30.05.2017

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

Tel/Fax: 0251/417.481



ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE nr. 338

Anul 2018 Luna 02 Ziua 16

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

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

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

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

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

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

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

Tarif OCPI în sumă de 620 lei, cu chitanța.

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

NOTAR PUBLIC,
DIACONESCU GELU EMILIAN

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

DIACONESCU GELU EMILIAN

**DUPLICAT
ACT DE DEZMEMBRARE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**PROPRIETARI,
S.S. ANCUȚA BOGDAN**

S.S. ANCUȚA SORINA-CRISTINA

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



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

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

1. ANCUȚA BOGDAN, CNP : ----- domiciliat în Mun.
jud. Dolj, identificat cu CI seria I ----- eliberată de SPCLEP Craiova la data de
20.12.2016, în nume propriu-----

2. ANCUȚA SORINA-CRISTINA, CNP ----- domiciliată în l
jud. Dolj, identificată cu CI seria I ----- eliberată de SPCLEP Craiova la
data de 04.01.2016 în nume propriu-----

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

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

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS-----

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

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

NOTAR PUBLIC

S.S. ȘOROP ALEXANDRU OLIVIU

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

NOTAR PUBLIC
ȘOROP ALEXANDRU OLIVIU