



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL ARGHEȘ**  
**PRIMĂRIA COMUNEI SĂPATA**  
Comuna Săpata, sat Popești, cod poștal 117648,  
Cod fiscal 5050565  
Tel. 0248.617009 / Fax 0248.617009,  
E-mail: [primarie@sapata.cjarges.ro](mailto:primarie@sapata.cjarges.ro)



### **HOTĂRÂRE NR.44 din 29.07.2022**

privind aprobarea propunerii de vânzare a terenului proprietate privată în suprafața de 7.631 mp situat în comuna Săpata, sat Banărești, județul Argeș, nr. cadastral 81375, având categoria de folosință curți construcții, precum și întocmirea raportului de evaluare și a studiului de oportunitate

Având în vedere temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- a) art. 139 alin.(2) și (3) lit.g) coroborat cu art.196 alin. (1) lit. a) , Art.108, art.354, art.355, art. 129, alin.(1), alin.(2) lit.c), alin.(6) lit.b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ
- b)-art. 3 și 4 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- c)-art. 57, alin. 1, alin. 2 și 4 din legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările ulterioare și completările ulterioare;
- d)-Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- e)-Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- f) -prevederile art.1 alin.2, art. 2, art. 4 și art. 6 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

Luând act de:

- a) -referatul de aprobare al Primarului comunei Săpata, în calitate sa de inițiator, înregistrat sub nr. 2499 din data de 18.07.2022 ;
- b)-raportul Compartimentului Contabilitate înregistrat sub nr. 2535 din data de 21.07.2022

c) cererea dlui Săvulescu Dan -Laurențiu prin care solicită cumpărarea prin licitație publică a terenului situat în comuna Săpata, sat Banărești, țarlăua 4, Parcela 42 , județul Argeș, în suprafața de 7.631 mp, nr. cadastral 81375

Avizele consultative ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al comunei Săpata, județul Argeș

In temeiul prevederilor:

- art. 139 alin.(2) si (3) lit.g) privind Codul Administrativ coroborat cu art.196 alin. (1) lit. a) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ;
- Art.108, art.354, art.355 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ;
- art. 129, alin.(1), alin.(2) lit.c), alin.(6) lit.b ) din OUG nr. 57/2019 Codul Administrativ; Consiliul Local

## CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SĂPATA, întrunit în ședință ordinară adoptă prezenta hotărâre

**Art. 1.** Se aprobă vanzarea terenului proprietate privata in suprafata de 7.631 mp situat in comuna Sapata, sat Banaresti, judetul Arges, nr. cadastral 81375, avand categoria de folosinta curti constructii, precum si intocmirea raportului de evaluare si a studiului de oportunitate.

**Art.2** Prezenta hotărâre se comunică, în mod obligatoriu, prin intermediul secretarului general al comunei, în termenul prevăzut de lege, primarului comunei Săpata, Instituției Prefectului județul Argeș, se afișează la sediul instituției precum și pe pagina de internet a primăriei.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Gheorghe STANCU

.....

g



Contrasemnează:

SECRETARUL GENERAL AL

COMUNEI SAPATA

.....

Georgiana NEACȘU

**Comuna Săpata, județul Argeș**  
**Nr. 44 din 29.07.2022**

Prezenta hotarare a fost adoptata cu respectarea prevederilor art. 139 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Nr. total de consilieri in functie = 11  
Nr. total de consilieri prezenti = 11  
Nr. total de consilieri absenti = 0

Voturi - "pentru" = 11  
- "contra" = 0  
- "abtineri" = 0

Se comunica 1 exemplar Institutiei Prefectului judetul Argeș/1 exemplar Primar/ 1 exemplar dosar/  
1exemplar afisat.



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL ARGES**  
**PRIMARIA COMUNEI SĂPATA**  
Comuna Săpata, sat Popești, cod poștal 117648, Cod fiscal 5050565  
Tel. 0248.617009 / Fax 0248.617009,  
E-mail: [primarie@sapata.cjarges.ro](mailto:primarie@sapata.cjarges.ro)

## **PROIECT DE HOTĂRÂRE nr. 44 /2022**

privind aprobarea propunerii de vânzare a terenului proprietate privată în suprafața de 7.631 mp situat în comuna Săpata, sat Banarești, județul Argeș, nr. cadastral 81375, având categoria de folosință curți construcții, precum și întocmirea raportului de evaluare și a studiului de oportunitate

Având în vedere temeiurile juridice, respectiv prevederile :

a) art. 139 alin.(2) și (3) lit.g) coroborat cu art.196 alin. (1) lit. a) , Art.108, art.354, art.355, art. 129, alin.(1), alin.(2) lit.c), alin.(6) lit.d) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

b)-art. 3 și 4 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;

c)-art. 57, alin. 1, alin. 2 și 4 din legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările ulterioare și completările ulterioare;

d)-Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

e)-Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

f) -prevederile art.1 alin.2, art. 2, art. 4 și art. 6 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

luând act de:

a) -referatul de aprobare al Primarului comunei Săpata, în calitate sa de inițiator, înregistrat sub nr. 2499 din data de 18.07.2022 ;

b)-raportul Compartimentului Contabilitate înregistrat sub nr. 2535 din data de 21.07.2022

Avizele comisiilor de specialitate;

În temeiul dispozițiilor :

- art. 139 alin.(2) și (3) lit.g) privind Codul Administrativ coroborat cu art.196 alin. (1) lit. a) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ;

- Art.108, art.354, art.355 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ;

- art. 129, alin.(1), alin.(2) lit.c), alin.(6) lit.d) din OUG nr. 57/2019 Codul Administrativ;

**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SĂPATA, întrunit în ședință ordinară  
adoptă prezenta hotărâre**

**Art. 1** Se aprobă propunerea de vanzare a terenului proprietate privata in suprafata de 7.631 mp situat in comuna Sapata, sat Banaresti, judetul Arges, nr. cadastral 81375, avand categoria de folosinta curti constructii, precum si intocmirea raportului de evaluare si a studiului de oportunitate.

**Art.2.** Prezenta hotărâre se comunică, în mod obligatoriu, prin intermediul secretarului general al comunei, în termenul prevăzut de lege, primarului comunei Săpata, prefectului județului Argeș și biroului contabilitate, se afișează la sediul instituției precum și pe pagina de internet [www.cjarges.ro/web/sapata/consiliul-local-sapata](http://www.cjarges.ro/web/sapata/consiliul-local-sapata) .



INIȚIATOR

PRIMAR,

L.S.

*Laurențiu Ionuț MICU*

AVIZEZĂ PENTRU LEGALITATE:

SECRETARUL GENERAL

COMUNA SĂPATA

*Georgiana NEACȘU*



## REFERAT DE APROBARE

*La proiectul de hotărâre privind aprobarea propunerii de vanzare anzare a terenului proprietate privata in suprafata de 7.631 mp situat in comuna Sapata, sat Banaresti, judetul Arges, nr. cadastral 81375 , avand categoria de folosinta curti constructii, precum si intocmirea raportului de evaluare si a studiului de oportunitate*

### În conformitate cu:

- Art. 108, lit.e) ;art. 129, alin.(1), alin.(2) lit.c), alin.(6) lit.d) si art.354, art.355 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

Avand in vedere:

- Referatul de admitere (dezmembrare imobil )nr. 25970 din 16.07.2020 , eliberat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Arges, cu privire la dezmembrarea imobilului situat in comuna Sapata, sat Banaresti, judetul Arges, avand numarul cadastral 80073, in patru imobile , dupa cum urmaza :
  - imobilul 81375 avand suprafata masurata de 7.631 mp;
  - imobilul 81376 avand suprafata masurata de 218 mp;
  - imobilul 81377 avand suprafata masurata de 2.758 mp;
  - imobilul 81378 avand suprafata masurata de 2.115 mp;
- Incheierea nr. 3845/23.02.2022 privind dezmembrarea in cartea funciara, in baza Actului Notarial nr. 388/22.02.2022, emis de Chiran Gabriela;
- Actul de dezmembrare nr. 388/22.02.2022;
- Raport de evaluare , privind estimarea valorii de piata a terenurilor, intocmit la data de 12.08.2020.

In baza prevederilor Ordonantei de Urgenta nr.57/2019, art. 136, alin.1-privind Codul administrativ imi exprim initiativa de promovare a proiectului de hotarare privind *aprobarea propunerii de vanzare a terenului proprietate privata in suprafata de 7.631 mp situat in comuna Sapata, sat Banaresti, judetul Arges, nr. cadastral 81375 , avand categoria de folosinta curti constructii, precum si intocmirea raportului de evaluare si a studiului de oportunitate* și propun aprobarea acestuia în Consiliul local al comunei Sapata.

PRIMAR,

Laurentiu Ionuț MICU





ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARGES  
PRIMARIA COMUNEI SĂPATA  
Comuna Săpata, sat Popești, cod poștal 117648, Cod fiscal 5050565  
Tel. 0248.617009 / Fax 0248.617009,  
E-mail: [primarie@sapata.cjarges.ro](mailto:primarie@sapata.cjarges.ro)



Nr. 2535 /21.07.2022



APROB,  
PRIMAR  
Micu laurenția Ionuț

**Raport de specialitate**

***La proiectul de hotărâre privind aprobarea propunerii de vânzare a terenului proprietate privată în suprafața de 7.631 mp situat în comuna Săpata, sat Banărești, județul Argeș, nr. cadastral 81375, având categoria de folosință curți construcții, precum și întocmirea studiului de oportunitate***

Subsemnata VASILE IONELA – inspector superior în cadrul aparatului propriu de specialitate al UAT Comuna Săpata, având în vedere:

- Referatul de admitere (dezmembrare imobil) nr. 25970 din 16.07.2020, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Argeș, cu privire la dezmembrarea imobilului situat în comuna Săpata, sat Banărești, județul Argeș, având numărul cadastral 80073, în patru imobile, după cum urmează:

imobilul 81375 având suprafața măsurată de 7.631 mp;

imobilul 81376 având suprafața măsurată de 218 mp;

imobilul 81377 având suprafața măsurată de 2.758 mp;

imobilul 81378 având suprafața măsurată de 2.115 mp;

- Încheierea nr. 3845/23.02.2022 privind dezmembrarea în cartea funciara, în baza Actului Notarial nr. 388/22.02.2022, emis de Chiran Gabriela;
- Actul de dezmembrare nr. 388/22.02.2022;
- Raport de evaluare, privind estimarea valorii de piață a terenurilor, întocmit la data de 12.08.2020.

Precum și prevederile:

- Art. 108, lit.e) ;art. 129, alin.(1), alin.(2) lit.c), alin.(6) lit.d) și art.354, art.355 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

Față de cele prezentate mai sus, supun analizei Consiliului Local Săpata, privind aprobarea propunerii de vânzare a terenului proprietate privată în suprafața de 7.631 mp situat în comuna Săpata, sat Banărești, județul Argeș, nr. cadastral 81375, având categoria de folosință curți construcții, precum și întocmirea studiului de oportunitate

**Inspector superior Compartiment Contabilitate  
Vasile Ionela**



ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARGES  
CONSILIUL LOCAL SĂPATA  
Comuna Săpata, sat Popești, cod poștal 117648, Cod fiscal 5050565  
Tel. 0248.617009 / Fax 0248.617009,  
E-mail: [primarie@sapata.cjarges.ro](mailto:primarie@sapata.cjarges.ro)

Nr. 2625 /29.07.2022

**COMISIA LOCALĂ PENTRU PROGRAME DE DEZVOLTARE EC.-SOC.,BUGET-FINANȚE , ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT AL COMUNEI , AGRICULTURĂ, GOSPODĂRIREA COMUNALĂ , PROTECȚIA MEDIULUI, SERVICII ȘI COMERT**

**AVIZ AL PROIECTULUI  
DE HOTĂRÂRE NR. 44/2022**

Comisia locală întrunită în ședință la data de **29.07.2022**, în conformitate cu prevederile art. 135 alin. 2, art.136 alin. 8, art.141 alin. 11

**SE AVIZEAZĂ/NU SE AVIZEAZĂ**

Proiectul de hotărâre nr. 44/2022 privind aprobarea propunerii de vanzare prin licitație a terenului domeniului privat, în suprafața de 7.631 mp, nr.cadastral 81375, situat în comuna Săpata, sat Banărești, județul Argeș, având categoria de folosință curți construcții.

**Președinte de comisie,  
GUȚĂ ROMICĂ**

**Membrii :**

**DINCĂ ION –SECRETAR**  
**DINICĂ GHEORGHITĂ–MEMBRU**  
**DUMITRU MARIAN- MEMBRU**  
**TRUȚĂ FLORIN-MEMBRU**

**SECRETAR GENERAL,  
NEACȘU GEORGIANA**



ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARGHEȘ

CONSILIUL LOCAL SĂPATA  
Comuna Săpata, sat Popești, cod poștal 117648, Cod fiscal 5050565  
Tel. 0248.617009 / Fax 0248.617009,  
E-mail: [primarie@sapata.cjarges.ro](mailto:primarie@sapata.cjarges.ro)

Nr. 2626/29.07.2022

**COMISIA LOCALA PENTRU ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ , JURIDICĂ , APĂRAREA  
ORDINII ȘI LINIȘTII PUBLICE , A DREPTURILOR CETĂȚENILOR**

**AVIZ AL PROIECTULUI  
DE HOTĂRÂRE NR. 44/2022**

Comisia locală întrunită în ședință la data de **29.07.2022**, în conformitate cu prevederile art. 135 alin. 2, art.136 alin. 8, art.141 alin. 11

**SE AVIZEAZĂ/NU SE AVIZEAZĂ**

Proiectul de hotărâre nr. 44/2022 privind aprobarea propunerii de vânzare prin licitație a terenului domeniu privat, în suprafața de 7.631 mp, nr.cadastral 81375, situat în comuna Săpata, sat Banărești, județul Argeș, având categoria de folosință curți construcții.

**Președinte de comisie,**

**KREKAN GHEORGHE**

**Membrii :**

**JANȚĂ CONSTANTIN –SECRETAR  
STANCU GHEORGHE-MEMBRU**

**SECRETAR GENERAL,**

**Georgiana NEACȘU**





ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARGES  
CONSILIUL LOCAL SĂPATA  
Comuna Săpata, sat Popești, cod poștal 117648, Cod fiscal 5050565  
Tel. 0248.617009 / Fax 0248.617009,  
E-mail: [primarie@sapata.cjarges.ro](mailto:primarie@sapata.cjarges.ro)

Nr. 2627/29.07.2022

**COMISIA LOCALĂ PENTRU ÎNVĂȚĂMÂNT, SĂNĂTATE, CULTURĂ , PROTECȚIE  
SOCIALĂ , ACTIVITĂȚI SPORTIVE ȘI DE AGREMENT**

**AVIZ AL PROIECTULUI  
DE HOTĂRÂRE NR. 44/2022**

Comisia locală întrunită în ședință la data de **29.07.2022**, în conformitate cu prevederile art. 135 alin. 2, art.136 alin. 8, art.141 alin. 11

**SE AVIZEAZĂ/NU SE AVIZEAZĂ**

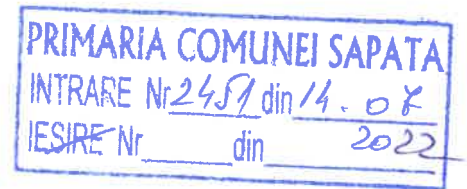
Proiectul de hotărâre nr. 44/2022 privind aprobarea propunerii de vanzare prin licitație a terenului domeniu privat, în suprafața de 7.631 mp, nr.cadastral 81375, situat în comuna Săpata, sat Banărești, județul Argeș, având categoria de folosință curți construcții.

**Președinte de comisie,  
GRAURE IONUȚ BOGDAN**

**Membrii :  
CONSTANTINESCU ION - SECRETAR  
STANCU IONUȚ AUREL -MEMBRU**

**SECRETAR GENERAL**

**Georgiana NEACȘU**



DOMNULE PRIMAR,

Subsemnatul SĂVULESCU DAN-LAURENȚIU , domiciliat in Oras Stefanesti, sat Valea Mare -Podgoria , str. Coasta Câmpului nr. 74, judetul Arges, posesor al CI seria AZ nr. 054286, CNP 1600511034989, va rog sa aprobatii cumpararea prin licitatie publica a terenului situat in comuna Sapata , sat Banaresti, Tarlaua 4, Parcela 42, judetul Arges, in suprafata de 7.631 mp, nr. cadastral 81375.

*Săvulescu Dan-Laurențiu*



**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARGES**  
**Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Costesti**  
 Adresa: Localitate: Costesti, Str. Victoriei, nr.49, Cod postal 115200, Fax  
 0248/672024, Telefon 0348212295

Nr.	25970
Ziua	16
Luna	07
Anul	2020

## REFERAT DE ADMITERE

(Dezmembrare imobil)

Domnului/Doamnei COMUNA SAPATA-DOMENIUL PUBLIC  
 Domiciliul \_\_\_\_\_

Referitor la cererea inregistrată sub numărul **25970** din data **16-07-2020**, vă informăm:

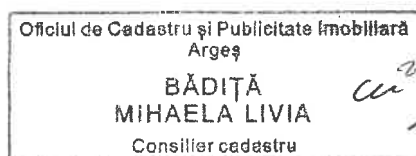
Imobilul situat in Loc. Banaresti, Jud. Arges, UAT Săpata avand numarul cadastral 80073 a fost dezmembrat in imobilele:

- 1) **81375** situat in Loc. Banaresti, Jud. Arges, UAT Săpata avand suprafața măsurată 7631 mp;
- 2) **81376** situat in Loc. Banaresti, Jud. Arges, UAT Săpata avand suprafața măsurată 218 mp;
- 3) **81377** situat in Loc. Banaresti, Jud. Arges, UAT Săpata avand suprafața măsurată 2758 mp;
- 4) **81378** situat in Loc. Banaresti, Jud. Arges, UAT Săpata avand suprafața măsurată 2115 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI ARGES la data: 22-07-2020.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, in condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

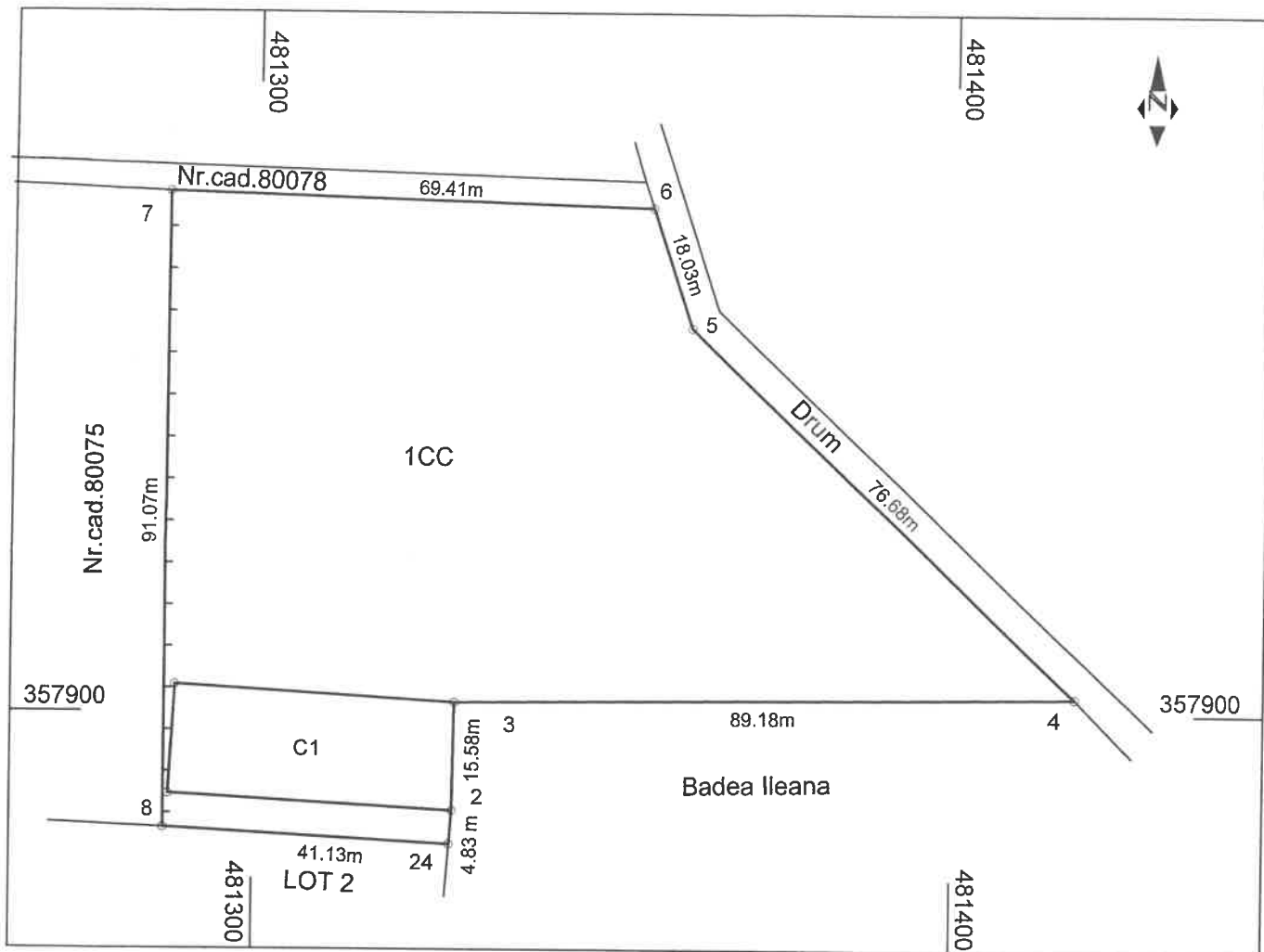
**Inspector**  
**Mihaela-Livia Badita**



# Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:1000

Nr. cadastral <b>81375</b>	Suprafata masurata a imobilului(mp) 7631	Adresa imobilului : Comuna Sapata , Jud.Arges Sat Banaresti , Tarla 4, Parcela 42
Cartea Funciara nr.		Intravilan
		Unitatea administrativ teritoriala (UAT) SAPATA



## A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuни
1	CC	7631	V - Imprejmuit cu gard ; N , E , S , - Neimprejmuit
Total		7631	

