

COPIE

Nr. AEC 236 /08.03.2022

CATRE: PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Prin prezenta va transmitem:

PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
C.I.C-12
Nr. 50534
Ziua 09 Luna 03 Anul 2022
Anexo

1. Raportul de evaluare - Teren intravilan, cu N.C. 245033, in suprafata totala de respectiv 300,00 mp, situat in municipiul Craiova, str. Privighetorii, nr. 8B-C, fost 11, jud. Dolj, apartinand D-nei Nicolae Flavia - Mirela

ARBĂNAȘ – MOCANU VASILICĂ – DORIN

Director General





RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN, S = 300,00 MP, N.C. 245033

CRAIOVA, STR PRIVIGHETORII, NR. 8B-C (FOST NR. 11), JUD. DOLJ

PROPRIETAR: NICOLAE FLAVIA - MIRELA

CLIENT: MUNICIPIUL CRAIOVA

UTILIZATOR DESEMNET: 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 asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop.

DECEMBRIE 2021



office: Bacău, str. Pictor Th. Aman, nr. 94C, et. 5, cam. 8, jud. Bacău
tel./fax 0334 - 405.447, 0722 - 699.049, e-mail: dorin.arbanas@aecconsulting.ro

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI CONCLUZIILOR

Subiectul evaluat:	Teren intravilan, cu N.C. 245033, in suprafata totala de respectiv 300,00 mp, situat in municipiul Craiova, str. Privighetorii, nr. 8B-C, fost 11, jud. Dolj, apartinand D-nei Nicolae Flavia - Mirela.
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. Privighetorii, nr. 8B-C, fost 11, jud. Dolj in suprafata totala de respectiv 300,00 mp

Specificatie	Valoare estimata	
Teren intravilan – Craiova, str. Privighetorii, nr. 8B-C, jud. Dolj, (S_{masurata} = 300,00 MP), N.C. 245033	475.090 lei	96.000 €

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 estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si 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



TEREN INTRAVILAN, S_{masurata} = 300 MP, CRAIOVA, STR. PRIVIGHETORII, NR. 8B-C

DECLARATIE DE CONFORMITATE

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 persoane 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 experizant 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 și competența evaluatorului: Raportul de evaluare a fost întocmit de către A.E.C. Consulting S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581, prin Arbănaș – Mocanu Vasilică – Dorin, Membru titular ANEVAR, specializări EI, EPI, EBM, Legitimatie și parafă: Nr. 10283/valabilă 2021.

1.2. Client: MUNICIPIUL CRAIOVA

1.3. Utilizator desemnat: MUNICIPIUL CRAIOVA

Evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de utilizatorul lucrării.

1.4. Obiectul evaluării

Obiectul lucrării îl constituie terenul intravilan cu N.C. 245033, în suprafața totală de respectiv 300,00 mp, situat în municipiul Craiova, str. Privighetorii, nr. 8B-C, fost 11, jud. Dolj, aparținând D-nei Nicolae Flavia - Mirela. Conform extrasului de carte funciara nr. 245033 Craiova, terenul este liber de sarcini.

1.5. Scopul evaluării

Scopul evaluării este evaluarea proprietății imobiliare menționate mai sus în vederea achiziționării proprietății imobiliare menționate mai sus de către Mun. Craiova.

1.6. Definiția valorii și data estimării

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuintare și cea de schimb în contextul general al pieței.

- Conform SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general): „**Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare ar putea diferi față de acest moment. De asemenea, raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Data estimării 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 stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-l culege foleasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.

Conform declarației proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activului menționat mai sus, este deplin și aparține Municipiului Craiova. Aceste informații au fost considerate credibile și corecte, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice puse la dispoziție de proprietar.

Dreptul de proprietate fiind deplin, acesta conferă titularului sau toate cele trei atribute: posesia – de a stăpâni, folosința – de a-l folosi și de a-l culege foleasele materiale, dispoziția – de a dispune de bun.

Din informațiile date de proprietar, nu există niciuna dintre cele trei limitări ale exercitării dreptului de proprietate: legale, judiciare și convenționale. În cazul de față forma de proprietate este completă, respectiv proprietatea deplină, adică negrevată de alte cote de participare sau de moștenire, fiind supusă numai limitărilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligației legale de a plăti impozite, de a fi expropriată, 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 dispoziție de către proprietar copie după:

- HCL 347/28.10.2021 prin care Consiliul Local al Municipiului Craiova aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către Mun. Craiova, a imobilului-teren situat în str. Privighetorii, nr. 8B-C, fost 11;
- Referat de aprobare nr. 159158/08.09.2021 la Proiectul de hotărâre privind cumpărarea (achiziționarea) de către Mun. Craiova, a imobilului-teren situat în str. Privighetorii, nr. 8B-C, fost 11;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului nr. cadastral 21945;



TEREN INTRAVILAN, S măsurată = 300 MP, CRAIOVA, STR. PRIVIGHETORII, NR. 8B-C

- Contract de vanzare autentificat cu încheierea de autentificare nr. 618/05.06.2020;
- Act de alipire autentificat cu încheierea de autentificare nr. 324/02.10.2020;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 245033 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 dispozitie documente in 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 în raportul de evaluare este estimata în condițiile în care situațiile la care se face referire în cele ce urmeaza nu genereaza restrictii în afara celor exprimate în prezentul raport de evaluare și al caror impact este expres menționat ca a fost luat în considerare. Dacă cel puțin una din ipotezele menționate 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 situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifica altfel;
- locația indicata și limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesara pentru a masura și garanta ca locația și limitele proprietatii, așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raportul de evaluare corespund documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- informațiile solicitate și luate în considerare de catre evaluator sunt considerate a fi autentice, fara ca acestea sa ofere o garantie asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obtinut informații, estimări și opinii, ce au fost evidentiata în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate și ca se aplica un management competent al acesteia;
- se presupune ca proprietatea este în concordanta cu toate reglementarile locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementarile și restricțiile urbanistice, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte documente necesare functionării sunt sau pot fi obtinute pentru oricare dintre utilizările luate în considerare în prezentul raport;
- se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, evaluatorul neasumandu-si nici o responsabilitate pentru asemenea situații;
- se presupune ca utilizarea proprietatii corespunde granitelor și nu exista nici o servitute în afara celor descrise în raport;
- din informațiile detinute de catre evaluator și din discuțiile 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 în ipoteza ca nu exista așa ceva. Dacă se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietatile în cauza).
- nu se detin informații cu privire la existenta unor materiale periculoase în cadrul proprietatii evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligatia de a depista astfel de substante;
- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere proprietatea în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula aceasta evaluare;
- previziunile sau estimările continute în raport s-au facut în condițiile actuale ale pietii;
- se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii în acest sens și 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 în condițiile unei vânzări cu plata integrala, cash;



- evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea evaluata, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus in nici un document si nu poate fi publicat sub nici o forma, fara aprobarea scrisa a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in cadrul capitolului si evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate daca acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- previziunile, proiectiile si estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

Ipoteze speciale

- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de proprietarul imobilului;
- evaluatorul nu are cunostinta despre existenta vreunei restrictii privind construirea pe acest teren, de retele de utilitati existe pe teren sau alte restrictii. Evaluarea s-a facut in ipoteza in care terenul este liber pentru construire;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor inscise in documente sau in extrasul de carte funciara de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate, in nici o circumstanta pentru o eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

1.10. Declararea conformitatii cu SEV

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor – ANEVAR – editia 2020:

- SEV 100 – Cadru general;
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportarea evaluarii;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- SEV 300 – Evaluari pentru raportarea financiara;
- IVS 300 – Anexa – Evaluarea imobilizarilor corporale din sectorul privat;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

1.11. Natura si surselor informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

1.11.1. Informatii primite de la proprietar/client

Informatii certe:

- elemente si date de identificare ale proprietatii evaluate – adresa, delimitare fizica pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii evaluate – acte de intrare in posesie, alte documente (suprafetele pentru teren au fost preluate din respectivele documente);
- scopul evaluarii.

