

HOTĂRÂREA NR. ____

**privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire
al negocierii vânzării terenului situat în municipiului Craiova, cart.Eroilor,
str.I.D.Sârbu, nr.7A**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 25.07.2019;

Având în vedere referatul de aprobare nr.119662/2019, raportul nr.120442/2019 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.122358/2019 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al negocierii vânzării terenului, situat în municipiului Craiova, cart.Eroilor, str.I.D.Sârbu, nr.7A;

În conformitate cu prevederile art.1650 din Codul Civil;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.434/2013 referitoare la vânzarea, prin negociere directă, a unui teren care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în cart.Eroilor, str.I.D.Sârbu, nr.7A;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se aprobă însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al negocierii vânzării terenului aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în suprafață de 114 mp., ocupat de construcțiile deținute de Șișu Marius Daniel, situat în cart.Eroilor, str.I.D.Sârbu, nr.7A, în cuantum de 82.395 lei (17.442 euro), prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Mihail GENOIU

AVIZAT,
SECRETAR,
Nicoleta MIULESCU

Municipiul Craiova
Primăria Municipiului Craiova
Direcția Patrimoniu
Serviciul Patrimoniu
nr.119662/05.07.2019

Referat de aprobare

la Proiectul de Hotărâre pentru însușirea Raportului de Evaluare ce stabilește prețul de pornire al negocierii privind vânzarea terenului situat în Craiova, str. I D Sîrbu nr 7A

Prin HCL 434/2013 s-a aprobat la art.1, modificarea contractului de concesiune nr.267/2005 între Consiliul Local al Municipiului Craiova și Șișu Marius Daniel prin majorarea suprafeței de teren concesionate din cart. Eroilor , str. I D Sîrbu nr.7A, de la 103,4 mp , la 114 mp. Conform art.3 se aprobă vânzarea, prin negociere directă către Șișu Marius Daniel a terenului care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, identificat la art.1, iar conform art.4 al aceleiași hotărâri, prețul de pornire al negocierii vânzării terenului va fi stabilit pe baza unui raport de evaluare, ce va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Urmare a celor prezentate mai sus, este necesară și oportună dezbaterea, analizarea și aprobarea proiectului de hotărâre privind însușirea Raportului de Evaluare ce stabilește prețul de pornire al negocierii directe în vederea vânzării către Șișu Marius Daniel a terenului în suprafață de 114 mp, proprietate privată a municipiului Craiova, situat în str. I D Sîrbu nr.7A, jud. Dolj.

Primar,
Mihail GENOIU

Director executiv,
Cristian Ionuț GÂLEA

Se aprobă,

PRIMAR,
Mihail Genoiu

RAPORT,

Prin referatul de aprobare nr.119662/05.07.2019, Primarul Municipiului Craiova a inițiat Proiectul de Hotărâre privind însușirea Raportului de Evaluare întocmit de SC AEC Consulting SRL, în vederea stabilirii vânzării prin negociere directă a terenului în suprafață de 114 mp, situat în Cart. Eroilor, str. I.D. Sîrbu, nr.7A, (în cadrul fostului Complex Comercial Vechi din Valea Roșie) proprietate privată a municipiului Craiova către Șisu Marius-Daniel, care este proprietarul unor construcții definitive edificate pe acest teren. Proiectul urmează a fi supus dezbaterii și aprobării în ședința Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Prin Hotărârea nr. 434/2013, Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat la art.2, alin. b) ca Șisu Marius-Daniel, în calitate de concesionar al terenului în suprafață de 114mp, să întreprindă demersurile necesare dezmembrării terenului în suprafață de 1033 mp., intabulat pe numele Municipiului Craiova, în Cartea Funciară nr.32993, având număr cadastral 16336, în două loturi:

- lotul 1, în suprafață totală de 114 mp., ocupată de construcțiile proprietatea dlui.Șisu Marius Daniel;

- lotul 2, în suprafață de 919 mp.,

identificate conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre, pe cheltuiala concesionarului.

La art.3 din aceeași hotărâre se aprobă vânzarea, prin negociere directă, către Șisu Marius Daniel, a terenului care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, în suprafață de 114 mp., situat în cart.Eroilor, str.I.D.Sîrbu, nr.7A, iar potrivit art.4, prețul de pornire al negocierii vânzării terenului identificat la art.3, va fi stabilit pe baza raportului de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Ulterior, prin Hotărârea nr. 68/2018, Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat la art.1 dezmembrarea terenului aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str.I.D.Sîrbu, nr.7A, cu nr. cadastral 16336, în trei corpuri de proprietate, după cum urmează:

- a) terenul în suprafață de 605 mp., cu nr.cadastral 16336/6, identificat în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

- b) terenul în suprafață de 105 mp., cu nr.cadastral 16336/7, identificat în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

- c) terenul în suprafață de 9 mp., cu nr.cadastral 16336/8, identificat în anexa nr.3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Față de cele prezentate și având în vedere Contractul de achiziție publică de servicii nr. 81506/03.05.2019, în vigoare, privind prestarea de servicii de evaluare bunuri mobile și imobile, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, autoritatea locală a solicitat evaluarea pentru stabilirea prețului de pornire al negocierii în

vederea vânzării către Şişu Marius-Daniel, a terenului situat în municipiul Craiova, în suprafaţă totală de 114 mp, alcătuit din terenul în suprafaţă de 105 mp., cu nr.cadastral 16336/7 şi terenul în suprafaţă de 9 mp., cu nr.cadastral 16336/8.

În urma solicitării/comandă, înregistrată sub nr.117680/2019, făcută de autoritatea locală către S.C. AEC Consulting SRL, membru corporativ al Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor Autorizaţi din România –ANEVAR, a fost întocmit raportul de evaluare, ce estimează preţul de pornire al negocierii în vederea vânzării terenului mai sus amintit, identificat în anexă la prezentul raport.

În cadrul raportului de evaluare înregistrat la primăria municipiului Craiova sub numărul 120418 /2019 a fost stabilit preţul de vânzare al negocierii terenului de 82.395 lei (723 lei/mp) echivalent a 17.442 euro (153 euro/mp). Valorile nu includ TVA.

Conversia lei/euro a fost făcută la cursul de referinţă BNR de 4,7240 lei pentru un euro, curs valutar din 04.07.2019, data efectivă la care a fost inspectat terenul şi făcută evaluarea.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor din Romania, ANEVAR ediţia 2018, conform SEV 100- Cadru general, SEV 101-Termenii de referinţă ai evaluării, SEV 102-Implementare, SEV 103-Raportare, SEV 104 -Tipuri ale valorii, SEV 230- Drepturi asupra proprietăţii imobiliare, SEV 232, SEV 233, SEV 300, Ghidul metodologic de evaluare GME 500, GME 530, GME 630- Evaluarea bunurilor imobile şi întruneşte toate condiţiile de formă şi fond.

Faţă de cele prezentate, potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.434/2013, în conformitate cu referatul de aprobare nr. 119662/2019 şi în conformitate cu prevederile art.1650 din Codul Civil, în temeiul art.108, art.129 alin.2, lit c) şi alin.6 lit. b), art. 139, alin.1 şi alin.2 din Ordonanţa de urgenţă nr.57/2019 privind Codul administrativ, propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- însuşirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea preţului de pornire al negocierii vânzării terenului în suprafaţă de 114 mp, ocupat de construcţiile dlui.Şişu Marius Daniel, teren proprietate privată a municipiului Craiova, situat în cart.Eroilor, str.I.D.Sîrbu, nr.7A, din Craiova, în cuantum de 82.395 lei, echivalent a 17.442 euro (valorile nu includ TVA), conform anexei la prezentul raport.

DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian Ionuţ Gâlea

ŞEF SERVICIU,
Lucian Mitucă

ÎNTOCMIT,
Insp.Florentina Gavrilescu

Vizat CFP,
Simona Rugeanu

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ
Nr. 122358/10.07.2019

RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr.119662/05.07.2019 și Raportul nr.120442/08.07.2019 ale Direcției Patrimoniu;
- Hotărârea nr. 434/2013 și Hotărârea nr.68/2018 ale Consiliului Local al Municipiului Craiova;
- Contractul de achiziție publică de servicii nr. 81506/03.05.2019;
- Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Potrivit Legii nr. 514/2003 privind organizarea și exercitarea profesiei de consilier juridic;

AVIZAM FAVORABIL

propunerea privind supunerea spre aprobare Consiliului Local:

- însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al negocierii vânzării terenului în suprafață de 114 mp, ocupat de construcțiile dlui Șișu Marius Daniel, teren proprietate privată a municipiului Craiova, situat în cart.Eroilor, str.I.D.Sîrbu, nr.7A, din Craiova, în cuantum de 82.395 lei, echivalent a 17.442 euro (valorile nu includ TVA), conform anexei la prezentul raport.

Director Executiv,
Ovidiu Mischianu

Întocmit,
cons. jr. Nicoleta Bedelici

A E C

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
Bacău, str. I.L. Caragiale, nr. 1, sc. A, ap. 7
104 / 491 / 2007, CUI 21331864 Tel. / Fax: 0334-405.447
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - 0581

Nr. **9204/8**

Ziua **8** Luna **07** Anul 201 **9**

Anexe

Nr. AEC 73 / 04.07.2019

CATRE: PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Prin prezenta va transmitem atasat raportul de evaluare a terenului ce apartine domeniului privat al municipiului Craiova, in suprafata de 114 mp, amplasat in Craiova, str. I.D. Sarbu, nr. 7A, Cartierul Eroilor, in conformitate cu cererea de comanda nr. 117680/2019

ARBĂNAȘ – MOCANI VASILICĂ – DORIN

Director General





RAPORT DE EVALUARE

**TEREN, STR. I. D. SARBU, NR. 7A,
CARTIERUL EROILOR
APARTINAND DOMENIULUI PRIVAT AL
MUNICIPIULUI CRAIOVA, JUD. DOLJ
COMANDA NR. 117680/2019**

PROPRIETAR: MUNICIPIUL CRAIOVA

CLIENT: MUNICIPIUL CRAIOVA

UTILIZATOR DESEMNAT: MUNICIPIUL CRAIOVA

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidential, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al S.C. AEC CONSULTING S.R.L. Bacau, al clientului si utilizatorului desemnat.

CUPRINS

Rezumatul faptelor principale si concluziilor	3
Declaratie de conformitate	4
CAPITOLUL 1 – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII	5
1.1. Client	5
1.2. Utilizatorul desemnat	5
1.3. Obiectul evaluarii	5
1.4. Scopul evaluarii	5
1.5. Prezentarea echipei de evaluare	5
1.6. Definirea valorii si data estimarii	5
1.7. Modul de exprimare a valorii	5
1.8. Drepturile de proprietate evaluate	5
1.9. Ipoteze si ipoteze speciale	6
1.10. Declararea conformitatii cu SEV	7
1.11. Materiale si surse de informatii utilizate	7
1.11.1. Informatii primite de la proprietar/client	7
1.11.2. Informatii colectate de evaluator	8
1.12. Clauzele de nepublicare si responsabilitatea catre terti	8
CAPITOLUL 2 – PREZENTAREA DATELOR	8
2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare	8
2.2. Identificarea proprietatii si descrierea juridica	8
2.3. Descrierea proprietatii si a zonei de amplasare	9
2.4. Studiul pietei, definirea pietei si subpietei	11
2.5. Analiza pietei imobiliare din Romania	12
2.6. Aspecte economice ale municipiul Craiova	13
2.7. Piata imobiliara in municipiul Craiova	14
2.8. Piata specifica. Analiza cererii, ofertei si echilibrul pietei	15
2.8.1. Analiza cererii	15
2.8.2. Analiza ofertei	15
2.8.3. Echilibrul pietei	16
CAPITOLUL 3 – ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE	17
3.1. Cea mai buna utilizare	17
3.1.1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber	17
3.1.2. Cea mai buna utilizare a terenului construit	17
3.2. Modul de abordare a valorii	18
3.2.1. Abordarea prin piata	18
CAPITOLUL 4 – ESTIMAREA VALORII FINALE	22
CAPITOLUL 5 – ANEXE (ACTELE EVALUARII)	23

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI CONCLUZIILOR

Subiectul evaluat:

Doua loturi de teren intravilane, situate in municipiul Craiova, jud. Dolj, pe str. I.D. Sarbu, cartierul Eroilor, nr. 7A, in suprafata totala de 114,00 mp, apartinand domeniului privat al Municipiului Craiova, respectiv:

- teren, N.C. 16336/7, in suprafata de 105,00 mp;
- teren, N.C. 16336/8, in suprafata de 9,00 mp.

Mentionam ca cele doua loturi de teren nu sunt alipite, evaluarea acestora facandu-se ca un intreg si nu distinct pe fiecare lot in parte, evaluatorul respectand nota de comanda nr. 117680/2019 si HCL nr. 434/2013 si HCL nr. 68/27.02.2018.

Scopul evaluarii:

Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea stabilirii pretului de pornire al negocierii directe catre Dl. Sisu Marius Daniel.

Utilizarea propusa pentru evaluarea solicitata:

Vanzarea prin negociere directa.

Utilizatorul desemnat:

Municipiul Craiova, cu sediul in Craiova, str. A.I. Cuza nr. 7, cod 200585, jud. Dolj, cod fiscal 4417214.

Instructiunile evaluarii:

Conform contractului de servicii nr. 81506/03.05.2019 si in conformitate cu cerintele caietului de sarcini.

Data evaluarii:

04.07.2019

**Curs valutar de referinta BNR:
la data evaluarii**

4,7240 lei/euro

Rezultatele evaluarii:

Terenuri, I.D. Sarbu, cartierul Eroilor, nr. 7A, in suprafata totala de 114,00 mp

Valoarea de piata a terenului:

**82.395 lei (723 lei/mp)
17.442 euro (153 euro/mp)**

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

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

Victor Sergiu Romedea – Evaluator autorizat

titular ANEV



DECLARATIE DE CONFORMITATE

S.C. A.E.C. CONSULTING S.R.L. Bacau, prin Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, in calitate de Director general, declara ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR - SEV 2018 si confirma ca:

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

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

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



CAPITOLUL 1. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Client: MUNICIPIUL CRAIOVA

1.2. Utilizatorul desemnat: MUNICIPIUL CRAIOVA

Evaluatorul isi asuma raspunderea doar fata de clientul lucrarii care este si utilizatorul desemnat.

1.3. Obiectul evaluarii

Doua loturi de teren intravilane, situate in municipiul Craiova, jud. Dolj, pe str. I.D. Sarbu, cartierul Eroilor, nr. 7A, in suprafata totala de 114,00 mp, apartinand domeniului privat al Municipiului Craiova, respectiv:

- teren, N.C. 16336/7, in suprafata de 105,00 mp;
- teren, N.C. 16336/8, in suprafata de 9,00 mp.