## B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuни
C1	CA	633	
Total		633	

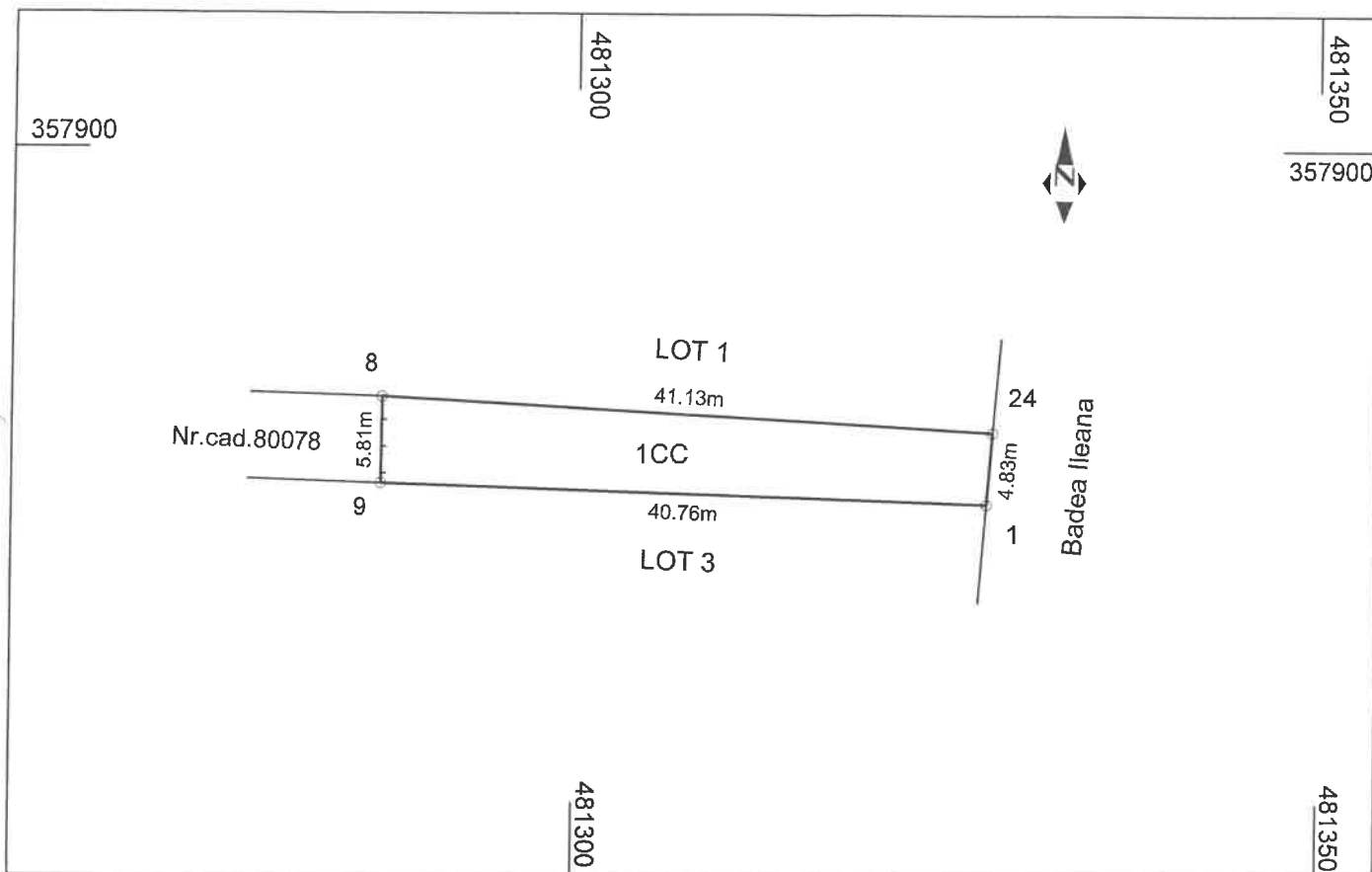
Suprafata totala masurata = 7631 mp

<p>Executant</p> <p><b>S.C. GEOTER PROIECT S.R.L.</b></p> <p>Confirm executarea masuratorilor la teren corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren</p> <p>DE AUTORIZARE Seria RO - B - J nr.1007 <b>S.C. GEOTER PROIECT S.R.L.</b> Clasa I</p> <p>Stampa autorizatiei</p> <p>SEMNTURA SI STAMPA Data: 06.2020 <b>BOGDAN RADU</b></p>	<p>Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral</p> <p><b>25970 / 16.IUL. 2020</b></p> <p>Semnatura si parafa</p> <p>Data</p> <p>Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Argeș</p> <p><b>BĂDIȚĂ MIHAELA LIVIA</b> Consilier cadastru</p> <p>Stampila BCPI</p>
---	---

# Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului :Comuna Sapata , Jud.Arges
81376	218	Sat Banaresti , Tarla 4,Parcela 42
Intravilan		
Cartea Funciara nr.	Unitatea administrativ teritoriala (UAT)	
	SAPATA	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	218	V - Imprejmuit cu gard ; N , E , S , - Neimprejmuit
Total		218	Propus pentru drum acces

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

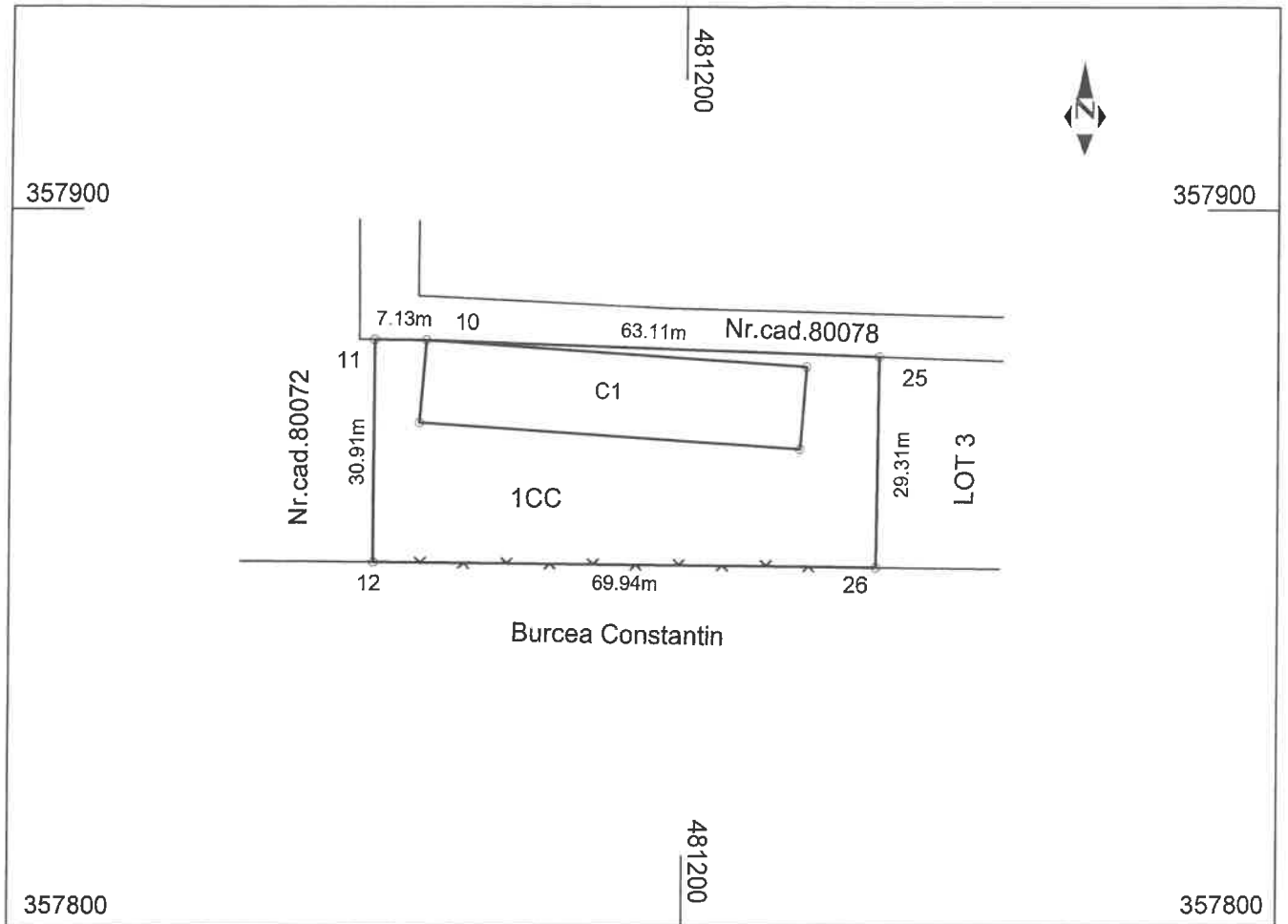
**Suprafata totala masurata = 218 mp**

<p>Executant</p> <p><b>S.C. GEOTER PROIECT S.R.L.</b></p> <p>Confirm executarea masuratorilor la teren corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren</p> <p>Semnatura si stampila</p> <p>Data: 29.06.2020</p> <p><i>(Stamps: CERTIFICAT DE AUTORIZARE S.C. GEOTER PROIECT S.R.L. Clasa I, CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-F Nr. 1744 BOGDAN RADU CATEGORIA A)</i></p>	<p>Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral</p> <p>Semnatura si parafa</p> <p>Data . . . . .</p> <p>Stampila BCPI</p> <p><i>(Stamp: Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Argeș BADIȚĂ MIHAELA LIVIA Consilier cadastru)</i></p> <p>25970 / 1 6. IUL. 2020</p>
--	--

# Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:1000

Nr. cadastral <b>81378</b>	Suprafata masurata a imobilului(mp) 2115	Adresa imobilului :Comuna Sapata , Jud.Arges Sat Banaresti , Tarla 4,Parcela 42
		Intravilan
Cartea Funciara nr.		Unitatea administrativ teritoriala (UAT) SAPATA



## A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	2115	S - Imprejmuit cu gard ; N , E , V , - Neimprejmuit
Total		2115	

## B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CA	607	
Total		607	

Suprafata totala masurata = 2115 mp

<p>Executant <b>S.C. GEOTER PROIECT S.R.L.</b> Confirm executarea masuratorilor la teren corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren</p> <p>Semnatura si stampila</p> <p>CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO - B - J nr.1007 <b>S.C. GEOTER PROIECT S.R.L.</b> Clasa I</p> <p>CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-F Nr. 1744 <b>BOGDAN RADU</b></p> <p>Stampila BCPI</p>	<p>Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral</p> <p>Semnatura si parafa Data ..... <b>25970 / 16.IUL. 2020</b></p> <p>Stampila BCPI</p> <p>Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Argeș <b>BĂDIȚĂ MIHAELA LIVIA</b> Consilier cadastru</p>
---	--

## DUPLICAT

S-a cerut autentificarea prezentului înscris

Timbru sec

### ACT DE DEZMEMBRARE

Subscrisa **COMUNA SĂPATA – prin CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SĂPATA**, cu sediul în Comuna Săpata, Sat Popești, Județul Argeș, județ Argeș, având atribuit cod de înregistrare fiscală nr. 5050565, reprezentată de **Secretarul General al Comunei Săpata - dna. GREAB ELENA-CRISTINA, cetățean român**, domiciliată în Mun. Pitești, Carpenului, nr. 1, bl. E3, sc. A, et. 4, ap. 30, jud. Argeș, posesoare a CI seria AZ nr. 404317 eliberată de SPCLEP Pitești/17.06.2021, CNP 2791225034987, conform **Hotărârii Consiliului Local Săpata nr. 04 din data de 28.01.2022**, declară că este proprietară a terenului situat în intravilanul Comunei Săpata, Sat Bănărești, Județ Argeș – **DOMENIU PRIVAT**, în suprafață de 12.722 mp (suprafața de 17.222 mp din acte), categorie de folosință curți construcții, teren pe care se află 3 construcții, respectiv: C1 – construcție anexă în suprafață construită la sol de 607 mp proprietar S.C. RADUN S.R.L. (nr. cad. 80073-C1), C2 – construcție anexă în suprafață construită la sol de 239 mp proprietar S.C. AGARICUS CAMPION S.R.L. (nr. cad. 80073-C2) și C3 – construcție anexă în suprafață construită la sol de 633 mp proprietar PRIMĂRIA SĂPATA. (nr. cad. 80073-C3), terenul fiind identificat prin număr cadastral 80073. Dreptul de proprietate asupra acestui imobil este intabulat în Cartea funciară nr. 80073 a Comunei Săpata, conform încheierii de intabulare nr. 37/06.01.2010 emisă de BCPI Costești. =====

Imobilul menționat mai sus a fost dobândit de **COMUNA SĂPATA** prin preluare din domeniul public, conform Hotărârii Consiliului Local nr. 4/06.01.2009 privind aprobarea domeniului privat al Comunei Săpata și Hotărârii Consiliului Local nr. 60/31.10.2017, iar actuala configurație provine din dezmembrare conform actului de dezmembrare autentificat sub nr. 5048/30.12.2009 rectificat prin încheierea de rectificare nr. 6/05.02.2009 de NP Chiran Gabriela din Mun. Pitești. =====

Deoarece terenul descris mai sus se lotizează în vederea vânzării unui corp de proprietate, **COMUNA SĂPATA prin reprezentant,** =====

### HOTĂRĂȘTE:

**DEZMEMBRAREA** imobilului descris mai sus în 4 (patru) corpuri de proprietate distincte, după cum urmează: =====

1. Lotul 1 – Terenul situat în intravilanul Comunei Săpata, Sat Bănărești, Tarla 4, Parcela 42, Județ Argeș, în suprafață de 7.631 mp, având categoria de folosință curți-construcții, cu vecinii: N – nr. cad. 80078, E – drum, S – Badea Ileana și lot 2 nr. cadastral 81376 și V - nr. cad. 80075, identificat prin număr cadastral 81375. =====

Notă: Pe acest lot de teren se află construcția C1 – anexă, cu o suprafață construită la sol de 633 mp. =====

2. Lotul 2 - terenul situat în intravilanul Comunei Săpata, Sat Bănărești, Tarla 4, Parcela 42, Județ Argeș, în suprafață de 218 mp, având categoria de folosință curți-construcții (propus pentru drum acces), cu vecinii: N – lot 1 nr. cad. 81375, E – Badea Ileana, S – lot 3 nr. cadastral 81377 și V - nr. cad. 80078, identificat prin număr cadastral 81376. =====

3. Lotul 3 – Terenul situat în intravilanul Comunei Săpata, Sat Bănărești, Tarla 4, Parcela 42, Județ Argeș, în suprafață de 2.758 mp, având categoria de folosință curți-construcții, cu vecinii: N – nr. cad. 80078 și lot 2 nr. cad. 81376, E – Badea Ileana S –Burcea Constantin și V - lot 4 nr. cadastral 81378, identificat prin număr cadastral 81377. =====



Notă: Pe acest lot de teren se află construcția C1 – anexă, cu o suprafață construită la sol de 239 mp.

4. Lotul 4 – Terenul situat în intravilanul Comunei Săpata, Sat Bănărești, Tarla 4, Parcela 42, Județ Argeș, în suprafață de 2.115 mp, având categoria de folosință curți-construcții, cu vecinii: N – nr. cad. 80078, E – lot 3 nr. cad. 81377, S – Burcea Constantin și V - nr. cad. 80072, identificat prin număr cadastral 81378.

Notă: Pe acest lot de teren se află construcția C1 – anexă, cu o suprafață construită la sol de 607 mp.

Pentru prezentul act de dezmembrare a fost prezentat Certificatul de Urbanism nr. 6/1458/16.04.2020 eliberat de către Primăria Comunei Săpata.

Proprietara **COMUNA SĂPATA** a aprobat dezmembrarea imobilului în cele patru loturi descrise mai sus, conform documentației de cadastru avizată sub nr. 25970/16.07.2020 de OCPI Argeș și conform Hotărârii Consiliului Local de aprobare a dezmembrării nr. 04/28.01.2022.

Taxele și impozitele au fost achitate la zi de către proprietară, așa cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală nr. 730/21.02.2022 și Adeverința de rol nr. 729/21.02.2022 eliberate de Primăria Com. Săpata Jud. Argeș.

Pentru prezentul act, s-a eliberat Extrasul de Carte Funciară pentru autentificare nr. 3023/15.02.2022 de către BCPI Costești, din care rezultă că terenul este liber de orice fel de sarcini, sarcini, servituți sau datorii, nu a fost vândut și nici nu s-a promis vânzarea ori constituirea vreunui drept real asupra acestuia, nu este ipotecat în favoarea vreunei persoane, nu face obiectul vreunui litigiu nici privitor la existența dreptului de proprietate sau a dezmembrămintelor sale și nici cu privire la legalitatea titlului de proprietate. Reprezentantul Comunei Săpata declară de asemenea, că terenul nu a fost naționalizat, nu a fost trecut în patrimoniul statului prin efectul vreunui act normativ și nici nu a fost adus ca aport la capitalul social al vreunei societăți comerciale.

Reprezentantul **COMUNEI SĂPATA**, declară că a citit actul de dezmembrare și a constatat că acesta corespunde voinței liber exprimate în fața notarului public, motiv pentru care semnează unicul exemplar al actului și documentele care au stat la baza autentificării acestuia.

Prezentul act de dezmembrare s-a încheiat pe baza următoarelor documente: actul de dezmembrare autentificat sub nr. 5048/30.12.2009, încheierea de rectificare nr. 6/05.02.2009, Hotărârea Consiliului Local nr. 04/28.01.2022, Certificatul de Urbanism nr. 6/1458/16.04.2020, extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 3023/15.02.2022, Certificatul de atestare fiscală nr. 730/21.02.2022, Adeverința de rol nr. 729/21.02.2022, Hotărârile Consiliului Local nr. 4/06.01.2009 și nr. 60/31.10.2017 și documentația de cadastru.

Tehnoredactat și autentificat de Societatea Profesională Notarială Chiran & Dobrin astăzi, data autentificării, într-un singur exemplar original și cinci duplicate, din care exemplarul original și un duplicat rămân în arhiva biroului notarial, un duplicat va fi transmis la BCPI și trei duplicate au fost remise părții.

**PROPRIETARĂ,**  
**COMUNA SĂPATA**  
**Prin reprezentant- Secretar General,**  
**S.S. GREAB ELENA-CRISTINA**

**URMEAZĂ ÎNCHEIEREA DE AUTENTIFICARE PE PAGINA A III-A**



	<p style="text-align: center;"><b>ROMÂNIA</b> <b>Uniunea Națională a Notarilor Publici</b> <b>SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ</b> <b>CHIRAN &amp; DOBRIN</b> Licența de funcționare nr. 40/2022 PITEȘTI, jud. ARGEȘ Bdul. Republicii, bl. E3a, sc. G, parter Tel/fax: 0248/221777</p>
---	--

**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 388**  
**22.02.2022**

În fața mea, **CHIRAN GABRIELA**, notar public, la sediul biroului, s-a prezentat: **GREAB ELENA-CRISTINA**, cetățean român, domiciliată în Mun. Pitești, Carpenului, nr. 1, bl. E3, sc. A, et. 4, ap. 30, jud. Argeș, identificată cu CI seria AZ nr. 404317 eliberată de SPCLEP Pitești/17.06.2021, CNP 2791225034987- **Secretar General - reprezentant pentru COMUNA SĂPATA, prin CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SĂPATA**, cu sediul în Comuna Săpata, Sat Popești, Județul Argeș, județ Argeș, având atribuit cod de înregistrare fiscală nr. 5050565 conform Hotărârii Consilului Local Săpata nr. 04/28.01.2022, care după ce a citit actul cuvânt cu cuvânt, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar și actele care au stat la baza autentificării acestuia.

În temeiul art. 12 lit. b din Legea nr. 36/1995  
**SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

Onorariul în sumă de 600 lei + 114 lei TVA cu bon fiscal/22.02.2022.  
Taxă publicitate imobiliară în sumă de 240 lei cu chitanță nr. 0530776/22.02.2022.