Responsabilitatea pentru aceste informatii revin integral proprietarului/clientului.

Informatii pe care se bazeaza concluzia asupra valorii sunt tranzactii cu proprietati imobiliare similare sau oferte ale site-urilor de specialitate si agentii imobiliare. Aceste informatii au fost asumate de Evaluator in urma compararii cu cele rezultate din cercetarea pietei. Pentru diferentele majore constatate au fost aplicate ajustari.

1.11.2. Informatii colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluata;
 - informatii despre vecinatati, despre zona si localitate;
 - date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului, actualizate cu informatii de la participanti pe piata specifica si din mass-media de specialitate.
- utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie,



existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul sa nu aiba cunostinta. Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere, dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.12. Clauzele de neprivatare si responsabilitatea catre terti

Raportul de evaluare este confidential pentru expertul evaluator si pentru clientul declarat si nicio responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptata de evaluator fata de o terta persoana.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau partial si nici inclus intr-un document destinat publicarii fara acordul scris si prealabil al expertului, cu specificarea formei si contextului in care acesta va apare.

Publicarea oricarei referinte sau valori incluse in acest raport de evaluare sau a numelui si afilierei profesionale a expertului evaluator, nu este permisa fara aprobarea scrisa a acestuia.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus.

Etapele misiunii de evaluare parcurse in vederea indeplinirii misiunii de evaluare si pentru estimarea acestei valori au fost urmatoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia proprietatii imobiliare si efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- obtinerea de informatii asupra valorilor de tranzactionare sau oferta a proprietatilor imobiliare similare si a nivelului chirilor/redeventelor;
- aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru estimarea valorii si fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obtinute prin rationament profesional si prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantitatii si calitatii informatiilor utilizate;
- estimarea valorii de piata in urma aplicarii abordarii considerata adecvata.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.

2.2. Identificarea proprietății, descriere juridică

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare este un teren intravilan localizat in Craiova, pe str. Privighetorii, nr. 8B-C, fost 11, jud. Dolj, in suprafata totala de respectiv 300,00 mp, aflat in proprietatea numitei NICOLAE FLAVIA - MIRELA.

Utilizatorul lucrarii a prezentat, drept documente ce sunt anexate in copie la prezentul raport, urmatoarele:

- HCL 347/28.10.2021 prin care Consiliul Local al Municipiului Craiova aproba cumpararea (achizitionarea) de catre Mun. Craiova, a imobilului-teren situat in str. Privighetorii, nr. 8B-C, fost 11;
- Referat de aprobare nr. 159158/08.09.2021 la Proiectul de hotarare privind cumpararea (achizitionarea) de catre Mun. Craiova, a imobilului-teren situat in str. Privighetorii, nr. 8B-C, fost 11;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului nr cadastral 21945;
- Contract de vanzare autentificat cu incheierea de autentificare nr. 618/05.06.2020;
- Act de alipire autentificat cu incheierea de autentificare nr. 324/02.10.2020;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 245033 Craiova;

Prin mentionarea documentelor de mai sus, evaluatorul nu certifica autenticitatea din punct de vedere legal a acestora si nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteza de lucru in prezenta lucrare.

2.3. Descrierea proprietatii si a zonei de amplasare

Terenul intravilan in suprafata totala de respectiv 300,00 mp este localizat in Craiova, str. Privighetorii, nr. 8B-C, fost 11, jud. Dolj in zona centrala a mun. Craiova, in Cartierul Brazda lui Novac.

Terenul dispune de utilitatile zonei, respectiv energie electrica, apa, gaz metan si canalizare. Accesul pe proprietatea se realizeaza prin aleile de acces ce fac legatura cu str. Privighetorii, strada asfaltata cu o banda de mers pe sens.

Artere importante de circulatie in apropiere:

- Auto – str. Privighetorii, Lamaitei, Dr. Ion Cernatescu;
- Retea retelelor de transport din zona: asfalt.

Caracterul militar al zonei:



TEREN INTRAVILAN, S masurata = 300 MP, CRAIOVA, STR. PRIVIGHETORII, NR. 8B-C

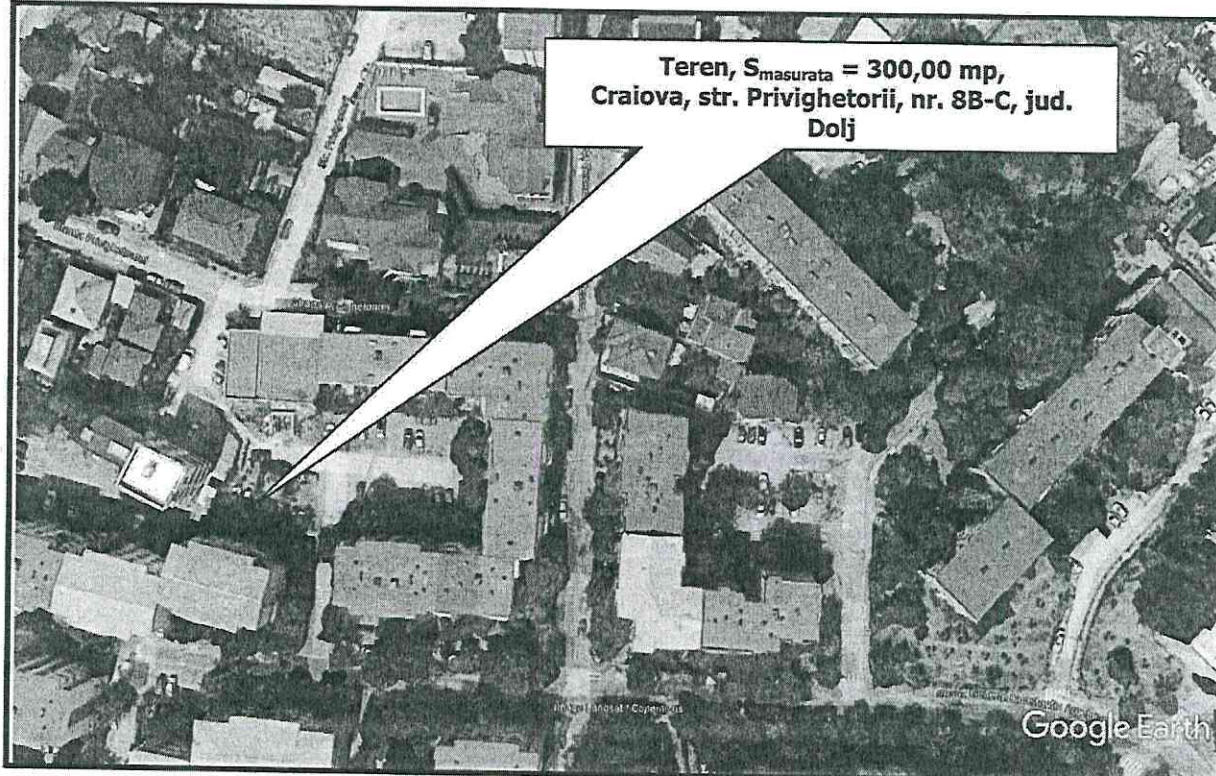
- Imobile rezidentiale si comerciale.
- In zona se afla:
 - Retea de transport in comun in apropiere, cu mijloace de transport suficiente;
 - Unitati comerciale in apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu marfuri de calitate, cu supermarket-uri;
 - Unitati de invatamant (mediu) si superior;
 - 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 central-mediana. Amplasare buna. Dotari si retele edilitare bune. Poluare redusa. Ambient civilizat.