Nota: Mentionam ca cele doua loturi de teren nu sunt alipite, evaluarea acestora facandu-se ca un intreg si nu distinct pe fiecare lot in parte, evaluatorul respectand nota de comanda nr. 117680/2019, HCL nr. 434/2013 si HCL nr. 68/27.02.2018.

1.4. Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a proprietatilor imobiliare mentionate mai sus in vederea stabilirii pretului de pornire al negocierii directe catre Dl. Sisu Marius Daniel.

1.5. Prezentarea echipei de evaluare

Raportul de evaluare a fost intocmit de S.C. A.E.C. CONSULTING S.R.L. Bacau, prin:

- Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR cu legitimatia 10283.
- Evaluator autorizat, ec. Victor Sergiu Romedea, membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR cu legitimatia 18571.

1.6. Definirea valorii si data estimarii

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

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

Data estimarii valorii este 04.07.2019.

1.7. Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportata in lei, in conditiile unei plati integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la baza estimari in valuta, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 04.07.2019, respectiv: 1 euro = 4,7240 lei.

1.8. Drepturile de proprietate evaluate

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

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

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

Din informatiile date de proprietar, nu exista niciuna dintre cele trei limitari ale exercitarii dreptului de proprietate: legale, judiciare si conventionale.

In cazul de fata forma de proprietate este completa, respectiv proprietatea deplina, adica negrevata de alte cote de participare sau de mostenire, fiind supusa numai limitarilor care corespund celor patru atributii fundamentale ale statului, respectiv obligatiei legale de a plati impozite, de a fi expropriata, de a respecta ordinea de drept si de reversiune (dreptul succesoral al statului). Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activului ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispozitie de catre proprietar copie dupa: HCL 434/2013 si HCL 68/27.02.2018.

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

Avand in vedere cele mentionate mai sus, evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a veridicitatii actelor de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile.

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

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

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

- acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in cadrul capitolului si evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate daca acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- previziunile, proiectiile si estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

Ipoteze speciale

- evaluarea celor doua loturi de teren nu s-a facut distinct pe fiecare lot in parte ci s-a considerat o suprafata totala de 114,00 mp, pretul estimandu-se pe unitatea de masura (mp), conform solicitarii clientului conform prevederilor HCL Craiova nr. 434/2013.
- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de proprietarul imobilului;
- Evaluatorul nu are cunostinta despre existenta vreunei restrictii privind construirea pe acest teren, de retele de utilitati existe pe teren sau alte restrictii. Evaluarea s-a facut in ipoteza in care terenul este liber pentru construire;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor inscrite in documente sau in extrasul de carte funciara de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate, in nici o circumstanta pentru o eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

1.10. Declararea conformitatii cu SEV

In elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate in considerare Standardele de evaluare ANEVAR – SEV 2018, astfel:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluarii
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri de valori
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- SEV 300 – Evaluari pentru raportarea financiara (IVS 300)
- Ghid Metodologic de Evaluare GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

1.11. Materiale si surse de informatii utilizate

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- O.G. 24/2011 – Privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor;
- documentele ce atesta dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- Standarde Internationale de Evaluare si Standarde ANEVAR 2018, respectiv:
 - SEV 100 – Cadrul general
 - SEV 101 – Termenii de referință ai evaluarii
 - SEV 102 – Implementare
 - SEV 103 – Raportare
 - SEV 104 – Tipuri de valori
 - SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
 - SEV 232 – Evaluarea proprietatilor imobiliare generatoare de afaceri
 - SEV 233 – Investitia imobiliara in curs de construire
 - SEV 300 – Evaluari pentru raportarea financiara (IVS 300)
- Ghidurile metodologice de evaluare, compuse din:
 - GME 500 – Determinarea valorii impozabile a unei cladiri
 - GME 530 – Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil
 - GME 620 – Evaluarea bunurilor imobile

1.11.1. Informatii primite de la proprietar/client

Informatii certe:

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

Responsabilitatea pentru aceste informatii revin integral proprietarului/clientului.

Informatii pe care se bazeaza concluzia asupra valorii:

- elemente de venituri si cheltuieli aferente imobilului evaluat;
- gradul de utilizare si modul de exploatare al proprietatii imobiliare.

Aceste informatii au fost asumate de Evaluator in urma compararii cu cele rezultate din cercetarea pietei. Pentru diferentele majore constatate au fost aplicate ajustari.

1.11.2. Informatii colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatile evaluate;
- informatii despre vecinatati, despre zona si localitate;
- date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului, actualizate cu informatii de la participanti pe piata specifica si din mass-media de specialitate;
- date despre quantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicatii si internet;
- date despre preturi, chirii, neocupare si rate de capitalizare publicate de principalii analisti de piata recunoscuti, alte analize si opinii publicate.

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul sa nu aiba cunostinta. Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere, dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.12. Clauzele de nepublicare si responsabilitatea catre terti

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

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

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

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

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

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

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

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

2.2. Identificarea proprietatii si descrierea juridica

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost inspectata la data de 30.05.2019, fiind formata din doua loturi de teren in suprafata totala de 114,00 mp, amplasate in intravilanul orasului Craiova, pe str. I.D. Sarbu, cartierul Eroilor, nr. 7A, jud. Dolj, dupa cum urmeaza:

- un lot cu N.C. 16336/7 cu suprafata de 105,00 mp;
- un lot cu N.C. 16336/8 cu suprafata de 9,00 mp.

Zona in care sunt amplasate proprietatile este una mediana.

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

- HCL 434/2013 prin care Consiliul Local al Municipiului Craiova aproba vanzarea prin negociere directa catre Sisu Marius Daniel, a terenului care apartine domeniul privat al municipiului Craiova in suprafata totala de 114,00 mp;
- HCL 68/27.02.2018 privind dezmembrarea terenului apartinand domeniului privat al municipiului Craiova, situat in str. I. D. Sarbu, nr. 7A, cu N.C. 16336;
- Plan de amplasament si delimitare 16336/7 si 16336/8;
- Refereat de admitere dezmembrare imobil nr. cerere 106213/11.07.2017.

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

2.3. Descrierea proprietatilor si a zonei de amplasare

Terenurile intravilane, in suprafata totala de 114,00 mp, cu categoria de folosinta curti – constructii, au o forma regulata, dreptunghiulara, fiind amplasate in zona mediana a mun. Craiova, pe str I.D. Sarbu, cartierul Eroilor, nr. 7A, jud. Dolj, in imediata vecinatate a Parcului National Romanescu.

Artere importante de circulatie in apropiere:

- Auto – str. I.D. Sarbu, Rovinari si Henri Coanda;
- Calitatea retelelor de transport: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei:

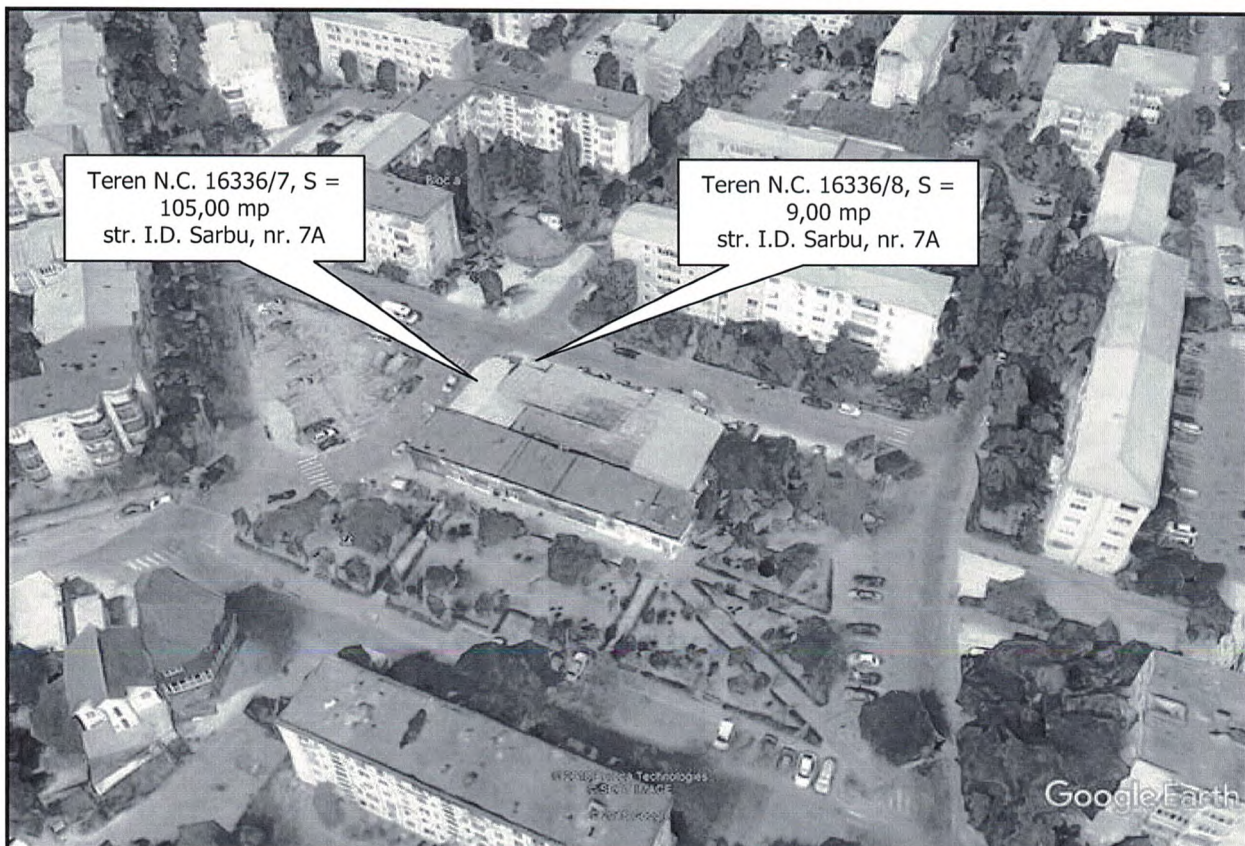
- Imobile rezidentiale si comerciale.
- In zona se afla:
 - Retea de transport in comun in apropiere, cu mijloace de transport suficiente;
 - Unitati comerciale in apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu marfuri de calitate, cu supermarket-uri;
 - Unitati de invatamant (mediu) si superior;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

Terenul dispune de toate utilitatile edilitare zonei:

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

Concluzie:

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





2.4. Studiul pietei. Definirea pietii și subpietii

Standardul Internațional de Evaluare GN 1 – "Evaluarea proprietății imobiliare" menționează ca: „o piață imobiliară poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Piețele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, piețele imobiliare fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, piețele imobiliare încă sunt pe un trend atractiv și ascendent. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață.”

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale.

Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

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

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață activă, caracterizată prin oferta puțin elastică în comparație cu cererea și

prețuri în creștere, pentru amplasamente ce oferă utilizări comerciale atractive. În consecință, avem o piață a vânzătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile disponibile. Se estimează că dezechilibrul între cerere și ofertă pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel crescut al prețului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5. Analiza pieței imobiliare din România

Piața imobiliară din România a înregistrat anul trecut cel mai rapid ritm de dezvoltare din ultimii 5-7 ani. Dezvoltatorii și-au intensificat activitatea în toate sectoarele imobiliare, încercând să fructifice condițiile pozitive ale pieței și cererea în creștere. Stocurile livrate au atins valori record ale ultimilor 5 ani, înregistrându-se creșteri de 11% pentru piața rezidențială, +39% pentru stocul nou de centre comerciale, în timp ce suprafața de birouri finalizată în București a fost de 4 ori mai mare față de 2015.

Raportul global EMEA Retail Market Snapshot arată că la nivel european, așteptările indică o creștere a consumului privat de 2,2% pentru anul 2017, ceea ce înseamnă vesti bune pentru retailerii.

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

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

temperata marcata si in 2018.

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

Prețurile și-au continuat traiectoria ascendentă într-un ritm și mai redus decât anul trecut, astfel încât diferența anuală a prețurilor proprietăților rezidențiale a ajuns la +4,6%, în condițiile în care, în cele trei luni anterioare, același indicator se situa la o valoare de +5,3%.”

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

2.6. Aspecte economico – sociale ale Municipiului Craiova

Craiova este municipiul de reședință al județului Dolj, Oltenia, România, format din localitățile componente Craiova (reședința), Facai, Mofleni, Popoveni și Șimnicu de Jos și din satele Cernele, Cernelele de Sus, Izvorul Rece și Rovine. Conform recensământului din anul 2011 orașul avea o populație de 269.506 de locuitori.

Municipiul Craiova este situat în sudul României, pe malul stâng al Jiului, la ieșirea acestuia din regiunea deluroasă, la o altitudine cuprinsă între 75 și 116 m. Craiova face parte din Campia Română, mai precis din Campia Olteniei care se întinde între Dunăre, Olt și podișul Getic, fiind străbătută prin mijloc de Valea Jiului. Orașul este așezat aproximativ în centrul Olteniei, la o distanță de 227 km de București și 68 km de Dunăre. Forma orașului este foarte neregulată, în special spre partea vestică și nordică, iar interiorul orașului, spre deosebire de marginea acestuia, este foarte compact.

Municipiul Craiova îmbină, într-un mod armonios, noul și vechiul, istoria, cultura, industria, economia, agricultura, capătând o personalitate proeminentă în special în ultimii ani după revoluție, când modernizarea și-a pus amprenta în toate domeniile de activitate.

Craiova este unul din cele mai mari centre industriale ale României, chiar și în condițiile dificile legate de tranziția la economia de piață. Există în Craiova un număr important de mari uzine și fabrici orientate spre o producție foarte variată: echipament electrotehnic, locomotive electrice, avioane, tractoare și mașini agricole, autoturisme, confecții textile, îngrășăminte chimice.

Pe raza municipiului Craiova funcționează peste 600 unități cu amanuntul (din sectorul alimentar, nealimentar, universal, mixt și de alimentație publică) și 10 unități de cazare cu peste 1000 locuri, din care 7 hoteluri, 2 campinguri, un han și motel.