**NOTAR PUBLIC,**  
**S.S. CHIRAN GABRIELA**

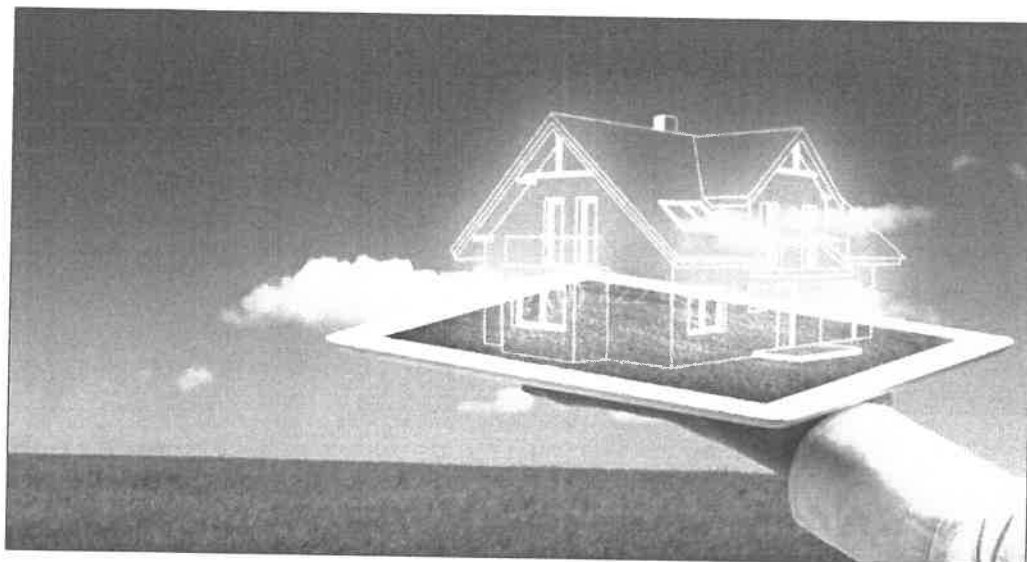
Red.BO

*Prezentul duplicat s-a întocmit în cinci exemplare, de Gabriela Chiran, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.*

**NOTAR PUBLIC,**  
**CHIRAN GABRIELA**



# RAPORT DE EVALUARE PENTRU VANZARE



Estimarea valorii de piata a terenurilor, la data de 12.08.2020 detinute de catre

**PROPRIETAR:**

**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SAPATA**

**PRIMARIA COMUNEI SAPATA**

Sapata, sat Popesti, nr. 17, judetul Arges

**TERENURI INTRAVILANE**

Sapata, sat Banaresti, Tarla 4, Parcela 42, judetul Arges, nr. cadastral 81375, 81377

**AUTOR:**

**Evaluator Autorizat Membru Titular ANEVAR – CORBU MIHAI-IULIAN**

Legitimatie nr. 19101 – Specializarea EPI

Pitesti, str. Uzinei de Apa, nr. 7B, judetul Arges

E-mail: [corbu.mihai@ymail.com](mailto:corbu.mihai@ymail.com) Tel. 0740.304.333

**12 AUGUST 2020**

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SAPATA – PRIMARIA COMUNEI SAPATA – JUDETUL ARGES, CUI: 62056



CLIENT/UTILIZATOR DESEMNAȚ:

## CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SAPATA

### PRIMARIA COMUNEI SAPATA

Comuna Sapata, sat Popești, nr. 17 – județul Arges – CUI: 5050565



Sapata - Arges



Primaria Sapata

ADRESA: Comuna Sapata, sat Popești, nr. 17, județul Arges, Romania, Cod Postal: 117640

TEL: 0248/617009

FAX: 0248/617009

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SAPATA – PRIMARIA COMUNEI SAPATA – JUDETUL ARGES, CUI: 5050565

## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

<b>PROPRIETAR:</b>	CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SAPATA PRIMARIA COMUNEI SAPATA
<b>CLIENT/UTILIZATOR DESEMENAT:</b>	CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SAPATA PRIMARIA COMUNEI SAPATA – UAT SAPATA
<b>IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI:</b>	CORBU MIHAI-IULIAN LEGITIMATIE ANEVAR NR. 19101 – SPECIALIZAREA EPI PITESTI, STR. UZINEI DE APA, NR. 7B, JUDETUL ARGES
<b>SCOPUL EVALUARII:</b>	PREZENTUL RAPORT DE EVALUARE ESTE INTOCMIT LA CEREREA CLIENTULUI, IN SCOPUL ESTIMARII VALORII DE PIATA A TERENULUI, IN VEDEREA VANZARII SI ESTE INTERZISA UTILIZAREA RAPORTULUI DE EVALUARE, INTEGRAL SAU IN PARTE, PENTRU ORICE ALT SCOP
<b>IDENTIFICAREA PROPRIETATII SUPUSE EVALUARII:</b>	TERENURI INTRAVILANE SITUATE IN SAPATA, SAT BANARESTI, TARLA 4, PARCELA 42, JUDETUL ARGES, NR. CADASTRAL 81375 SI 81377, CU SUPRAFETELE DE 7631 MP SI RESPECTIV 2758 MP
<b>TIPUL VALORII:</b>	VALOAREA DE PIATA, „VALOAREA DE PIATA REPREZINTA 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”
<b>DREPTUL DE PROPRIETATE:</b>	IN IPOTEZA UNUI DREPT INTEGRAL DE PROPRIETATE, TRANZACTIONABIL, DEPLIN SI FARA SARCINI
<b>SITUATIA ACTUALA:</b>	LA DATA INSPECTIEI PROPRIETATEA NU ERA GREVATA DE SARCINI
<b>CEA MAI BUNA UTILIZARE:</b>	ACTUALA – TEREN INTRAVILAN CONSTRUIBIL
<b>CURS REFERINTA BNR:</b>	1 EUR = 4,8347 LEI (LA DATA DE 12.08.2020)
<b>DATA INSPECTIEI:</b>	11.08.2020
<b>DATA EVALUARII:</b>	12.08.2020
<b>DATA RAPORTULUI:</b>	12.08.2020
<b>ADRESA PROPRIETATII:</b>	SAPATA, SAT BANARESTI, TARLA 4, PARCELA 42, JUDETUL ARGES
<b>RESTRICII DE UTILIZARE:</b>	ESTE INTERZISA DISTRIBUTIA SI REPRODUCEREA RAPORTULUI DE EVALUARE, IAR UTILIZAREA RAPORTULUI DE EVALUARE ESTE RESTRICTIIONATA LA PARTILE CARE DETIN DIN PUNCT DE VEDERE LEGAL ACEST DREPT
<b>DECLARATIA CONFORMITATII CU SEV:</b>	PREZENTUL RAPORT DE EVALUARE ESTE INTOCMIT IN CONFORMITATE CU STANDARDELE ANEVAR EDITIA 2018
<b>VERIFICAREA RAPORTULUI:</b>	VERIFICAREA EVALUARII PENTRU VANZARE POATE FI REALIZATA IN CONFORMITATE CU PREVEDERILE SEV 400 „VERIFICAREA EVALUARII”, NUMAI DE CATRE UN EVALUATOR AUTORIZAT AVAND CA SPECIALIZARE VERIFICAREA EVALUARII „V.E.”, DOVEDITA CU PARAFI DE VERIFICATOR CU SPECIALIZAREA EPI

**CONCLUZIA ASUPRA VALORII**

Indicatiile asupra valorii obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare sunt urmatoarele:

- Metoda comparatiei directe                      15.060 EURO                      72.800 LEI

In urma aplicarii metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piata a terenurilor evaluate, la data de 12.08.2020, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

SPECIFICARE	VALOAREA DE PIATA PROPUSA	
	EURO	LEI
<b>TEREN INTRAVILAN</b> SAPATA, SAT BANARESTI, TARLA 4, PARCELA 42, JUD. ARGES, NR. CADASTRAL 81375 Suprafata = 7631 mp	11.060	53.500
<b>TEREN INTRAVILAN</b> SAPATA, SAT BANARESTI, TARLA 4, PARCELA 42, JUD. ARGES, NR. CADASTRAL 81377 Suprafata = 2758 mp	4.000	19.300
<b>T O T A L:</b>	<b>15.060</b>	<b>72.800</b>

**Ec. Corbu Mihai-Iulian**  
Evaluator autorizat ANEVAR  
Specializarea EPI – Legitimatie nr. 19101



## Certificare

Certific, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, ca:

- afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- nu sunt interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare ce face obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici;
- onorariul platit de catre client pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legatura cu declararea unei anumite valori sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior;
- datele analizate, opiniile si concluziile mele profesionale si personale sunt impartiale si nepartinitoare, limitate doar de ipotezele si ipotezele speciale mentionate in prezentul raport de evaluare;
- estimarile si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si concluziile asupra proprietatii la data evaluarii;
- detin cunostintele si experinta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- analizele, opiniile si concluziile au fost exprimate in conformitate cu prevederile standardelor de evaluare si cu respectarea Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat;
- am realizat personal inspectia bunului evaluat;
- nicio alta persoana nu a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare;
- la data elaborarii acestui raport, subsemnatul este evaluator autorizat membru titular ANEVAR si are incheiat contract de asigurare de raspundere civila profesionala cu ALLIANZ – TIRIAC ASIGURARI SA.

**Ec. Corbu Mihai-Iulian**

**Evaluator autorizat ANEVAR**

**Specializarea EPI – Legitimatie nr. 19101**



CONSILIUL LOCAL COMUNA SAPATA – PRIMARIA COMUNEI SAPATA – JUDETUL ARGES, CUI: 5050565

## TERMENII DE REFERINTA

### 1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

Prezenta lucrare de evaluare se realizeaza de evaluator autorizat CORBU MIHAI-IULIAN membru titular ANEVAR – Legitimatie nr. 19101 – Specializarea EPI.

Evaluatorul este expert contabil membru CECCAR, consultant fiscal membru activ al Camerei Consultanților Fiscali din Romania(nr. card 6828) si expert fiscal judiciar.

Evaluatorul are pregatire superioara economica si juridica si a absolvit de asemenea numeroase cursuri de pregatire postuniversitara in domeniul economic.

### 2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI

Clientul si beneficiarul lucrarii de evaluare, care a solicitat raportul convenit, este:

**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SAPATA  
PRIMARIA COMUNEI SAPATA**

Utilizatorul desemnat este:

**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SAPATA  
PRIMARIA COMUNEI SAPATA**

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat si numai pentru uzul destinatarului mentionat. Raportul este confidential, strict pentru destinatar si evaluatorul nu accepta nicio responsabilitate fata de alte persoane, in nicio circumstanta.

### 3. SCOPUL EVALUARII

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a terenului, in vederea vanzarii si este interzisa utilizarea raportului de evaluare, integral sau in parte, pentru orice alt scop.

### 4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII

S-a solicitat evaluarea urmatoarelor proprietati imobiliare:

<b>S P E C I F I C A R E</b>	<b>S U P R A F A T A</b>
<b>TEREN INTRAVILAN</b> SAPATA, SAT BANARESTI, TARLA 4, PARCELA 42, JUD. ARGES, NR. CADASTRAL 81375	7631 mp
<b>TEREN INTRAVILAN</b> SAPATA, SAT BANARESTI, TARLA 4, PARCELA 42, JUD. ARGES, NR. CADASTRAL 81377	2758 mp
<b>T O T A L:</b>	<b>10389 mp</b>

Descrierea obiectivelor supuse evaluarii este prezentata in capitolul urmatoar.

## Dreptul de proprietate asupra bunului evaluat:

Dreptul de proprietate apartine CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI SAPATA – PRIMARIA COMUNEI SAPATA, facand parte din domeniul privat al comunei Sapata, fiind dobandit in baza art. 29 al. 7 din Legea nr. 18/1991 republicata, in baza caruia terenul a trecut in proprietatea privata a comunei, nefiind vandut in termen de 1 an de la data desfiintarii CAP-urilor, situatia juridica fiind reglementata conform Hotararii nr. 4/06.01.2009 a Consiliului Local al Comunei Sapata.

Evaluarea proprietatii imobiliare asa cum a fost definita, se face in ipoteza unui drept integral de proprietate, transmisibil, deplin si fara sarcini, conform documentelor prezentate mai sus si declaratiei proprietarului din care reiese faptul ca asupra proprietatii nu s-au constituit garantii bancare, ipoteci, gajuri etc., iar bunurile nu sunt grevate de niciun fel de sarcini care sa limiteze dreptul de proprietate.

Toate aceste informatii au fost considerate adevarate si corecte.

## 5. TIPUL VALORII

### Bazele Evaluarii

Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania) in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR Editia 2018, compuse din editia 2013 a Standardelor Internationale de Evaluare (IVS 2013); standardele strict necesare evaluarii bunurilor (SEV 230) precum si patru standarde europene de evaluare prin care se asigura compatibilitatea cu EVS (EVA 4, EVA 5, EVA 7 si EVA 8) la care se adauga Ghidurile de Evaluare (GEV) ANEVAR editia 2018 (GEV 630) si Glosarul 2018.

O evaluare este o predictie a pretului, analizata in contextul economic general. Prin necesitate este cerut evaluatorului sa faca judecati subiective asupra unui tip de bun. Acestea, chiar daca sunt logice si adecvate, pot fi diferite de cele facute de catre cumparator sau un alt evaluator. Scopul evaluarii nu modifica modul de abordare a evaluarii. Valoarea bunului evaluat se poate schimba substantial, chiar si in perioade scurte de timp, si, prin urmare, opinia asupra valorii ar putea diferi semnificativ daca data evaluarii s-ar schimba.

Intocmirea raportului de evaluare, s-a bazat pe inspectia proprietatii si pe informatiile furnizate de catre Client, precum si pe rezultatul propriilor investigatii.

### Tipul de Valoare

*Valoarea este un concept economic referitor la pretul cel mai probabil convenit de cumparatorii si vanzatorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumparare.*

*In prezentul raport s-a urmarit o estimare a valorii obiectivelor asa cum este definita in Standardele de Evaluare aplicabile.*

Conform Standardului SEV 100 – Cadrul General, paragraful 29, definitia valorii de piata este:

**„Valoarea de piata reprezinta 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”.**



## 6. DATA EVALUARII

### Data estimarii valorii. Data raportului

Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare, valorile estimate de catre evaluator (data evaluarii) este: **12.08.2020**.

Data redactarii raportului este: **12.08.2020**.

### Moneda raportului. Modalitati de plata.

Valoarea este exprimata in RON si in Euro si nu cuprinde taxa pe valoare adaugata.

Cursul valutar utilizat la conversia cifrelor a caror exprimare era „in valuta” este la data de 12.08.2020, data la care un EURO a fost cotate la 4,8347 LEI.

Se mentioneaza, inasa, ca o eventuala conversie in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul veniturilor previzionate, nivelul rentabilitatii, nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica, etc.).

Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita la data tranzactiei fara a lua in calcul conditii de plata deosebite (rate, leasing etc.).

## 7. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII

**Inspectia proprietatii** a fost facuta de evaluator autorizat Corbu Mihai-Iulian in data de 11.08.2020, in prezenta reprezentantului beneficiarului Primaria Comunei Sapata, respectiv Florea Marian Alin.

Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate, in nicio circumstanta, pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar.

Au fost puse la dispozitie urmatoarele documente:

- Act de dezmembrare autentificat sub nr. 5048/30.12.2009 la BNP Chiran Gabriela;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunere de dezlipire, intocmit la data de 16.11.2009 de catre ing. Iordachescu Ioan, nr. cadastral 80011;
- Hotarare nr. 17/31.03.2020 a Consiliului Local al Comunei Sapata de aprobare a dezmembrarii unui imobil – teren intravilan, curti-constructii, situat in comuna Sapata, sat Banaresti;
- Certificat de urbanism nr. 1458/16.04.2020 emis de Primaria Comunei Sapata;
- Referat de admitere (dezmembrare imobil) nr. 25970/16.07.2020 emis de OCPI Arges;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului nr. 25970/16.07.2020 emis de OCPI Arges, nr. cadastral 81375 – UAT Sapata;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului nr. 25970/16.07.2020 emis de OCPI Arges, nr. cadastral 81377 – UAT Sapata.

Precizez faptul ca nu a fost verificata autenticitatea documentelor prezentate si nu s-au facut investigatii privind statutul juridic al proprietatii in cauza.

## 8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA

### *Informatiile utilizate au fost:*

- Datele de identificare a proprietatii evaluate – adresa, identificare fizica pe teren impreuna cu proprietarul;
- Documente care atesta situatia juridica a proprietatii supuse evaluarii;
- Informatii privind istoricul proprietatii;
- Informatii privind piata specifica a bunurilor imobile (preturi, atractivitate pe piata, etc.);
- Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate.

### *Sursele de informatii au fost:*

- Clientul/Proprietarul, pentru informatiile legate de bunurile evaluate (istoric proprietate), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor utilizate;
- Presa de specialitate si evaluatori care isi desfasoara activitatea pe piata locala;
- Baza de date a evaluatorului;
- Standardele de Evaluare si Ghidurile de Evaluare ANEVAR Editia 2018.

## 9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

### IPOTEZE

- aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate si prezentate de catre proprietar, fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat deplin si marketabil. Evaluatorul nu a avut cunostinta de eventuale litigii legate de dreptul de proprietate supus evaluarii;
- un rol important a fost acordat identificarii proprietatii, luand in considerare observatiile efectuate in cursul inspectiei pe teren, informatiile suplimentare puse la dispozitie de proprietar cat si discutiile purtate cu acesta. In urma acestor demersuri s-au stabilit (intr-o masura mai mare sau mai mica): configuratia si elementele componente de baza ale proprietatii, istoricul si regimul de exploatare ale acesteia, interventiile ulterioare datei intrarii/achizitiei, performantele inregistrate, pozitia activelor in cadrul sectorului productiv;
- in vederea efectuarii evaluarii au fost luati in considerare toti factorii cunoscuti si care au influenta asupra valorii proprietatii supuse evaluarii si nu au fost omise in mod deliberat niciun fel de informatii care ar avea importanta asupra evaluarii si care, dupa cunostinta evaluatorului, sunt corecte si rezonabile pentru intocmirea prezentului raport;
- evaluatorul se considera degrevat de raspunderea existentei unor vicii ascunse privind obiectul evaluarii, factorii de mediu, etc., care ar putea influenta in vreun sens valoarea bunurilor in cauza, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nicio garantie referitoare la starea tehnica sau economica a acestora, ulterioara evaluarii;
- bunurile care fac obiectul prezentului raport au fost evaluate in starea si configuratia existenta la data evaluarii/inspectiei, nefiind efectuate in cadrul lucrarii previziuni privind modul de exploatare a proprietatii, care se poate schimba in functie de conditiile unei posibile operari ulterioare evaluarii;

- presupun ca nu exista niciun fel de contaminatii si costul activitatilor de decontaminare nu afecteaza valoarea; nu am fost informat de nicio inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminatiilor sau a materialelor periculoase;
- nu am realizat niciun fel de investigatie pentru stabilirea existentei unor defecte ascunse ale bunurilor evaluate. Se presupune ca nu exista defecte ascunse sau neaparente ale bunurilor care sa influenteze valoarea (in cazul in care nu au fost efectuate alte precizari cu privire la acestea). Evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- situatia actuala a bunurilor si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii evaluate in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta la data evaluarii;
- intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune, cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele Internationale de Evaluare si/sau atunci cand bunul evaluat a intrat in atentia unui corp judiciar calificat;
- nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special studiul de piata, metodologia abordata, identitatea evaluatorului s.a.) nu vor fi copiate, transmise, publicate sau mediatizate fara acordul evaluatorului;
- orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport;
- valori separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- orice valori estimate in raport se aplica doar bunului imobil evaluat in stare integrala si orice divizare, diminuare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
- valorile estimate sunt valabile atata timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului de schimb valutar, conditiile pietei, reprezentate de factori economici, sociali si politici, etc.) nu se modifica semnificativ.

## IPOTEZE SPECIALE

O **ipoteza speciala** este o ipoteza care presupune fie date care difera de datele reale existente la data evaluarii, fie date care nu ar fi presupuse de catre un participant tipic de pe piata intr-o tranzactie, la data evaluarii. Ipotezele speciale se utilizeaza deseori pentru a ilustra efectul pe care il are modificarea circumstantelor asupra valorii.

Exemple de ipoteze speciale sunt:

- faptul ca o cladire, aflata in faza de proiect, ar fi finalizata la data evaluarii;
- faptul ca un anumit contract care nu s-a semnat, ar fi in vigoare la data evaluarii;
- faptul ca un instrument financiar este evaluat utilizand o curba a randamentelor diferita de curba care ar fi utilizata de un participant de pe piata.

Inainte de a incheia tranzactia de achizitie a unei proprietati, un cumparator prudent trebuie sa faca investigatii proprii, interesandu-se pe piata despre respectiva proprietate.

Este normal ca evaluatorul sa utilizeze ipotezele privind rezultatul probabil al acestei analize si sa se bazeze pe informatia pe care clientul i-o pune la dispozitie in aceasta problema.

Nu au fost identificate, in mod explicit, astfel de ipoteze – speciale.

## 10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

### Responsabilitatea fata de terti/Valabilitatea raportului

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

In conformitate cu uzantele din Romania valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei nu sufera modificari semnificative care afecteaza opiniile estimate.

Prin urmare, opinia evaluatorului trebuie analizata exclusiv in contextul economic general cand are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pietei specifice si scopul prezentului raport.

Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

Astfel, raportul de evaluare este valabil atata timp cat pe piata specifica a bunurilor evaluate nu vor fi schimbari esentiale, dupa aceasta data fiind necesara o reevaluare. In cazul in care evolutiile pietei financiare prezinta un salt important, sau pe piata specifica apar modificari semnificative ale elementelor (noi sau vechi) cu ponderi relevante, se impune de asemenea o reevaluare.

Totodata, valoarea exprimata este valabila numai in ipotezele si conditiile restrictive (ipotezele speciale) exprimate, orice element care conduce la neincadrarea in aceasta din urma, impunand actualizarea lucrarii.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat si numai pentru uzul destinatarului mentionat. Raportul este confidential, strict pentru destinatar si evaluatorul nu accepta nicio responsabilitate fata de alte persoane, in nicio circumstanta.

### Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau orice alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele mentionate in raport atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

## 11. DECLARATIA CONFORMITATII EVALUARII CU SEV

### Declaratia de Conformitate

Ca elaborator declar ca analizele, opiniile, concluziile si raportul de evaluare pe care il semnez, a fost realizat in conformitate cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare (IVSC), recomandarile si metodologia de lucru insusite de catre Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR), in conformitate cu Codul Etic al profesiei de evaluator, limitate de ipotezele si ipotezele speciale cuprinse in prezentul raport. Declar ca nu am nicio relatie particulara cu clientul si niciun interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

Valoarea a fost determinata in conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de evaluare, respectiv:

Reglementari si cadrul legal	
<p><b>Standardele de Evaluare ANEVAR 2018</b></p> <p>Adoptate de Conferinta Nationala a Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania nr. 3/2017</p>	<p><b>Standardele de evaluare SEV compuse din:</b></p> <p>SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)</p> <p>SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)</p> <p>SEV 102 - Implementare (IVS 102)</p> <p>SEV 103 - Raportare (IVS 103)</p> <p>SEV 104 - Tipuri ale valorii</p> <p>SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)</p>
<p><b>Ghidurile metodologice de evaluare</b></p>	<p><b>Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:</b></p> <p>GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile</p> <p><b>Glosar IVS 2018</b></p>

## Declaratia de Confidentialitate

Raportul de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat. Nu se accepta nicio responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nicio circumstanta.

Continutul acestui raport de evaluare nu trebuie dezvaluit catre o terta persoana sub nicio forma fara consimtamantul evaluatorului scris cu privire la forma si contextul propunerii de dezvaluire.

Acordul trebuie obtinut indiferent daca numele elaboratorului este precizat sau nu si indiferent daca raportul de evaluare este combinat cu altele. Nu se aproba nicio dezvaluire care nu se refera in mod suficient la orice ipoteze speciale sau abordarea aplicata.

**Ec. Corbu Mihai-Iulian**  
 Evaluator autorizat ANEVAR  
 Specializarea EPI - Legitimatie nr. 19101



CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SAPATA – PRIMARIA COMUNEI SAPATA – JUDETUL ARGES, CUI: 5050565

## B. PREZENTAREA DATELOR

### 1. Date despre aria de piata / oras / vecinatati / localizare

**Săpata** este o comună în județul Argeș, Muntenia, România, formată din satele Bănărești, Dealul Bradului, Drăghicești, Găinușa, Lipia, Mârtești (reședința), Popești și Turcești.

Comuna Sapata se află în sud-vestul județului, la limita cu județul Olt, pe malul râului Cotmeana. Este străbătută de șoseaua județeană DJ679, care o leagă spre nord de Poiana Lacului (unde se termină în DN67B), și spre sud de Lunca Corbului (unde se intersectează cu DN65), Stolnici, Hârsești, Bârla, mai departe în județul Olt de Tufeni, Ghimpeteni, Nicolae Titulescu, Văleni, Seaca, Mihăești și mai departe în județul Teleorman de Călmățuii de Sus.

Este situata la o distanta de aproximativ 30 km de Municipiul Pitesti.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Săpata se ridică la 1.782 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 2.123 de locuitori.