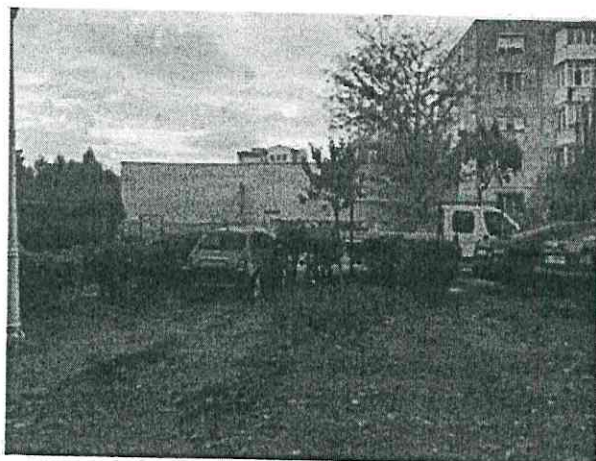
2.4. Descrierea terenului

Terenul subiect, in suprafata totala de respectiv 300,00 mp din proprietatea numitei NICOLAE FLAVIA - MIRELA si este localizat pe str. Privighetorii, nr. 8B-C, fost 11, jud. Dolj.

Terenul este plan, are o forma regulata si dispune de utilitatile zonei, respectiv energie electrica, apa, canalizare, gaz metan. Pe teren este amenajata o parcare auto, iar in rest terenul este liber, fiind acoperit de vegetatie. Accesul pe proprietatea se realizeaza prin aleile de acces ce fac legatura cu str. Privighetorii, strada asfaltata cu o banda de mers pe sens.

GALERIE FOTO

Craiova, str. PRIVIGHETORII, NR. 8B-C, FOST 11, jud. Dolj, S_{masurata} = 300,00 mp





2.4. Studiul pietei. Definirea pietii și 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 ofertă 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 ofertă afectează valoarea proprietății.



Prin investigarea vanzarilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piața, 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. Aceasta 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 retaileri.

Anul trecut, puterea de cumpărare a crescut ca urmare a mării 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 dezvoltă 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 că 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 oferta, 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 romanilor pentru proprietăți imobiliare vin să accentueze dezechilibrul dintre cerere și oferta. 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) releva, 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 Analize Imobiliare.ro și Project Manager al AnalizeImobiliare.ro afirma 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 scadere, 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 (reședință), Facal, 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 Română, mai precis din Campia Olteniei care se întinde între Dunare, 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 Dunare. 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 îmbina, 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, ingrasaminte 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 preocupati 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 Regionala 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. Vechi centru urbanistic al Olteniei, municipiul Craiova reprezintă un punct de referință pe harta României de azi. Era firesc, asadar, 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 regasească 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 rețeaua de distribuție a apelor 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: Oțel, 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

Breștii 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 Suporta 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 cultura, 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 moștenirii 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 investitori din IT&C, outsourcing, aeronautică, dar și experiența semnificativă în profesii tehnice și industriale din aeronautică sau automotive", estimează Gijs Klomp, Head of Capital Markets, CBRE România.

Specialiștii 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 economică în viitorul apropiat. De asemenea, o limitare a programului „Prima Casa” va conduce la scăderea cererii de apartamente, iar procesul inflaționist 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 achitam 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 metru pătrat, în Craiova, apartamentele vechi se vând cu prețuri cuprinse între 1.100 și 1.200 de euro pe metru pătrat de suprafață utilă, iar cele noi ajung la 1.200 – 1.400 de euro pe metru 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, compus din outsourcing (BPO), cele din industria auto și de servicii administrative (SSC) urmăresc extinderea activităților și de aceea, cererea lor de spații de birouri din Craiova are cea mai mare pondere.

În concluzie specialiștii în imobiliare estimează ca prețurile au crescut prea rapid și fără fundamente economice prea solide și ca 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 avânt, atât din perspectiva proiectelor care se dezvoltă, cât și a apetitului de achiziție a românilor, există amenințări ca aceasta să se afle sub un cod galben, datorită presiunii 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 parcelele 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. Intreprinzătorii sau cumpărătorii 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 intreprinzător 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 investitorilor-intreprinzători. Cu toate acestea, intreprinzătorii 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 este suficientă să contribuie la un nivel ridicat al prețurilor, speculatorii mai degrabă vor reduce prețurile cerute pentru a le aduce la nivelul solicitat de investițiile intreprinzătorilor.

Prin analiza cererii se constată că cererea pentru cumpărare de terenuri intravilane este în creștere intensă, creștere ce se manifestă cu precădere în ultimii doi ani, pe fondul pandemiei COVID 19.

Din analiza pieței rezultă că terenurile în zona proprietății evaluate au valori de vânzare de 300 ÷ 450 euro/mp.

2.8.2. Analiza ofertei

La data întocmirii raportului de evaluare piața imobiliară pentru astfel de terenuri prezintă o evoluție în stagnare. Pe piața imobiliară terenurile libere înregistrează de câțiva ani la nivelul ofertei nivele de prețuri ce urmăresc interese speculative, fără a fi luată în considerare utilizarea optimă viitoare. În general, prețurile solicitate pentru loturile libere sunt corelate cu ofertele din zona de amplasare, de cele mai multe ori nefiind luate în considerare tranzacțiile încheiate. Astfel în ultima perioadă s-au înregistrat scăderi de prețuri, în special în zonele fără utilități sau care nu prezintă un amplasament adecvat. La data evaluării există pe piață oferte de vânzare, însă nu pentru suprafețe mari, ci pentru suprafețe mici și terenuri în intravilanul localității.

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

Nr. crt.	Locație	Zona	Caracteristici	Preț de ofertă (euro /mp)	Termen de tranzacționare (luni)
1	Craiova, zona Brazda lui Novac, jud. Dolj	intravilan	Teren intravilan, S = 280 mp, utilitățile zonei	392,86	ofertă de vânzare
2	Craiova, zona Brazda lui Novac, jud. Dolj	intravilan	Teren intravilan, S = 114 mp, utilitățile zonei	400,00	ofertă de vânzare
3	Craiova, zona Brazda lui Novac, str. Lamaitei, jud. Dolj	intravilan	Teren intravilan, S = 53 mp, utilitățile zonei	415,09	ofertă de vânzare

2.8.3. Echilibrul pietei

Zona care definește segmentul de piață imobiliară studiat, prin caracteristicile sale, este la un nivel foarte bun de satisfacere a dorințelor calitative ale comercianților, însă insuficientă cantitativ, proprietățile oferite fiind în număr limitat. Chiar dacă există cerere pentru proprietăți similare în zonă, pe fondul lipsei de lichidități și a ofertei limitate, există un dezechilibru între cerere și ofertă, în sensul devansării cererii față de ofertă.

Pe piața terenurilor, în 2017 și 2018 s-au încheiat tranzacții doar către utilizatorii finali. Aceste tranzacții, au fost însoțite de o ușoară creștere a prețurilor, ca urmare a înregistrării unui mediu economic și politic favorabil. Piața terenurilor rămâne o piață a consumatorului final, fie că acesta este un client doritor să își construiască o casă, fie că este dezvoltator. Andrei Sandu, manager MediaCity a spus pentru RomaniaTV.net că din punct de vedere al evoluției prețurilor se aștepta la o fluctuație de până în 5% cu trend de creștere și în perioada următoare dacă parametrii economici la nivel național vor fi pozitivi și într-o relativă stabilitate politică. Terenurile, fiind un produs investițional, dinamica tranzacțiilor este mai mult influențată de elementele de stabilitate economică și politică decât piața apartamentelor, care sunt elemente de imediată necesitate. În prezent există un interes susținut pentru terenuri, atât pentru dezvoltare rezidențială, cât și comercială. Dezvoltatorii experimentați selectează terenurile situate în zone centrale și zone cu infrastructură bună, situație clară de urbanism și parametri buni de construire, la prețuri care reflectă posibilitățile de edificare. Prețurile vor putea crește ușor pentru astfel de terenuri, în condițiile în care și prețurile pentru spațiile rezidențiale vor crește iar vânzarile se vor realiza încă din faza de proiect.