Populația ocupată a municipiului este de circa 110.000 persoane, iar producția industrială anuală a orașului este de aproximativ 700 miliarde lei. Locuințele existente în municipiul Craiova, de peste 100.000, au o suprafață locuibilă totală de 3400 mii mp. Lungimea totală a străzilor din municipiul nostru este de 345 km., din care 230 km sunt modernizate, fiind preocupați permanent de reducerea străzilor nemodernizate. Municipiul Craiova dispune de peste 500 km rețea apă potabilă; peste 400 km rețea de canalizare și peste 300 km conducte gaze naturale. Lungimea rețelei de tramvai este de 18,6 km cale dublă, deservită de 49 tramvaie, iar lungimea traseelor pentru autobuze este de 99,4 km, deservite de un parc de 277 autobuze. Rețeaua feroviară deservită de Regională Craiova are ca punct central municipiul Craiova, iar orașul beneficiază de serviciile unui aeroport. Învățământul de toate gradele se desfășoară în 174 unități, în procesul de învățământ fiind cuprinși peste 70.000 de elevi, circa 20.000 de studenți și aproximativ 7.200 copii înscriși în grădinițe.

În orașul Craiova se află două instituții de învățământ superior de stat: Universitatea și Universitatea de Medicină cu 16.418 studenți și trei universități particulare cu aproximativ 2300 studenți.

În Craiova se găsesc 4 spitale: Spitalul nr. 1, Spitalul nr. 2 și Spitalul nr. 3 și Spitalul C.F.R.; cu peste 3400 paturi, în aceste spitale funcționând în sectorul public 1172 de medici. Tot aici se găsesc 90 de cabinete medicale unde

isi desfasoara activitatea 186 de medici. Spitalul Clinic nr. 1 functioneaza intr-o cladire construita in 1967. In incinta spitalului functioneaza o biblioteca medicala care are un valoros fond de carte. Viata spirituala a Craiovei se reflecta in activitatea Teatrului National, care a dus fama artei teatrale romanesti pe toate meridianele lumii. Alte institutii de cultura care isi desfasoara activitatea in Cetatea Baniei sunt: Opera Romana, Teatrul pentru Copii si Tineret "Colibri", Ansamblul Folcloric "Maria Tanase" si Filarmonica "Oltenia".

Tot in Craiova se afla Muzeul "Olteniei", Palatul Jean Mihail - Muzeul de Arta si Casa Baniei. Vechi centru urbanistic al Olteniei, municipiul Craiova reprezinta un punct de referinta pe harta Romaniei de azi. Era firesc, asadar, ca orasul care i-a dat tarii si lumii pe Constantin Brancusi, Henri Coanda, Nicolae Titulescu, Gheorghe Titeica - pentru a enumera doar cateva dintre marile personalitati care s-au format aici - sa-si regaseasca propria identitate prin ceea ce il defineste cu adevarat, dar mai ales prin mentalitatile si oamenii sai. Asezare cu bogate traditii istorice si culturale, Craiova, orasul de peste Jiu, dispune de un real potential economic, aflat in plin proces de restructurare. Dar, sa nu uitam, in nici un caz, dificultatile create de punerea in aplicare a reformei societatii romanesti actuale, acest pas important care trebuie sa conduca la integrarea noastra europeana si euro-atlantica. In orasul Craiova exista retea de distributie a apei cu lungime de cca. 391 km., avand diferite diametre cuprinse intre 50 si 800 mm.

Executia acesteia a inceput in anul 1908. Materialele din care sunt executate sunt: Otel, fonta, azbociment, premo. Conductele din fonta sunt cele mai vechi, de cca. 100 ani. In marea majoritate a cartierelor exista alimentare cu apa, dar nu exista acoperire totala. Procentul de acoperire este de aproximativ 60%.

Cartierele cele mai defavorizate sunt: Bariera Valcii, Drumul Apelor, Catargiu, Brestei.

Sistemul de canalizare masoara aproximativ 360 km, avand diferite diametre. Principalele materiale utilizate pentru constructie sunt: beton, beton armat, azbociment, bazalt, P.V.C. Constructia sistemului de canalizare a inceput in anul 1910. Cartierele cele mai defavorizate sunt: Bariera Valcii, Brestei, Romanesti, Catargiu, si Brestei trebuie prevazute statii de pompare. Reteaua de iluminat public a municipiului Craiova masoara aproximativ 440 km., linii electrice aeriene 300 km. Executia primelor retele de energie dateaza din anul 1960.

Sistemul de distributie gaze naturale din municipiul Craiova, are o lungime de 530 km, din care 244 km retea cu durata de exploatare expirata. Reteaua de distributie gaze naturale acopera in proportie de 90% zona municipiului Craiova. Cele mai defavorizate cartiere sunt: Șimnic, Popoveni, Braniste, Mofleni, Facai, Drumul Apelor, Bordei.

S.C. Distrigaz-Sud Craiova Suporta din fonduri proprii numai inlocuirile de conducte de distributie gaze naturale, extinderea rețelei de distributie in municipiu se realizeaza din fondurile cetatenilor.

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

Craiova, metropola de azi, Bania de ieri – un spatiu european atractiv si competitiv, un puternic centru economic in industria constructiilor de masini si electrotehnica, corelat cu un mediu academic puternic traditional.

Orasul Craiova si Zona Metropolitana a Craiovei sunt amplasate in regiunea Oltenia. Astfel, Polul de crestere Craiova detine un rol deosebit de important in ceea ce priveste functiile sale economice, sociale, universitare si culturale, exercitate pe o arie foarte intinsa. In urma analizei SWOT, s-au identificat directiile generale de dezvoltare ale polului de crestere Craiova, corelate cu profilul polului acestuia, orientate catre industrie, invatamant si cultura, care sa faca din acesta un spatiu competitiv si atractiv pentru locuitori, vizitatori si investitori.

Astfel, profilul polului de crestere Craiova se defineste prin urmatoarele aspecte:

- Important **centru economic si industrial**, cu un mare potential economic, rezultat din combinatia ramurilor economice traditionale si a celor inovative (constructii de masini, energetica, electrotehnica);
- **centru universitar, academic si de cercetare** cu traditie, cu accent pe institutiile educationale si de cercetare care se axeaza pe profilul industrial si tehnologic specific polului;
- **centru cultural – istoric**, leagan al traditiilor si mostenirii istorice, care confera identitate locala si unicitatea specifica spatiului oltenesc.

2.7. Piata imobiliara in Municipiul Craiova

Al saselea oras din tara si cel mai important centru urban din Oltenia, Craiova este un important centru universitar, cu mai mult de 20.000 de studenti ce studiaza aici peste 120 de specializari – printre cele mai cautate si cu o buna reputatie fiind Facultatea de Automatica, Electronica si Computere. "Potentialul economic al orasului nu este inca exploatat la maximum, iar forta de munca are o calificare superioara competitiva si atractiva pentru investitorii din IT&C, outsourcing, aeronautica, dar si experienta semnificativa in profesii tehnice si industriale din aeronautica sau atomotive", estimeaza Gijs Klomp, Head of Capital Markets, CBRE Romania.

Specialisti de pe piata imobiliara estimeaza ca la nivel national, in 2019 si 2020, ar urma o stagnare a preturilor, urmata de o scadere semnificativa, analizand indicatori economici care ar conduce la scaderi de preturi pe piata imobiliara. Unul dintre specialistii de la nivel central estimeaza o scadere a preturilor cu 20-30% pana in 2021, ca urmare a stagnarii economiei, a faptului ca salariile nu vor mai creste in ritmul de anul trecut nici in mediul privat,

nici în cel de stat și mai ales a faptului că pe plan internațional există temeri pentru o nouă recesiune economică în viitorul apropiat. De asemenea, o limitare a programului „Prima Casa” va conduce la scăderea cererii de apartamente, iar procesul inflaționist ar putea stagna cererea de apartamente scumpe, ceea ce ar conduce la o așezare a preturilor în zona imobiliară. Doar că piața imobiliară din Craiova este atipică. Preturile au explodat, fără să existe vreun fundament economic, fără ca în Craiova să fi apărut mari investiții sau să se fi dezvoltat brusc zona din punct de vedere economic. „Toti acești factori economici pot influența decisiv piața imobiliară, numai că piața imobiliară nu urmărește întotdeauna realitățile economice. La Craiova piața imobiliară a urmat trendul creșterii de preturi din țară, fără să se țină cont de condițiile economice din această zonă, care și în acest moment suferă de investiții economice majore. De aceea, supă cum afirma vicepreședintele ARAI se achiziționează la preturile care sunt în țară, însă, în același timp, suntem mai săraci și suferim atunci când achităm rate la nivelul celor din București, Cluj, Iași, Constanța”. De asemenea, specialistul local de pe piața imobiliară estimează o stagnare a preturilor pe piața imobiliară în Craiova în perioada următoare, argumentând că atunci când vor fi construite și vor începe contractările pentru imobile, cererea nu va fi suficient de mare să absoarbă toate acele construcții, astfel că datorită concurenței între dezvoltatori, va fi un impact și asupra preturilor.

La ora actuală, raportat la prețul pe metru pătrat, în Craiova, apartamentele vechi se vând cu preturi cuprinse între 1.100 și 1.200 de euro pe metru pătrat de suprafață utilă, iar cele noi ajung la 1.200 – 1.400 de euro pe metru pătrat de suprafață utilă.

Stocul de spații de birouri de clasele A și B în Craiova este estimat la 30.000 de mp, chiria pentru spațiile de birouri de clasă A variind între 10 și 12 euro/mp și între 6 și 10 euro pentru cele de clasă B, rata de neocupare fiind de aprox. 20%. Sectorul financiar-bancar local, companiile de outsourcing (BPO), cele din industria auto și de servicii administrative (SSC) urmăresc extinderea activităților, de aceea, cererea lor de spații de birouri din Craiova are cea mai mare pondere.

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

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

2.8.1. Analiza cererii

Deși piața imobiliară autohtonă a început anul cu un avant, atât din perspectiva proiectelor care se dezvoltă, cât și a apetitului de achiziție a românilor, există amenințări că aceasta se află sub un cod galben, data de presiunea scumpirilor, a creșterii puternice a ROBOR, a aprecierii euro față de leu, dar și a majorării costurilor de construcție. Piața imobiliară rezidențială din România va funcționa cu două viteze în 2019, un an plin de provocări, pe fondul accentuării discrepanțelor între mediul urban și cel rural. Piața imobiliară românească va fi caracterizată, în continuare, de un decalaj major dintre cerere și ofertă, în condițiile în care deficitul în special de locuințe, la nivel național, este de peste 1 milion de unități locative.

Caracteristicile unei piețe în care parcele se vând unor investitori-intreprinzători în anticiparea dezvoltării sunt foarte diferite decât cele dintr-o piață în care loturi libere sunt deținute de investitori speculativi. Natura cererii pentru un teren intravilan variază funcție de motivațiile cumpărătorilor săi cei mai probabili. Întreprinzătorii sau cumpărătorii se dezvoltă imediat o proprietate sau cumpără imediat terenul în vederea dezvoltării în următorii ani.

Un astfel de investitor privește terenul ca o componentă a proprietății și care îi va aduce un profit anticipat după dezvoltarea sa. Speculatorul consideră diferit o parcelă nedezvoltată: cativa astfel de investitori vor cumpăra terenul pentru a-l revinde cu un câștig pe termen scurt.

Speculatorii pe termen scurt sunt dependenți de evoluția pieței, ei vor obține profituri mari dacă piața terenului speculat va crește și invers. Alți speculatori folosesc terenul liber ca plasament alternativ de capital pe termen lung. Fortele ce constituie cererea pentru terenuri libere intravilane interacționează în general, întrucât există un interes comun. Succesul final al investitorului întreprinzător și al investitorului pe termen lung depinde de cererea cumpărătorilor finali. Succesul speculatorului pe termen scurt depinde de abilitatea lui de a previziona ciclurile de piață pe termen scurt, care pot fi sau nu conduse de politica economică. Deși în teoria economică se sugerează că piețele terenurilor pe termen scurt sunt determinate de cererea reală a cumpărătorilor, în realitate lucrează alte forțe ale pieței. Fluctuațiile pieței pe termen scurt reflectă răspunsul pieței imobiliare la reglementările zonării și tendința participanților pe piață de a lua decizii pe baza informațiilor imperfecte. Activitatea speculatorilor pe termen scurt conduce la explozia preturilor pe piață, deseori fiind atât de ridicate încât ele depășesc cu mult ceea ce se considera a fi un cost economic rezonabil pentru investitori-intreprinzători. Cu toate acestea, întreprinzătorii pot găsi justificate preturile mari ale terenurilor cât timp presiunea crescută a cererii utilizatorilor face ca dezvoltarea să fie fezabilă economic. Pe de altă parte, dacă presiunea cererii nu e suficientă să contribuie la un nivel ridicat al preturilor, speculatorii mai degrabă vor reduce preturile cerute pentru a le aduce la nivelul solicitat de investițiile

intreprinzatorilor. Prin analiza cererii se constata ca cererea pentru cumparare de terenuri intravilane se situeaza intr-un relativ echilibru pe fondul crizei financiare care a afectat si piata imobiliara in ultimii ani, precum si a lipsei creditarii bancare. Din analiza pietei rezulta ca terenurile in zona proprietatii evaluate are valori de vanzare de $150 \div 250$ euro/mp. Ca urmare a scaderii cererii pentru proprietati imobiliare si implicit a cererii pentru terenuri, valoarea acestora a fost in stagnare sau chiar usoara crestere fata de perioada anterioara si se estimeaza aceeasi tendinta in perioada imediat urmatoare.

2.8.2. Analiza ofertei

La data intocmirii raportului de evaluare piata imobiliara pentru astfel de terenuri prezinta o evolutie in stagnare. Pe piata imobiliara terenurile libere inregistreaza de cativa ani la nivelul ofertei nivele de preturi ce urmaresc interese speculative, fara a fi luata in considerare utilizarea optima viitoare.

In general, preturile solicitate pentru loturile libere sunt corelate cu ofertele din zona de amplasare, de cele mai multe ori nefiind luate in considerare tranzactiile incheiate.

Astfel in ultima perioada s-au inregistrat scaderi de preturi, in special in zonele fara utilitati sau care nu prezinta un amplasament adecvat. La data evaluarii exista pe piata oferte de vanzare, insa nu pentru suprafete mari, ci pentru suprafete mici si terenuri in intravilanul localitatii.

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

Nr. crt.	Locatie	Zona	Caracteristici	Pret de oferta (euro /mp)	Termen de tranzactionare (luni)
1	Craiova, str. C-tin Brancoveanu, Parcul Cornitoiu, jud. Dolj	intravilan	Teren intravilan, S = 468,00 mp, utilitatile zonei	256,00	oferta de vanzare
2	Craiova, str. Al. Gen. Ghe. Magheru, vis-a vis de Piata Rosie, jud. Dolj	intravilan	Teren intravilan, S = 1.250,00 mp, utilitatile zonei	240,00	oferta de vanzare
3	Craiova, zona Siloz, jud. Dolj	intravilan	Teren intravilan, S = 1.516,00 mp, utilitatile zonei	237,00	oferta de vanzare

2.8.3. Echilibrul pietei

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

Pe piata terenurilor, in 2017 si 2018 s-au incheiat tranzactii doar catre utilizatorii finali. Aceste tranzactii, au fost insotite de o usoara crestere a preturilor, ca urmare a inregistrarii unui mediu economic si politic favorabil. Piata terenurilor ramane o piata a consumatorului final, fie ca acesta este un client doritor sa isi construiasca o casa, fie ca este dezvoltator.