Puncte de interes: Scoala Primara „Alexandru A. Guta” Gainusa-Sapata, Scoala Gimnaziala Dumitru Udrescu Sapata, Caminul cultural Sapata, Targul Saptamanal Sapata, Fabrica de paine Filmar, Magazin alimentar Sori Sabatino SRL.

Zona analizata poate fi accesata prin intermediul DJ679 – Lunca Corbului – Sapata, accesul catre proprietate fiind efectuat din drum secundar.

### 2. Descrierea situatiei juridice

Au fost puse la dispozitie urmatoarele documente:

- Act de dezmembrare autentificat sub nr. 5048/30.12.2009 la BNP Chiran Gabriela;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunere de dezlipire, intocmit la data de 16.11.2009 de catre ing. Iordachescu Ioan, nr. cadastral 80011;
- Hotarare nr. 17/31.03.2020 a Consiliului Local al Comunei Sapata de aprobare a dezmembrarii unui imobil – teren intravilan, curti-constructii, situat in comuna Sapata, sat Banaresti;
- Certificat de urbanism nr. 1458/16.04.2020 emis de Primaria Comunei Sapata;
- Referat de admitere (dezmembrare imobil) nr. 25970/16.07.2020 emis de OCPI Arges;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului nr. 25970/16.07.2020 emis de OCPI Arges, nr. cadastral 81375 – UAT Sapata;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului nr. 25970/16.07.2020 emis de OCPI Arges, nr. cadastral 81377 – UAT Sapata.

Precizez faptul ca nu a fost verificata autenticitatea documentelor prezentate si nu s-au facut investigatii privind statutul juridic al proprietatii in cauza.

### 3. Descrierea terenului

- **Obiect al evaluării** îl constituie 2 terenuri intravilane – categoria de folosință curți-construcții, cu suprafețele de 7631 mp și respectiv 2758 mp situate în comuna Sapata, sat Banaresti, Tarla 4, Parcela 42, județul Arges, nr. cadastral 81375 și 81377, având următoarele vecinătăți: la Nord – Lotul 2, la Est – Drum exploatare și Badea Ileana, la Sud – Burcea Constantin și Badea Ileana și la Vest – Lotul 4.

Terenul în suprafața de 7631 mp este împrejmuit cu gard doar pe partea de Vest, are o deschidere de 69,41 m și o adâncime de 91,07 m și are o formă neregulată.

**Potrivit documentației cadastrale puse la dispoziție de către proprietar/client, pe terenul respectiv trebuia să fie o construcție anexă C1 cu suprafața construită la sol de 633 mp. Cu ocazia inspecției efectuate în teren, am constatat că din construcția respectivă mai sunt doar 2 ziduri paralele din beton, degradate și depreciate în proporție de 90%, restul construcției nemaexistând fizic.**

**Astfel, construcția nu îndeplinește condițiile unei clădiri/construcții în sensul definiției din Legea nr. 227/2015 – privind Codul Fiscal, unde potrivit art. 453 lit. b „clădire reprezintă orice construcție situată deasupra solului și/sau sub nivelul acestuia, indiferent de denumirea ori de folosință sa, și care are una sau mai multe încaperi ce pot servi la adăpostirea de oameni, animale, obiecte, produse, materiale, instalații, echipamente și altele asemenea, iar elementele structurale de bază ale acesteia sunt peretii și acoperișul, indiferent de materialele din care sunt construite, inclusiv construcțiile reprezentând turnurile de susținere a turbinelor eoliene.”**

De asemenea, în Normele Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal se prevede faptul că „în vederea încadrării unei construcții în categoria clădirilor, conform definiției de la art. 453 lit. b din Codul Fiscal, aceasta trebuie să fie fixată în pământ cu caracter permanent, respectiv trebuie să existe intenția de a fi păstrat pe același amplasament cel puțin pe durata unui an calendaristic.”

Având în vedere cele de mai sus, terenul se va evalua în ipoteza unui teren liber construibil.

Terenul în suprafața de 2758 mp este împrejmuit cu gard doar pe partea de Sud, are o deschidere de 29,31 m și o adâncime de 98,03 m și are formă regulată dreptunghiulară. Pe teren se află o construcție anexă metalică cu suprafața construită la sol de 239 mp deținută de către alt proprietar. Terenul se va evalua în ipoteza unui teren liber construibil.

Terenurile sunt libere, nu sunt racordate la utilități și nici la limita proprietăților nu sunt utilități.

Conform Certificatului de urbanism emis de către Primăria Comunei Sapata, terenurile sunt amplasate în comuna Sapata, sat Banaresti, Tarla 4, Parcela 42, județul Arges, accesul efectuându-se din drum secundar pietruit.

### 4. Istoricul proprietății subiect

Terenurile fac parte din domeniul privat al Comunei Sapata, fiind dobândite în baza art. 29 al. 7 din Legea nr. 18/1991 republicată, în baza căreia terenurile au trecut în proprietatea privată a comunei, nefiind vândute în termen de 1 an de la data desființării CAP-urilor, situația juridică fiind reglementată conform Hotărârii nr. 4/06.01.2009 a Consiliului Local al Comunei Sapata.

## C. ANALIZA DATELOR

### 1. Analiza Pietei

Piata imobiliara este un grup de persoane sau firme care se afla in contact unii cu altii in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Analiza pietei este procesul de identificare si studiere a pietei unui anumit bun sau serviciu.

Analiza pietei constituie baza pentru a determina cea mai buna utilizare a unei proprietati.

Fiecare proprietate imobiliara este unica si amplasamentul sau este fix. Pe pietele imobiliare cererea/oferta poate fi volatila, este dificil sa se previzioneze precis comportamentul acestor pietei.

In acest caz importante sunt motivatia, atitudinea si interactiunea participantilor pe piata.

Piata imobiliara este strans legata de activitatea economica a unei tari.

Dupa anul 2008 Romania a intrat intr-o criza financiar-economica, care a avut un impact major in reducerea substantiala a tranzactiilor pe piata imobiliara. Criza a afectat atat cantitativ cat si calitativ piata imobiliara.

In anul 2016 Romania a cunoscut cea mai mare crestere economica de dupa 2008.

Principala sursa de crestere a fost cea a consumului intern, fiind stimulata de reducerile fiscale, cresterile salariale. PIB-ul a cunoscut o crestere de 4,8%, cea mai mare crestere din UE.

De asemenea, a crescut alaturi de sectorul comercial cel de IT, industrial, a scazut rata dobanzii, iar inflatia a ramas constanta.

Conform Raportului din primul trimestru al anului 2019, elaborat de analizeimobiliare.ro, volumul tranzactiilor imobiliare din primele trei luni ale lui 2019, au scazut comparativ cu anul precedent, in majoritatea judetelor cu cea mai mare activitate.

In Iasi declinul a fost de 49%, fiind cel mai mare, numarul achizitiilor de imobile scazand cu peste 3000 de contracte, fata de cele 6905 atinse in primul trimestru din 2018. Locul doi in acest clasament este ocupat de Constanta cu un declin de 35%, declinul in Cluj a fost de 26%, in Timis a avut loc o scadere de 24%, iar in Brasov de 9%.

Contrar trendului de scadere din piata, o crestere a volumului de tranzactii a avut loc in Bucuresti cu 2% si in Ilfov cu 3%.

Evolutia numarului de tranzactii ale imobilelor pe trimestre in principalele judete						
Tranzactii imobile						
Nr.criteriu	Judet	T1 2018	T1 2019		Diferenta procentuala	
1	Ilfov	9829	10124	↗	3	↗
2	Bucuresti	19333	19720	↗	2	↗
3	Brasov	6750	6164	↘	-9%	↘
4	Timis	8685	6601	↘	-24%	↘
5	Cluj	9543	7062	↘	-26%	↘
6	Constanta	6225	4046	↘	-35%	↘
7	Iasi	6905	3521	↘	-49%	↘



## 2. Analiza Cererii

Cererea reflecta nevoile, dorintele, puterea de cumparare si preferintele cumparatorilor, arata cine si cat solicita din gama bunurilor imobiliare. Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta de cumparare sau inchiriere la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

Zona analizata este bine cotate pe piata imobiliara, cu toate acestea in ultimii ani pretul ofertei s-a mentinut la nivelul cererii. Datorita acestui fapt exista posibilitatea sa asistam la mentinerea preturilor ofertelor in perioada urmatoare.

## 3. Cererea solvabila

In zonele de piata analizate, respectiv municipiul Pitesti si imprejurimi, exista o cerere in crestere. După criza financiar-economica din 2008, cand piata imobiliara a atins cel mai mic nivel, ultimii 5 ani au insemnat o revenire a pietei imobiliare, in special a celei rezidentiale, dar si a celei comerciale.

## 4. Oferta Competitiva

Oferta se refera la disponibilitatea produsului imobiliar, pentru vanzare sau inchiriere, la o anumita data, la diferite preturi pe o piata aratata. In analiza ofertei competitive se studiaza urmatorii factori: cantitatea, calitatea si pretul proprietatilor disponibile oferite curent (vechi si noi), volumul constructiilor noi sau proiecte aflate in constructie/propuneri, conversia spre utilizari alternative, conditiile economice si circumstantele speciale, disponibilitatea finantari/creditelor, impactul normativelor de constructii, documentatiilor de urbanism si altor reglementari asupra volumului si costului constructiilor.

Oferta cuprinde toate proprietatile competitive: inchiriate, vandute, oferite spre vanzare sau care vor intra pe piata in viitor, disponibile pentru vanzare/inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

La data evaluarii, ofertele existente pe piata depasesc nivelul cererii.

Pentru zona analizata in urma ofertelor publicate si analizate in functie de suprafete si localizare au fost identificate oferte de vanzare pentru proprietati similare cu preturi de oferta cuprinse intre 1 – 3 Euro/mp.

## 5. Echilibrul Pietei

Echilibrul pietei – pe termen scurt, oferta imobiliara este relativ fixa si pretul raspunde la cerere.

Daca cererea este neobisnuit de mare preturile si chiriile vor incepe sa creasca inainte sa inceapa noi constructii. Analistii si participantii pe piata descriu activitatea pietelor imobiliare in diferite moduri.

O piata activa este o piata caracterizata prin cerere in crestere, o ramanere in urma a ofertei si preturi in crestere.

O piata activa este uneori numita piata vanzatorilor care pot obtine preturi mai mari pe proprietatile disponibile.

O piata in declin este o piata in care diminuarea cererii este insituata de o supraoferta relativa si o scadere a preturilor, aceasta piata se numeste piata cumparatorilor pentru ca au avantaj cumparatorii.

Activitatea pietei imobiliare este ciclica. La fel ca si ciclul afacerilor, ciclul imobiliar este caracterizat prin perioade succesive de expansiune, varfuri, restrangere si epuizare.

Astfel ca piata imobiliara din zona analizata este echilibrata.

## 6. Concluzii si Tendintele Pietei Imobiliare a Zonei

Desi in ultimii ani piata imobiliara a cunoscut o oarecare stabilitate a preturilor pentru proprietati similare, in continuare se inregistreaza un numar destul de mare de tranzactii imobiliare.

Piata imobiliara locala, la fel ca si cea nationala este afectata de accesul limitat la surse de finantare, atat a cumparatorilor cat si a dezvoltatorilor.

Dezechilibrul dintre cerere si oferta contribuie la scaderea pretului de vanzare.

## 7. Cea Mai Buna Utilizare – CMBU

CMBU este un concept fundamental pe piata imobiliara fiind conturata de fortele competitive de pe piata, oferte care fundamenteaza si valoarea de piata. Pentru a estima valoarea de piata, analiza CMBU identifica cea mai profitabila utilizare competitiva in care poate fi pusa proprietatea.

**Cea mai buna utilizare se defineste ca:**

**„Utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare”.**

**Caracteristicile esentiale ale amplasamentului raman neschimbate chiar daca pe teren se afla sau nu un imobil (destinatia imobilului poate fi schimbata).**

**Prin urmare, valoarea terenului este elementul conducator iar valoarea proprietatii imobiliare este in functie de venitul adus de acest teren.**

Determinarea celei mai bune utilizari implica luarea in considerare a urmatoarelor:

- ✓ pentru a respecta cerinta ca utilizarea sa fie permisa din punct de vedere legal, trebuie luate in considerare orice constrangeri legale privind utilizarea activului, de exemplu, planul de urbanism/zonare, precum si probabilitatea schimbarii acestor constrangeri;
- ✓ pentru a stabili daca utilizarea este fizic posibila, trebuie avut in vedere ceea ce participantii la piata ar considera a fi rezonabil;
- ✓ cerinta ca utilizarea sa fie fezabila din punct de vedere financiar ia in considerare daca utilizarea alternativa, fizic posibila si permisa din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficienta pentru un participant tipic pe piata, superioara rentabilitatii generate de utilizarea curenta, dupa luarea in calcul a costurilor de conversie la acea utilizare.

Imobilul s-a evaluat in ipoteza utilizarii in scopul propus de client, respectiv utilizarea actuala, teren liber constructibil intravilan, categoria curti-constructii, considerata a fi si cea mai buna utilizare.

Precizez ca in zona mai sunt construite hale industriale, hale de productie.

Prin prisma criteriilor ce definesc notiunea CMBU aceasta abordare este permisibila legal, indeplineste conditia de fizic posibila, este fezabila financiar si este maxim productiva, intrucat nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluarii.

## Evaluarea Terenului

Valoarea terenului trebuie considerata in termeni de cea mai buna utilizare. Chiar daca amplasamentul are amenajari functionale, valoarea acestuia este bazata pe cea mai buna utilizare a sa, considerat ca fiind liber si disponibil pentru dezvoltare ulterioara respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Tehnicile de evaluare a terenului liber utilizate in practica profesionala sunt derivate din cele trei abordari traditionale ale valorii: abordarea prin piata (comparatie directa), abordarea prin venit si abordarea prin cost. Acestea sunt:

- Comparatia directa
- Extractia
- Alocarea
- Metoda reziduala
- Capitalizarea rentei funciare
- Analiza parcelarii si dezvoltarii

Atunci cand nu exista suficiente vanzari de terenuri similare pentru a se aplica comparatia directa, se pot utiliza metode alternative, precum:

- *extractia de pe piata*
- *alocarea (proportia)*
- *metode de capitalizare a veniturii*

Metodele de capitalizare a veniturii, aplicate in evaluarea terenului, sunt impartite la randul lor in:

- *metodele capitalizarii directe* – metoda reziduala si capitalizarea rentei funciare
- *metoda actualizarii* – analiza fluxului de numerar/analiza parcelarii si dezvoltarii.

Cea mai credibila metoda de estimare a valorii terenului este comparatia directa. Doar atunci cand nu se gasesc decat putine informatii despre vanzari sau oferte care sa indeplineasca cerintele de comparabile, sau cand indicatiile de valoare obtinute prin comparatia directa au nevoie de confirmare prin alte tehnici, se poate aplica tehnica extractiei sau cea a alocarii.

### Comparatia directa

Metoda comparatiei directe este cea mai adecvata metoda recomandata in primul rand pentru evaluarea terenului. Comparatia directa poate fi utilizata pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluarii.

Atunci cand este utilizata aceasta metoda si cand exista date comparabile, in sensul CMBU, selectarea comparabilelor si procesul de aplicare a ajustarilor se utilizeaza ca si in cazul evaluarii proprietatilor imobiliare efectuate prin abordarea prin piata. Astfel, preturile si acele informatii referitoare la proprietati similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari sau diferentieri.

In aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate si ajustate vanzarile de loturi si alte date privind parcele similare, in scopul estimarii valorii terenului subiect.

S-a aplicat ca metoda analiza comparativa prin exprimarea unor ajustari cantitative pentru fiecare element de comparatie. Am analizat astfel ofertele de vanzare comparabile pentru a determina daca acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietatii de analizat. Ajustarile au fost exprimate procentual sau in valoare absoluta. Criteriul de selectie a valorii a fost ajustarea totala bruta.

Sursele de informatii pentru imobilele de comparatie le-am obtinut de pe site-urile imobiliare, de la agentiile imobiliare colaboratoare si de la institutiile si persoanele direct implicate in tranzactii.

Pentru informatii referitoare la comparabile am consultat site-urile: [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro).

*Comparatia directa* – se intemeiaza pe premisa principala aceea ca *valoarea de piata a proprietatii imobiliare subiect este direct legata de preturile competitive ale proprietatilor comparabile*; procedura implica estimarea valorii proprietatii supuse evaluarii (proprietatea subiect) prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost recent vandute sau cu proprietati similare care sunt propuse pentru vanzare ori sunt contractate.

*Analiza comparativa* este termenul generic folosit pentru indicarea procesului care utilizeaza fie analiza pe perechi de date (tehnica cantitativa), fie analiza comparatiilor relative (tehnica calitativa) pentru a obtine valoarea proprietatii imobiliare subiect. In analiza comparativa cele doua tehnici pot fi folosite separat sau in combinatie.

Ajustarile obtinute prin aplicarea analizei comparative sunt aplicate preturilor de vanzare ale proprietatilor comparabile, ele putand fi exprimate in suma absoluta si/sau procente.

Analiza comparativa se concentreaza pe similitudinile si diferentele dintre proprietatile si tranzactiile care afecteaza valoarea. Acestea pot include diferentele de drepturile de proprietate evaluate, motivatia cumparatorilor si a vanzatorilor, conditiile de finantare, conditiile pietei la momentul vanzarii, dimensiunea, amplasamentul, caracteristicile fizice si, in cazul in care proprietatile produc venituri, caracteristicile economice; elementele de comparatie sunt testate fata de datele pietei pentru a determina care elemente sunt sensibile la schimbare si cum afecteaza acestea valoarea.

Procedura – etape:

- cercetarea pietei;
- verificarea informatiilor;
- alegerea unor unitati/criterii de comparatie relevante si elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu/unitate;
- compararea proprietatilor comparabile cu proprietatea evaluata;
- analiza rezultatelor evaluarii si alegerea unei indicatii asupra valorii definite sau a unui interval de valori.

*Criteriul de comparatie* utilizat in functie de care se efectueaza corectiile aplicate in cadrul acestei metode este *pretul pe metru patrat*.

Corectiile aplicate sunt urmatoarele:

**a) corectii specifice tranzactiei:**

(pot fi analizate numai in succesiunea indicata)

- Dreptul de proprietate transmis;
- Restrictii legale;
- Conditii de finantare;
- Conditii de vanzare;
- Conditii de piata.

**b) corectii specifice proprietatii:**

(pot fi analizate si in alta succesiune)

- Localizare;
- Suprafata;
- Utilizare;
- Caracteristici fizice;

- Caracteristici economice;
- Utilitati disponibile;
- Forma si relieful.

Instrumentul de lucru pe care l-am utilizat pentru efectuarea corectiilor a fost *grila datelor de piata*, reprezentata de un tabel in care, pe verticala sunt inscrise coloanele reprezentand proprietatea evaluata(subiect) si proprietatile comparabile, iar pe orizontala randurile cu elementele de comparatie.

Au fost analizate proprietatile comparabile pentru a determina daca prezinta caracteristici inferioare, similare sau superioare fata de proprietatea evaluata.

Precizam ca preturile terenurilor intravilane din zona analizata sunt influentate in principal de amplasamentul in zona, suprafata, deschiderea la strada si utilitatile de care dispune.

Tehnicile recunoscute in cadrul comparatiei directe sunt:

**a) tehnici cantitative:**

- analiza pe perechi de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistica;
- analiza costurilor.

**b) tehnici calitative:**

- analiza comparatiilor relative;
- analiza tendintelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri.

In cadrul tehnicilor cantitative, ajustarile diferentelor observate intre proprietatea subiect si proprietatile comparabile sunt aplicate la pretul de vanzare al comparabilelor. In general, se aplica ajustari separate (la preturile de vanzare ale comparabilelor) pentru fiecare element de comparatie. Marimea fiecărei ajustari este in functie de datele indicate de piata.

Parcellele de teren de diferite marimi se vand la preturi unitare diferite, deoarece dimensiunea optima a unei parcele depinde de utilizarea sa. Preturile unitare variaza, de asemenea, in functie de data tranzactiei si de localizarea parcelei de teren.