Florin Nine, director în cadrul Regatta spune că „dezvoltatorii vor fi atât companii mari, locale sau straine, dar și mici antreprenori care dezvoltă proiecte de dimensiuni reduse, până la 20 de unități”.

Concluzii cu privire la analiza de piață

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

Aria pietei este una urbană și aparține unei **zone centrale** de tip rezidențial, zonă intens populată având un grad de construire de peste 85%.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare (datorită condițiilor actuale ale pietei imobiliare).

- **caracteristici cerere:** medie, dar peste oferta de proprietăți cu amplasament atractiv și utilizări alternative multiple, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mică – în comparație cu dimensiunile cererii.
- **echilibru cerere – oferta:** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală, dar și viitoare de absorbție a pietei de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual considerăm starea pietei imobiliare, pe acest segment, în **stagnare, la prețuri ridicate**.
- **tendențe:** stabilizare și creștere a tranzacțiilor imobiliare.
- cotații oferte prețuri unitare de vânzare terenuri (în zona preț de vânzare este cuprins între **300 – 450 euro/mp** în funcție de zonă, suprafața și accesul la utilități)

Piața imobiliară este o piață activă.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

„Conform standardelor de evaluare SEV 2020, CMBU este definită ca „utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare”. Analiza CMBU se realizează, de obicei, atât pentru terenul considerat liber cât și pentru proprietatea construită, așa cum se afla ea la momentul evaluării.

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

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piața informații referitoare la terenuri libere amplasate în zona centrală a mun. Craiova, jud. Dolj, zonă în care este amplasată proprietatea imobiliară supusă evaluării. Pe baza analizei de piață efectuate am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității 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 analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
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 piață.

3.2.1. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață presupune ca proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc preturi de cotație sau oferte de pret; sunt folosite date despre proprietăți comparabile, iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra pretul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită de piață. Prin această metodă preturile și acele informații referitoare la proprietăți similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemanări și deosebiri.

Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele:

- drepturile de proprietate;
- condițiile de finanțare;
- condițiile de vânzare;
- condițiile impuse de piață;
- amplasament / locație;
- suprafața;
- destinația (intravilan/ extravilan);
- restricții de construire;
- forma terenului;
- utilități;
- acces.

Pentru estimarea valorii de piață a terenului ce face obiectul evaluării, s-au identificat trei proprietăți similare cu următoarele caracteristici:

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat în mun. Craiova, zona Brazda lui Novac, jud. Dolj, în suprafața totală de 280,00 mp, cu o formă regulată, acces facil, se află la vânzare la data evaluării la un pret de 392,86 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul imoradar24.ro. Comparabila a fost verificată telefonic.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, situat în mun. Craiova, zona Brazda lui Novac, jud. Dolj, în suprafața totală de 114,00 mp, cu o formă regulată, acces facil, se află la vânzare la data evaluării la un pret de 400,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul imoradar24.ro. Comparabila a fost verificată telefonic.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, situat în mun. Craiova, zona Brazda lui Novac, str. Lamaitei, jud. Dolj, în suprafața totală de 53,00 mp, cu o formă regulată, acces facil, se află la vânzare la data evaluării la un pret de 415,09 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul imoradar24.ro. Comparabila a fost verificată telefonic.

Explicitarea ajustărilor:

1. Tranzacțiile nu sunt efectuate, acestea sunt oferte de vânzare. Marja de negociere se corelează în funcție de pretul solicitat; prin această marja se urmărește aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzacționare cât 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 afectează valoarea proprietății. Astfel s-au făcut ajustări negative pe toate comparabilele de 10% ÷ 15%.
3. Diferența de suprafață a terenurilor afectează valoarea proprietății. Analizând piața imobiliară s-a constatat că o diferență de suprafață de ± 50 mp, afectează pretul unitar cu $\pm 5,00$ euro/mp.

Celelalte criterii de comparație nu necesită ajustări.

Prezentarea calculului este prezentată în Anexa la raport.



TEREN INTRAVILAN, S măsurată = 300 MP, CRAIOVA, STR. PRIVIGHETORII, NR. 8B-C

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 numitei Nicolae Flavia - Mirela, la data de 15.12.2021, estimată prin metodele de evaluare (adequate) utilizate, este prezentată în detaliu în tabelul anexa și în sinteză în tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare estimată	
Teren intravilan – Craiova, str. B-dul Dacia, nr. 80B, jud. Dolj, (S _{masurata} = 300,00 MP), N.C. 245033	475.090 lei	96.000 €

Nota 1: Valoarea estimată în urma evaluării terenului reprezintă valoarea de piață și poate constitui baza 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 ANEVAR
Director general



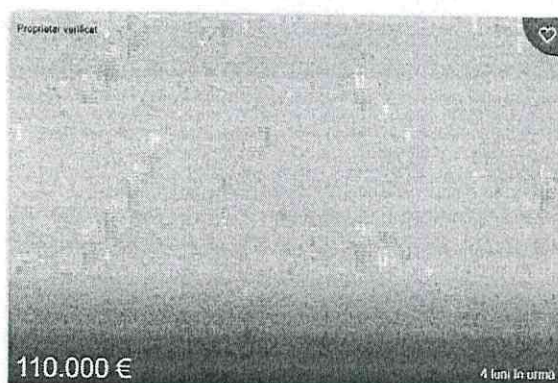
**ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA**

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Craiova, str. Privighetorii, 88-C, (fost nr. 88, fost nr. 11), jud. Dolj	Craiova, zona Brazda lui Novac, jud. Dolj	Craiova, zona Brazda lui Novac, jud. Dolj	Craiova, zona Brazda lui Novac, str. Lamaltel, jud. Dolj
Numar cadastral	245033			
Provenienta informatii comparabile		imoradar24.ro	imoradar24.ro	imoradar24.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		392,86	400,00	415,09
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		-19,64	-20,00	-20,75
Pret ajustat (euro)		373,22	380,00	394,34
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 plata	de plata	de plata	de plata
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 plata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		373,22	380,00	394,34
Ajustari pentru:				
Amplasament	Craiova, str. Privighetorii, 88-C, (fost nr. 88, fost nr. 11), jud. Dolj	mult mai bun	mai bun	mai bun
Ajustare (%)		-15,00%	-10,00%	-10,00%
Ajustare valorica (euro)		-55,98	-38,00	-39,43
Suprafata teren proprietate (mp)	300,00	280,00	114,00	53,00
Ajustare		0,00	-18,60	-24,70
Ajustare valorica (euro)		0,00	-18,60	-24,70
Destinatia	Intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	fara	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
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		-55,98	-56,60	-64,13
Ajustare totala neta		-55,98	-56,60	-64,13
Ajustare totala bruta		55,98	56,60	64,13
Numar ajustari		1	2	2
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,143	0,142	0,155
PRET AJUSTAT		317,23	323,40	330,20
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit	320,00			
Valoare totala teren (euro)_rotunjit	96.000			
Valoare totala teren (lei)_rotunjit	475.090			



Teren de vânzare în Craiova Brazda lui Novac la 110.000 €

Acasă » Dolj » Craiova » Brazda lui Novac » teren zona brazda



Salvează

Dezbatere

Direcționar proprietar verificat

0760469621

Chat WhatsApp

Publicat pe 04.08.2021 Actualizat pe 11.08.2021

teren zona brazda

Serviciu de problemă

Detalii

Credit ipotecar, comision 0. Vezi detalii

Preț / m²:	392,88 €	Deschidere stradala	11 m
Suprafață utilă	280 m²	Clasificare teren:	Intravilan
Tip terenuri	Construcție		

Descriere

privat vand teren zona brazda 280mp cu deschidere de 11 mp

Teren de vânzare în Craiova Brazda lui Novac la 45.600 €

Achisa > Dolj > Craiova > Brazda lui Novac > Teren intravilan 114 mp, pretabil cabinete, birouri, magazine!