Andrei Sandu, manager MediaCity a spus pentru RomaniaTV.net ca din punct de vedere al evolutiei preturilor se asteapta la o fluctuatie de pana in 5% cu trend de crestere si in perioada urmatoare daca paramaterii economici la nivel national vor fi pozitivi si intr-o relativa stabilitate politica. Terenurile, fiind un produs investitional, dinamica tranzactiilor este mai mult influentata de elementele de stabilitate economica si politica decat piata apartamentelor, care sunt elemente de imediata necesitate. In prezent exista un interes sustinut pentru terenuri, atat pentru dezvoltare rezidentiala, cat si comerciala. Dezvoltatorii experimentati selecteaza terenurile situate in zone centrale si zone cu infrastructura buna, situatie clara de urbanism si parametrii buni de construire, la preturi care reflecta posibilitatile de edificare. Preturile vor putea creste usor pentru astfel de terenuri, in conditiile in care si preturile pentru spatiile rezidentiale vor creste iar vanzarile se vor realiza inca din faza de proiect. Florin Nine, director in cadrul Regatta spune ca „dezvoltatorii vor fi atat companii mari, locale sau straine, dar si mici antreprenori care dezvolta proiecte de dimensiuni reduse, pana la 20 de unitati”.

Concluzii cu privire la analiza de piata

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

Aria pietei este una urbana si apartine unei **zone mediane** de tip rezidential, zona intens populata avand un grad de construire de peste 60%.

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

- **caracteristici cerere:** redusa, dar peste oferta de proprietati cu amplasament atractiv si utilizari alternative multiple, din cauza lipsei de lichiditati a potentialilor cumpatori, motivata de politica

monetara si administrativa a bancii centrale, politica de risc a bancilor si atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reala de cumparare.

- **caracteristici oferta:** mai mica – in comparatie cu dimensiunile cererii.
- **echilibru cerere – oferta:** pe piata proprietatilor similare celei evaluate fiind influentata de capacitatea actuala, dar si viitoare de absorbtie a pietei de bunuri de consum, larg consum si consum indelungat, deci functie de evolutia vanzarilor, la momentul actual consider starea pietei imobiliare, pe acest segment, **in stagnare.**
- **tendințe:** stabilizare si crestere a tranzactiilor imobiliare.
- cotații oferte preturi unitare de vanzare terenuri (in zona pretul de vanzare este cuprins intre **150 - 250 euro/mp** in functie de zona, suprafata si accesul la utilitati).

Piata imobiliara este o piata activa.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de "cea mai buna utilizare" (CMBU) este in stransa si directa corelatie cu valoarea de piata. Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitiva si profitabila a acesteia.

"CMBU este definita ca "utilizarea cea mai probabila a proprietatii, posibila din punct de vedere fizic, justificata in mod adecvat, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii evaluate".

Conceptul de "**cea mai bună utilizare**" reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării

Relațiile dintre comportamentul economic si evaluare sunt evidente clar pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare. Când scopul evaluării este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Cea mai buna utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber;
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească următoarele criterii:

- permisă legal;
- posibilă fizic;
- justificată adecvat;
- fezabilă financiar;
- maxim profitabilă.

Avand in vedere ca proprietatile evaluate au o particularitate care limiteaza posibilitatile de utilizare, acestea fiind amplasate in zona centrala a municipiului, fiind ocupate de constructii cu destinatie comerciala, cladiri aflate in starea foarte buna, consideram ca cea mai buna utilizare este de teren cu destinatie **comerciala**.

Chiar si in aceasta situatie sunt respectate prevederile Standardelor Anevar 2018 respectiv:

- produce efecte economice pozitive, avand in vedere functiunile permise de catre PUG;
- utilizarile propuse sunt dimensionate in corespondenta cu suprafata lotului de teren, astfel sa existe acces neingradit si o functionalitate adecvata, fiind realizabile din punct de vedere fizic si tehnic in baza studiilor de fezabilitate aferente, cat si permissive legal fiind in concordanta cu Planul urbanistic general al mun. Craiova (PUG).
- se considera oportuna si fezabila financiar executarea unei astfel de investitii.

3.1.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber poate fi utilizarea prezentă, construcția, subîmpărțirea sau unirea cu altă proprietate. Cea mai buna utilizare a terenului liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor.

Ca alternativă, terenul poate fi păstrat ca investiție. Utilizarea potențială și nu utilizarea existentă determină de obicei prețul care va fi plătit pentru teren în cazul în care respectiva utilizare este fezabilă din punct de vedere economic.

Analiza planurilor zonale, a vecinătăților, conduce la concluzia că posibilitatea utilizării terenului în alte moduri decât este folosit în prezent nu este atractivă.

3.1.2. Cea mai bună utilizare a terenului construit

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită este caracteristică utilizării care trebuie să fie realizată pe o proprietate prin prisma construcțiilor existente și a celor ideale descrise în concluzia analizei asupra celei mai bune utilizări a terenului ca fiind liber.

Cea mai bună utilizare a proprietății evaluate ca fiind construită poate fi continuarea utilizării existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o altă utilizare, ori o combinația a acestor alternative.

Se constată că cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare ca fiind construită este cea actuală, deoarece are cea mai mare valoare a proprietății evaluate

Având în vedere solicitarea pentru care se întocmește prezentul raport de evaluare respectiv estimarea valorii terenului în vederea vânzării, Evaluatorul considera că cea mai bună utilizare a terenului este cea actuală, respectiv comercială.

3.2. Modul de abordare a valorii

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

3.2.1. Abordarea prin piață

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

Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele:

- ☞ drepturile de proprietate;
- ☞ condițiile de finanțare;
- ☞ condițiile de vânzare;
- ☞ condițiile impuse de piață;
- ☞ amplasament / locație;
- ☞ suprafața;
- ☞ forma terenurilor.

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

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat în mun. Craiova, str. C-tin Brancoveanu, Parcul Cornitoiu, jud. Dolj, în suprafața de 468,00 mp, cu o formă regulată, destinația curți-construcții, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 256,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul www.imobiliare.ro. Comparabila a fost verificată telefonic.

← → ↻ https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/cornitoiu/teren-constructii-de-vanzare-XV05030TB?lista=2351997

Apps G pensiunea aras - Că... G cazare bursa - Căut... Început de an. 2017... A.E.C. Felicitare cu brad e... Wacom Inkspace A... A.E.C. Search

Prima pagină > Terenuri construcții de vânzare > Terenuri construcții de vânzare în Craiova > zona Cornitoiu Înapoi în listă Următorul anunț

Teren 468 mp (Parcul Cornitoiu)

Craiova, zona Cornitoiu - Vezi hartă Actualizat în 11.03.2017

120.000 EUR
256,41 EUR / mp
Comision 0% cumpărător

Anunț publicat de:

 **OANA S**
proprietar

 **Folder**

0766.466.102

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului XV05030TB, de pe Imobiliare.ro

Numele tău *

Telefon

Email *

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul XV05030TB rasită pe Imobiliare.ro

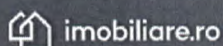



 **Salvează**

 **Adaugă notițe**

← → ↻ https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/cornitoiu/teren-constructii-de-vanzare-XV05030TB?lista=2351997

Apps G pensiunea aras - Că... G cazare bursa - Căut... Început de an. 2017... A.E.C. Felicitare cu brad e... Wacom Inkspace A... A.E.C.

 **imobiliare.ro**

120.000 EUR - Teren 468 mp (Parcul Cornitoiu)

Craiova, zona Cornitoiu - Vezi hartă

Caracteristici

Suprafață teren:	468 mp	Tip teren:	construcții
Front stradal:	26 m	Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	Nu

Specificații

Alte detalii

Vand teren intravilan cu suprafata de 468 mp in Craiova, str.C-tin Brancoveanu (Parcul Cornitoiu). Este pretabil atat pentru constructie casa, cat si pentru spatii comerciale, bloc etc.

Front strada = 26 m

Strada asfaltata si iluminata

Gaze

Curent pe strada mono\trifazic

Apa si canalizare

COMPARABILA 2: Teren intravilan, situat in mun. Craiova, str. Al. Gen. Ghe. Magheru, vis-a vis de Piata Rosie, jud. Dolj, in suprafata de 1.250,00 mp, cu o forma regulata, destinatia curti-constructii, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 240,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul www.magazinuldecase.ro. Comparabila a fost verificata telefonic.

← → ↻ ⓘ Nesecurizat | www.magazinuldecase.ro/anunturi-imobiliare-craiova/421843-vanzare-teren-valea-rosie.html

Aplicatii A.E.C.

Vand teren intravilan 1250 mp, vis-a-vis de piata Valea Rosie Craiova, dubla deschidere (652 mp - Al. Gen. Ghe. Magheru 1C; 600 mp - Al. Gen. Ghe. Magheru 1B), utilitati, pretabil constructie. Pret: 300.000 Euro, TVA inclus.

DETALII IMOBIL VAND TEREN INTRAVILAN 1250 MP - PIATA VALEA ROSIE CRAIOVA

Pret/m ²	240,00 €
Strada	Al. Gen. Ghe. Magheru
Suprafata	1250 m ²

POZITIONARE PE HARTA



COMPARABILA 3: Teren intravilan, situat in mun. Craiova, zona Siloz, jud. Dolj, in suprafata de 1.156,00 mp, cu o forma regulata, destinatia curti-constructii, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 237,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul www.storia.ro. Comparabila a fost verificata telefonic.

← → ↻ 🔒 https://www.storia.ro/oferta/teren-zona-centrala-id-2783-IDfy38.html#d502c718de

Aplicatii A.E.C.

360 000 € 1 516 m² Dolj (judet), Siloz

Salveaza Contact

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 1 516 m²

Descriere anunt

Teren intravilan zona Centrala, pe care este construita o casa cu amprenta la sol 77 mp si deschidere la strada 15.3 metri liniari. Terenul este racordat la toate utilitatile. Stabileste o intalnire la sediul firmei noastre tel.0774633157.Comision intre 2%-3,5% +TVA.

Harta

Vanzatorul nu a specificat adresa exacta, dar proprietatea se afla in zona evidentiata pe harta.

Raporteaza

Agentie imobiliara

Compania UNIC

0 774 633 157

Aliseaza numarul

str. Dimitrie Bolintineanu, Nr. 14, Craiova, judet Dolj, Craiova, Dolj (localitate)

Vezi toate ofertele

Grila de calcul

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	travilan, mun. str. I. D. Sirbu, nr. jud. Dolj	mun. Craiova, str. C-tin Brancoveanu, Parcul Cornitoiu, jud. Dolj	mun. Craiova, str. Al. Gen. Ghe. Magheru, vis-a vis de Piata Rosie, jud. Dolj	mun. Craiova, zona Siloz, jud. Dolj
Provenienta informatii comparabile		www.imobiliare.ro	www.mgazinuldecase.ro	www.storia.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		256,00	240,00	237,00
Drepturi proprietate transmise	libera	libera	libera	libera
Pret ajustat		256,00	240,00	237,00
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Pret ajustat		256,00	240,00	237,00
Conditii ale pietei		la vanzare	la vanzare	la vanzare
Corectie		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Pret ajustat		230,40	216,00	213,30
Cheltuieli dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat		230,40	216,00	213,30
Corectii pentru:				
Amplasament si acces	Subiect	mult mai bun	mai bun	mai bun
Corectie		-35,00%	-35,00%	-35,00%
Valoare ajustare		-80,64	-75,60	-74,66
Suprafata teren (mp)	14,00	468,00	1.250,00	1.516,00
Corectie		3,54	11,36	14,02
Valoare ajustare		3,54	11,36	14,02
Restrictii constructii	construibil	similar	similar	similar
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate	similar	similar	similar
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Valoare corectie		0,00	0,00	0,00
Acces	bun	similar	similar	similar
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Valoare corectie		0,00	0,00	0,00
Alte ajustari	nu	nu	nu	nu
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Valoare corectie		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		-77,10	-64,24	-60,64
PRET AJUSTAT		153,30	151,76	152,67
Valoare unitara				153
				723
Valoare totala				17.442
				82.395

Explicitarea ajustarilor:

- Tranzactiile nu sunt efectuate si sunt oferte de vanzare. Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat; prin aceasta marja se maresc aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare cat mai apropiate. Spre exemplu, preturi mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. În cazul de față marja de negociere este de -10%, pe baza informațiilor obținute de la agențiile imobiliare locale;

2. Amplasamentul afecteaza valoarea proprietatii. Pentru amplasamentul superior aferent proprietatilor comparabile 1, 2 si 3 s-a aplicat o ajustare negativa de 35%;
 3. Diferenta de suprafata a terenurilor afecteaza valoarea proprietatii. Analizand piata imobiliara s-a constatat ca o diferenta de suprafata de ± 100 mp, afecteaza pretul unitar cu $\pm 1,00$ euro/mp;
- Celelalte criterii de comparatie nu necesita ajustari.

CAPITOLUL 4. ESTIMAREA VALORII FINALE

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a ipotezelor speciale, valoarea de piata estimată a proprietatii imobiliare **Teren intravilan situat in Craiova, str. I. D. Sirbu, nr. 7A, in suprafata totala de 114,00 mp, aflat in domeniul privat al Municipiului Craiova**, la data de 04.07.2019 este de:

Specificatie	Valoare estimata (lei)	Valoare estimata (euro)
Teren - str. I. D. Sirbu, nr. 7A, S = 114,00 mp	82.395 lei	17.442 €
Valoare unitara / mp	723 lei	153 €

Nota 1: Valorile de mai sus nu contin T.V.A.

Nota 2: Valorile propuse sunt valabile la data de 04.07.2019, urmând a fi corectate ori de câte ori piata o cere.

Evaluatorul consideră că valorile de mai sus sunt realiste si pot constitui bază pentru stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea stabilirii pretului de pornire al negocierii directe a terenului catre Dl. Sisu Marius Daniel, sub rezerva limitelor mentionate.

A.E.C. CONSULTING S.R.L. Bacau certifica obiectivitatea rezultatului lucrarii precum si lipsa intereselor personale ale evaluatorilor in legatura cu proprietatea evaluata.