GRILA DATELOR DE PIATA					
ELEMENT DE COMPARATIE	Proprietatea subiect	Comparabila nr. 1	Comparabila nr. 2	Comparabila nr. 3	Comparabila nr. 4
Pret de oferta (Euro)	-	9.000	12.000	6.000	10.800
Suprafata (mp)	7631	3000	11479	3000	7778
Pret oferta (Euro/mp)	-	3	1,05	2	1,39
Data ofertei	-	06.02.2020	13.01.2020	13.08.2019	06.05.2020
Drept de proprietate	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
Restrictii legale	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Conditii de finantare	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale

Conditii de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent
Conditii de piata	Data evaluarii	Data evaluarii	Data evaluarii	Data evaluarii	Data evaluarii
Localizare	Com. Sapata	Com. Oarja	Com. Lunca Corbului	Com. Oarja	Com. Baiculesti
Acces	Strada pietruita drum secundar	Strada asfaltata drum principal	Strada pietruita/ drum secundar	Strada asfaltata drum principal	Strada pietruita drum secundar
Destinatie	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Deschidere (ml)	69,41	27	20	27	26
Forma	Neregulata - trapez	Regulata - dreptunghi	Neregulata	Regulata - dreptunghi	Regulata - dreptunghi
Utilitati	Nu	Apa, canalizare, electricitate, gaz metan – la limita proprietatii	Nu	Apa, canalizare, electricitate, gaz metan – la limita proprietatii	Apa, electricitate – la limita proprietatii
Alte informatii	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu

**Anexa nr. 1 Comparatia directa - determinarea valorii terenului**

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Pret oferta €		9,000	12,000	6,000	10,800
Suprafata - m <sup>2</sup>	7,631.00	3,000.00	11,479.00	3,000.00	7,778.00
Pret oferta €/m <sup>2</sup>		3	1.05	2.00	1.39
Marja de negociere		-15%	-4%	-5%	-5%
Valoare		-0.45	-0.04	-0.10	-0.07
Pret ajustat		2.55	1.00	1.90	1.32
<b>Ajustari specifice tranzactiei</b>					
<b>Drept de proprietate</b>	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		0.0	0.0	0.0	0.0
<b>Restrictii legale</b>	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		0.0	0.0	0.0	0.0
<b>Conditii de finantare</b>	Numerar	similar	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		0	0	0	0
<b>Conditii de vanzare</b>	Integral	similar	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0	0.0

Pret ajustat		0	0	0	0
<b>Conditii de piata</b>	Data evaluarii	Data evaluarii	Data evaluarii	Data evaluarii	Data evaluarii
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0	0.0
<b>Pret ajustat</b>		2.55	1.00	1.90	1.32
<b>Ajustari specifice proprietatii</b>					
<b>Localizare</b>	Com. Sapata	Com. Oarja	Com. Lunca Corbului	Com. Oarja	Com. Baiculesti
Ajustare		-30%	0%	-30%	10%
Valoarea ajustare		-1	0.00	-1	0
<b>Suprafata</b>	7,631	3,000	11,479	3,000	7,778
Ajustare		10%	0%	10%	0%
Valoarea ajustare		0.25	0.00	0.19	0
<b>Acces</b>	Strada pietruita/drum secundar	Strada asfaltata/drum principal	Strada pietruita/drum secundar	Strada asfaltata/drum principal	Strada pietruita/drum secundar
Ajustare		-10%	0%	-10%	0%
Valoarea ajustare		-0.25	0	-0.19	0.00
<b>CMBU</b>	Rezidential	Rezidential	Rezidential	Rezidential	Rezidential
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0	0
<b>Incadrare/ Indicatori urbanistici</b>	CUT/POT/H Subzona - locuinte individuale/hale industriale	similar	similar	similar	similar
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Valoarea ajustare		0	0	0	0
<b>Forma</b>	Neregulata	Regulata	Neregulata	Regulata	Regulata
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0	0
<b>Deschidere</b>	69.41	27	20	27	26
Ajustare		0%	30%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.30	0	0.00
<b>Utilitati</b>	Nu	Apa, canalizare, electricitate, gaz metan - la limita proprietatii	Nu	Apa, canalizare, electricitate, gaz metan - la limita proprietatii	Apa, electricitate - la limita proprietatii
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0	0
<b>Alte ajustari</b>	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0	0
<b>Utilizare comparabila</b>		da	da	da	da
Ajustare totala neta		-1	0	-1	0
Ajustare totala neta procentuala (%)		-30%	30%	-30%	10%
Ajustare totala bruta		1.26	0.30	0.95	0.13

absoluta				
Ajustare totala bruta procentuala (%)	49.41%	29.89%	50.00%	9.86%
Pret ajustat	1.79	1.30	1.33	1.45
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	1.45	7.01		
Valoare teren	11,058	53,463		
Rotunjit la	11,060	53,500		
Curs Euro	4.8347			
		2	1	1

### Selectarea valorii:

Valorile rezultate pentru fiecare proprietate comparabila trebuie sa conduca spre o indicatie de valoare pentru proprietatea subiect.

Pentru aceasta am considerat intervalul de valori fiind situat intre 1 – 3 euro/mp.

S-a aplicat ca metodă analiza comparativa prin exprimarea unor ajustari cantitative pentru fiecare element de comparatie. Am analizat astfel ofertele de vanzare comparabile pentru a determina daca acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietatii de analizat. Ajustarile au fost exprimate procentual sau in valoare absoluta. Criteriul de selectie a valorii a fost ajustarea totala bruta.

Explicarea ajustarilor TEREN INTRAVILAN	
<b>Marja de negociere</b>	In urma analizei pietei si discutiilor telefonice purtate cu persoanele care au postat anunturile, marjele de negociere au fost intre -4% si -15%.
<b>Dreptul de proprietate</b>	Ajustarea pentru dreptul de proprietate este 0 deoarece toate comparabilele sunt libere la vanzare, similar subiectului.
<b>Conditii de finantare</b>	Ajustarea pentru conditii de finantare este 0 deoarece tranzactiile se bazeaza pe capital propriu.
<b>Conditii de vanzare</b>	Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile.
<b>Conditii de piata</b>	Ajustarea pentru conditii de piata este 0, deoarece proprietatile comparabile erau disponibile pentru vanzare la data evaluarii sau intr-o perioada apropiata de cea a datei evaluarii.
<b>Localizare</b>	Comparabila nr. 4 este situata cel mai apropiat de proprietatea subiect. Pentru ajustari am efectuat o analiza pe perechi de date intre Comparabila nr. 4 si Comparabila nr. 3, calculand $(\text{Pret de oferta Comparabila 3} - \text{Pret de oferta Comparabila 4}) / \text{Pret de oferta Comparabila 3} = (1.90 - 1.32) / 1.90 = 30\%$ . In consecinta preturile Comparabilelor nr. 1 si 3 au fost ajustate negativ cu 30%, intrucat zona in care sunt situate este considerata superioara celei in care se afla proprietatea subiect, fapt rezultat si din analiza datelor secundare.
<b>Acces</b>	Nu au fost efectuate ajustari pentru acces intrucat toate proprietatile comparabile au acces la drum asfaltat si principal.
<b>CMBU</b>	Nu au fost aplicate ajustari.



<b>Incadrare/Indicatori urbanistici</b>	Nu au fost aplicate ajustari deoarece toate comparabilele au indicatori urbanistici similari.
<b>Deschidere</b>	Nu.
<b>Utilitati</b>	Nu.
<b>Suprafata</b>	Comparabilele 1 si 3 au fost ajustate pozitiv in ceea ce priveste suprafata, respectiv cu 0,3 euro/mp.
<b>Forma</b>	Nu.
<b>Alte ajustari</b>	Nu au fost necesare alte ajustari.

In consecinta, avand in vedere faptul ca proprietatile comparabile au inregistrat ajustari, iar proprietatea comparabila nr. 4 a inregistrat cea mai mica ajustare bruta, fiind si cea mai apropiata de proprietatea subiect, avand caracteristici asemanatoare, suprafete apropiate, in opinia mea pretul de vanzare corectat rotunjit al proprietatii comparabile nr. 4, de

**1,45 Euro/mp – 7 lei/mp respectiv 11.060 Euro – 53.500 lei  
si 4.000 Euro – 19.300 lei**

reprezinta valoarea de piata estimata a proprietatii subiect.

## **Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii**

### **1. Adecvarea**

Metoda comparatiei directe este cea mai adecvata metoda recomandata in primul rand pentru evaluarea terenului. Comparatia directa poate fi utilizata pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluarii.

### **2. Precizia**

La stabilirea valorii de piata prin comparatia directa am identificat proprietati comparabile, in zone apropiate cu proprietatea subiect, asupra carora s-au aplicat un minim de ajustari atribuindu-se o credibilitate destul de mare acestei metode.

### **3. Cantitatea informatiilor**

Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatului. Ambele criterii trebuie studiate in corelatie cu cantitatea informatiilor despre o anumita comparabila sau o anumita metoda.

In cazul metodei comparatiei directe cantitatea informatiilor este mai mare decat in cazul celorlalte metode.

Astfel, avand in vedere, pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor, si pe de alta parte scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare supuse evaluarii, in opinia mea valoarea de piata estimata a proprietatii imobiliare descrise este:

**REZULTATUL EVALUARII**

In urma aplicarii metodelor de evaluare au fost obtinute urmatoarele valori:

- Metoda comparatiei directe                      15.060 EURO                      72.800 LEI

In urma reconcilierii rezultatelor s-a selectat valoarea estimata in cadrul metodei comparatiei directe, aceasta respectand criteriile de adecvare, precizie si cantitate a informatiilor utilizate, dar si normele legale in vigoare emise si Standardele de Evaluare ANEVAR.

SPECIFICARE	VALOARE DE PIATA	
	EURO	LEI
<b>TEREN INTRAVILAN</b> SAPATA, SAT BANARESTI, TARLA 4, PARCELA 42, JUD. ARGES, NR. CADASTRAL 81375 Suprafata = 7631 mp	<b>11.060</b>	<b>53.500</b>
<b>TEREN INTRAVILAN</b> SAPATA, SAT BANARESTI, TARLA 4, PARCELA 42, JUD. ARGES, NR. CADASTRAL 81377 Suprafata = 2758 mp	<b>4.000</b>	<b>19.300</b>
<b>TOTAL:</b>	<b>15.060</b>	<b>72.800</b>

\*Valoarea de piata nu este afectata de TVA, aceasta taxa fiind un element de fiscalitate care apare sau nu in momentul realizarii unei tranzactii, in conditiile specificate de lege si in functie de calitatea persoanelor implicate in tranzactie (fizice sau juridice), iar in cazul persoanelor juridice in functie de inregistrarea fiscala a acestora (ca platitoare sau neplatitoare de TVA).

\*\*Curs Valutar la data de 12.08.2020: 1 Euro = 4,8347 Lei.

**Ec. Corbu Mihai-Iulian**  
Evaluator autorizat ANEVAR  
Specializarea EPI – Legitimatie nr. 19101

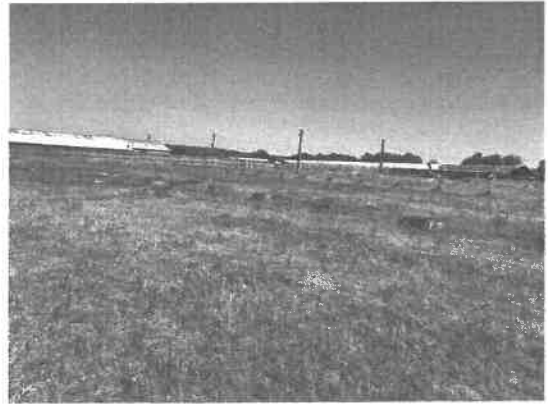
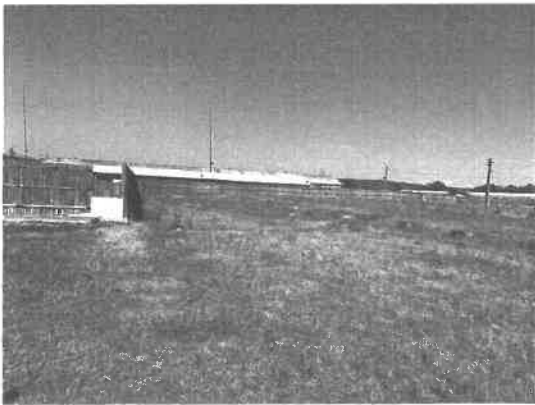


CONSILIUL LOCAL SAPATA – PRIMARIA COMUNEI SAPATA – JUDETUL ARGES, CUI: 5050565

## Anexe

### PLANSA FOTO





Termeni și condiții de utilizare



Judet: ARGES

UAT: Sapata

Numar cadastral:  
80073

Cautare imobil

Selectare fundal ⓘ



Ortofoto 2005



Ortofoto 2008



Ortofoto 2009



Ortofoto 2010



Ortofoto 2012



Ortofoto 2015-2017

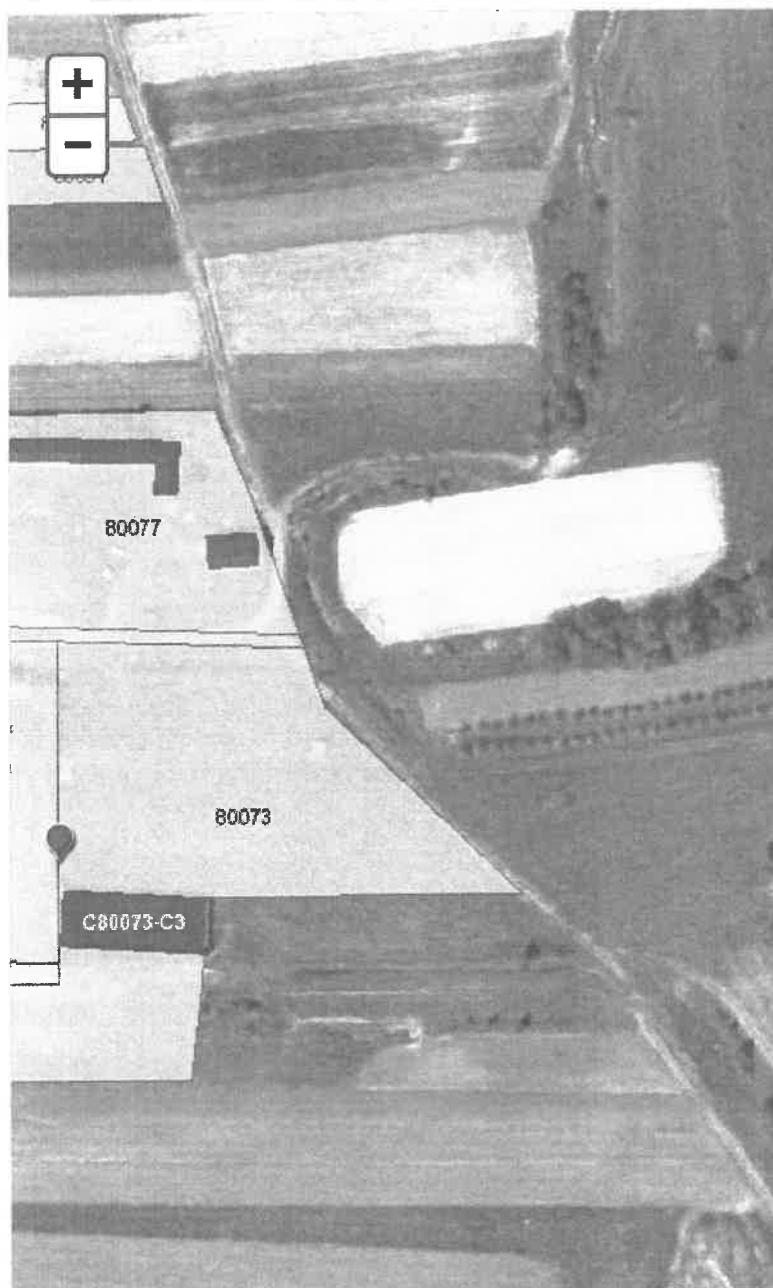


Ortofoto 2018



Ortofoto Laki

Strat imobile ⓘ



# Comparabila 1

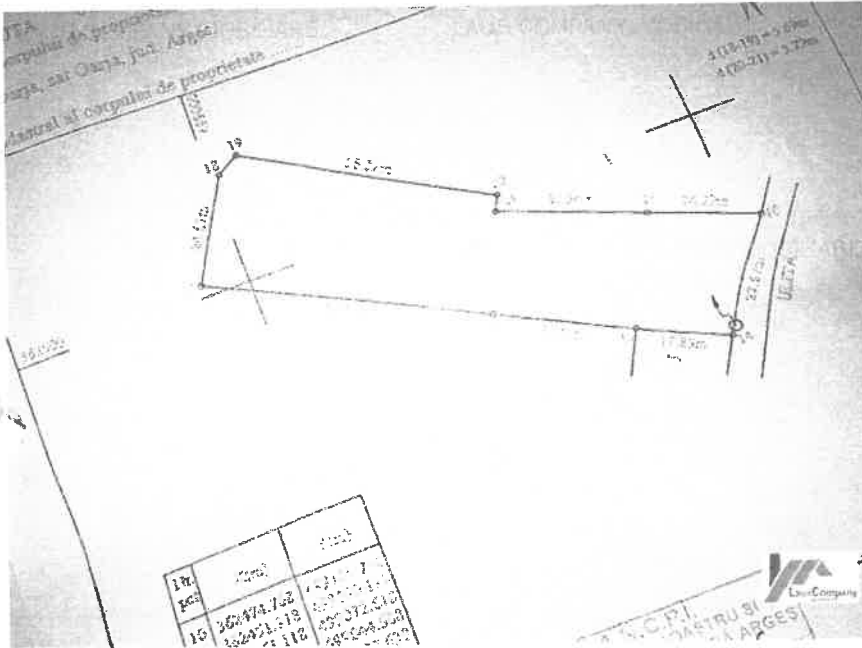
## Teren intravilan Oarja Arges

Oarja

Actualizat în 06.02.2020

**9.000 EUR \***

3 EUR / mp



### Caracteristici

Suprafață teren:  
Front stradal:

3000 mp  
27 m

Tip teren:  
Clasificare teren:  
Construcție pe teren:

constructii  
intravilan  
Nu

### Specificații

#### Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

#### Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate

#### Alte detalii

Teren intravilan Oarja , suprafata 3000 mp , deschidere 27 m , apa , gaze , curent , canalizare , asfalt .

Pret 3 euro mp . LC 1130



LAURENTIU DINU  
LAUR COMPANY IMOBILIARE

**0740.093.743**

Alte telefoane:  
0248.610.266

## Teren intravilan Lunca Corbului

Lunca-Corbului

Actualizat în 13.01.2020

### 12.000 EUR

1,05 EUR / mp

Comision 0% cumpărător



#### Detalii

11479 mp teren intravilan in Lunca Corbului, jud. Arges.

Localizat foarte aproape de biserica satului.

#### Caracteristici

Suprafață teren:

11479 mp

Tip teren:

constructii

Front stradal:

20 m

Clasificare teren:

intravilan

Construcție pe teren:

Nu



CLAUDIU RADULESCU  
proprietar

**0770.338.345**



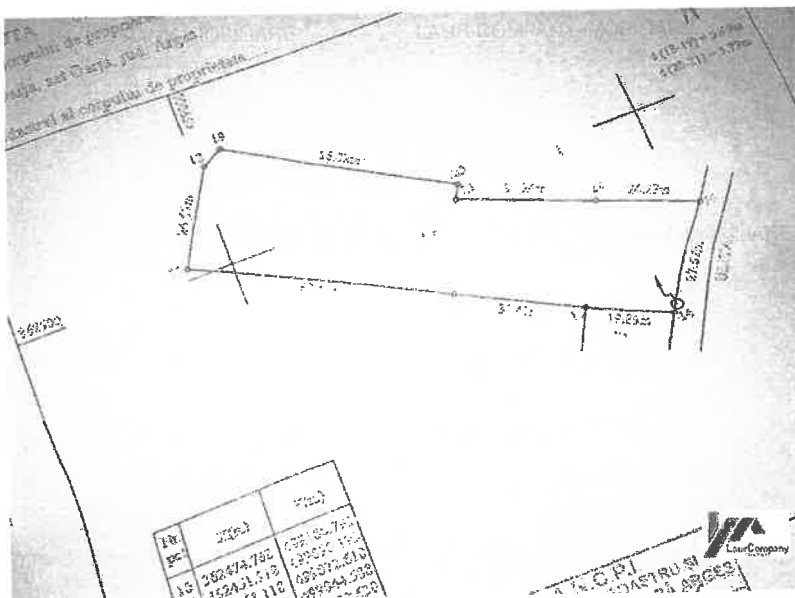
**Teren intravilan Oarja Arges**

Oarja

Actualizat în 13.08.2019

**6.000 EUR**

2 EUR / mp



**Caracteristici**

Suprafață teren:  
Front stradal:

3000 mp  
27 m

Tip teren:  
Clasificare teren:  
Construcție pe teren:

construcții  
intravilan  
Nu

**Specificații**

**Utilități**

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

**Alte detalii zonă**

- Amenajare strazi: asfaltate

**Alte detalii**

Teren intravilan Oarja , suprafata 3000 mp , deschidere 27 m , apa , gaze , curent , canalizare , asfalt .

Pret 2 euro mp . LC 1130



LAURENTIU DINU  
LAUR COMPANY IMOBILIARE

**0740.093.743**

Alte telefoane:  
0248.610.266

# Comparabila 4

## Teren constructii 7.778 mp, Baiculesti, Jud. Arges

Băiculești

Actualizat în 06.05.2020

### 10.800 EUR



#### Detalii

Agentia Casazela va prezinta spre vanzare un teren constructibil cu anexe, situat in comuna Baiculesti judetul Arges.

Proprietatea este formata dintr-un teren intravilan in suprafata de 7.778 mp, impartit dupa cum urmeaza:

o762 mp teren curti constructii

o1.618 mp livezi

o5.034 mp teren arabil

o364 mp teren neproductiv

In acelasi timp, pe teren se mai afla si o locuinta din caramida in suprafata de 34,65 mp, o magazie de 11,63 mp, un fanar de 26,65 mp si un cotet de 4,78 mp.

Terenul este deservit de retea electrica si de un put cu apa.

Terenul constructibil se afla in satul Stejari comuna Baiculesti judetul Arges. Acces rutier si pietonal, acces se face din Drumul National Pitesti - Curtea de Arges, pe drum asfaltat cca 20 km, apoi pe un drum comunal neasfaltat, pietruit, aprox 500

#### Caracteristici

Suprafata teren:	7778 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	26 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Constructie pe teren:	Nu

#### Specificatii

##### Utilitati

- Apa
- Curent

##### Alte detalii zona

- Amenajare strazi: de pamant

0799.743.557

Q 4 557 876 anunturi din apropierea ta

📍 Completeaza localitatea

Cauta acum 🔍

◀ INAPOI Anunturi Lunca Corbului • Imobiliare Lunca Corbului • Case de vanzare Lunca Corbului



Vanzator

**Gabriel**

Pe site din nov 2013

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

0723 259 621

Loc de intalnire

📍 Lunca Corbului, judet Arges

< > 01 08

Fotografie mare



Teren si casa Lunca Corbului, jud. Arges



**13 000 €**

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: **Proprietar**

Camere: **2 camere**

Suprafata utila: **54 m²**

Locuinta mobilata / utilata: **Partial**

## Descriere

Va oferim spre vanzare un teren in suprafata de 5179mp si o casa batraneasca de 41mp + bucatarie de vara de 13mp + magazie de 14mp. Terenul este situat in comuna Lunca Corbului, strada Crinului, in vecinatatea sectiei de Politie din localitate.

Terenul este format dintr-o suprafata de 1600mp livada cu pruni, 2000mp suprafata gradina, 845mp suprafata impadurita si 673mp teren constructibil. Pe teren sunt construite 3 solarii cu structura din lemn, suprafata totala 120mp. Intreg terenul este incadrat in intravilanul localitatii.

Casa batraneasca este realizata integral din lemn, ridicata fata de sol 70cm, si are o veranda inchisa si 2 camere de locuit. Geamurile si usa sunt din termopan si acoperisul este din tabla faltuita. Bucataria de vara este o casa de paianta acoperita cu tigla, cu o camera..

Imobilul este racordat la reseaua de curent electric si reseaua de alimentare cu apa din localitate., numar etaj: 1, numar camere: 2, suprafata utila: 54, suprafata totala: 5179, suprafata



Adaugat La 13:30, 21 mai 2020  
Vizualizari:7101  
Numar anunt: 176469435



Adauga anunt nou

**idealimob.ro ofera spre vanzare teren+casa batraneasca ,Lunca Corbului**

Lunca-Corbului

Actualizat in 02.05.2020

**15.500 EUR**



**Detalii**

idealimob.ro ofera spre vanzare teren+casa batraneasca ,Lunca Corbului.Terenul+casa este situat la 1,5 km de la DN 65 ,la strada principala,utilitati la limita proprietatii ,apa si curent electric.