Agentie
45.600 €

1 / 1

26 zile în urmă

Teren intravilan 114 mp, pretabil
cabinete, birouri, magazine!...

Solicită o prezentare

Detalii

Credit ipotecar, comision 0. Vezi detalii

Preț/m²: 400 € Suprafață utilă: 114 m²

Descriere

BLITZ va propune spre vânzare un teren de 114 mp situat în cartierul Brazda lui Novac, cu acces din allee betonată, cu mai multe posibile întrebunțări, în special pentru servicii de interes public.
BLITZ 75043TV

Salvează

Distribuie

45.600 €

Vezi anunțul pe
romimo.ro

Postat pe: 15.11.2021

Actualizat pe: 16.11.2021

Imoradar24.ro/anunturi/53-mp-teren-vanzare-brazda-lui-novac-1273152

Acasa » Dej » Craiova » Brazda lui Novac » Teren intravilan, Brazda lui Novac, 50mp+, langa Scoala Generala nr 23



22.000 €

1 / 6

2 luni în urmă

Teren intravilan, Brazda lui Novac,
50mp+, langa Scoala Generala nr 23

Solicitează o problemă

Detalii

Credit ipotecar, comision 0. Vezi detalii

Preț / m²:	415,09 €	Suprafață utilă:	53 m²
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri:	Construcții

Descriere

Ofar spre vanzare teren intravilan situat in Craiova, cartier Brazda lui Novac, str. Lameitei, langa Scoala Generala nr. 23. Spatiul este potrivit pentru magazin general, fast food, farmacie etc. Deschidere 11,7 m, suprafata 50 mp+ (53 mp). NU sunt interesat de schimburi! Pret usor negociabil. <https://maps.google.com/v?q=44.326846,23.807612&entry=gs>

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 347

**privind cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului-teren
situat în str.Privighetoarei, nr.8B-C (fost nr.8B, fost nr.11)**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 30.09.2021;

Având în vedere referatul de aprobare nr.159158/2021, raportul nr.160988/2021 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.163471/2021 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.Privighetoarei, nr.8B-C (fost nr.8B, fost nr.11) și avizele nr.2/2021 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.2/2021 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.2/2021 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului-teren, în suprafață de 300 mp, situat în municipiul Craiova, str.Privighetoarei, nr.8B-C (fost nr.8B, fost nr.11), înscris în Cartea Funciară nr.245033, identificat conform planului de amplasament și delimitare și a planului de încadrare în zonă, prevăzute în anexele nr.1 și 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Prețul de pornire al negocierii va fi stabilit pe baza raportului de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.3.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să desemneze comisia de negociere și să reprezinte municipiul Craiova la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj și în fața notarului public, în vederea îndeplinirii condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.
- Art.4.** Cheltuielile ocazionate pentru perfectarea actelor notariale și efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege vor fi suportate de către municipiul Craiova.
- Art.5.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Dan-Stefan SPĂNUI

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

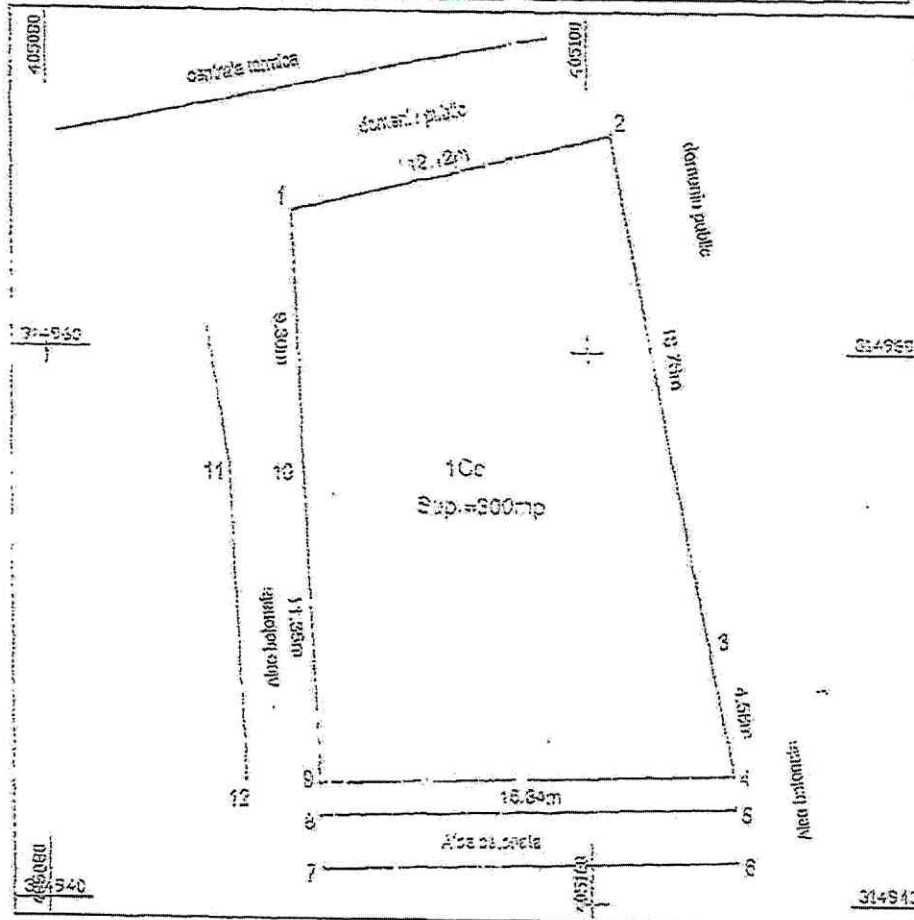
Nicolae PETRU BOCHI

ANEXA NR.1 LA HOTĂRÂREA
PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

LOCAL AL
MUNICIPIULUI CRAIOVA

NR 347/2.2

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
245033	300	Sd. Privighetelor, nr. CB-C - fost nr. 11, Jud. Dolj
Cartea funciara	LUAT CRAIOVA	



A: Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata mp	Observatii
1	Cc	300	Delimitat prin hotie conventionala
Total		300	

B: Date referitoare la constructii

Cod	Destinatie	Suprafata construita la sc. (mp)	Observatii
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 300 mp
Suprafata cun. act. = 300 mp