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

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



Victor Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



CAPITOLUL 5. ANEXE – ACTELE EMISE



MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Str. A.I. Cuza, Nr. 7 Tel.: 40251/416235
Craiova, 200585 Fax: 40251/411561
consiliulocal@primariacraiova.ro
www.primariacraiova.ro



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 117680/ 2019

CĂTRE,
SC A.E.C. CONSULTING SRL,
Mun. Bacău, str. Pictor Th. Aman, nr. 94C, et.5, cam.8,
Jud. Bacău

Prin Hotărârea nr.434/2013, Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat vânzarea prin negociere directă, către Șisu Marius Daniel, a terenului care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, în suprafață de 114 mp., situat în cart.Eroilor, str.I.D.Sîrbu, nr.7A, identificat în anexa care face parte integrantă din hotărâre. Conform art.4, prețul de pornire al negocierii vânzării terenului identificat la art.3 din hotărârea menționată, va fi stabilit pe baza unui raport de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

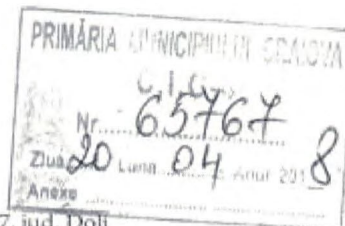
Având în vedere Contractul de Servicii nr.81506/03.05.2019, ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să procedați la stabilirea, printr-un raport de evaluare, a prețului de pornire al negocierii vânzării terenului ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, în suprafață de 114 mp, situat în cart.Eroilor, str.I.D.Sîrbu, nr.7A.

Director,
Ionuț

Activ,
Bălea

Șef Serviciu,
Lucian Mitucă

FG/2EX



CĂTRE,

MUN. CRAIOVA

Sediu: Craiova, str. A.I. Cuza nr.7, jud. Dolj

Subsemnatul Şişu Marius-Daniel, cu domiciliul în Mun. Craiova, str. Înfrăţirii nr.9, bl. II, sc.1, ap.5, j. formulez prezenta

Subsemnatul
23.04.18

CERERE

Prin care vă solicit să efectuaţi toate demersurile legale care se impun în vederea lemarării procedurii notariale pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică cu privire la terenul în suprafaţă de 114 m.p. situat în Craiova, str. I.D. Sârbu nr.7A, jud. Dolj.

Vă reamintesc că potrivit HCL Craiova nr.434/2013 a fost aprobată vânzarea prin negociere directă către subsemnatul, a suprafeţei de teren anterior menţionată iar până în prezent, subsemnatul mi-am îndeplinit obligaţiile menţionate în acest act administrativ, în sensul că am dezmembrat suprafaţa de teren din care urmează să se facă vânzarea, conform HCL Craiova nr.68/2018.

Ca atare, având în vedere că au fost îndeplinite obligaţiile menţionate în cuprinsul HCL Craiova nr.434/2013 şi ale HCL Craiova nr.68/2018, vă solicit să puneţi în aplicare aceste acte administrative şi să demaraţi procedurile notariale necesare, în vederea semnării contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.

Cu consideraţie,
Şişu Marius-Daniel

2 3332 / 23.04.18

12
12
12

CĂTRE,

MUN. CRAIOVA

Sediu: Craiova, str. A.I. Cuza nr.7, jud. Dolj

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA	
C.C-1	
Nr.	158 204
Ziua	08 Luna 11 Anul 2014
Anexe	

subsemnatul Şişu Marius-Daniel, cu domiciliul în Mun. Craiova, str. Înfrăşirii nr.9.

J. ap.5, jud. Dolj, formulez prezenta

CERERE

Prin care vă solicit să efectuaţi toate demersurile legale care se impun în vederea vânzării către subsemnatul prin negociere directă a terenului în suprafaţă de 114 m.p. situat în Craiova, str. I.D. Sărbu nr.7A, jud. Dolj pe care îl deţin în concesiune în temeiul contractului de concesiune nr.267/2005, încheiat între subsemnatul şi Consiliul Local al Mun. Craiova.

Vă reamintesc că potrivit HCL Craiova nr.434/2013 a fost aprobată vânzarea prin negociere directă către subsemnatul, a suprafeţei de teren anterior menţionată iar până în prezent, subsemnatul mi-am îndeplinit obligaţiile menţionate la art.2 din acest act administrativ, în sensul că am dezmembrat suprafaţa de teren din care urmează să se facă vânzare, suprafaţă întabulată pe numele Municipiului Craiova în CF nr.32993 şi având număr cadastral 16336, conform documentaţiei cadastrale pe care o anexez la prezenta cerere.

Ca atare, având în vedere că subsemnatul mi-am îndeplinit obligaţiile menţionate în cuprinsul HCL Craiova nr.434/2013, vă solicit să puneţi în aplicare acest act administrativ şi să demaraţi procedurile necesare în vederea finalizării procedurii de vânzare prin negociere directă şi semnării contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.

Cu consideraţie,
Şişu Marius-Daniel

ap. 4310/09.11.14

**MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA**

HOTĂRÂREA NR.434

privind vânzarea, prin negociere directă, a unui teren care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în cart.Eroilor, str.I.D.Sîrbu, nr.7A

Consiliul Local al Municipiului Craiova întrunit în ședința ordinară din data de 25.07.2013;

Având în vedere raportul nr.108350/2013 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune vânzarea, prin negociere directă, a unui teren care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în cart.Eroilor, str.I.D.Sîrbu, nr.7A și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 196, 198, 199, 200 și 201/2013;

În conformitate cu prevederile Legii nr.7/1996, republicată, privind cadastrul și publicitatea imobiliară;

În temeiul art.36 alin.2 lit.e coroborat cu alin.5 lit. b, art.45 alin.3, art.123, art.61 alin.2 și art.115, alin.1, lit.b din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă modificarea obiectului contractului de concesiune nr.267/2005, încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și Șisu Marius Daniel, prin majorarea suprafeței de teren concesionate, situată în cart.Eroilor, str.I.D.Sîrbu, nr.7A, de la 103,40 mp., la 114 mp., identificată în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. În termen de 60 de zile de la încheierea actului adițional de modificare a contractului de concesiune, Șisu Marius Daniel are următoarele obligații:

- a) să plătească contravaloarea folosinței terenului în suprafață de 10,60 mp., la nivelul redevenței, calculată conform legislației în vigoare, pe ultimii 3 ani, cu majorări și penalități;
- b) să întreprindă demersurile necesare dezmembrării terenului în suprafață de 1033 mp., intabulat pe numele Municipiului Craiova, în Cartea Funciară nr.32993, având număr cadastrel 169.16, în două loturi:
 - lotul 1, în suprafață totală de 114 mp., ocupată de construcțiile proprietății dlui.Șisu Marius Daniel;
 - lotul 2, în suprafață de 919 mp.,

identificate conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre, pe cheltuielile concesionarului.

Art.3. Se aprobă vânzarea, prin negociere directă, către Șisu Marius Daniel, a terenului care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, în suprafață de 114 mp., situat în cart.Eroilor, str.I.D.Sîrbu, nr.7A, identificat în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Prețul de pornire al negocierii vânzării terenului identificat la art.3 din prezenta hotărâre, va fi stabilit pe baza raportului de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Art.5. Cheltuielile ocazionate pentru perfectarea actelor notariale și efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege, vor fi suportate de către Șisu Marius Daniel.

Art.6. Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să semneze actul adițional de modificare a contractului de concesiune prevăzut la art.1 din prezenta hotărâre, să desemneze comisia de negociere a prețului de vânzare a terenului identificat la art.3 din prezenta hotărâre, să reprezinte Municipiul Craiova în fața notarului public pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare și la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj pentru încheierea, semnarea și efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.

Art.7. Pe data prezentei hotărâri, se modifică în mod corespunzător Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.16/31.01.2008, nr.223/24.04.2008 și nr.45/31.07.2008.

Art.8. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu, Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ și Șisu Marius Daniel vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Silviu Cristian ȘTEFĂNESCU-DRAGOTĂ

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,

Nicoleta MIULESCU

ANCP

**OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA DOLJ
OPERATOR CU CARACTER PERSONAL NR.832**

Dosar nr. 26025/2011

INCHIERE nr. 26025

Registrator -

Asistent - registrator Obennu Alina Florentina

Dovan Sorin Lucian
registrator

Asupra cererii introduse de Municipiul Craiova privind înregistrarea dreptului de proprietate în Cartea Funciară, în baza Hotărârii nr. 277/2011- CL Craiova, Referat nr. 8220/2011, Adeverința nr. 77350/2011- Primăria Craiova, Decret nr. 428/1970, Decret nr. 511/1969, Adeverința nr. 48552/2011- Primăria Craiova, Hotărârea nr. 223/2008- CL Craiova, Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Craiova, Hotărârea nr. 226/2010 CL Craiova- Anexa 3, Referat nr. 9472/2010- Instituția Prefectului Dolj, Referat nr. 18067/2008- Instituția Prefectului Dolj.

Văzând referatul asistentului - registrator, în sensul că nu există plăteli la înscriere, fiind îndeplinite condițiile prevăzute de art. 48 din Legea nr.7/1996 cu modificările și completările ulterioare, taxă achitată în sumă de 0 lei prin chitanța seria nr. 0/2011 pt. serviciul de publicitate imobiliară cu codul 2.1.1.

DISPUNE

Admite cererea înregistrată sub nr. 26025/2011 privind înregistrarea dreptului de proprietate în Cartea Funciară, în baza Hotărârii nr. 277/2011- CL Craiova, Referat nr. 8220/2011, Adeverința nr. 77350/2011- Primăria Craiova, Decret nr. 428/1970, Decret nr. 511/1969, Adeverința nr. 48552/2011- Primăria Craiova, Hotărârea nr. 223/2008- CL Craiova, Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Craiova, Hotărârea nr. 226/2010 CL Craiova- Anexa 3, Referat nr. 9472/2010- Instituția Prefectului Dolj, Referat nr. 18067/2008- Instituția Prefectului Dolj.

Dispune actualizarea CF nr. 32993 a loc. Craiova în sensul că să se înregistreze dreptul de proprietate asupra terenului de zărm A 2 compus din teren învecinat în suprafața de 1031 mp. situat în Craiova, cart. Eraflor, str. I.D. Sârbu, nr. 7 A, (fost cart. Valea Rosie) în folosința Municipiului Craiova- Domeniul privat, sub B 2.

Prezența se va comunica

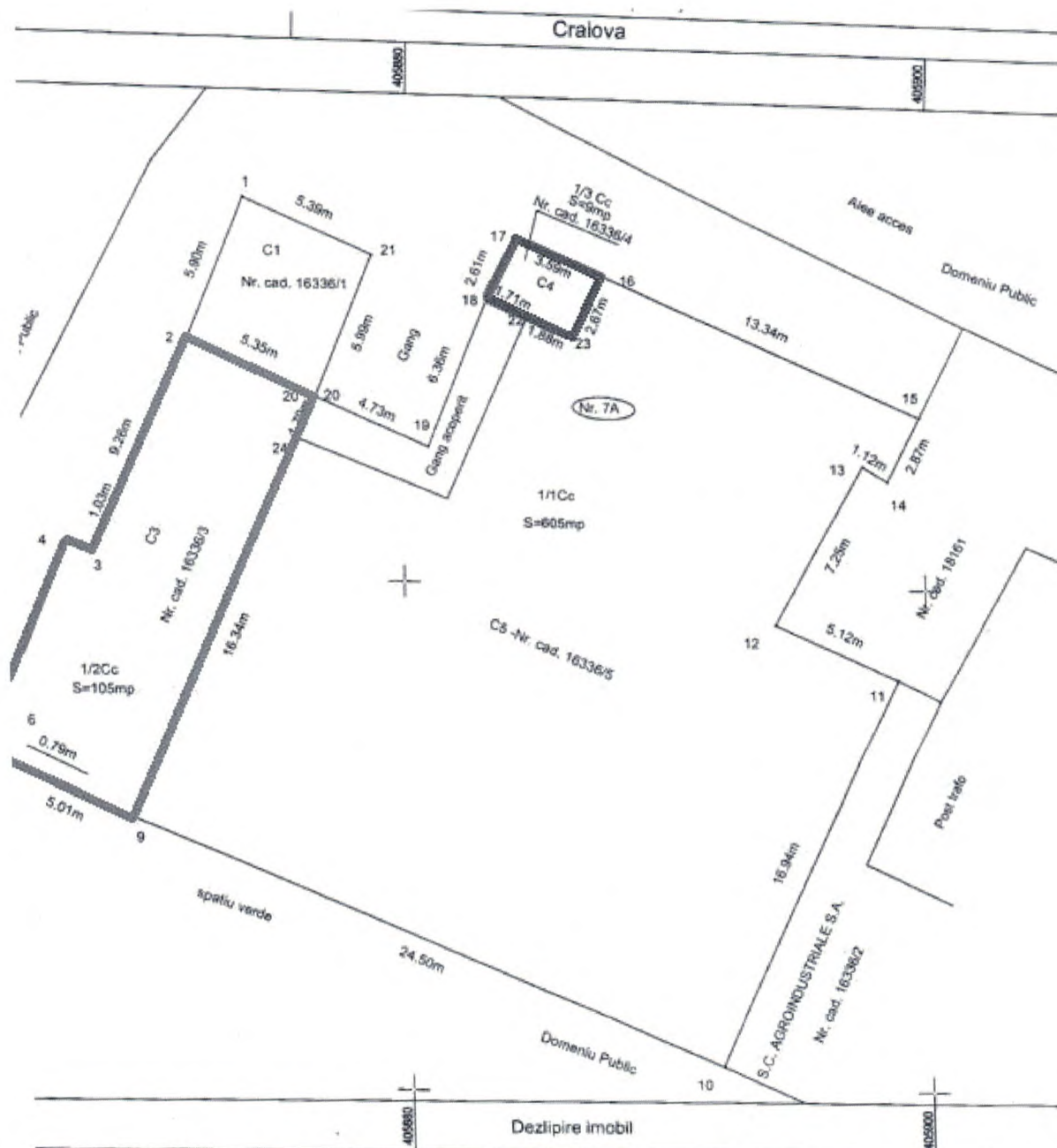
- Municipiul Craiova

Conform art.50 alin.2 din Legea nr.7/1996 modificată prin OUG nr.64/2010, persoanele interesate pot formula cerere de reexaminare a încheierii, în termen de 15 zile de la comunicare, care se soluționează prin încheiere de către registratorul-sed din cadrul OCPI Dolj.