**Caracteristici**

Nr. camere:	2	Suprafata teren:	6800 mp
		Nr. fronturi:	1
		Front stradal:	20 m

**Specificatii**

**Alte detalii pret**

Comision: 2 %



**DIMA SIMONA**  
Manager  
IDEALIMOB RO

**0773.306.401**

**Alte telefoane:**  
0773.306.401

**Teren de vanzare Bradu - 10.000 mp - Comision zero!**

Bradu

Actualizat în 11.11.2019



Proprietate reprezentată exclusiv de agenția **MR. EXCLUSIVITATE**

**5 EUR**

Comision 0% cumpărător



**Detalii**

Mr Exclusivitate va propune spre vanzare un teren situat in centru comunei Bradu, în spatele strazii principale, la aproximativ 1 km de Profi. Utilitatile se afla la cca 80 m de strada care face legatura cu principale. Pretabil dezvoltator imobiliar. Comisionul la cumparare este zero!

**Caracteristici**

Suprafață teren:	10000 mp	Tip teren:	constructii
		Clasificare teren:	extravilan
		Construcție pe teren:	Nu

**Specificații**

**Alte detalii**

Caracteristici suplimentare teren: Acces Auto, La sosea

Amenajare strazi: Iluminat stradal, Asfaltate

Utilitati teren: Utilitati in zona

Disponibil: Imediat

S. teren: 10000

Deschidere la: Drum principal

Dist. utilitati: 80

Clasificare: Extravilan



**COSMIN DICU**  
MR.EXCLUSIVITATE PITESTI  
MR. EXCLUSIVITATE PRO

**0723.907.754**

**Alte telefoane:**  
0748.453.650

**ID:16522: Teren arabil Sat Negreni**

Negreni

Actualizat în 01.04.2020

**29.000 RON**
**23,91 RON / mp**

Comision 0% cumpărător


**Detalii**

Proprietatea se vinde în licitație publică.

Terenul în suprafața totală de 1213 mp este situat în localitatea Darmanesti, sat Negreni, Nr. 216, jud. Arges, are cale de acces lateral printr-o poartă la domiciliul unei terțe persoane și, deși este împrejmuit pe două loturi nu are cale de acces direct la ulita satească, drum pietruit, neasfaltat.

Terenul are destinație arabil, putând fi construit pe acesta.

Utilități: electricitate.

**Caracteristici**

Suprafață teren:	1213 mp	Tip teren:	construcții
Front stradal:	12 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

**Specificații**
**Utilități**

- Utilități în zonă

**Alte detalii zonă**

- Amenajare străzi: pietruite


 VICTOR MATEI  
AGENTIE

**0742.023.239**

**Teren constructii 7.778 mp, Baiculesti, Jud. Arges**

Băiculești

Actualizat în 06.05.2020

**10.800 EUR**



**Detalii**

Agentia Casazela va prezinta spre vanzare un teren constructibil cu anexe, situat în comuna Baiculesti judetul Arges.

Proprietatea este formata dintr-un teren intravilan in suprafata de 7.778 mp, impartit dupa cum urmeaza:  
o762 mp teren curti constructii

o1.618 mp livezi

o5.034 mp teren arabil

o364 mp teren neproductiv

In acelasi timp, pe teren se mai afla si o locuinta din caramida in suprafata de 34,65 mp, o magazie de 11,63 mp, un fanar de 26,65 mp si un cotet de 4,78 mp.

Terenul este deservit de reseaua electrica si de un put cu apa.

Terenul constructibil se afla in satul Stejari comuna Baiculesti judetul Arges. Acces rutier si pietonal, acces se face din Drumul National Pitesti - Curtea de Arges, pe drum asfaltat cca 20 km, apoi pe un drum comunal neasfaltat, pietruit, aprox 500

**Caracteristici**

Suprafata teren:	7778 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	26 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

**Specificatii**

**Utilități**

- Apa
- Curent

**Alte detalii zonă**

- Amenajare strazi: de pamant

**0799.743.557**

## Vanzari Terenuri Cuca

Cuca, zona Est

Actualizat în 24.01.2020

# 24.900 EUR

2,3 EUR / mp

Comision: comision standard



### Detalii

Teren intravilan si extravilan ttotalizand , 10831mp , , 45 deschidere 155 adancime. Terenul este compus din 1109, 59 metri teren curti-constructii intravilan, 1972 metri fanete intravilan, 134 metri Hb in intravilan , 320 metri livada in intravilan si 7318 metri livada in extravilan. Toate suprafetele mentionate sunt compacte , formand un singur lot de 10831 metri. Pe teren se afla o casa de locuit din lemn cu 6 camere avand 93 metri utili, o magazie de 97 metri si un grajd de 93 metri.

### Caracteristici

Suprafață teren:	10831 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	45 m	Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	Nu
		Suprafață construită:	10.831 mp

### Specificații

#### Utilități

- Apa
- Curent
- Utilitati in zona

#### Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate, pietruite
- Iluminat stradal



ALEXANDRU BOGDAN  
LENCU  
Broker imobiliar  
STONE SIDE PRO

**0720.003.003**



**Teren Babana 3110 mp Intravilan - livada !**

Pitesti, zona Central

Actualizat în 04.01.2020



Proprietate intermediată exclusiv de agenția **AGENTIA IMOBILIARA PARTENER**

**9.999 EUR**

Comision: 2%



**Detalii**

Agentia Partener Imobiliar propune la vanzare teren in comuna Babana , la 15 km distanta de cartierul Trivale , in stanga indicatorului Samara , in regim Intravilan "livada" , cu o suprafata de 3110 mp , teren imprejmuit , situat la strada principala , ca si utilitati : in prezent curent + canalizare aflata in plin proces de finalizare , urmeaza a se baga apa + gaze .

Optional , pentru cei interesati , in stanga acestei proprietati se mai gaseste un teren de dimensiuni similare , aflat de asemenea tot spre vanzare .

**Caracteristici**

Suprafață teren:	3110 mp	Tip teren:	construcții
Front stradal:	11.88 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

**Specificații**

**Utilități**

- Canalizare
- Curent

**Alte detalii zonă**

- Amenajare strazi: asfaltate, betonate
- Iluminat stradal



**Haiducu Mihai**  
Agent imobiliar

**AGENTIA IMOBILIARA PARTENER**  
PRO

**0772.253.495**

**Alte telefoane:**

0732.903.903

0770.941.726

Se cere autentificarea prezentului înscris

Timbru sec



## ACT DE DEZMEMBRARE

Subscrisa: **CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SĂPATA – PERSOANĂ JURIDICĂ** cu sediul social în comuna Săpata, sat Mirtești, nr.17, cod poștal 314, județul Argeș, C.I.F. 5050565/05.01.1994, prin reprezentant, dl. **GUȚĂ A. IOAN**, domiciliat în comuna Săpata, sat Ciambușu, nr.71, județul Argeș, identificat cu CI seria AS nr.413575 eliberata de politia mun. Pilesti/26.05.2005, CNP 1410116037823, conform Hotărârii Consiliului Local nr.53/2009 și Hotărârii Consiliului Local nr.91/21.07.2009, declară că este proprietară a imobilului situat în intravilanul comunei Săpata, sat Bănărești, Tarla 4, Parcela 42, județul Argeș, compus din suprafața totală de 47.811 m.p. teren (47.808 m.p. conform actelor de proprietate) din care: 1Cc – 17.438 m.p. curți-construcții, 2Cc – 2.375 m.p. curți-construcții, 3Cc – 24.871 m.p. și 4Dr – 3.127 m.p. drum, împreună cu următoarele construcții: C2 – în suprafață construită la sol de 94 m.p., C3 – în suprafață construită la sol de 92 m.p., C4 – în suprafață construită la sol de 93 m.p., C5 – în suprafață construită la sol de 93 m.p., C11 – în suprafață construită la sol de 607 mp, situate pe terenul curți-construcții, cu vecinii: la Nord – Primăria Săpata și Mostoghiu Ilie, la Sud – Mănoiu Aurelian, Burcea Constantin și Badea Ileana, la Vest – Drum Județean Poiana Lacului - Lunca Corbului, Mănoiu Aurelian, Primăria Săpata și Ferestean Vasile-Ciprin și la Est – Drum exploatare și Badea Ileana. Terenul este identificat cu număr cadastral 80011, construcția C2 este identificată cu număr cadastral 80011-C2, construcția C3 este identificată cu număr cadastral 80011-C3, construcția C4 este identificată cu număr cadastral 80011-C4, construcția C5 este identificată cu număr cadastral 80011-C5, construcția C11 este identificată cu număr cadastral 80011-C11, iar construcția C13 este identificată cu număr cadastral 80011-C13 conform documentației de cadastru. ==

**NOTĂ:** Pe terenul curți-construcții descris mai sus, se află următoarele construcții: C1 – în suprafață construită la sol de 202 mp, identificată cu număr cadastral 80011-C1 proprietatea Ghilță Virgil-Ionut, C6 – în suprafață construită la sol de 931 m.p. identificata cu număr cadastral 80011-C6 și C7 în suprafață construită la sol de 131 m.p. identificata cu număr cadastral 80011-C7 proprietatea Stoica Marin, C8 – în suprafață construită la sol de 1248 m.p. identificata cu număr cadastral 80011-C8 proprietatea S.C. „DITRA” SRL, C9 – în suprafață construită la sol de 710 m.p., identificată cu număr cadastral 80011-C9, C10 – în suprafață construită la sol de 750 m.p. identificată cu număr cadastral 80011-C10 și C12 în suprafață construită la sol de 239 m.p., identificată cu număr cadastral 80011-C12 proprietatea SC „AGARICUS” SRL. ==

Imobilul descris mai sus face parte din domeniul privat al comunei Săpata, fiind dobândit în baza art.29, aliniatul 7 din Legea nr.18/1991 republicată și modificată ulterior, în baza căruia terenul a trecut în proprietate privată a comunei, nefiind vândut în termen de 1 an de la data desființării CAP-urilor, situația juridică fiind reglementată conform Hotărârii nr.4/06.01.2009 a Consiliului Local Săpata, iar construcțiile au aparținut fostelor CAP-uri trecând de asemenea în proprietatea comunei Săpata. **Dreptul de proprietate asupra imobilului a fost intabulat în Cartea funciară nr.80011 a localității Săpata** lucrările de publicitate imobiliară fiind efectuate sub nr. 4614/25.11.2009. ==

Deoarece din imobilul descris mai sus urmează să fie înstrăinată o suprafață de teren, eu **GUȚĂ IOAN**, reprezentant al Consiliului Local Săpata ==

### HOTĂRĂSC:

**DEZMEMBRAREA** imobilului descris mai sus în 8 corpuri de proprietate distincte, după cum urmează: ==

1. **LOTUL 1** - compus din terenul situat în intravilanul comunei Săpata, sat Bănărești, Tarla 4, Parcela 42, județul Argeș, în suprafață de 4.621 mp având categoria de folosință curți-construcții – 1Cc, cu vecinii: la Nord – Primaria Săpata, la Sud- Lotul 8 (nr. 80078), la Vest – Drum județean Poiana Lacului

**NOTĂ:** Pe terenul curți-construcții descris mai sus, se află construcția C1 – în suprafață construită la sol de 202 m.p. proprietatea Ghiță Virgil-Ionut.

2. LOTUL 2 - compus din terenul situat în intravilanul comunei Săpata, sat Bănărești, Tarla 4, Parcela 42, județul Argeș, în suprafață totală de 3.567 mp, din care: -1Cc - 2375 mp curți-construcții, 2Cc - 822 mp curți-construcții și 3DR - 370 mp drum, cu vecinii: la Nord - Lot 8 (nr.cadastral 80078), la Sud - Mănoiu Aurelian, la Vest - Drum Judetean Poiana Lacului - Lunca Corbului și la Est - Lot 8 (nr. cadastral 80078) și Lot 3 (nr. cadastral 80073) identificat cu număr cadastral 80072 conform documentației de cadastru anexată.

3. LOTUL 3 - compus din terenul situat în intravilanul comunei Săpata, sat Bănărești, Tarla 4, Parcela 42, județul Argeș, în suprafață de 12.722 mp având categoria de folosință curți-construcții - 1Cc, împreună cu următoarele construcții: C1 (fost C13) - în suprafață construită la sol de 607 mp și C3 (fost C11) - în suprafață construită la sol de 633 mp, situate pe acest teren, cu vecinii: la Nord - Lotul 8, la Sud - Burcea Constantin și Badea Ileana, la Vest - Lotul nr. 2 și Lotul nr. 5 și la Est - Drum exploatare și Badea Ileana, identificat cu număr cadastral 80073 conform documentației de cadastru anexată.

**NOTĂ:** Pe terenul curți-construcții descris mai sus, se află amplasată construcția C2 (fost C12) în suprafață construită la sol de 239 m.p. proprietatea SC „AGARICUS” SRL.

4. LOTUL 4 - compus din terenul situat în intravilanul comunei Săpata, sat Bănărești, Tarla 4, Parcela 42, județul Argeș, în suprafață de 3.321 mp având categoria de folosință curți-construcții - 1Cc, cu vecinii: la Nord - Lotul nr.8, la Sud - Lotul nr. 8, la Vest - Lotul nr.8 și la Est - Lotul 5, identificat cu număr cadastral 80074 conform documentației de cadastru anexată.

**NOTĂ:** Pe terenul curți-construcții descris mai sus, se află amplasată construcția C1 (fost C8) - în suprafața construită la sol de 1248 m.p. proprietatea S.C. „DITRA” SRL

5. LOTUL 5 - compus din terenul situat în intravilanul comunei Săpata, sat Bănărești, Tarla 4, Parcela 42, județul Argeș, în suprafață de 8.097 mp având categoria de folosință curți-construcții - 1Cc, cu vecinii: la Nord - Lotul 8, la Sud - Lotul 8, la Vest - Lotul 4 și la Est - Lotul 3, identificat cu număr cadastral 80075 conform documentației de cadastru anexată.

**NOTĂ:** Pe terenul curți-construcții descris mai sus, se află amplasate construcțiile C1 (fost C9) - în suprafață construită la sol de 710 m.p. și C2 (fost C10) - în suprafață construită la sol de 750 m.p. proprietatea SC „AGARICUS” SRL

6. LOTUL 6 - compus din terenul situat în intravilanul comunei Săpata, sat Bănărești, Tarla 4, Parcela 42, județul Argeș, în suprafață de 3.936 mp având categoria de folosință curți-construcții - 1Cc, împreună cu următoarele construcții: C1 (fost C2) - în suprafață construită la sol de 94 m.p., C2 (fost C3) - în suprafață construită la sol de 92 m.p., C3 (fost C4) - în suprafață construită la sol de 93 m.p. și C4 (fost C5) - în suprafață construită la sol de 93, situate pe acest teren, cu vecinii: la Nord - Mostoghiu Ilie, la Sud - Primaria Sapata, Lotul 1, Lotul 8, la Vest - Ferestean Vasile-Ciprian și la Est - Lotul 7 și Lotul 8, identificat cu număr cadastral 80076 conform documentației de cadastru anexată.

7. LOTUL 7 - compus din terenul situat în intravilanul comunei Săpata, sat Bănărești, Tarla 4, Parcela 42, județul Argeș, în suprafață de 8.881 mp având categoria de folosință curți-construcții - 1Cc, cu vecinii: la Nord - Mostoghiu Ilie, la Sud - Lotul 8, la Vest - Lotul 6 și la Est - Drum exploatare, identificat cu număr cadastral 80077 conform documentației de cadastru anexată.

**NOTĂ:** Pe terenul curți-construcții descris mai sus, se află amplasată construcția C1 (fost C6) - în suprafață construită la sol de 931 m.p și C2 (fost C7) în suprafață construită la sol de 131 m.p. proprietatea Stoica Marin .

8. LOTUL 8 - compus din terenul situat în intravilanul comunei Săpata, sat Bănărești, Tarla 4, Parcela 42, județul Argeș, în suprafață de 2.756 mp având categoria de folosință drum - 1DR, cu vecinii: la Nord - Lotul 1, Mostoghiu Ilie, la Sud - Lotul 2, Lotul 3, Lotul 4, Lotul 5, Lotul 6, la Vest - Lotul 1, Drum judetean P. Lacului - L. Corbului și Lotul 2 și la Est - Drum exploatare, Lotul 4 și Lotul 3, identificat cu număr cadastral 80078 conform documentației de cadastru anexată.

SOLICIT dezmembrarea imobilului în cele 8 (opt) loturi descrise mai sus, potrivit documentațiilor de cadastru avizate de OCPI Argeș.

Taxele și impozitele au fost achitate la zi de către proprietar așa cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală nr. 5168/29.12.2009 și Adeverința de rol nr. 5167/29.12.2009 eliberate de Primăria comunei Săpata.

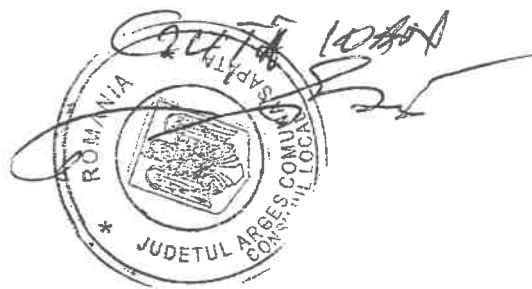
În vederea calculării taxei de autentificare a prezentului act de dezmembrare, se evaluează imobilul la suma de 418.000 lei conform Raportului de Evaluare utilizat de Camera Notarilor Publici Pitești.

Pentru prezentul act s-a eliberat Extras de Carte Funciară nr.5186/29.12.2009 de către Biroul de carte funciară Costești din cadrul OCPI Argeș din care rezultă că imobilul este liber de sarcini sau servituți.

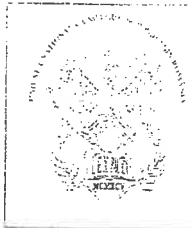
Prezentul act de dezmembrare s-a încheiat pe baza următoarelor acte: Hotărârea nr. 39/2003, Hotărârea nr.4/06.01.2009, Certificatul de atestare fiscală nr.5168/29.12.2009, Adeverința de rol nr. 5167/29.12.2009, Hotărârea Consiliului Local nr.53/2009 și Hotărârii Consiliului Local nr.91/21.07.2009, Extras CF nr.5186/29.12.2009 și documentația de cadastru.

Tehnoredactat și autentificat de notarul public Gabriela Chiran, fiind citit și semnat de către părți, azi data autentificării în 6 exemplare, din care 4 exemplare se eliberează părților, un exemplar pentru OCPI – Biroul de carte funciară, iar un exemplar rămâne la arhiva biroului notarial .

**PROPRIETAR  
prin reprezentant**



URMEAZA INCHEIEREA DE AUTENTIFICARE PE PAGINA IV



**BIROUL NOTARULUI PUBLIC**  
**GABRIELA CHIRAN**  
**PITEȘTI, jud. ARGES**  
**Bdul. Republicii, Zona Centru, bl. E3a, sc.G, parter**  
**Tel/fax 0248/221777**  
**OPERATOR DE DATE CU CARACTER PERSONAL NR.3421**

**INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 5048**  
**30.12.2009**

In fata mea, **CHIRAN GABRIELA**, notar public, la sediul biroului s-a prezentat și a solicitat redactarea și autentificarea unui act de dezmembrare:

**GUȚĂ A. IOAN**, domiciliat în comuna Săpata, sat Găinușa, nr. 71, judetul Arges, identificat cu CI seria AS nr.413575 eliberata de politia mun. Pitesti/26.05.2005, CNP 1410116037823 reprezentant legal al Consiliului Local al comunei Săpata, conform Hotărârii Consiliului Local nr.53/2009 și Hotărârii Consiliului Local nr.91/21.07.2009, care, după citirea prezentului înscris a consimțit la autentificarea acestuia și a semnat toate exemplarele și anexele.

**In temeiul art. 8 lit.b si art.65 din Legea nr.36/1995**  
**SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.**

Onorariu de 430 lei + 81,70 lei TVA cu OP/2009

**NOTAR PUBLIC**  
**CHIRAN GABRIELA**



P  
SI

NI





## HOTĂRÂRE

### *aprobarea dezmembrării unui imobil teren intravilan, curții-construcții, situat în comuna Săpata, sat Bănărești*

Analizând temeiurile juridice, respectiv prevederile:

-art. 25 alin. 2 din Legea nr. 7/1996 cadastrului și a publicității imobiliare;

-art. 23 lit. e, art. 132 alin. 1, art. 133 alin. 1, art. 135 alin.1 lit. a din Ordinul nr. 700/2014 privind Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară

-art. 553 alin 1 și 4, art. 879 alin 2 și art. 880 din Legea 287/2009 privind Codul Civil;

-art. 129 alin. (2) lit. b) și c) coroborat cu alin. (4) lit. f) și cu alin. (6) lit. c), art. 139 alin (3) lit e) și g) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

având în vedere proiectul de hotărâre nr. 17/2020 privind aprobarea dezmembrării unui imobil teren intravilan, curții-construcții, situat în comuna Săpata, sat Bănărești

a) referatul de aprobare al primarului comunei Săpata, în calitatea sa de inițiator, înregistrat sub nr. 1059 din 18.03.2020;

b) raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei, înregistrat sub nr. 1108 din 23.03.2020;

c) raportul Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

În temeiul art. 139 alin. (1) coroborat cu art. 196 alin. 1 lit. a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu completările ulterioare;

### **CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SĂPATA, întrunit în ședință ordinară, adoptă prezenta hotărâre**

**Art.1. (1)** Se aprobă dezmembrarea imobilului - teren în suprafață de 12.722 mp., cu nr. cadastral 80073, înscris în cartea funciară nr. 80073, după cum urmează:

a) Lotul nr. 1 - în suprafață de 7631 mp. teren curții-construcții;

b) Lotul nr.2 - în suprafață de 218 mp. propus drum de acces;

c) Lotul nr.3 - în suprafață de 2758 mp. teren curții-construcții;

d) Lotul nr.4 - în suprafață de 2115 mp. teren curții-construcții;

(2) Planul de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezmembrare, prevăzut la alin. (1) este cel din anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Primarul comunei Săpata, precum și compartimentul financiar, contabil și urbanism, vor aduce la îndeplinire dispozițiile prezentei hotărâri, care va fi comunicată acestora, de către secretarul general al comunei Săpata.