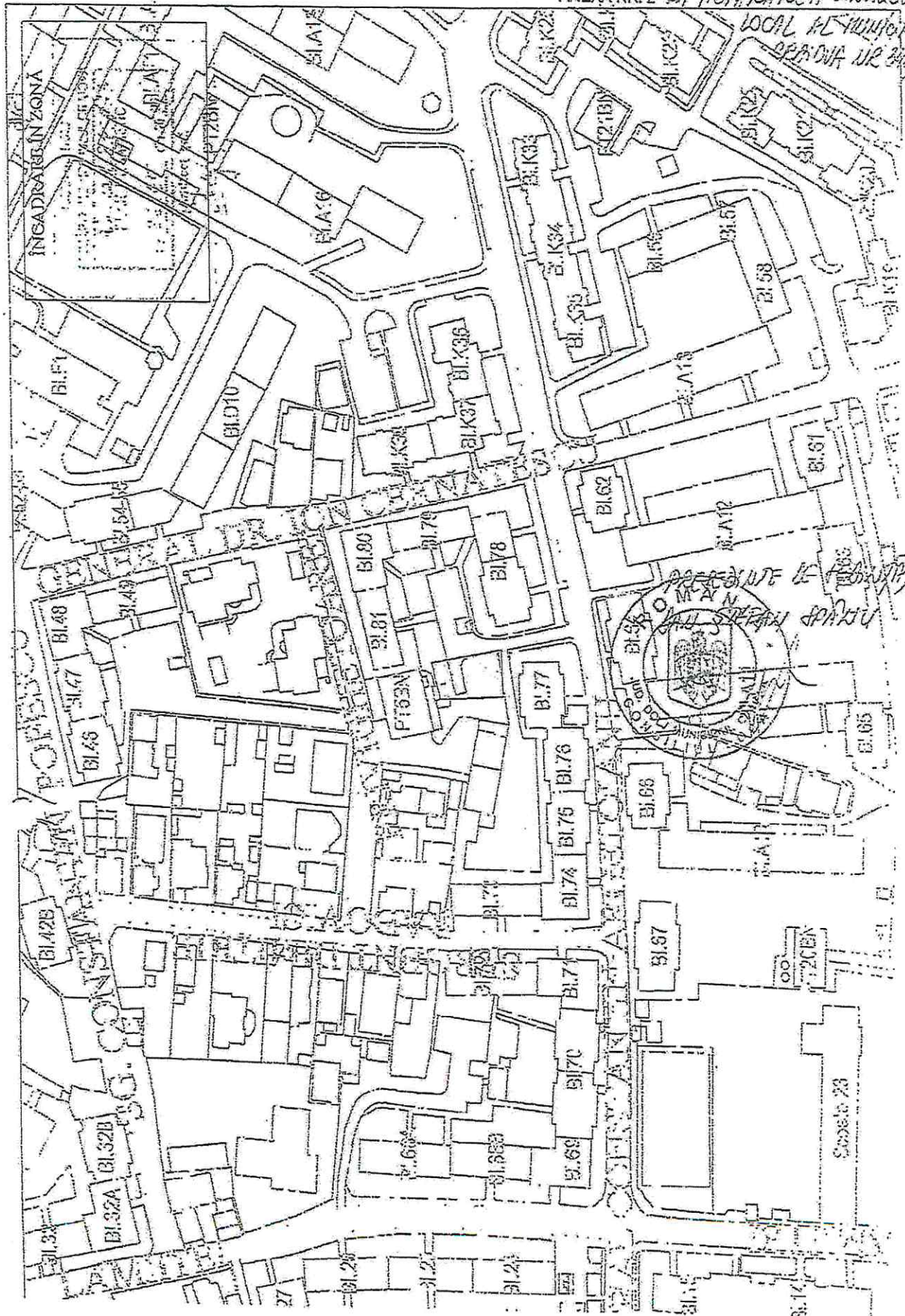
mapa 171368/2020
Carta funciara nr. 245033/2020
Program de dezvoltare urbanistica

Tudor Chimoiu
Semnat digital de Tudor Chimoiu
Data: 2020.09.10
07:51:40 +03'00'

CHIRCA STEFAN-CONSTANTIN
Semnat digital de CHIRCA STEFAN-CONSTANTIN
Data: 2020.09.01
07:10:35 +03'00'



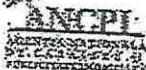
LOCAL AL MUNICIPIULUI
BUCUREȘTI NR. 342/2012



100088745186



Incheiere Nr. 198466 / 02-10-2020



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

Dosarul nr. 198466 / 02-10-2020

INCHEIERE Nr. 198466**Registrator:** CODRUTA MIHAELA UDREA**Asistent:** Adrian-Bogdan PARAU

Asupra cererii introduse de NICOLAE FLAVIA-MIRELA domiciliat în Loc. Craiova, Str. Privighetoarei, Nr. 15B, Jud. Dolj privind Dezmembrare/Comasare în cartea funciara, în baza:
-Act Notarial nr. ACT DE ALIPIRE AUT. 324/02-10-2020 emis de NOTAR PUBLIC Vladoianu Teodora;

fiind îndeplinite 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 60 lei, cu documentul de plată:

-Chitanța externă nr. 587133/02-10-2020 în suma de 60
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 214377, înscris în cartea funciara 214377 UAT Craiova având proprietarii: NICOLAE FLAVIA-MIRELA în cota de 1/1 de sub B.7;
- imobilul cu nr. cadastral 214419, înscris în cartea funciara 214419 UAT Craiova având proprietarii: NICOLAE FLAVIA-MIRELA în cota de 1/1 de sub B.2;
- Se sistează cartea funciara 214377 a imobilului cu numărul cadastral 214377/Craiova ca urmare a alipirii acestuia în imobilul 245033/Craiova asupra A.1 sub B.9 din cartea funciara 214377 UAT Craiova;
- Se sistează cartea funciara 214419 a imobilului cu numărul cadastral 214419/Craiova ca urmare a alipirii acestuia în imobilul 245033/Craiova asupra A.1 sub B.4 din cartea funciara 214419 UAT Craiova;
- Se notează radierea propunerii de alipire de sub B 3 și B 5 asupra A.1 sub B.6 din cartea funciara 245033 UAT Craiova;
- Se înființează cf. 245033 a imobilului cu nr. cad. 245033/Craiova ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile:
-- nr. cad. 214377/cf. 214377;
-- nr. cad. 214419/cf. 214419;
asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 245033 UAT Craiova;

Prezenta se va comunica părților:

PRIMARIA CRAIOVA - DIR TAXE SI IMPOZITE
VLADOIANU TEODORA

*) 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,

14-10-2020

Registrator,

CODRUTA MIHAELA UDREA
Codruta
Mihaela Udrea
Data: 2020.10.14
10:49:37 +03:00
(parafa și semnătura)

Asistent Registrator,

Adrian-Bogdan PARAU

Digitally signed by
Adrian-Bogdan Parau
(parafa și semnătura)

*) 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. 245033 Craiova

Nr. cerere	198466
Ziua	02
Luna	10
Anul	2020

Cod verificare
100088745185



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Craiova, Str Privighetoarei, Nr. 8B-C, Jud. Dolj, fost nr.11

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	245033	300	Teren neîmprejmuit; Suprafața din acte 300mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
198466 / 02/10/2020		
Act Notarial nr. ACT DE ALIPIRE AUT. 324, din 02/10/2020 emis de NOTAR PUBLIC Vladoianu Teodora;		
B1	Se înființează cf. 245033 a imobilului cu nr. cad. 245033/Craiova ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile: -- nr.cad.214377/cf.214377; -- nr.cad.214419/cf.214419;	A1
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. aut. 618, din 05/06/2020 emis de Notar Public Vladoianu Teodora;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) NICOLAE FLAVIA-MIRELA	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 214377/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 110800 din 05/06/2020; pozitie transcrisa din CF 214419/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 110793 din 05/06/2020;		

C. Partea III. SARCINI.

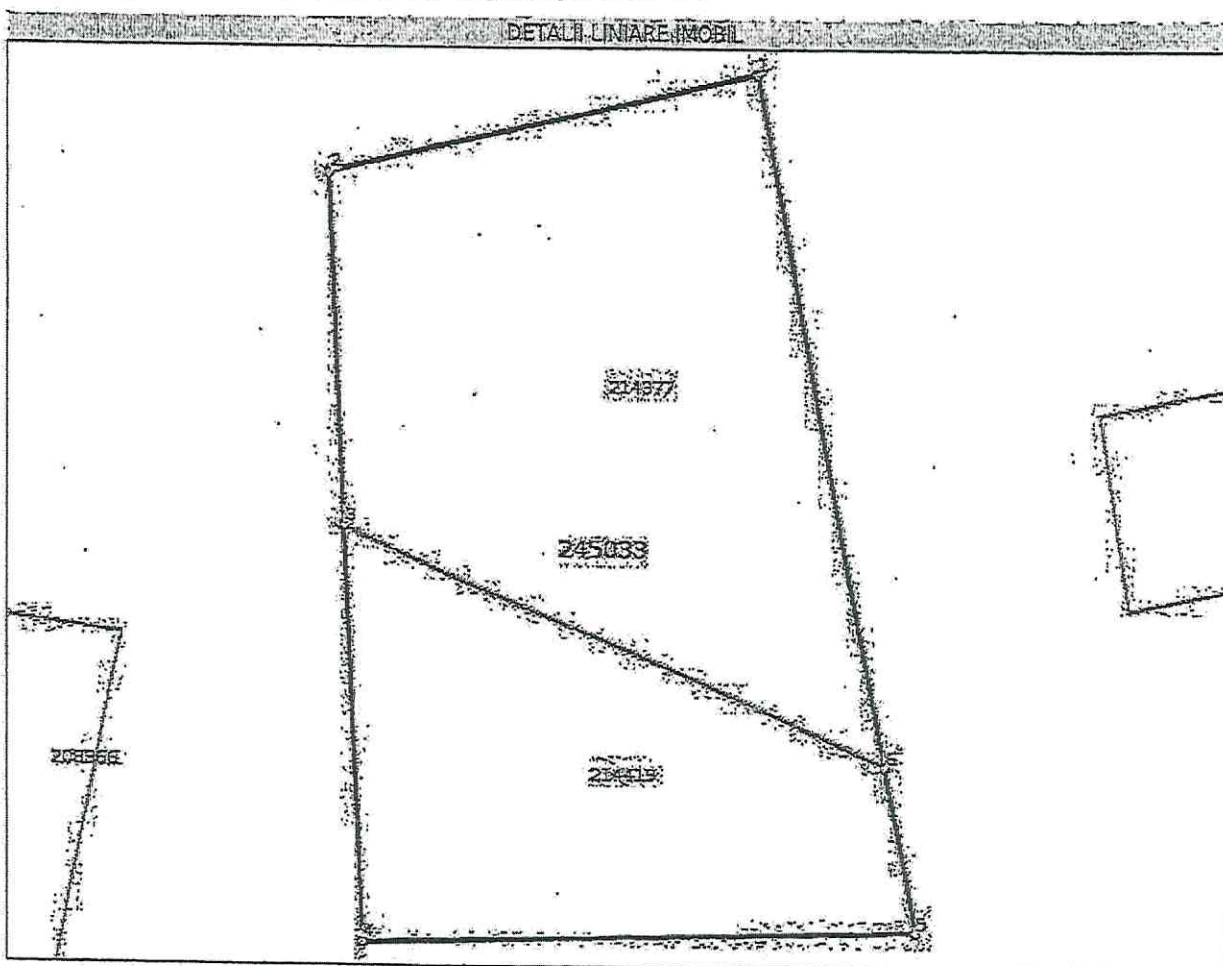
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
245033	300	Suprafata din acte 300mp.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra-vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	300	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.121
2	3	9.3
3	4	11.353
4	5	15.344
5	6	4.583
6	1	18.763

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

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

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

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanța externă nr.587133/02-10-2020 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
14-10-2020

Asistent Registrator,
Adrian-Bogdan PARAU

Referent,

Data eliberării,
/ /

ted

(parafa și semnătura)

u

MUNICIPUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
DIRECTIA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI
SERVICIU URBANISM SI NOMENCLATURA URBANA
Nr. 2469/21.07.2021

Către,
Directia Patrimoniu

Urmare a solicitării lui Nicolae Flavia Mirel înregistrată sub nr. 117201/06.07.2021 prin care se solicită construire imobil S+P+6E cu spații comerciale la subsol și parter și locuințe colective la etaje 3 apartamente duplex la etajele 1/2, 3/4 și 5/6, la adresa din str. Privighetoarei nr. 8B, vă comunicăm că în urma identificării în teren a amplasamentului ce a făcut obiectul solicitării s-a constatat că acesta este impropriu construirii de clădiri, o astfel de investiție putând genera situații de disconfort locatarilor din zonă și blocaje în trafic.

Fata de cele de mai sus prezentate, vă rugăm să analizați posibilitatea evaluării în vederea achiziționării acestui teren acesta fiind pretabil pentru amenajarea unui loc de joacă a unor spații suplimentare de parcare sau spațiu verde în folosul populației rezidente în zonă. Atașăm prezentei copie după planul de amplasament și delimitare al imobilului vizat de OCPI și copie a extrasului C.F.

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat : Gabriela Miereanu	Arhitect Sef	21.07.2021	
Verificat: Mihaela Ene	Sef serviciu	21.07.2021	
Întocmit : Buciu Cristian	Inspector	21.07.21	

Lista de difuzare

Nr. crt	Nr. exemplar difuzat	Destinatar	Nr. file	Nr. file/anexa	Observatii
1	Exemplarul 1	Serviciul Patrimoniu	1	7	Direct
3	Exemplarul 2	Directia de Urbanism si amenajarea Teritoriului	1	2	Arhiva PMC

Dacelele dumneavoastră personale sunt preluate de Primăria Municipiului Craiova, conform prevederilor Regulamentului (UE) 2016/679, privind protecția persoanelor fizice în liberă circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale

2469 / 21.07.2021

M. GAIETA
07.08.2021

157040	
Zona 06	Lot 09

M. Mihalache
08.09.2021

K. Popovici
08.09.2021

propunere
siu de
siu de

Doamna Primar,

Subsemnata, Nicolae Flavia Mirela, domiciliată în Craiova, str. jud.Dolj, în calitate de proprietar al terenului situat în Craiova, str. Privighetoarei, nr. 8B-C, jud. Dolj, având nr. cadastral 245033, înscris în cartea funciară a mun. Craiova cu nr. 245033 având în vedere adresa nr. 128685/06.09.2021 vă comunic acordul prealabil privind vânzarea către municipiul Craiova a terenului menționat mai sus la un preț rezonabil care să se încadreze în valoarea de piață pentru zona respectivă.

Anexez extras de carte funciară privind terenul din mun. Craiova, str. Privighetoarei, nr. 8B-C, jud. Dolj.

Nicolae Flavia Mirela

Doamnei Primar al Municipiului Craiova

... 102 ...

DUPLICAT CONTRACT DE VÂNZARE

Între:-----

Subsemnatii **IONESCU IOANA**, CNP

cu domiciliul în Municipiul
jud. Dolj, **UNGUREANU**

AURELIA, CNP:

liul în Municipiul Craiova,
jud. Dolj, **GOAGĂ BOG**

ap. 2, jud. Dolj, cu domiciliul în Municipiul Craiova, str. Caracal nr.
Craiova, str. **GOAGĂ VIRGINICA**, CNP

lomiciliul în Municipiul
și **GOAGĂ CĂTĂLIN-**
Craiova, str. Caracal nr.

DUMITRU, C

79A,

Subsemnata **NICOLAE FLAVIA-MIRELA** CNP

cu domiciliul în
jud. Dolj, necăsătorită, în calitate de

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

Subsemnații **IONESCU IOANA**, **UNGUREANU AURELIA**, **GOAGĂ BOGDAN-MIHAI**, **GOAGĂ VIRGINICA** și **GOAGĂ CĂTĂLIN-DUMITRU**, vindem numitei **NICOLAE FLAVIA-MIRELA**, următoarele terenuri, proprietatea noastră, astfel:---

(1) Eu, **IONESCU IOANA**, vând terenul intravilan curți-construcții, proprietatea mea, situat în Municipiul Craiova, str. Privighetoarei nr. 8C, fost nr. 11, jud. Dolj, în suprafață de 118 mp din actele de proprietate și din măsurători, identificat cu nr. cadastral 214419 și întabulat în Cartea funciară nr. 214419 a localității Craiova;---

(2) Noi, **IONESCU IOANA**, **UNGUREANU AURELIA**, **GOAGĂ BOGDAN-MIHAI**, **GOAGĂ VIRGINICA** și **GOAGĂ CĂTĂLIN-DUMITRU**, vindem terenul intravilan curți-construcții, proprietatea noastră, situat în Municipiul Craiova, str. Privighetoarei nr. 8B, fost nr. 11, jud. Dolj, în suprafață de 182 mp din actele de proprietate și din măsurători, identificat cu nr. cadastral 214377 și întabulat în Cartea funciară nr. 214377 a localității Craiova.---

Subsemnata **IONESCU IOANA**, declar că stăpânesc terenul de la punctul nr. 1, în baza Ordinului nr. 341/14.09.2007 privind stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor situate în intravilanul localităților, emis de Prefectul județului Dolj și Procesului verbal 53637/25.05.2007 emis de Primăria Municipiului Craiova.---

De asemenea, subsemnații **IONESCU IOANA**, **UNGUREANU AURELIA**, **GOAGĂ BOGDAN-MIHAI**, **GOAGĂ VIRGINICA** și **GOAGĂ CĂTĂLIN-DUMITRU**, declarăm că stăpânim terenul de la punctul nr. 2, astfel: eu, **IONESCU IOANA**, dețin cota de 4/6, în baza Ordinului nr. 54/18.03.2002 privind stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor situate în intravilanul localităților, emis de Prefectul județului Dolj și prin moștenire de pe urma defunctului Goagă Florea, decedat la 30.08.2002, așa cum rezultă din Certificatul de Moștenitor nr. 5/26.01.2005 emis de NP Ilie Victor Florea, cu sediul în Craiova, eu, **UNGUREANU AURELIA**, am dobândit cota de 1/6, prin moștenire de pe urma defunctului Goagă Florea, decedat la 30.08.2002, așa cum rezultă din Certificatul de Moștenitor nr. 5/26.01.2005 emis de NP Ilie Victor Florea, cu sediul în Craiova, iar noi, **GOAGĂ BOGDAN-MIHAI** - cota de 3/48, **GOAGĂ VIRGINICA** - cota de 2/48 și **GOAGĂ CĂTĂLIN-DUMITRU** - cota de 3/48, le-am dobândit prin moștenire de pe urma defunctului Goagă Albert,

decedat la 16.12.2014, așa cum rezultă din Certificatul de Moștenitor nr. 131/23.11.2016 emis de NP Zăvoi Aurelian Paul, cu sediul în Craiova.

Prețul stabilit de noi părțile contractante este de **60.000 lei (șaizecimii lei)** care a fost încasat în întregime, din sursele proprii ale cumpărătoarei, azi, înaintea autentificării prezentului act, astfel:

- suma de 20.000 lei (douăzecimii lei), s-a achitat în numerar doamnei **IONESCU IOANA;**

- suma de 20.000 lei (douăzecimii lei), s-a achitat în numerar doamnei **UNGUREANU AURELIA;**

- iar diferența în cuantum 20.000 lei (douăzecimii lei), s-a achitat numiților **GOAGĂ BOGDAN-MIHAI, GOAGĂ VIRGINICA și GOAGĂ CĂTĂLIN-DUMITRU**, în contul nr. RO51INGB0000999905437134 deschis la ING BANK NV AMSTERDAM pe numele domnului **GOAGĂ CĂTĂLIN-DUMITRU**.

Subsemnații **GOAGĂ BOGDAN-MIHAI și GOAGĂ VIRGINICA**, suntem de acord ca restul de preț în cuantum 20.000 lei (douăzecimii lei), să fie plătit în contul deschis pe numele domnului **GOAGĂ CĂTĂLIN-DUMITRU** și nu mai avem nici o pretenție împotriva cumpărătoarei, considerând-o ca plată valabil făcută către noi.

Imobilul are taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din Certificatele de atestare fiscală nr. 522149/05.06.2020, nr. 522154/05.06.2020, nr. 522138/05.06.2020, nr. 522130/05.06.2020 și nr. 522117/05.06.2020, toate eliberate de Primăria Municipiului Craiova - Direcția Impozite și Taxe locale.

Subsemnații **IONESCU IOANA, UNGUREANU AURELIA, GOAGĂ BOGDAN-MIHAI, GOAGĂ VIRGINICA și GOAGĂ CĂTĂLIN-DUMITRU**, declarăm sub sancțiunile prevăzute de art. 396 Cod Penal privind falsul în declarații că terenurile ce formează obiectul prezentului contract sunt proprietatea noastră, nu au fost înstrăinate, nu sunt sechestrate, grevate de sarcini, servituți și urmări de orice natură, conform extraselor de carte funciară pentru autentificare nr. 103731 și nr. 103735, ambele din data de 27.05.2020, eliberate de Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Dolj - Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Craiova, nu fac obiectul unor litigii sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale și nu fac obiectul unor contracte de închiriere sau de arendare, nu au fost scoase din circuitul civil și nu am împuternicit terțe persoane să vândă în numele nostru.

Terenurile ce formează obiectul prezentului contract, nu sunt grevate de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasele de carte funciară pentru autentificare nr. 103731 și nr. 103735, ambele din data de 27.05.2020, eliberate de Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Dolj - Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Craiova.

Transmisiunea proprietății cu toate atributele sale și predarea terenurilor, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a acestuia, se face astăzi data autentificării contractului.

Subsemnații **IONESCU IOANA, UNGUREANU AURELIA, GOAGĂ BOGDAN-MIHAI, GOAGĂ VIRGINICA și GOAGĂ CĂTĂLIN-DUMITRU**, garantăm cumpărătoarea contra evicțiunii și a viciilor imobilului conform prevederilor art. 1695 și art. 1707 Ncc. A fost îndeplinită de către cumpărătoare obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care noi, vânzătorii, avem obligația să le remediem de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

Subsemnata **NICOLAE FLAVIA-MIRELA**, înțeleg să cumpăr de la numiții **IONESCU IOANA, UNGUREANU AURELIA, GOAGĂ BOGDAN-MIHAI, GOAGĂ**

CR
CRAIOVA
17.05.2020

VIRGINICA și GOAGĂ CĂTĂLIN-DUMITRU, terenurile mai sus descrise la preț și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut mă declar de acord.

Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de cumpărătoare, în sarcina căreia se află și cheltuielile de întabulare.

Noi, părțile contractante, declarăm că am luat cunoștință de dispozițiile Legii nr. 656/2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor și de dispozițiile legii pentru combaterea evaziunii fiscale.

Noi, părțile contractante, declarăm că înainte de semnarea actului, am citit personal cuprinsul acestuia, constatând că el corespunde voinței noastre, condițiile fiind stabilite de comun acord, ne obligăm de a prezenta acest contract organelor fiscale în termen de 30 de zile de astăzi, data autentificării actului. De asemenea, ne obligăm să prezentăm acest contract tuturor furnizorilor de utilități pentru a efectua modificările corespunzătoare.

Subsemnații **IONESCU IOANA, UNGUREANU AURELIA, GOAGĂ BOGDAN-MIHAI, GOAGĂ VIRGINICA și GOAGĂ CĂTĂLIN-DUMITRU**, declarăm în mod expres că suntem de acord cu întabularea dreptului de proprietate al cumpărătoarei în cauzele funciare ale terenurilor ce formează obiectul prezentului înscris.

Tehnoredactat la Societatea Profesională Notarială Teodora Vlădoianu și Mirela Ioana Mirea, într-un exemplar original care se păstrează în arhiva biroului notarial și șapte duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial, două pentru Biroul de cadastru și publicitate imobiliară și patru exemplare se vor elibera părților.

Vânzători,

S.S. IONESCU IOANA
S.S. UNGUREANU AURELIA
S.S. GOAGĂ BOGDAN-MIHAI
S.S. GOAGĂ VIRGINICA
S.S. GOAGĂ CĂTĂLIN-DUMITRU

Cumpărătoare,

S.S. NICOLAE FLAVIA-MIRELA



Uniunea Națională a Notarilor Publici din România
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
TEODORA VLĂDOIANU ȘI MIRELA IOANA MIREA
Licența de funcționare nr. 29/3719/07.02.2019
Sediul: Craiova, Calea București, bl. 17C, parter
Tel: 0351463777; Fax: 0351463778
Email: teodora.vladoianu@gmail.com