Dată la data de 15.09.2011

REGISTRATOR

ASISTENT - registrator



actuala (dupa dezlipire)		Situatia viitoare (dupa dezlipire)			
Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
Cc	Teren imprejmuit cu zid constructii	16336/6	605	Cc	Teren imprejmuit cu zid c
		16336/7	105	Cc	Teren imprejmuit cu zid c
		16336/8	9	Cc	Teren imprejmuit cu zid o
		Total	719		

it: TOPOELCAD CONSULT S.R.L.
i executarea masuratorilor la teren,
lea intocmirii documentatiei cadastrale si
fenta acestora cu realitatea din teren

Semnatura si stamila

OP

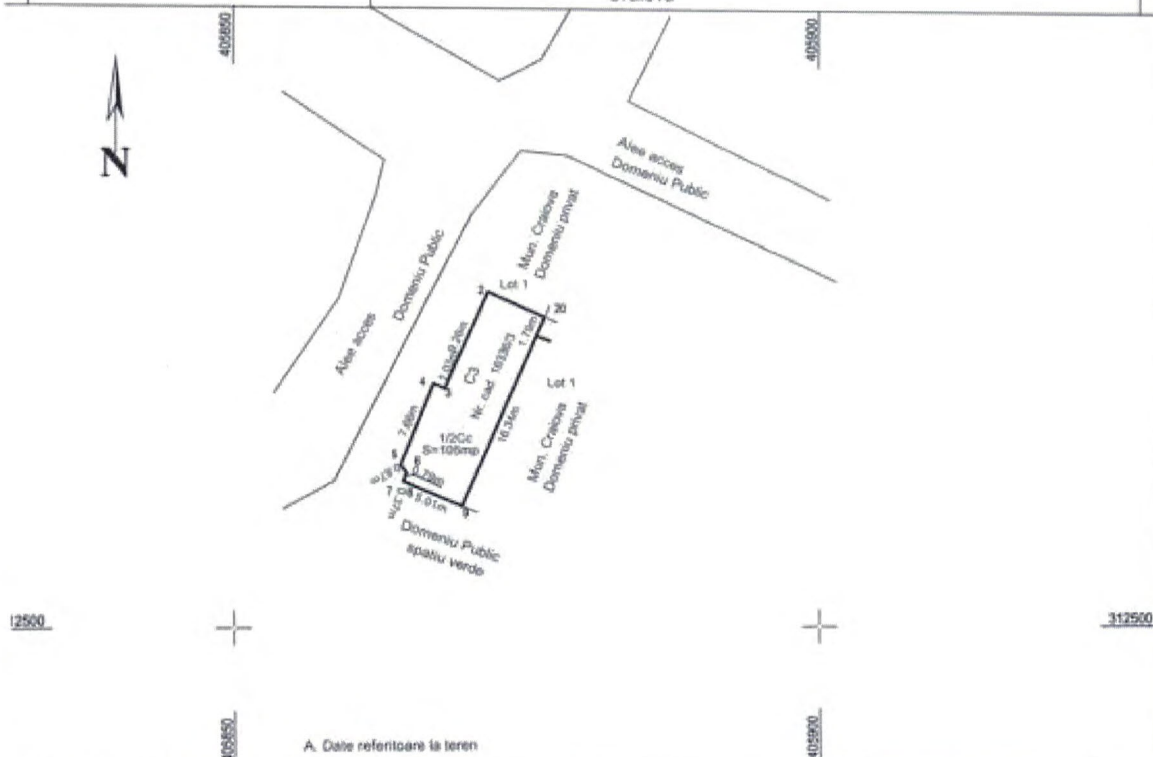
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE

ANEXA NR. 1.35 la regulament

Lotul 2

scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului: Intravilan
16336/3	105	mun. Craiova, cart. Eroilor, str. I. D. Sirbu, nr. 7A (fost cart. Vales Rosie)
Nr. Carte Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Craiova



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1/2	Cc	105	Teren imprejmuit cu zid constructie
Total		105	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1 fost C3	CAS	105	-Complex comercial cu nr. cad. 16336/3
Total		105	

Suprafata totala masurata a imobilului=105mp
Suprafata din act=105mp

Exe-
TOP
con-

Conform cu planul de amplasament si delimitare al terenului, acesta este in posesia si proprietatea domnului LAURA, care a fost inregistrat la Serviciul Public de Cadastru si Publicitate Imobiliara Craiova, in baza de date cadastrale, cu nr. de inregistrare 106213/11.07.2017.

Semnatura si stampila

Data: Iulie 2017

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si stampila

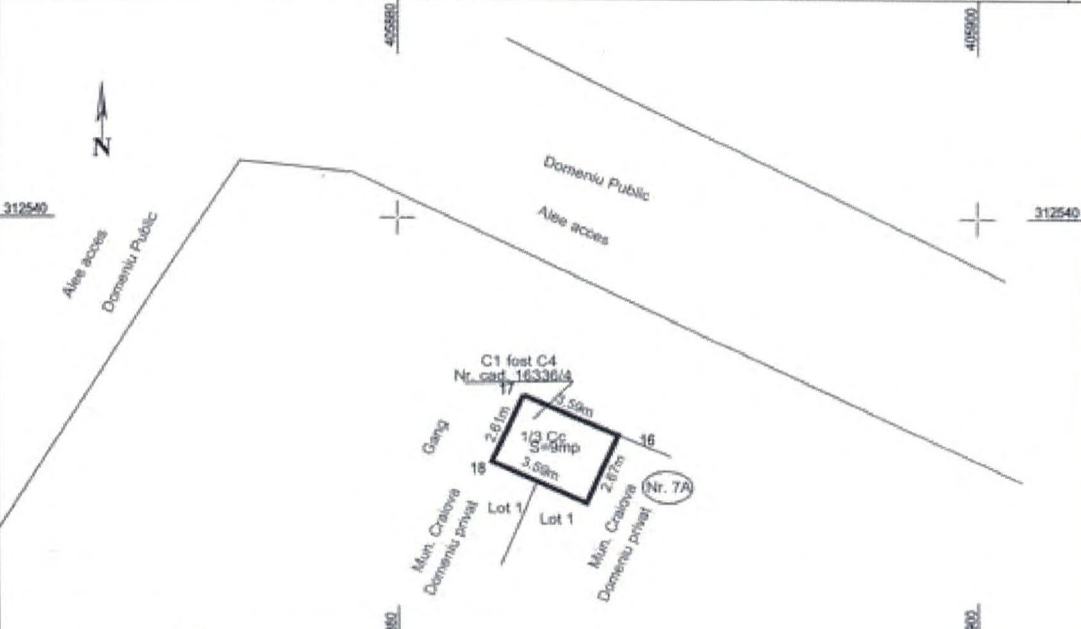
Data:

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE
Lotul 3
scara 1:200

ANEXA NR. 1.35 la regulament

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului: Intravilan
16336/4	9	mun. Craiova, cart. Eroilor, str. I. D. Sirbu, nr. 7A (fost cart. Valea Rosie)

Nr. Carte Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	Craiova



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1/3	Cc	9	Teren imprejmuit cu zid constructie.
Total		9	

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1 fost C4	CA	9	-Wc- cu nr.cad.16336/4
Total		9	

Suprafata totala masurata a imobilului=9mp
Suprafata din act=9mp

Executanti,
TOPO EL CAD CONSULT SRL

Confirm executarea masuratorii
corectitudinea intocmirii documentatiei
este cu rezultate

Semnatura si
tula 2017

Confirm intocmirea
integrata si

Inspector:
LAURA

i in baza de date
arului cadastral

tura si stampila

Data:

CĂTRE,

MUN. CRAIOVA

Sediu: Craiova, str. A.I. Cuza nr.7, jud. Dolj



Subsemnatul Șîșu Marius-Daniel, cu domiciliul în Mun. Craiova, :

formulez prezenta

CERERE

Prin care vă solicit să efectuați toate demersurile legale care se impun în vederea demarării procedurii notariale pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică cu privire la terenul în suprafață de 114 m.p. situat în Craiova, str. I.D. Sârbu nr.7A, jud. Dolj.

Vă reamintesc că potrivit HCL Craiova nr.434/2013 a fost aprobată vânzarea prin negociere directă către subsemnatul, a suprafeței de teren anterior menționată iar până în prezent, subsemnatul mi-am îndeplinit obligațiile menționate în acest act administrativ, în sensul că am dezmembrat suprafața de teren din care urmează să se facă vânzarea, conform HCL Craiova nr.68/2018.

Ca atare, având în vedere că au fost îndeplinite obligațiile menționate în cuprinsul HCL Craiova nr.434/2013 și ale HCL Craiova nr.68/2018, vă solicit să puneți în aplicare aceste acte administrative și să demarați procedurile notariale necesare, în vederea semnării contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.

Cu considerație,
Șîșu Marius-Daniel

2 3332 / 23.04.18

Dr. Marita
13.11.17

CĂTRE,

MUN. CRAIOVA

Sediu: Craiova, str. A.I. Cuza nr.7, jud. Dolj

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA		
C.I.C-1		
Nr.	158/2017	
Ziua	Luna	Anul 2017
Anexe		

Subsemnatul Şişu Marius-Daniel, cu domiciliul în M

ud, Dolj, formulez prezenta

Dr. Volcinschi
09.11.17

CERERE

Prin care vă solicit să efectuaţi toate demersurile legale care se impun în vederea vânzării către subsemnatul prin negociere directă a terenului în suprafaţă de 114 m.p. situat în ud. Dolj pe care îl deţin în concesiune în temeiul contractului de concesiune nr.267/2005, încheiat între subsemnatul şi Consiliul Local al Mun. Craiova.

Vă reamintesc că potrivit HCL Craiova nr.434/2013 a fost aprobată vânzarea prin negociere directă către subsemnatul, a suprafeţei de teren anterior menţionată iar până în prezent, subsemnatul mi-am îndeplinit obligaţiile menţionate la art.2 din acest act administrativ, în sensul că am dezmembrat suprafaţa de teren din care urmează să se facă vânzare, suprafaţă întabulată pe numele Municipiului Craiova în CF nr.32993 şi având număr cadastral 16336, conform documentaţiei cadastrale pe care o anexez la prezenta cerere.

Ca atare, având în vedere că subsemnatul mi-am îndeplinit obligaţiile menţionate în cuprinsul HCL Craiova nr.434/2013, vă solicit să puneţi în aplicare acest act administrativ şi să demaraţi procedurile necesare în vederea finalizării procedurii de vânzare prin negociere directă şi semnării contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.

Cu consideraţie,
Şişu Marius-Daniel

Dr. 4910/09.11.17

HOTĂRÂREA NR.434

privind vânzarea, prin negociere directă, a unui teren care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în cart.Eroilor, str.I.D.Sîrbu, nr.7A

Consiliul Local al Municipiului Craiova întrunit în ședința ordinară din data de 25.07.2013;

Având în vedere raportul nr.108350/2013 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune vânzarea, prin negociere directă, a unui teren care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în cart.Eroilor, str.I.D.Sîrbu, nr.7A și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 196, 198, 199, 200 și 201/2013;

În conformitate cu prevederile Legii nr.7/1996, republicată, privind cadastrul și publicitatea imobiliară;

În temeiul art.36 alin.2 lit.c coroborat cu alin.5 lit. b, art.45 alin.3, art.123, art.61 alin.2 și art.115, alin.1, lit.b din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă modificarea obiectului contractului de concesiune nr.267/2005, încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și Șisu Marius Daniel, prin majorarea suprafeței de teren concesionate, situată în cart.Eroilor, str.I.D.Sîrbu, nr.7A, de la 103,40 mp., la 114 mp., identificată în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. În termen de 60 de zile de la încheierea actului adițional de modificare a contractului de concesiune, Șisu Marius Daniel are următoarele obligații:

- a) să plătească contravaloarea folosinței terenului în suprafață de 10,60 mp., la nivelul redevenței, calculată conform legislației în vigoare, pe ultimii 3 ani, cu majorări și penalități;
- b) să întreprindă demersurile necesare dezmembrării terenului în suprafață de 1033 mp., intabulat pe numele Municipiului Craiova, în Cartea Funciară nr.32993, având număr cadastral 16336, în două loturi:
 - lotul 1, în suprafață totală de 114 mp., ocupată de construcțiile proprietatea dlui.Șisu Marius Daniel;
 - lotul 2, în suprafață de 919 mp.,

identificate conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre, pe cheltuiala concesionarului.

Art.3. Se aprobă vânzarea, prin negociere directă, către Șisu Marius Daniel, a terenului care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, în suprafață de 114 mp., situat în cart.Eroilor, str.I.D.Sîrbu, nr.7A, identificat în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

- Art.4.** Prețul de pornire al negocierii vânzării terenului identificat la art.3 din prezenta hotărâre, va fi stabilit pe baza raportului de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.5.** Cheltuielile ocazionate pentru perfectarea actelor notariale și efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege, vor fi suportate de către Șisu Marius Daniel.
- Art.6.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să semneze actul adițional de modificare a contractului de concesiune prevăzut la art.1 din prezenta hotărâre, să desemneze comisia de negociere a prețului de vânzare a terenului identificat la art.3 din prezenta hotărâre, să reprezinte Municipiul Craiova în fața notarului public pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare și la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj pentru încheierea, semnarea și efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.
- Art.7.** Pe data prezentei hotărâri, se modifică în mod corespunzător Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.16/31.01.2008, nr.223/24.04.2008 și nr.45/31.07.2008.
- Art.8.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu, Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ și Șisu Marius Daniel vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Silviu Cristian ȘTEFĂNESCU-DRAGOTĂ

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

Nicoleta MIULESCU

ANCPI

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA DOLJ
OPERATOR CU CARACTER PERSONAL NR.832

Dosar nr. 26025/2011

ÎNCHIEIERE nr. 26025

Registrator -

Asistent - registrator - Obeanu Alina Florentina

Dovan Sorin Lucian
registrator

Asupra cererii introduse de Municipiul Craiova privind înscrierea dreptului de proprietate în Cartea Funciară, în baza Hotărârii nr. 277/2011- CL Craiova, Referat nr. 8220/2011, Adeverința nr. 77350/2011- Primăria Craiova, Decret nr. 428/1970, Decret nr. 511/1969, Adeverința nr. 48552/2011- Primăria Craiova, Hotărârea nr. 223/2008- CL Craiova, Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Craiova, Hotărârea nr. 226/2010- CL Craiova- Anexa 3, Referat nr. 9472/2010- Instituția Prefectului Dolj, Referat nr. 18067/2008- Instituția Prefectului Dolj.

Văzând referatul asistentului - registrator, în sensul că nu există piedici la înscriere, fiind îndeplinite condițiile prevăzute de art. 48 din Legea nr. 7/1996 cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în sumă de 0 lei prin chitanța seria nr. 0/2011 pt. serviciul de publicitate imobiliară cu codul 2.1.1.