**Art.3.** Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului general al comunei, în termenul prevăzut de lege, primarului comunei și prefectului județului Argeș și se aduce la cunoștință publică prin afișarea la sediul primăriei, precum și pe pagina de internet [www.cjarges.ro/web/sapata/consiliul-local-sapata](http://www.cjarges.ro/web/sapata/consiliul-local-sapata)

L.S.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

 **Diniță Gheorghită**

**Nr. 17 din 31.03.2020**

Contrasemnează:

**SECRETARUL GENERAL AL  
COMUNEI SĂPATA**

**DELCEG-DUMITRU CRISTINA**



*Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor art. 45 din Legea 215/2001 (r<sup>1</sup>)*

Nr. total al consilierilor	= 11	Voturi - „pentru” = 11
Nr. total al consilierilor prezenți	= 11	- „contra” = 0
Nr. total al consilierilor absenți	= 0	- „abțineri” = 0

*Se comunică: 1 ex. Instituției Prefectului – jud. Argeș/ 1 ex. Primar / 1 ex. dosar / 1 ex. afișat/*





Judetul ARGES  
PRIMARIA COMUNEI SAPATA  
Tel/fax 0248/617009  
E-mail :primarie@sapata.cjarges.ro  
Nr. 1458 din 16.04.2020

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 6/1458/ din 16.04.2020

EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM IN SCOPUL  
DEZMEMBRARII  
SUPRAFETEI DE 12.722 MP NR. CAD. 80073 IN PATRU LOTURI, RESPECTIV:  
LOTUL NR.1 – 7.631 MP TEREN CURTI CONSTRUCTII  
LOTUL NR. 2 -218 MP DRUM DE ACCES  
LOTUL NR. 3 -2.758 MP TEREN CURTI CONSTRUCTII  
LOTUL NR. 4 – 2.115 MP TEREN CURTI CONSTRUCTII

Ca urmare a cererii adresate de **COMUNA SAPATA**, cu sediul in Comuna sapata, sat Popesti, nr. 17, judetul Arges, inregistrata sub nr. 1458/16.04.2020

**Pentru imobilul - teren INTRAVILAN CURTI CONSTRUCTII – in suprafata totala de 12.722 m.p- nr. cadastral 80073**

in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

### SE CERTIFICA:

#### 1. REGIMUL JURIDIC AL IMOBILULUI CU REFERIRE LA :

- LUCRARILE CE FAC OBIECTUL ACESTUI PROIECT SUNT AMPLASATE PE TERITORIUL ADMINISTRATIV AL COMUNEI SAPATA, SAT BANARESTI, JUDETUL ARGES
- IMOBILUL ESTE PROPRIETATEA COMUNEI SAPATA, DOMENIUL PRIVAT CONFORM EXTRASULUI DE CARTE FUNCARA – NR. CADASTRAL 80073 A UAT SAPATA-

#### 2. REGIMUL ECONOMIC AL IMOBILULUI CU REFERIRE LA:

- SUPRAFATA TERENULUI ESTE DE 12.722 MP ;
- TERENUL SE AFLA IN INTRAVILANUL COMUNEI SAPATA, CU DESTINATIE : CURTI CONSTRUCTII ;

#### 3 REGIMUL TEHNIC AL IMOBILULUI CU REFERIRE LA:

- SE PROPUNE DEZMEMBRAREA TERENULUI INSCRIS IN CARTEA FUNCARA A LOCALITATII SAPATA, JUDETUL ARGES, CU NUMARUL CADASTRAL 80073, IN SUPRAFATA DE 12.722 MP DUPA CUM URMEAZA:
- LOTUL NR.1 – 7.631 MP TEREN CURTI CONSTRUCTII
- LOTUL NR. 2 - 218 MP DRUM DE ACCES
- LOTUL NR. 3 - 2.758 MP TEREN CURTI CONSTRUCTII
- LOTUL NR. 4 – 2.115 MP TEREN CURTI CONSTRUCTII

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat in scopul declarat<sup>4)</sup> pentru/intrucat:

**OBTINEREA EMITERII CERTIFICATULUI DE URBANISM**

**IN SCOPUL**

**DEZMEMBRARII**

**SUPRAFETEI DE 12.722 MP NR. CAD. 80073 IN PATRU LOTURI, RESPECTIV:**

**LOTUL NR.1 – 7.631 MP TEREN CURTI CONSTRUCTII**

**LOTUL NR. 2 -218 MP DRUM DE ACCES**

**LOTUL NR. 3 -2.758 MP TEREN CURTI CONSTRUCTII**

**LOTUL NR. 4 – 2.115 MP TEREN CURTI CONSTRUCTII**

❖ <sup>4)</sup>Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizarii solicitantului, formulata in cerere.

**Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.**

**4.OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

.....JUDETUL ARGES .....

(autoritatea competenta pentru protectia mediului, adresa)

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

+-----+  
| Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de |  
| a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea |  
| evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor |  
| acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite |  
| actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului. |  
+-----+

+-----+  
| In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului |  
| stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului, |  
| solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii |  
| administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru |  
| autorizarea executarii lucrarilor de constructii. |  
+-----+

+-----+  
| In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe |  
| parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra |  
| mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta |  
| are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice |  
| competente. |  
+-----+



Conducatorul autoritatii  
administratiei publice emitente\*\*\*),  
.....  
(functia, numele, prenumele si semnatura)  
L.S.

Secretar general/Secretar,  
.....  
(numele, prenumele si semnatura)

Arhitect-sef\*\*\*\*),  
.....  
(numele, prenumele si semnatura)

Data prelungirii valabilitatii: .....  
Achitat taxa de ..... lei, conform Chitantei nr. .... din .....  
Transmis solicitantului la data de ..... direct/prin posta.

\*)Se completeaza, dupa caz:

- consiliul judetean;
- Primaria Municipiului Bucuresti;
- Primaria Sectorului ..... al Municipiului Bucuresti;
- Primaria Municipiului .....
- Primaria Orasului .....
- Primaria Comunei .....

\*\*)Se completeaza in conformitate cu declaratia scopului in scris in cererea pentru emiterea certificatului de urbanism.

\*\*\*)Se completeaza, dupa caz:

- presedintele consiliului judetean;
- primarul general al municipiului Bucuresti;
- primarul sectorului .... al municipiului Bucuresti;
- primar.

\*\*\*\*)Se va semna, dupa caz, de catre arhitectul-sef sau "pentru arhitectul-sef" de catre persoana cu responsabilitate in domeniul amenajarii teritoriului si urbanismului.



**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARGES**  
**Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Costești**  
 Adresa: Localitate: Costești, Str. Victoriei, nr.49, Cod postal 115200, Fax  
 0248/672024, Telefon 0348212295

Nr.	25970
Ziua	16
Luna	07
Anul	2020

### REFERAT DE ADMITERE

(Dezmembrare imobil)

Domnului/Doamnei COMUNA SAPATA-DOMENIUL PUBLIC  
 Domiciliul \_\_\_\_\_

Referitor la cererea înregistrată sub numărul **25970** din data **16-07-2020**, vă informăm:

Imobilul situat în Loc. Banaresti, Jud. Arges, UAT Săpata având numărul cadastral 80073 a fost dezmembrat în imobilele:

- 1) **81375** situat în Loc. Banaresti, Jud. Arges, UAT Săpata având suprafața măsurată 7631 mp;
- 2) **81376** situat în Loc. Banaresti, Jud. Arges, UAT Săpata având suprafața măsurată 218 mp;
- 3) **81377** situat în Loc. Banaresti, Jud. Arges, UAT Săpata având suprafața măsurată 2758 mp;
- 4) **81378** situat în Loc. Banaresti, Jud. Arges, UAT Săpata având suprafața măsurată 2115 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI ARGES la data: 22-07-2020.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

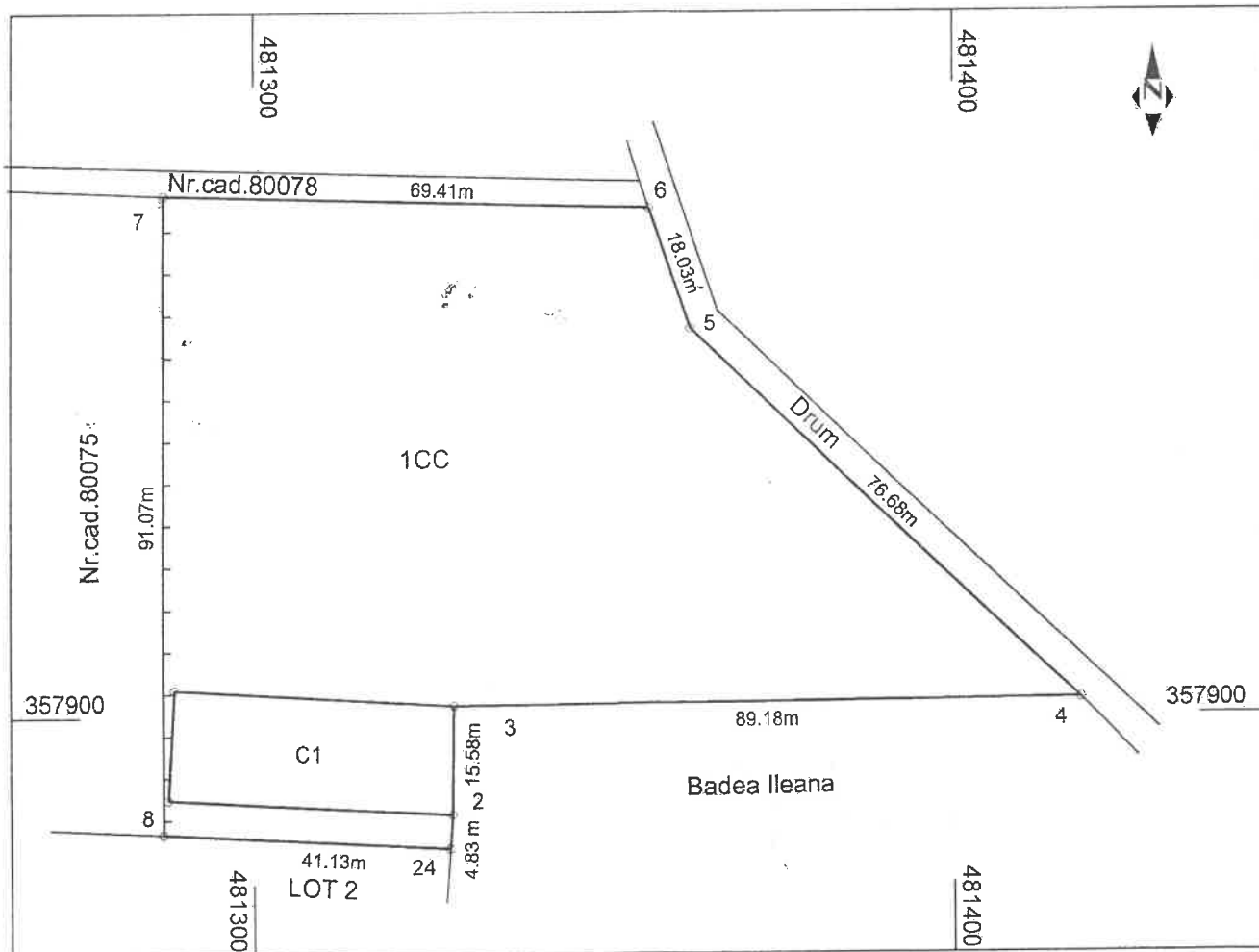
**Inspector**  
**Mihaela-Livia Badita**



# Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:1000

Nr. cadastral 81375	Suprafata masurata a imobilului(mp) 7631	Adresa imobilului :Comuna Sapata , Jud.Arges Sat Banaresti , Tarla 4,Parcela 42 Intravilan
Cartea Funciara nr.		Unitatea administrativ teritoriala (UAT) SAPATA



## A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	CC	7631	V - Imprejmuit cu gard ; N , E , S , - Neimprejmuit
Total		7631	

## B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CA	633	
Total		633	

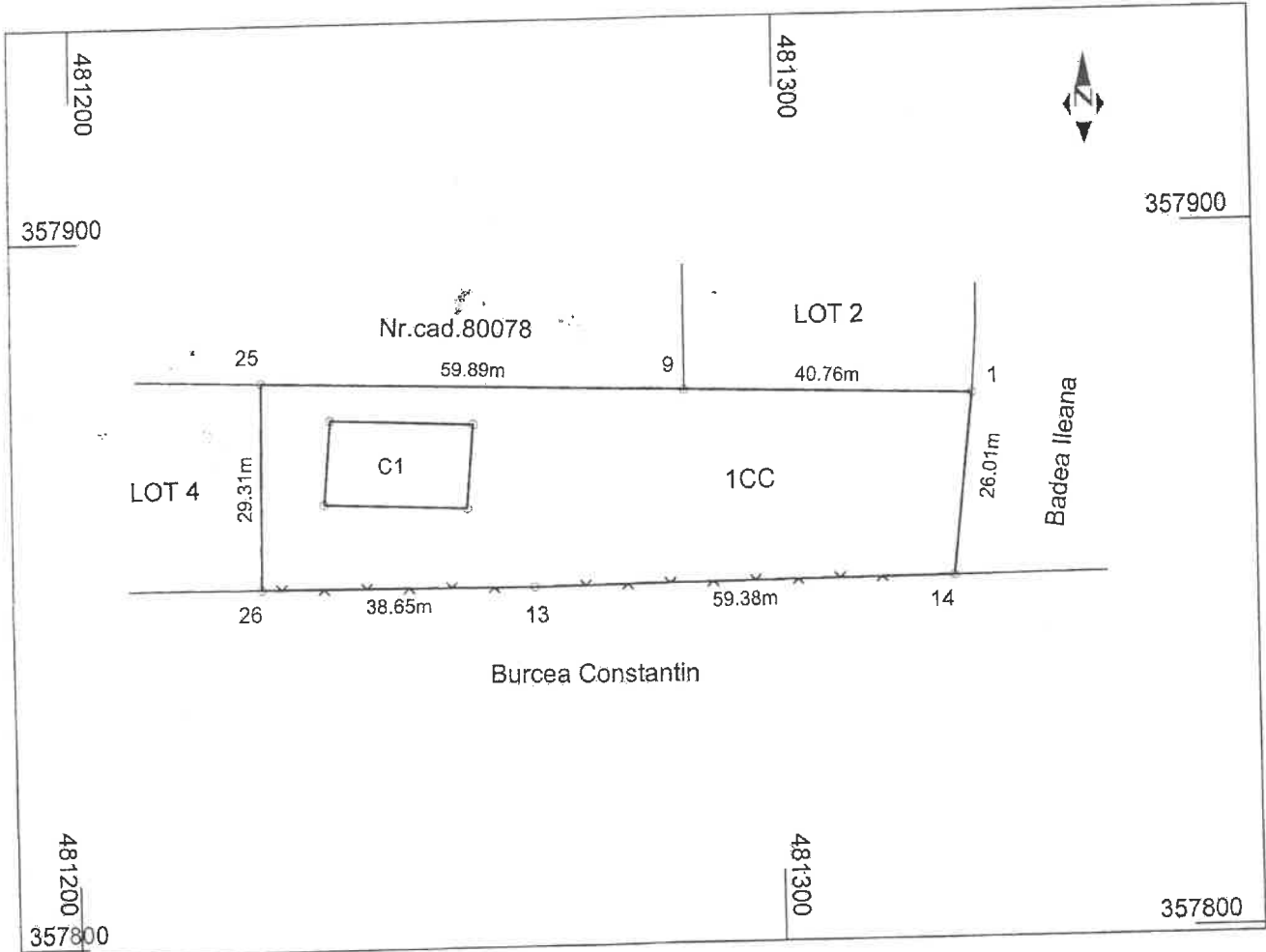
Suprafata totala masurata = 7631 mp

<p>Executant <b>S.C. GEOTER PROIECT S.R.L.</b> Confirm executarea masuratorilor la teren conformitatea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren</p> <p>CERTIFICAT DE AUTORIZARE Data: 29.06.2020 Seria RO-B - J nr.1007 S.C. GEOTER PROIECT S.R.L. Clasa I</p> <p>CERTIFICAT DE AUTORIZARE Data: 29.06.2020 Seria RO-B-F Nr. 1744 GDAN RADU</p>	<p>Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral</p> <p>25970 / 16.IUL. 2020 Semnatura si parafa</p> <p>Data Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Arges BADIȚĂ MIHAELA LIVIA Consilier cadastru</p> <p>Stampila BCPI</p>
--	--

# Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului :Comuna Sapata , Jud.Arges
81377	2758	Sat Banaresti , Tarla 4,Parcela 42
		Intravilan
Cartea Funciara nr.		Unitatea administrativ teritoriala (UAT)
		SAPATA



## A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	CC	2758	S - Imprejmuit cu gard ; N , E , V , - Neimprejmuit
Total		2758	

## B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
C1	CA	239	
Total		239	

Suprafata totala masurata = 2758 mp

<p>Executant</p> <p><b>S.C. GEOTER PROIECT S.R.L.</b></p> <p>Confirm executarea masuratorilor la teren cu precizia si corectitudinea intregii documentatii cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren</p> <p><b>CERTIFICAT DE SEMNATURA SI STAMPILA</b></p> <p>DE AUTORIZARE</p> <p>Seria RO - B - Jnr 100 Data: 20.06.2020</p> <p><b>S.C. GEOTER PROIECT S.R.L.</b></p> <p>Clasa I</p> <p><b>BOGDAN RADU</b></p> <p>CATEGORIA A</p>	<p>Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral</p> <p>25970 / 16.IUL. 2020</p> <p>Semnatura si parafa</p> <p>Data .....</p> <p>Stampila BCPI</p> <p>Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Arges</p> <p><b>BADITA MIHAELA LIVIA</b></p> <p>Consilier cadastru</p>
--	---





100113437864



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARGES  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Costesti

Dosarul nr. 3845 / 23-02-2022

**INCHEIERE Nr. 3845****Registrator:** IULIU RADU BĂNICĂ**Asistent:** CLAUDIA GEORGIANA GĂINĂ

Asupra cererii introduse de COMUNA SAPATA domiciliat in - privind  
Dezmembrare/Comasare in cartea funciara, in baza:  
-Act Notarial nr.388/22-02-2022 emis de Chiran Gabriela;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 240 lei, cu documentul de plata:

-Chitanta externa nr.530776/22-02-2022 in suma de 240  
pentru serviciul avand codul 222

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 80073, inscris in cartea funciara 80073 UAT Săpata avand proprietarii: S. C. AGARICUS CAMPION S.R.L. in cota de 1/1 de sub B.2, COMUNA SAPATA-DOMENIUL PRIVAT in cota de 1/1 de sub B.5, COMUNA SAPATA-DOMENIUL PRIVAT in cota de 1/1 de sub B.7;
- Se infiinteaza cartea funciara 81377 a imobilului cu numarul cadastral 81377 / UAT Săpata, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 80073 inscris in cartea funciara 80073; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 81377 UAT Săpata;
- Se infiinteaza cartea funciara 81376 a imobilului cu numarul cadastral 81376 / UAT Săpata, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 80073 inscris in cartea funciara 80073; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 81376 UAT Săpata;
- Se sisteaza cartea funciara 80073 a imobilului cu numarul cadastral 80073 / Săpata ca urmare a dezmembrării acestuia in urmatoarele 4 imobile:  
 ~- nr.cad.81375\cf.81375;  
 ~- nr.cad.81376\cf.81376;  
 ~- nr.cad.81377\cf.81377;  
 ~- nr.cad.81378\cf.81378;  
 asupra A.1 sub B.10 din cartea funciara 80073 UAT Săpata;
- Se infiinteaza cartea funciara 81375 a imobilului cu numarul cadastral 81375 / UAT Săpata, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 80073 inscris in cartea funciara 80073; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 81375 UAT Săpata;
- Se infiinteaza cartea funciara 81378 a imobilului cu numarul cadastral 81378 / UAT Săpata, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 80073 inscris in cartea funciara 80073; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 81378 UAT Săpata;

**Prezenta se va comunica părților:**

CHIRAN GABRIELA  
COMUNA SAPATA

\*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Costesti, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

23-02-2022

Registrator,

IULIU RADU BĂNICĂ

Iuliu-Radu Banica  
Semnat digital de Iuliu-Radu  
Banica  
Data: 2022.02.23 15:05:53  
+0200'

Asistent Registrator,

CLAUDIA GEORGIANA GĂINĂ

Claudia-  
Georgiana Gaina  
Digitally signed by Claudia-  
Georgiana Gaina  
Date: 2022.03.01 13:47:57 +02'00'

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



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 81378 Săpata

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Banaresti, Jud. Arges

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	81378	2.115	Teren împrejmuit partial.

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	81378-C1	Loc. Banaresti, Jud. Arges	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:607 mp;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>3845 / 23/02/2022</b>		
Act Notarial nr. 388, din 22/02/2022 emis de Chiran Gabriela;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 81378 a imobilului cu numarul cadastral 81378 / UAT Săpata, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 80073 inscris in cartea funciara 80073;	A1
Act Administrativ nr. 4, din 06/01/2009 emis de CONSILIUL LOCAL SAPATA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>COMUNA SAPATA-DOMENIUL PRIVAT</b> <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 80073/Săpata, inscrisa prin incheierea nr. 37 din 06/01/2010;</i>	A1
Act Administrativ nr. 4, din 06/01/2009 emis de CONSILIUL LOCAL SAPATA (hotararea nr. 39/2003 din 29.10.2003 emisa de Consiliul Local Sapata, adeverinte rol nr. 4250 din 08.10.2009, nr. 4244 din 08.10.2009, nr. 4246 din 08.10.2009, nr. 4248 din 08.10.2009, certificate fiscale nr. 4251 din 08.10.2009, nr. 4245 din 08.10.2009, nr. 4253 din 08.10.2009, nr. 4247 din 08.10.2009, nr. 4249 din 08.10.2009 emise de Primaria Sapata, contract de vanzare cumparare din 30.07.2003, contract de vanzare cumparare din 16.02.2004, contract de vanzare cumparare din 01.02.2000, contract de vanzare cumparare din 16.08.2002, protocol de predare primire nr. 859 din 14.10.1993);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) <b>COMUNA SAPATA-DOMENIUL PRIVAT</b> <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 80073/Săpata, inscrisa prin incheierea nr. 37 din 06/01/2010;</i>	A1.1

**C. Partea III. SARCINI .**

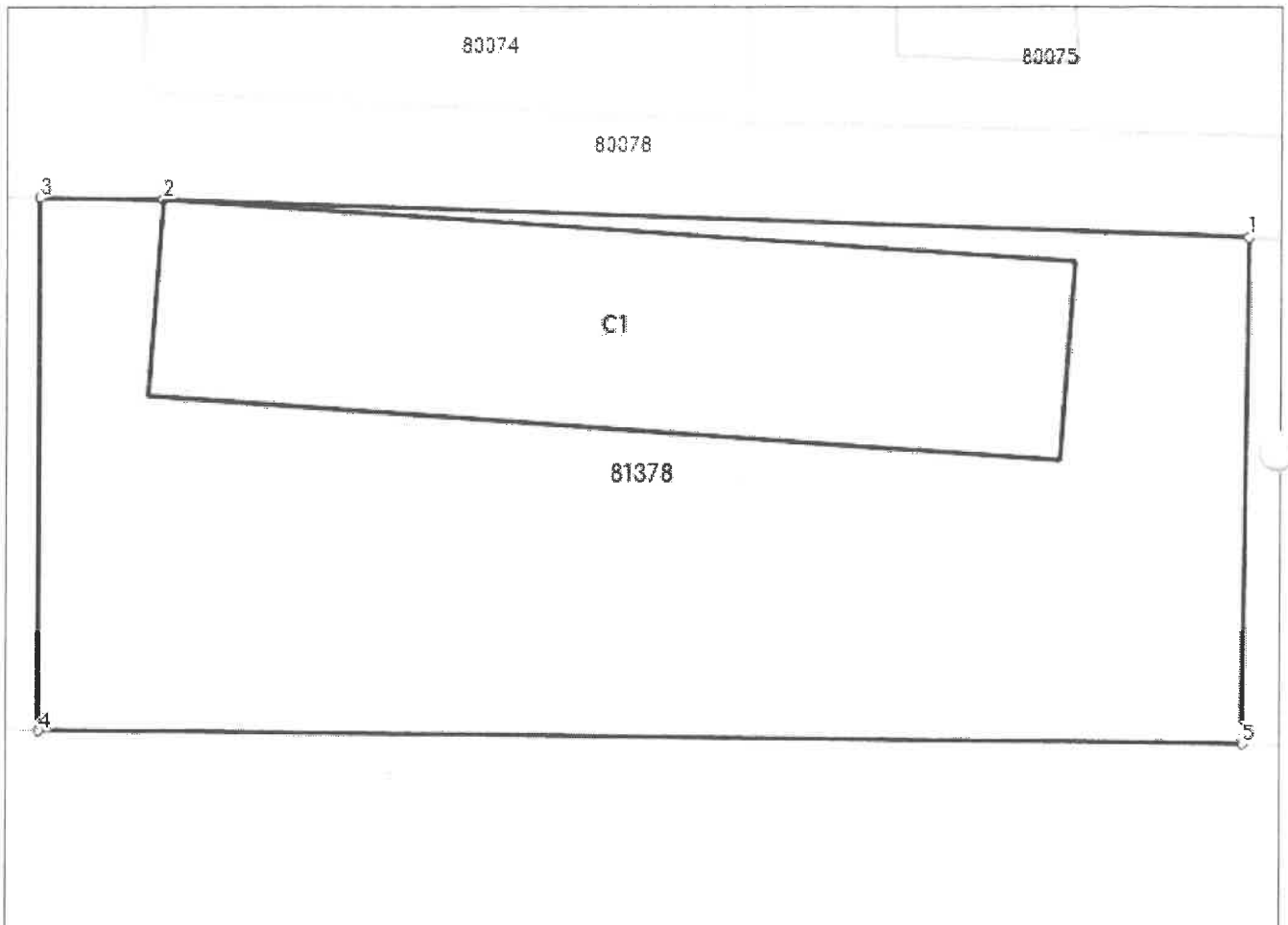
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
81378	2.115	Teren imprejmuit partial.

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL:

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	2.115	4	42	-	

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	81378-C1	constructii anexa	607	Cu acte	S. construita la sol:607 mp;

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	63.115
2	3	7.134
3	4	30.91
4	5	69.94

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
5	1	29.314

\*\* 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 dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 240 RON, -Chitanța externă nr.530776/22-02-2022 în suma de 240, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,  
23-02-2022

Data eliberării,

\_\_/\_\_/\_\_

Asistent Registrator,  
CLAUDIA GEORGIANA GĂINĂ  
Claudia-Georgiana Găina  
Găina

Digitally signed by Claudia-Georgiana Găina  
Date: 2022.03.01 13:47:09 +02'00'

(parafa și semnătura)

Referent,

\_\_\_\_\_  
(parafa și semnătura)





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 81376 Săpata

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Banaresti, Jud. Arges

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	81376	218	Teren imprejmuit partial. Propus pentru drum acces

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>3845 / 23/02/2022</b>		
Act Notarial nr. 388, din 22/02/2022 emis de Chiran Gabriela;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 81376 a imobilului cu numarul cadastral 81376 / UAT Săpata, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 80073 inscris in cartea funciara 80073;	A1
Act Administrativ nr. 4, din 06/01/2009 emis de CONSILIUL LOCAL SAPATA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) <b>COMUNA SAPATA-DOMENIUL PRIVAT</b>		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 80073/Săpata, inscrisa prin incheierea nr. 37 din 06/01/2010;		

**C. Partea III. SARCINI .**

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

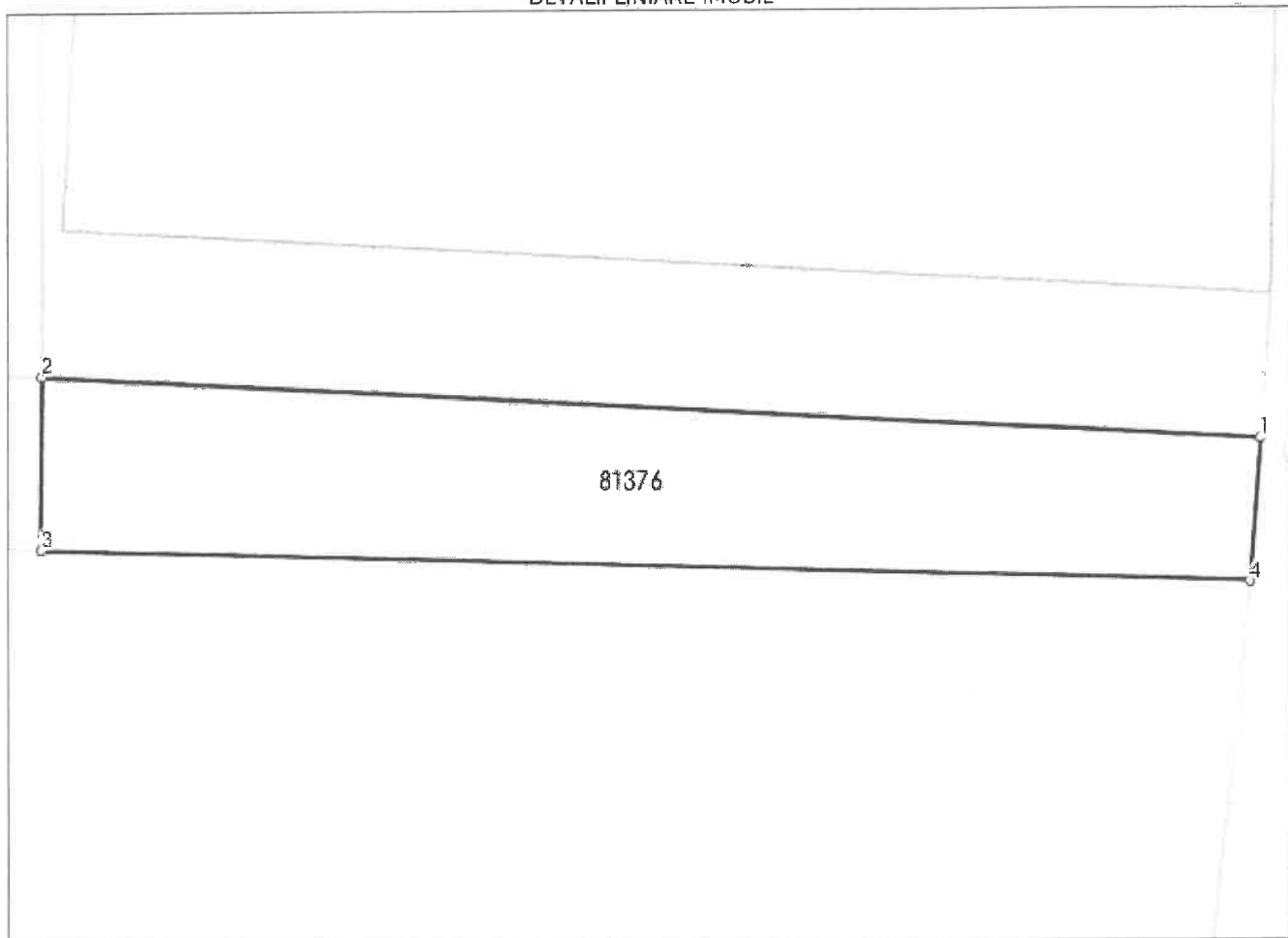
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
81376	218	Teren împrejmuit partial. Propus pentru drum acces

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	218	4	42	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	41.127
2	3	5.807
3	4	40.76
4	1	4.833

\*\* 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 dezbaterrea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 240 RON, -Chitanța externă nr.530776/22-02-2022 în suma de 240, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,  
23-02-2022

Data eliberării,  
\_/\_/\_\_\_

Asistent Registrator,  
CLAUDIA GEORGIANA GĂINĂ  
Claudia-  
Georgiana Gaiņa  
Digitally signed by Claudia-  
Georgiana Gaiņa  
Date: 2022.02.01 13:45:32 +0200  
(parafa și semnătura)

Referent,

\_\_\_\_\_  
(parafa și semnătura)





Nr. cerere	3845
Ziua	23
Luna	02
Anul	2022

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 81377 Săpata

Cod verificare  
100113437864



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Banaresti, Jud. Arges

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	81377	2.758	Teren împrejmuit partial.

### Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	81377-C1	Loc. Banaresti, Jud. Arges	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:239 mp;

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>3845 / 23/02/2022</b>		
Act Notarial nr. 388, din 22/02/2022 emis de Chiran Gabriela;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 81377 a imobilului cu numarul cadastral 81377 / UAT Săpata, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 80073 inscris in cartea funciara 80073;	A1
Act Administrativ nr. 4, din 06/01/2009 emis de CONSILIUL LOCAL SAPATA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) <b>S.C. AGARICUS CAMPION S.R.L.</b> <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 80073/Săpata, inscrisa prin incheierea nr. 37 din 06/01/2010;</i>	A1.1
Act Administrativ nr. 4, din 06/01/2009 emis de CONSILIUL LOCAL SAPATA (hotararea nr. 39/2003 din 29.10.2003 emisa de Consiliul Local Sapata, adeverinte rol nr. 4250 din 08.10.2009, nr. 4244 din 08.10.2009, nr. 4246 din 08.10.2009, nr. 4248 din 08.10.2009, certificate fiscale nr. 4251 din 08.10.2009, nr. 4245 din 08.10.2009, nr. 4253 din 08.10.2009, nr. 4247 din 08.10.2009, nr. 4249 din 08.10.2009 emise de Primaria Sapata, contract de vanzare cumparare din 30.07.2003, contract de vanzare cumparare din 16.02.2004, contract de vanzare cumparare din 01.02.2000, contract de vanzare cumparare din 16.08.2002, protocol de predare primire nr. 859 din 14.10.1993);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>COMUNA SAPATA-DOMENIUL PRIVAT</b> <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 80073/Săpata, inscrisa prin incheierea nr. 37 din 06/01/2010;</i>	A1

### C. Partea III. SARCINI .

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

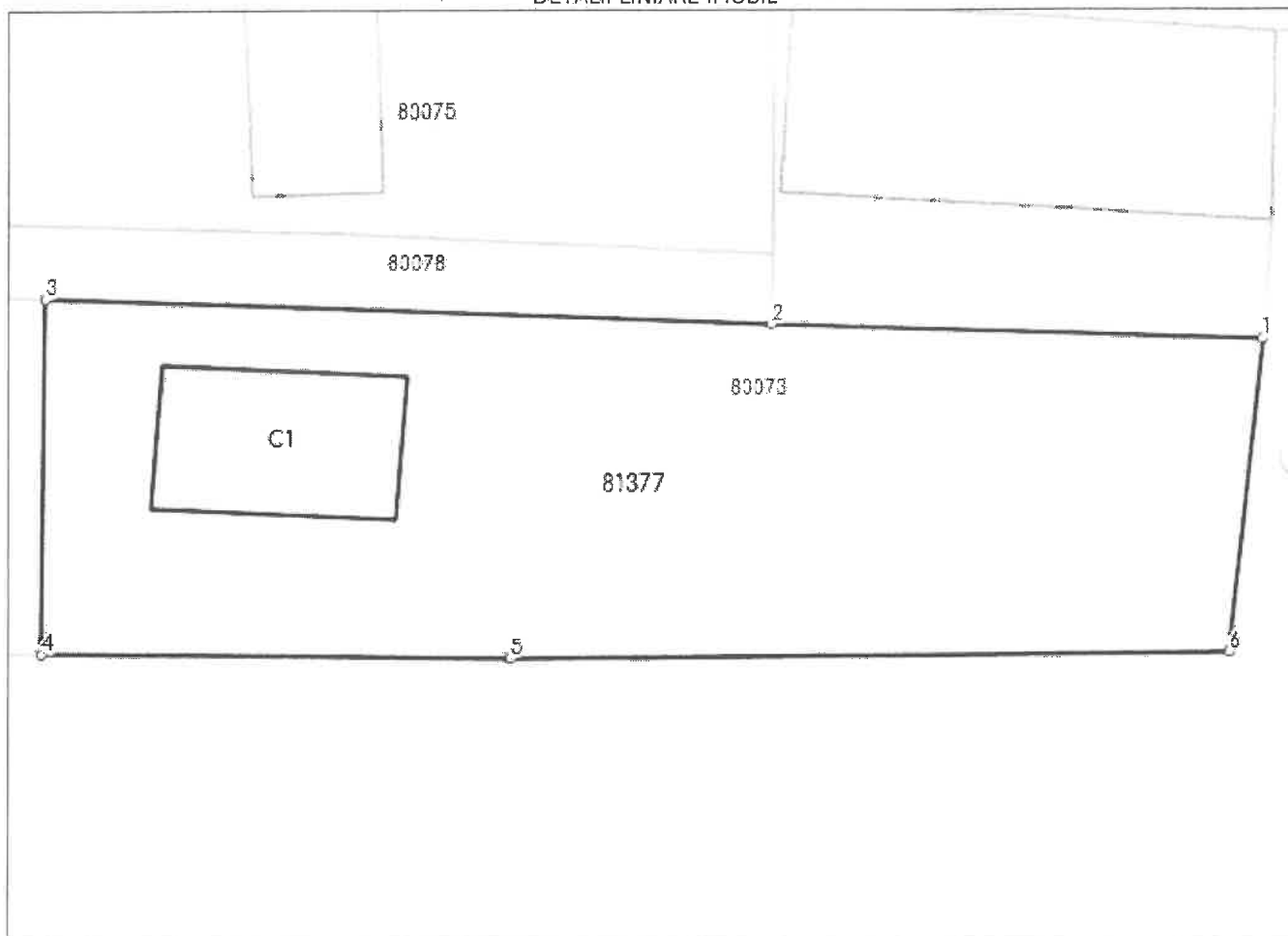
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
81377	2.758	Teren împrejmuit partial.

\* 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	2.758	4	42	-	

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	81377-C1	construcții anexa	239	Cu acte	S. construita la sol:239 mp;

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	40.76
2	3	59.891
3	4	29.314
4	5	38.647

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
5	6	59.377
6	1	26.006

\*\* 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 240 RON, -Chitanța externă nr.530776/22-02-2022 în suma de 240, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

23-02-2022

Data eliberării,

\_\_/\_\_/\_\_

Asistent Registrator,

CLAUDIA GEORGIANA GĂINĂ

Claudia- Digitally signed by  
Georgiana Claudia-Georgiana

Georgiana Găina

Date: 2022.02.01  
13:40:21 +0200

Găina, (parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)





Nr. cerere	3845
Ziua	23
Luna	02
Anul	2022

Cod verificare  
100113437864



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 81375 Săpata

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Banaresti, Jud. Arges

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	81375	7.631	Teren imprejmuit partial.

### Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	81375-C1	Loc. Banaresti, Jud. Arges	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:633 mp;

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>3845 / 23/02/2022</b>	
Act Notarial nr. 388, din 22/02/2022 emis de Chiran Gabriela;	
B1	Se înființeaza cartea funciara 81375 a imobilului cu numarul cadastral 81375 / UAT Săpata, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 80073 inscris in cartea funciara 80073;
Act Administrativ nr. 4, din 06/01/2009 emis de CONSILIUL LOCAL SAPATA;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) <b>COMUNA SAPATA-DOMENIUL PRIVAT</b>	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 80073/Săpata, inscrisa prin incheierea nr. 37 din 06/01/2010;	
Act Administrativ nr. 4, din 06/01/2009 emis de CONSILIUL LOCAL SAPATA (hotararea nr. 39/2003 din 29.10.2003 emisa de Consiliul Local Sapata, adeverinte rol nr. 4250 din 08.10.2009, nr. 4244 din 08.10.2009, nr. 4246 din 08.10.2009, nr. 4248 din 08.10.2009, certificate fiscale nr. 4251 din 08.10.2009, nr. 4245 din 08.10.2009, nr. 4253 din 08.10.2009, nr. 4247 din 08.10.2009, nr. 4249 din 08.10.2009 emise de Primaria Sapata, contract de vanzare cumparare din 30.07.2003, contract de vanzare cumparare din 16.02.2004, contract de vanzare cumparare din 01.02.2000, contract de vanzare cumparare din 16.08.2002, protocol de predare primire nr. 859 din 14.10.1993);	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1
1) <b>COMUNA SAPATA-DOMENIUL PRIVAT</b>	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 80073/Săpata, inscrisa prin incheierea nr. 37 din 06/01/2010;	

### C. Partea III. SARCINI .

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

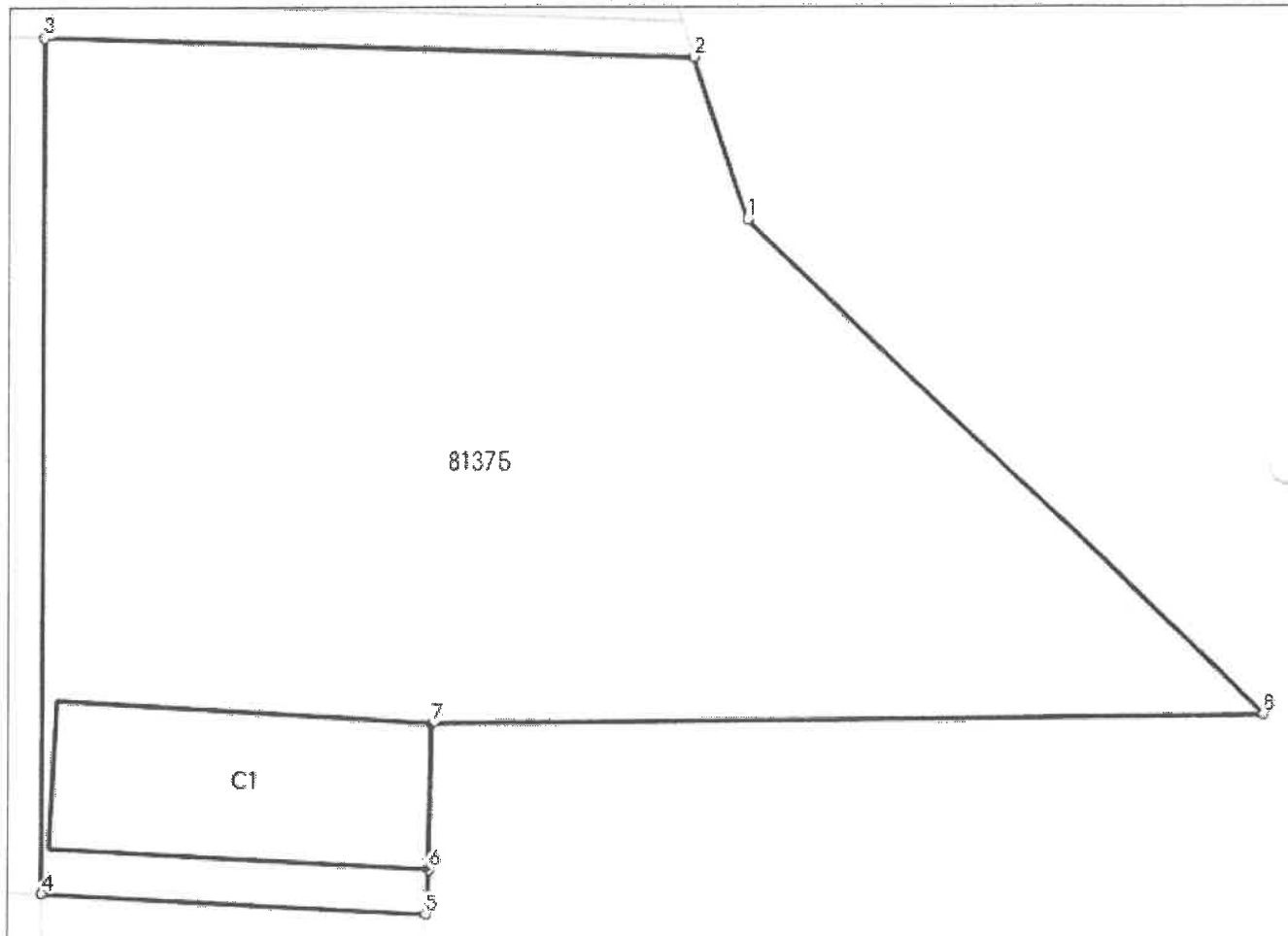
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
81375	7.631	Teren împrejmuit partial.

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	7.631	4	42	-	

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	81375-C1	constructii anexa	633	Cu acte	S. construita la sol:633 mp;

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	18.031
2	3	69.414
3	4	91.071
4	5	41.127



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
5	6	4.833
6	7	15.583
7	8	89.176
8	1	76.682

\*\* 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 dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 240 RON, -Chitanța externă nr.530776/22-02-2022 în suma de 240, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,  
23-02-2022

Data eliberării,  
\_/\_/\_

Asistent Registrator,  
CLAUDIA GEORGIANA GĂINĂ  
Claudia-Georgiana Găina  
Găina  
Digitally signed by Claudia-Georgiana Găina  
Date: 2022.03.01 13:44:43 +0200  
(parafa și semnătura)

Referent,

\_\_\_\_\_  
(parafa și semnătura)

2

3

4