DISPUNE

Admite cererea înregistrată sub nr. 26025/14.04.2011 privind imobilul situat în C.I.

Dispune actualizarea CF nr. 32993- Dolj, Craiova în sensul ca să întărească dreptul de proprietate asupra imobilului de sub A. 2 compus din teren intravilan intravilan în suprafața de 1.035 mp. situat în Craiova, cart. Eroilor, str. I.D. Sirbu, nr. 7 A, (fost cart. Valea Rosie) în favoarea : Municipiul Craiova- Domeniul privat, sub B 2.

Prezența se va comunica

- Municipiul Craiova

Conform art.50 alin.2 din legea nr.7/1996 modificat prin OUGR nr.64/2010, persoanele interesate pot formula <cerere de reexaminare> a încheierii, în termen de 15 zile de la comunicare, care se soluționează prin încheiere de către registratorul-șef din cadrul OCPI Dolj.

Data la data de 15.09.2011

REGISTRATOR

ASISTENT - registrator

Nr. cerere	106213
Anul	2017
Luna	07
Ziua	11

REFERAT DE ADMITERE
(dezmembrare imobil)

Domnului /Doamnei GURLEA GHEROGHE

Domiciliul Craiova

Referitor la cererea înregistrată sub numărul 106213 din data 11.07.2017, vă informăm:

Imobilul situat în Loc. Craiova, jud. Dolj, Str. I.D. Sirbu, nr. 7A, UAT Craiova având numărul cadastral **16336** a fost dezmembrat în trei corpuri de proprietate:

- 1) **16336/6**- situat în Loc. Craiova, Jud. Dolj, Str. I.D. Sirbu, nr. 7A, UAT Craiova având suprafața măsurată de 605 mp
- 2) **16336/7**- situat în Loc. Craiova, Jud. Dolj, Str. I.D. Sirbu, nr. 7A, UAT Craiova având suprafața măsurată de 105 mp
- 3) **16336/8**- situat în Loc. Craiova, Jud. Dolj, Str. I.D. Sirbu, nr. 7A, UAT Craiova având suprafața măsurată de 9 mp

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI DOLJ la data: 09.10.2017

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

Inspector

ROXANA LAURA OPREA



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE

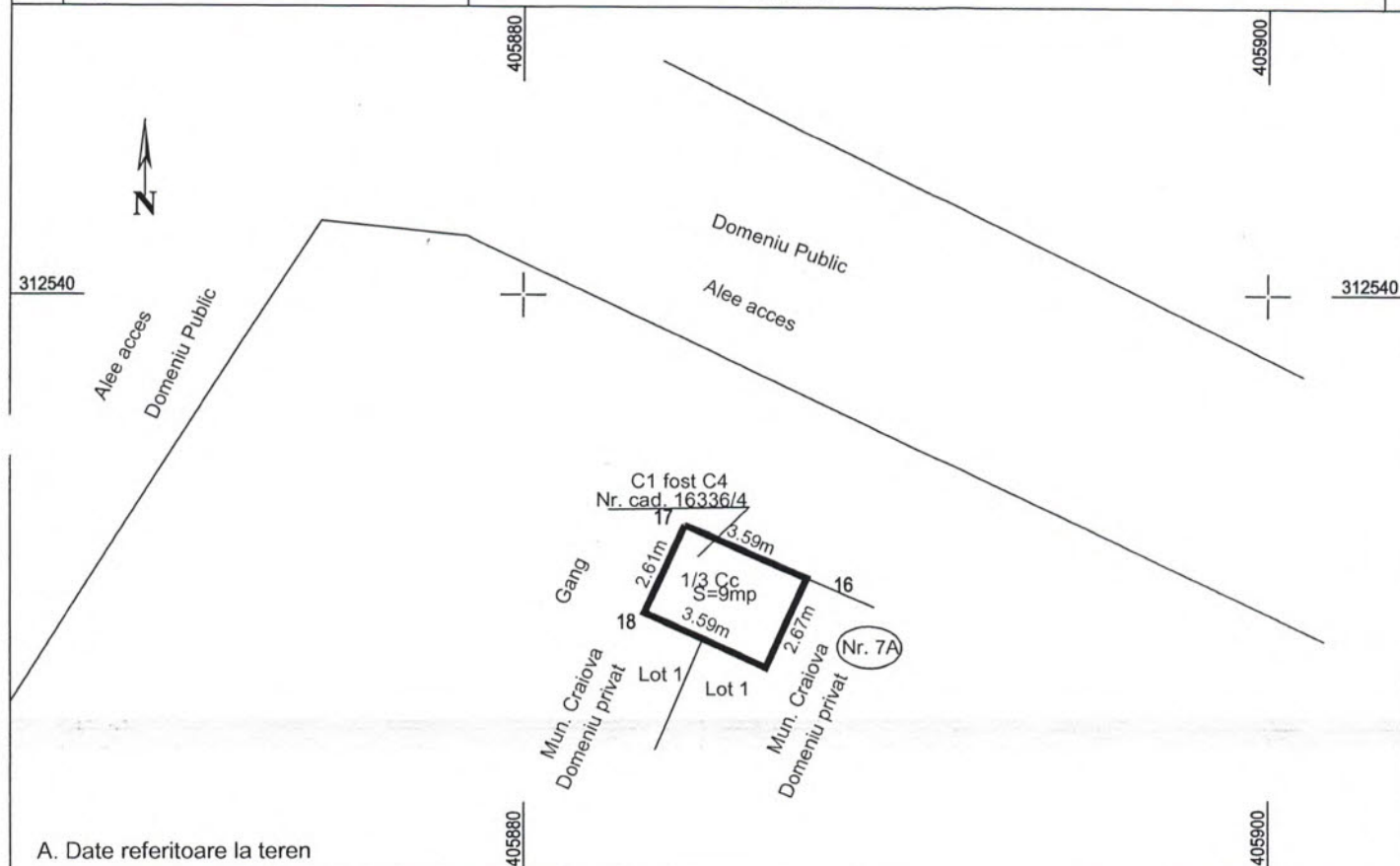
Lotul 3

scara 1:200

ANEXA NR. 1.35 la regulament

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului: Intravilan
16336/4	9	mun. Craiova, cart. Eroilor, str. I. D. Sirbu, nr. 7A (fost cart. Valea Rosie)

Nr. Carte Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	Craiova



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1/3	Cc	9	Teren imprejmuit cu zid constructie.
Total		9	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
C1 fost C4	CA	9	-Wc- cu nr.cad.16336/4
Total		9	

Suprafata totala masurata a imobilului=9mp
Suprafata din act=9mp

Executant,
TOPO ELCAD CONSULT SRL

Confirm executarea masuratorilor la
corectitudinea intocmirii documentatiei cada
corespondenta acestora cu realitatea c

Semnatura si stam

la: Iulie 2017

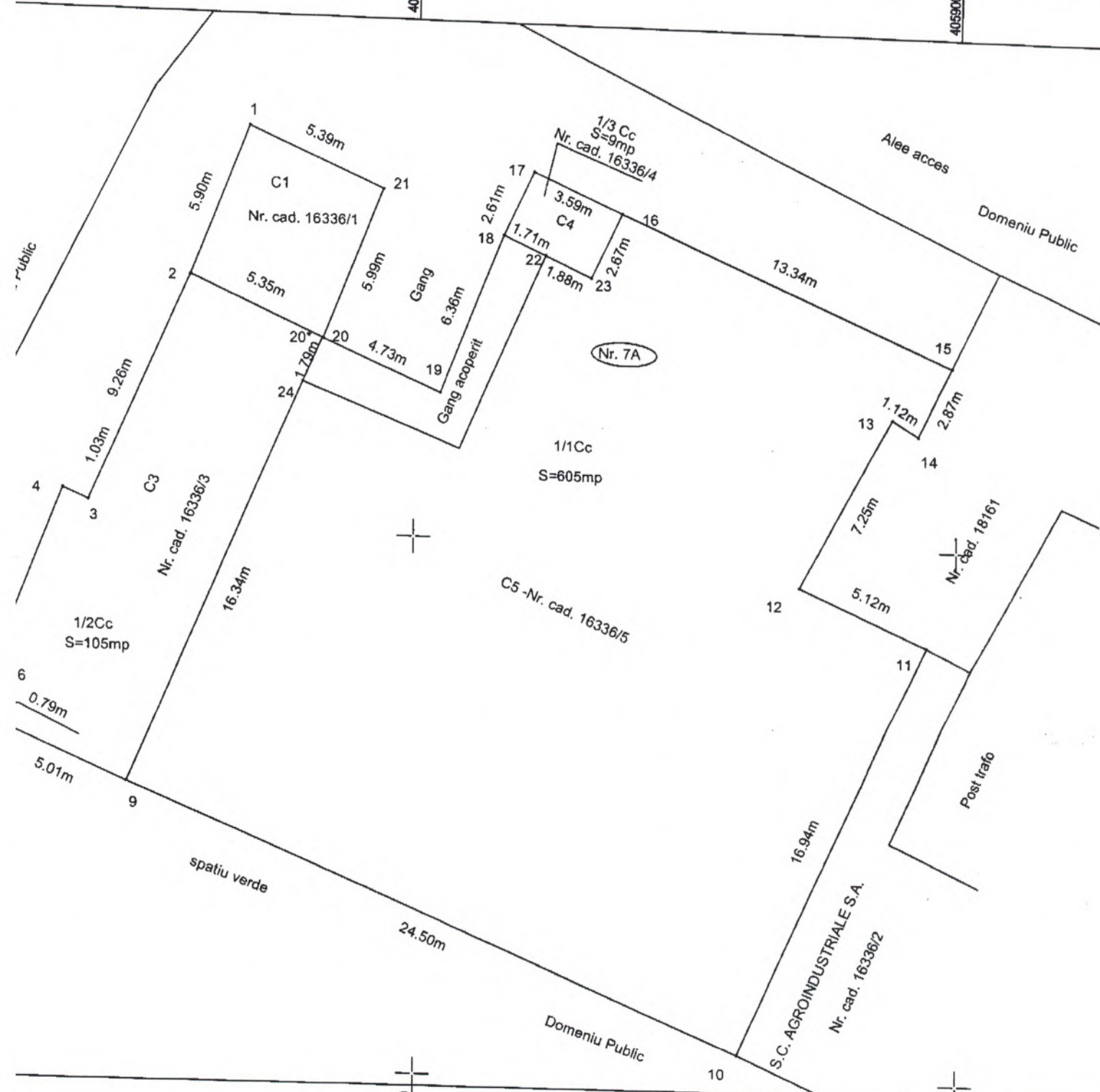
Confirm int
integr

Data:

Inspector:

za de date
cadastral

stampila



Dezlipire imobil

405880

405900

actuala (dupa dezlipire)		Situatia viitoare (dupa dezlipire)			
Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
Cc	Teren imprejmuit cu zid constructii	16336/6	605	Cc	Teren imprejmuit cu zid c
		16336/7	105	Cc	Teren imprejmuit cu zid c
		16336/8	9	Cc	Teren imprejmuit cu zid c
		Total	719		

it: TOPOELCAD CONSULT S.R.L.

i executarea masuratorilor la teren,
 rea intocmirii documentatiei cadastrale si
 denta acestuia cu realitatea din teren

Semnatura si stamila

Oficiul
OP

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE

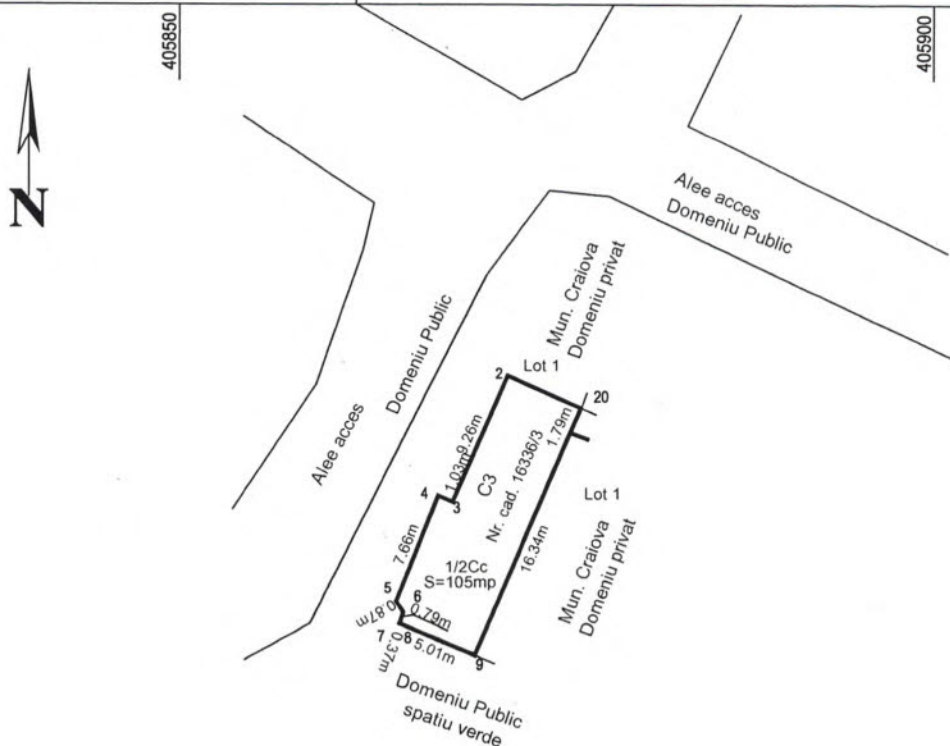
ANEXA NR. 1.35 la regulament

Lotul 2

scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului: Intravilan
16336/3	105	mun. Craiova, cart. Eroilor, str. I. D. Sirbu, nr. 7A (fost cart. Valea Rosie)

Nr. Carte Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	Craiova



12500

312500

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1/2	Cc	105	Teren imprejmuit cu zid constructie.
Total		105	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1 fost C3	CAS	105	-Complex comercial cu nr. cad. 16336/3
Total		105	

Suprafata totala masurata a imobilului=105mp
Suprafata din act=105mp

Executanti: proiectant, inginer de cart.

TOF

core

corespondenta acestuia cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

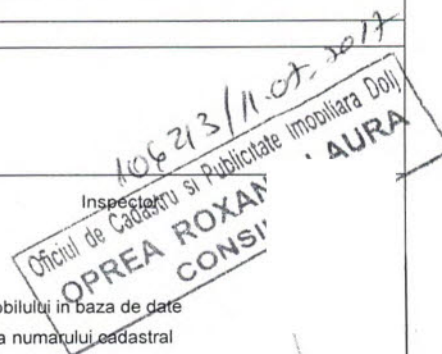
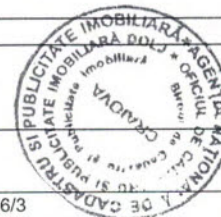
Data: 10.07.2017

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si stampila

Data:



MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.68

**privind dezmembrarea terenului aparținând domeniului privat al municipiului
Craiova, situat în str.I.D.Sîrbu, nr.7A**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 27.02.2018.

Având în vedere raportul nr.25385/2018 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune dezmembrarea terenului aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str.I.D.Sîrbu, nr.7A și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova;

În conformitate cu prevederile Legii nr.7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare și Legii nr.50/1991, republicată, privind executarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.36 alin.2 lit.c, art.45 alin.3, art.121 alin.2, art.61 alin.2 și art.115, alin.1, lit. b din Legea nr. 215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă dezmembrarea terenului aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str.I.D.Sîrbu, nr.7A, cu nr. cadastral 16336, în trei corpuri de proprietate, după cum urmează:

- a) terenul în suprafață de 605 mp., cu nr.cadastral 16336/6, identificat în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre;
- b) terenul în suprafață de 105 mp., cu nr.cadastral 16336/7, identificat în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre;
- c) terenul în suprafață de 9 mp., cu nr.cadastral 16336/8, identificat în anexa nr.3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă modificarea datelor de identificare ale bunului prevăzut la pct.3 din anexa nr. 2 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 165/28.04.2016, prin splitarea acestuia în alte trei poziții:

- a) teren str.I.D. Sîrbu, nr.7A, cu suprafața de 605mp. și valoare de inventar 79.109,02 lei;
- b) teren str.I.D. Sîrbu, nr.7A, cu suprafața de 105mp. și valoare de inventar 13.729,67 lei;
- c) teren str.I.D. Sîrbu, nr.7A, cu suprafața de 9mp. și valoare de inventar 1.176,83 lei.

Art.3. Se aprobă modificarea art. 2 lit.b din Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.434/25.07.2013, după cum urmează:

“b) să întreprindă demersurile necesare dezmembrării terenului în suprafață de 719 mp., intabulat pe numele Municipiului Craiova, în Cartea Funciară nr.106213/11.07.2017, având număr cadastral 16336, în trei corpuri de proprietate:

- 1) teren str.I.D. Sîrbu, nr.7A, cu suprafața de 605 mp. și valoare de inventar 79.109,02 lei;
- 2) teren str.I.D. Sîrbu, nr.7A, cu suprafața de 105 mp. și valoare de inventar 13.729,67 lei;
- 3) teren str.I.D. Sîrbu, nr.7A, cu suprafața de 9 mp. și valoare de inventar 1.176,83 lei.

Art.4. La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, se modifică în mod corespunzător Hotărârea Consiliului Local nr. 522/2007 privind inventarul bunurilor ce aparțin domeniului privat al Municipiului Craiova.

Art.5. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și Direcția Economico – Financiară vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Traian Alexandru Corneliu BEȚIU

CONTRASEMNEAZĂ,

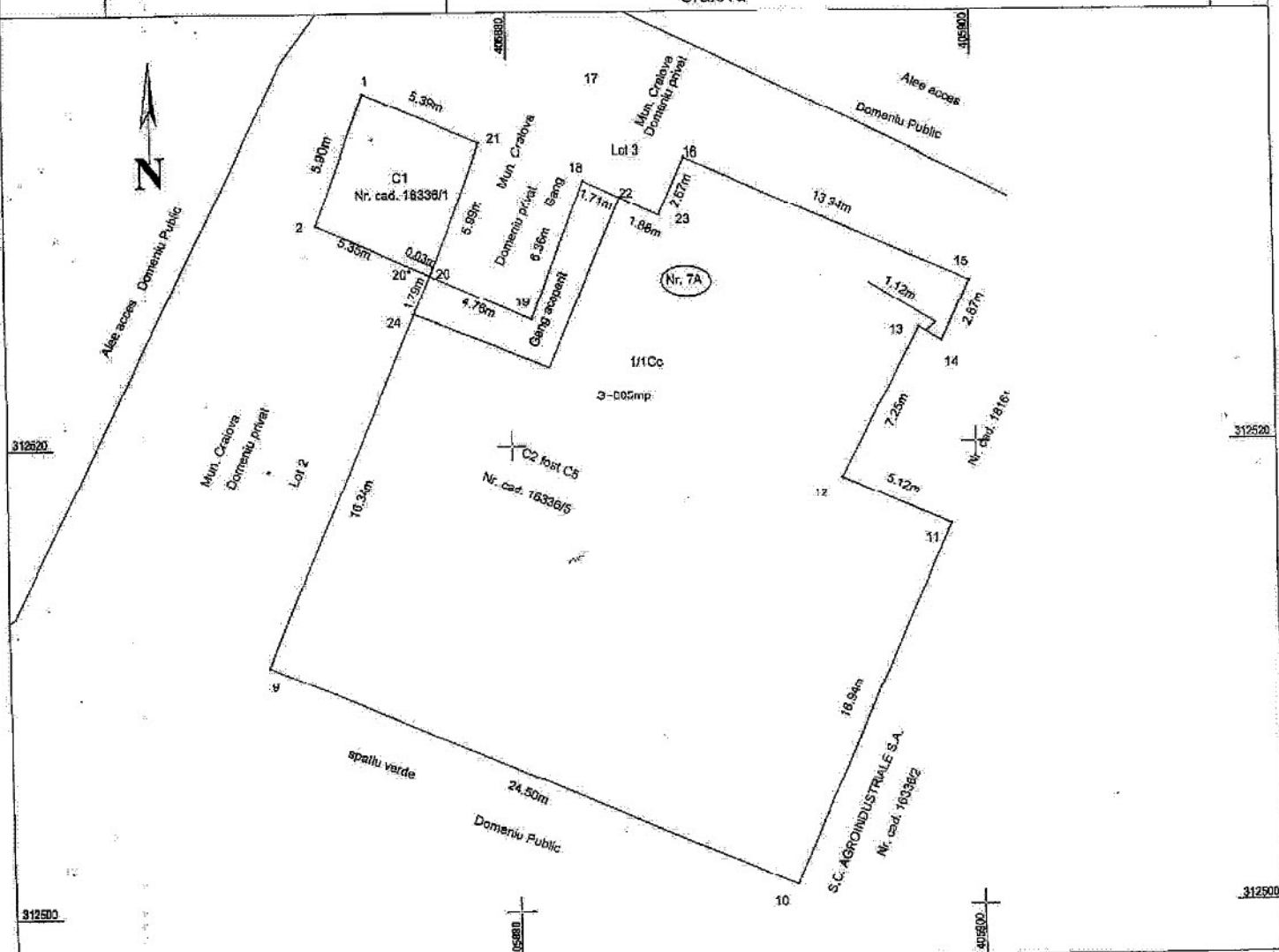
PT. SECRETAR,

Ovidiu MISCHIANU

ANFXA NR.1

scara 1:200

Nr. Carte Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	Craiova



Nr. parcela	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1/1	Cc	605	Teren împrejmuit cu zid construcție.
Total		605	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mențiuni
C1	CAS	32	-Centru de incarcare siteoane cu nr. cad. 16336/1, Su=32mp
C2 fost C5	CAS	552	-Spatiu comercial- cu nr. cad. 16336/5, So=552mp, Su=483mp
Total		584	

Suprafata totala masurata a imobilului=605mp
Suprafata din act=605mp

Executant,
TOPO ELCAD CONSULT SRL

CERTIFICAT
Comun executării măsurătorilor la teren
conținut în planșă în baza documentației cadastrale
a fostea cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

Data:

Confirm in
integ.

Inspector: 213

Sennatura si stampila



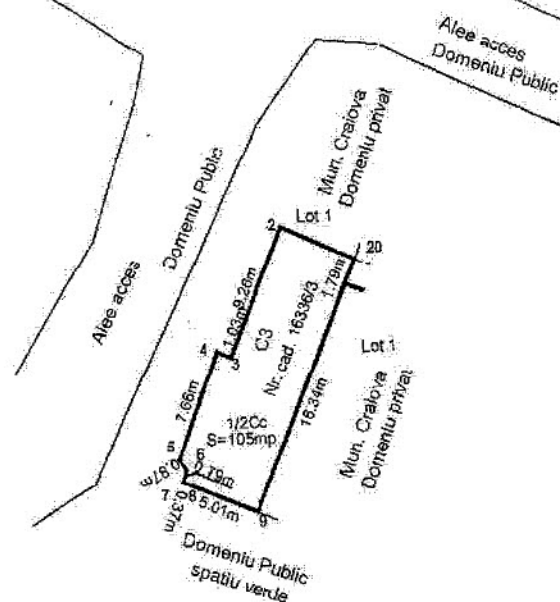
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE

ANEXA NR. 2

Lotul 2

scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului: Intravilan
105	105	mun. Craiova, cart. Egoilor, str. I. D. Sirbu, nr. 7A (fost cart. Valea Rosie)
Nr. Carte Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	Craiova	



312500

312500

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1/2	Cc	105	Teren imprejmuit cu zid constructia.
Total		105	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1 fost C3	CA3	105	-Complex comercial cu nr. cad. 16336/3
Total		105	

Suprafata totala masurata a imobilului=105mp
Suprafata din act=105mp

Exec.
TOP

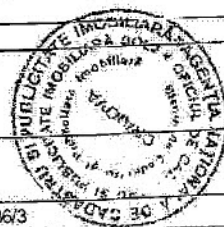
corectitudinea intregirii documentelor cadastrale
corespondenta acestora cu realitatea

Semnatura si stantila

Confirm introducerea imobilului in baza de date
integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si stampila

Data:



105 2/3/11.07.2017
Inscris
Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara DOL
OPREA ROXAN
CONSII
LAURA

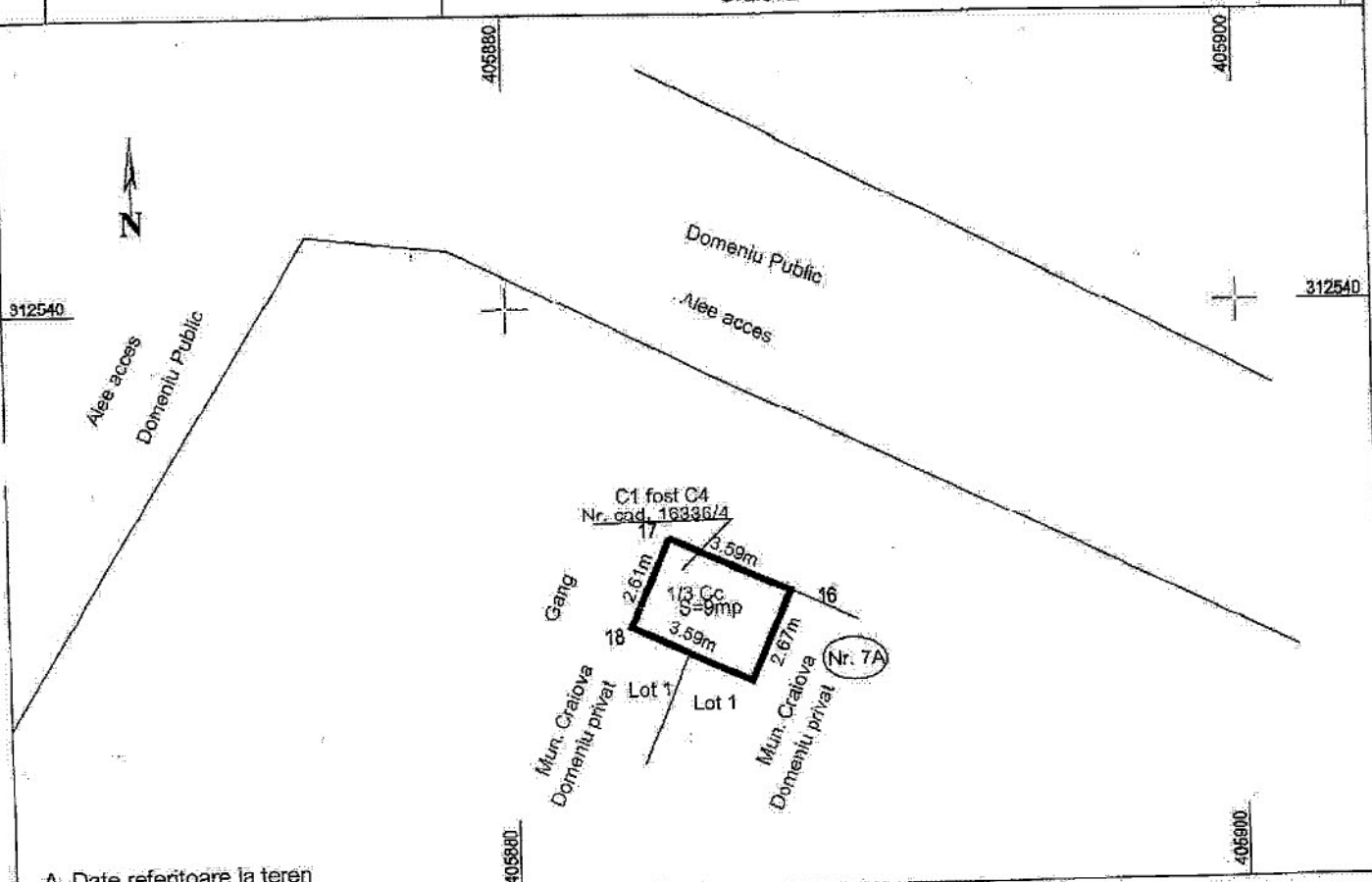
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE

ANEXA NR. 3

Lotul 3

scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului: Intravilan
16336/4	9	mun. Craiova, cart. Eroilor, str. I. D. Sirbu, nr. 7A (fost cart. Valea Rosie)
Nr. Carte Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	Craiova	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1/3	Cc	9	Teren imprejmuit cu zid constructie.
Total		9	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1 fost C4	CA	9	-Wc- cu nr.cad.16336/4
Total		9	

Suprafata totala masurata a imobilului=9mp
Suprafata din act=9mp

Executant,
TOPO ELCAD CONSULT SRL

Confirm executarea masuratorilor si corectitudinea intocmirii documentatiei cad. corespunzatoare acesteia cu realitatea

ORIZARE

1049/03/2017

DRONE

Data: Iulie 2017

106213/11-27-2017
Craiova, Municipality of Craiova
LAURA
Inspector

in baza de date
iarului cadastral

itura si stampila

Data: