MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

PROIECT

HOTĂRÂREA NR. ___

privind însuşirea raportului de evaluare având ca obiect preţul de pornire al negocierii preţului de achiziţie a terenului situat în municipiul Craiova, str. A.I.Cuza, nr.46A

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în şedinţa ordinară din data de 23.02.2023;

Având în vedere referatul de aprobare nr.44718/2023, raportul nr.45929/2023 al Direcţiei Patrimoniu și raportul de avizare nr.50609/2023 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune însuşirea raportului de evaluare având ca obiect preţul de pornire al negocierii preţului de achiziţie a terenului situat în municipiul Craiova, str. A.I.Cuza, nr.46A;

În conformitate cu prevederile art.1650 din Codul Civil;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.560/2022 referitoare la cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului-teren situat în str. A.I.Cuza, nr.46 A;

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 Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. (1) Se aprobă însuşirea raportului de evaluare având ca obiect preţul de pornire al negocierii preţului de achiziţie a terenului în suprafaţă de 468 mp. din acte şi 469 mp. din măsurători, înscris în Cartea funciară nr.203863 a localităţii Craiova, situat în municipiul Craiova, str.A.I. Cuza, nr.46A, în cuantum de 823.392 lei, echivalent a 167.411 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 Administraţie Publică Locală şi Direcţia Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIŢIATOR,
PRIMAR,
Lia-Olguța VASILESCU

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

Municipiul Craiova
Primăria Municipiului Craiova
Direcţia Patrimoniu
Serviciul Patrimoniu
Nr.44718/06.02.2023

Referat de aprobare
la proiectul de hotărâre privind însuşirea raportului de evaluare ce stabileşte preţul de pornire al negocierii terenului situat în Craiova, str. A.I.Cuza nr.46A, în suprafaţă de 468 mp din acte şi 469 mp din măsurători, înscris în Cartea Funciară nr.203863 a localităţii Craiova, în vederea achiziţionării acestuia de către Municipiul Craiova

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.560/27.10.2022, Consiliul Local a aprobat la art.1, achiziţionarea (cumpărarea) terenului în suprafaţă de 468 mp din acte şi 469 mp din măsurători, situat în Craiova, str. A.I.Cuza nr.46A, identificat conform anexelor 1 şi 2 la hotărârea menţionată.

Potrivit art.2, preţul de pornire al negocierii preţului de achiziţie se stabileşte pe baza raportului de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere Acordul cadru nr. 84471/04.05.2022, ce are ca obiect ,,Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova" şi Contractul subsecvent nr.141155/2022, în conformitate cu cerinţele caietului de sarcini şi cu obligaţiile asumate în contract, s-a procedat la estimarea valorii de piaţă a terenului mai sus menţionat, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor HCL nr.560/27.10.2022.

Urmare a celor menţionate mai sus şi potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.560/2022, în temeiul art.108, art.129 alin.2, lit c) și alin.6 lit. b), art. 139, alin.1 și alin.2, din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, considerăm necesară şi oportună iniţierea, dezbaterea, analizarea şi aprobarea unui proiect de hotărâre privind însuşirea raportului de evaluare ce stabileşte preţul de pornire al negocierii preţului de achiziţie a terenului situat în Craiova, str. A.I.Cuza nr.46A, în vederea achiziţionării acestuia de către Municipiul Craiova.

PRIMAR,
Lia-Olguţa Vasilescu

Director executiv,
Cristian-Ionuţ Gâlea

Șef serviciu,
Mitucă Cosmin-Lucian

Municipiul Craiova
Primăria Municipiului Craiova **Avizat,**
Direcţia Patrimoniu **Viceprimar,**
Serviciul Patrimoniu **Aurelia Filip**
Nr.45929/06.02.2023

RAPORT

la proiectul hotărâre privind însuşirea raportului de evaluare ce stabileşte preţul de pornire al negocierii terenului situat în Craiova, str. A.I.Cuza nr.46A, în suprafaţă de 468 mp din acte şi 469 mp din măsurători, înscris în Cartea Funciară nr.203863 a localităţii Craiova, în vederea achiziţionării acestuia de către Municipiul Craiova

Prin referatul de aprobare al prezentului proiect de hotărâre iniţiat de Primarul Municipiului Craiova, în temeiul art.108, art.129 alin.2 lit.(c) şi alin.6 lit.(b), art.139 alin.1 şi alin.2 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, se propune de către Direcţia Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu un proiect de hotărâre privind însuşirea raportului de evaluare ce stabileşte preţul de pornire a negocierii preţului de achiziţie a terenului în suprafaţă de 468 mp din acte şi 469 mp din măsurători, înscris în Cartea Funciară nr. 203863 a localităţii Craiova, situat în municipiul Craiova, str. A.I.Cuza nr.46A.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.560/27.10.2022 s-a aprobat la art.1 achiziţionarea (cumpărarea) terenului în suprafaţă de 468 mp din acte şi 469 mp , înscris în Cartea funciară nr.203863 a localităţii Craiova, situat în Craiova, str. A .I. Cuza nr.46A, teren identificat conform planului de amplasament şi delimitare şi a planului de încadrare în zonă, prevăzute în anexele 1 şi 2 ale acestei hotărâri.

Conform art.2 al aceleiași hotărâri, preţul de pornire al negocierii preţului de achiziţie se stabileşte pe baza unui raport de evaluare, care va fi supus spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere Contractul de achiziție publică de servicii nr.103299/2022, pentru prestarea de servicii de evaluare bunuri mobile şi imobile, în conformitate cu cerinţele caietului de sarcini şi cu obligaţiile asumate în contract, autoritatea locală a solicitat prin nota de comandă nr.185770/2022, evaluarea pentru stabilirea prețului de achiziţie a terenului menţionat anterior. Raportul de evaluare, înregistrat sub nr. 213825/07.12.2022, este identificat în anexă la prezentul raport.

În cadrul raportului de evaluare, în urma analizelor şi calculelor efectuate, s-a obţinut următoarea valoare: 823.392 lei, echivalentul a 167.411euro (356,95euro/mp). Valorile nu includ TVA.

Conversia lei/euro a fost făcută la cursul de referință BNR de 4,9184 lei/euro, curs valutar din 02.12.2022, data efectivă la care a fost inspectat imobilul şi făcută evaluarea.

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

Faţă de cele prezentate, potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.560/2022, în conformitate cu referatul de aprobare nr. 44718/06.02.2023, cu prevederile art.154 alin.(1) din Ordonanța de urgență nr.57/2019, cu art.1650 din Codul Civil, în temeiul art.108, art.129 alin.2, lit (c) și alin.6 lit. (b), art. 139, alin.1 și alin.2 din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- însuşirea raportului de evaluare având ca obiect preţul de pornire al negocierii preţului de achiziţie a terenului în suprafaţă de 468 mp din acte şi 469 mp din măsurători, înscris în Cartea funciară nr. 203863 a localităţii Craiova, situat în municipiul Craiova, str. A.I.Cuza nr.46A, în cuantum de 823.392 lei, echivalent a 167.411 euro (valorile nu includ TVA) conform anexei la prezentul raport.

Director Executiv,
Cristian Ionuț Gâlea
Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului
Data:
Semnătura:

Șef Serviciu,
Lucian Cosmin Mitucă
Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului
Data:
Semnătura:

Întocmit,
Insp.Florentina Gavrilescu
Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea, realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial
Data:
Semnătura:

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ
Nr. 50609/09.02.2023

RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referatul nr.44718/2023, Raportul nr.45929/2023 al Directiei Patrimoniu;
- In conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.560/2022, cu prevederile art.154 alin.(1) din Ordonanța de urgență nr.57/2019, cu art.1650 din Codul Civil, în temeiul art.108, art.129 alin.2, lit (c) și alin.6 lit. (b), art. 139, alin.1 și alin.2 din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ
- Potrivit Legii nr.514/2003 privind organizarea si exercitarea profesiei de consilier juridic;

AVIZAM FAVORABIL

propunerea privind supunerea spre aprobare Consiliului Local:

- însuşirea raportului de evaluare având ca obiect preţul de pornire al negocierii preţului de achiziţie a terenului în suprafaţă de 468 mp din acte şi 469 mp din măsurători, înscris în Cartea funciară nr. 203863 a localităţii Craiova, situat în municipiul Craiova, str. A.I.Cuza nr.46A, în cuantum de 823.392 lei, echivalent a 167.411 euro (valorile nu includ TVA) conform anexei la prezentul raport.

Director Executiv,
Ovidiu Mischianu
Îmi asum responsabili d realitatea
si legalitatea in solidar orul inscrisului
Semnatur

Intocmit,
Cons.jur.Nicoleta Bedelici
Imi asum responsabil legalitatea actului
adı
Sei

. EVALUARI PROPRIETĂŢI IMOBILIARE	*BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A..* *F16/693/2008: CUI 24317899* *Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul Dolj.* *Tel: 0728977411; 0766444770* *e-mail: pfablanariu@gmail.com*	EVALUARI BUNURI MOBILE
EVALUARI DE INTREPRINDERI		

Nr. raport	20221120504	din	05.12.2022

Nota de comanda	185770	din	27.10.2022

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
COPIE C.I.C-12
Nr. 213825
Ziua 07 Luna 12 Anul 2022

RAPORT DE EVALUARE
- PROPRIETATE IMOBILIARA –

Imobil-teren (intravilan curti constructii), in suprafata de 468 mp din acte si 469 din masuratori, identificat cu nr. cad. 203863, inscris in cartea funciara nr. 203863 UAT Craiova, situat in Municipiul Craiova, A.I. Cuza, nr. 46A, judetul Dolj



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

UTILIZATORI DESEMNATI: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, si

persoanele fizice RADU SIMONA – NICULINA si RADU ADRIAN - CATALIN

PROPRPIETAR: Persoanele fizice RADU SIMONA – NICULINA si RADU ADRIAN - CATALIN

Evaluator membru corporatist ANEVAR
Autorizatie ANEVAR nr. 10737

-2022-

SCRISOARE DE INAINTARE

Catre:

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de Comanda nr. 185770 din 27.10.2022, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitarilor mentionate in Nota de comanda ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 05.12.2022.

Etapele parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

- Colectarea documentelor şi deschiderea dosarului de lucru;
- Inspecţia imobilului;
- Redactarea raportului de evaluare.

Independenţa Evaluatorului (Consultantului) constă în desfăşurarea activităţii pe baza cunoştinţelor şi abilităţilor profesionale şi emiterea opiniei asupra valorii pe baza propriei convingeri, fără niciun fel de influenţă sau constrângere din partea altei persoane, indiferent de relaţia comercială a acesteia cu Evaluatorul.

Prezentul raport de evaluare se referă la *imobilul - teren (intravilan curti constructii), in suprafata de 468 mp din acte si 469 din masuratori, identificat cu nr. cad. 203863, inscris in cartea funciara nr. 203863 UAT Craiova, situat in Municipiul Craiova, A.I. Cuza, nr. 46A, judetul Dolj.*

De asemenea, sunt câteva aspecte pe care le considerăm importante de a fi menţionate încă de la începutul parcurgerii raportului de evaluare deoarece acestea evidenţiază şi clarifică modul prin care am aplicat raţionamentul profesional şi obţinut rezultatul prezentat în conţinutul acestuia:

Scopul evaluării este *estimarea valorii de piata a proprietatii identificate, in vederea cumpararii terenului de catre MUNICIPIUL CRAIOVA, pentru amenajarea unor spatii suplimentare de spatii de parcare sau spatiu verde in folosul populatiei rezidente in zona.*

Evaluarea a fost facută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediţia 2022, care încorporează Standardele Internaţionale de Evaluare ediţia 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR şi a legislaţiei în vigoare.

Inspectia s-a efectuat in prezenta reprezentantului beneficiarului.

Localizarea proprietatii s-a efectuat pe baza documentelor si indicatiilor puse la dispozitia evaluatorului de catre beneficiar.

Valoarea de piata estimată in vederea cumpararii, obţinută prin metoda comparaţiilor directe, este:

823.392 lei, echivalent a 167.411 euro

(1.755,63 lei/mp, echivalent a 356,95 euro/mp)

Cu consideraţie,
Mihail Dumitru Blanar

CUPRINS

	SINTEZA EVALUARII	**4**
	CERTIFICAREA EVALUATORULUI	**6**
1	**TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII**	**8**
1.1.	**EVALUATOR**	**8**
1.2.	**CLIENT**	**8**
1.3.	**UTILIZATORI DESEMNATI**	**8**
1.4.	**PROPRIETAR**	**8**
1.5.	**COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECTIEI SI EVALUARII**	**8**
1.6.	**IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUPUSE EVALUARII**	**8**
1.7.	**SCOPUL EVALUARII**	**9**
1.8.	**TIPUL VALORII ESTIMATE SI METODOLOGIA EVALUARII**	**9**
1.9.	**DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII**	**9**
1.9.1.	*Etapele parcurse în procesul de documentare*	*9*
1.9.2.	*Documente de proprietate analizate*	*10*
1.9.3.	*Declararea conformitatii cu Standardele de evaluare şi legislaţia în viguare*	*10*
1.9.4.	*Legislaţie specifică aplicabilă scopului evaluării şi a tipului de valoare utilizat*	*10*
1.9.5.	*Restricţii/limitări ale procesului de documentare*	*10*
1.10.	**SURSELE DE INFORMARE**	**11**
1.10.1	*Informaţii preluate din literatura de specialitate*	*11*
1.10.2.	*Informatii din piaţa imobiliară*	*11*
1.10.3.	*Alte surse de informaţii verificate*	*11*
1.11.	**IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE**	**12**
1.11.1	*Ipoteze*	*12*
1.11.2.	*Ipoteze speciale*	*13*
1.12.	**RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE**	**13**
1.13.	**DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE**	**13**
2	**PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE IN EVALUARE**	**14**
2.1.	**DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE EVALUATE**	14
2.1.1.	*Identificarea proprietatii imobiliare evaluata*	*14*
2.1.2.	*Descrierea juridica*	*15*
2.1.3.	*Sarcini*	*15*
2.1.4.	*Descrierea proprietatii*	*15*
3	**ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STIUDIU DE VANABILITATE**	17
3.1.	**DEFINIREA PIETEI SPECIFICE**	**17**
3.2.	**CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE**	**17**
3.3.	**OFERTA COMPETITIVA**	**18**
3.4.	**CEREREA SOLVABILA**	**19**
3.5.	**CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE**	**19**
4	**EVALUAREA PROPRIUZISA**	**20**
4.1.	**CEA MAI BUNA UTILIZARE**	20
4.2.	**METODOLOGIA DE EVALUARE**	21
4.2.1.	*Metoda comparatiilor directe pentru estimarea valorii de piata a terenului*	*21*
5	**ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**	**23**
	ANEXE	**24**

SINTEZA EVALUARII

Evaluator	BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, judetul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerţului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru
Client	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214
Utilizatori desemnati	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, si persoanele fizice RADU SIMONA – NICULINA si RADU ADRIAN - CATALIN
Proprietar	Persoanele fizice RADU SIMONA – NICULINA si RADU ADRIAN - CATALIN
Comanda/contract	Nota de comanda nr. 185770 din data de 27.10.2022
Data raportului	05.12.2022
Data inspectiei	Inspectia s-a realizat in data de 02.12.2022, in prezenta utilizatorului desemnat
Data evaluarii	02.12.2022
Curs BNR valabil la data evaluarii, 02.12.2022	1 Euro = 4,9184 lei
Identificarea proprietatii imobiliare supuse evaluarii	Teren intravilan curti constructii
Suprafete, nr. cadastral, carte funciara	468 mp din acte si 469 din masuratori, identificat cu nr. cad. 203863, inscris in cartea funciara nr. 203863 UAT Craiova
Adresa proprietatii	Municipiul Craiova, A.I. Cuza, nr. 46A, judetul Dolj
Utilizare existenta	Spatiu verde (conform observatiilor de pe teren)
Scopul evaluarii	Estimarea valorii de piata a proprietatii identificate, in vederea cumpararii terenului de catre MUNICIPIUL CRAIOVA, pentru amenajarea unor spatii suplimentare de spatii de parcare sau spatiu verde in folosul populatiei rezidente in zona
Tipul valorii estimate	Valoarea estimată este valorea de piata a imobilului stabilita in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediţia 2022. Previziunile şi estimările conţinute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piaţă, existente în perioada septembrie - noiembrie 2022, pe factorii anticipaţi ai cererii şi ofertei pe termen scurt, aceste previziuni putându-se

	schimba în funcţie de condiţiile viitoare. Evaluarea a fost facută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediţia 2022, care încorporează Standardele Internaţionale de Evaluare ediţia 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR şi a legislaţiei în vigoare. Definiţia valorii de piaţă, dată de Comitetul Internaţional pentru Standarde de Evaluare (IVSC) în IVS- Cadrul general, care face obiectul Standardelor Internaţionale de Evaluare 2013, este: ***„Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în părţile au acţionat fiecare în cunostiința de cauză, prudent și fără constrângere”***. Estimarea valorii de piata a terenului este detaliata în anexele prezentului raport
Observatii speciale	Suprafetele sunt luate din extrasul de carte funciara si documentele puse la dispozitie. In urma adresei nr. 37562 din 18.02.2022, intocmita de DIRECTIA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI. SERVICIUL DE URBANISM SI NOMENCLATURA STRADALA, prin care se comunica ca actualii proprietari au solicitat un certificat de urbanism pentru *construire locuinte collective S+P+4 cu spatii comerciale la parter.* Directia de Urbanism a comunicat *“faptul ca in urma identificarii in teren a amplasamentului ce a facut obiectul solicitarii, s-a constatat ca acesta este impropriu construirii, o astfel de investitie putand genera situatii de disconfort locatarilor din zona si blocaje in trafic”*. De asemenea, in urma aceeasi adrese, Directia de Urbanism a propus *“posibilitatea evaluarii in vederea achizitionarii acestui teren, acesta fiind pretabil pentru amenajare spatii suplimentare de parcare sau spatiu verde in folosul populatiei rezidente in zona”* In Certificatului de Urbanism nr. 193945 din 10.11.2022, pus la dispozitie de client, se mentioneaza urmatoarele: 1. *Regimul economic:* - Folosinta actuala a terenului – curti constructii - Destinatia dupa P.U.G. - zona locuinte collective, afectat partial de strada propusa prin P.U.G 2. *Regimul tehnic:* - Terenul este construibil in zona neafectata de strada propusa prin P.U.G., in conditiile mentioante la pct.3 al prezentului certificat de urbanism In urma inspectiei s-a constatat ca terenul se afla invecinat cu: la est cu alee acces si spatiu comercial; la vest cu spatiu verde; la nord cu str. A.I. Cuza; la sud cu bloc de locuinte colective.
Metode de evaluare **Valori rezultate**	Metoda comparatiilor directe **823.392 lei, echivalent a 167.411 euro** **(1.755,63 lei/mp, echivalent a 356,95 euro/mp)**

LI CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezenta, în limita cunostinţelor si informaţiilor deţinute sau care ne-au fost puse la dispoziţie, şi sub aceasta rezervă, certificăm următoarele:

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

Afirmaţiile proprii ce au fost prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevarate şi corecte; acestea se bazează într-o anumită măsură pe informaţiile primite de la dvs./beneficiar/client sau terte părţi implicate în cadrul activităţii de evaluare, de aceea noi am presupus ca informaţiile prezentate nouă de către aceştia au fost de asemenea adevarate, corecte şi complete; dacă astfel de informaţii se dovedesc altfel, evaluarea poate fi afectată;

Analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate şi condiţiile limitative descrise, completate cu notele din cadrul fişelor individuale, şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, nepartinitoare din punct de vedere profesional;

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legatură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori ce ar putea reieşi din evaluarea noastră care să favorizeze clientul sau legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului ăn funcţie de opinia curenta.

Certificăm faptul că deţinem cunostintele, informaţiile necesare şi experienţa relevantă în practică specifică evaluarii proprietăţii în cauza pentru a indeplini misiunea în mod competent.

Prin semnarea prezentei declaraţii subscrisa BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., în calitate de membru titular ANEVAR identificat în tabloul asociaţiei cu nr. leg. 10737, certifică în deplină cunoştinţă de cauza că la elaborarea prezentului raport de evaluare au participat persoane calificate şi competente să ofere consultanţă conform scopului declarat al prezentei lucrări.

În vederea realizării raportului de evaluare s-a respectat codul de etică al profesiei şi cerinţele formulate de legislaţia1 în vigoare care reglementează activitatea de evaluare în România.

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

- Raportul de evaluare corespunde cerinţelor prevăzute în Standardele de Evaluare a Bunurilor ed. 2022;
- Cu excepţia persoanelor care au semnat mai jos prezenta declaraţie nu s-a primit asistenţă profesionala din partea unor terţi;
- Rezultatele estimate în cadrul prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii unei anumite valori;
- Nu există interese anterioare, prezente sau viitoare în privinţa proprietăţii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare;
- Nu există un interes privind părţile implicate în prezenta misiune emisiune de evaluare;
- Afirmaţiile, analizele, opiniile şi concluziile prezentate în cadrul raportului de evaluare sunt adevărate şi corecte, şi reprezintă opiniile şi concluziile personale ale semnatarilor,

considerându-le nepărtinitoare din punct de vedere profesional. Acestea sunt limitate doar de informaţiile deţinute şi ipotezele considerate în cadrul prezentului raport de evaluare;

- Prezentul raport se supune normelor ANEVAR şi poate fi expertizat la cerere numai cu acordul scris prelabil al evaluatorului şi verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluării;
- Remuneratia evaluatorului nu se stabileste în funcţie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinţa clientului de obtinere a unui rezultat dorit

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietaţii

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. EVALUATOR

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

1.2. CLIENT

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

1.3. UTILIZATORI DESEMNATI

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

persoanele fizice RADU SIMONA – NICULINA si RADU ADRIAN - CATALIN

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETAR

Persoanele fizice RADU SIMONA – NICULINA si RADU ADRIAN - CATALIN

1.5. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECTIEI SI EVALUARII

Comanda/contract : Nota de comanda nr. 185570 din data de 27.10.2022

Data raportului: 05.12.2022 ;

Data inspectiei: Inspectia s-a realizat in data de 02.12.2022, in prezenta utilizatorului desemnat;

Data evaluarii: 02.12.2022;

Curs BNR valabil la data de: 02.12.2022: 1 Euro = 4,9184 lei.

1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUPUSE EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara formata din teren intravilan curti constructii, in suprafata de 468 mp din acte si 469 din masuratori, identificat cu nr. cad. 203863, inscris in cartea funciara nr. 203863 UAT Craiova.

Adresa: Municipiul Craiova, A.I. Cuza, nr. 46A, judetul Dolj

Utilizarea actuala: Spatiu verde (conform observatiilor de rezultate in urma inspectiei0

1.7. SCOPUL EVALUARII

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul *estimarii valorii de piata a proprietatii identificate, in vederea cumpararii terenului de catre MUNICIPIUL CRAIOVA, pentru amenajarea unor spatii suplimentare de spatii de parcare sau spatiu verde in folosul populatiei rezidente in zona.*

Valoarea estimata pentru imobilul ce face obiectul evaluării va fi utilizată în scopul declarat şi nu vor putea fi folosite de către alte persoane şi în alte scopuri

1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE SI METODOLOGIA EVALUARII

Valoarea estimată este valorea de piata a imobilului stabilita in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022.

Previziunile şi estimările conţinute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piaţă, existente în perioada septembrie – noiembrie 2022, pe factorii anticipaţi ai cererii şi ofertei pe termen scurt, aceste previziuni putându-se schimba în funcţie de condiţiile viitoare.

Evaluarea a fost facută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022, care încorporează Standardele Internaţionale de Evaluare ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR şi a legislaţiei în vigoare.

Definiţia valorii de piaţă, dată de Comitetul Internaţional pentru Standarde de Evaluare (IVSC) în IVS- Cadrul general, care face obiectul Standardelor Internaţionale de Evaluare 2013, este:

„Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în părţile au acţionat fiecare în cunostiința de cauză, prudent şi fără constrângere”.

Pentru estimarea valorii de piata s-a utilizat metoda comparatiilor directe, recunoscuta de Snadnardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022.

Estimarea valorii de piata a terenului este detaliata în anexele prezentului raport

1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII

1.9.1. Etapele parcurse în procesul de documentare

Pentru realizarea raportului de evaluare, s-au parcurs urmatoarele etape:

- Analiza documentelor şi informațiilor primite de la solicitant/proprietar/destinar la momentul solicitării ferme sau cu ocazia inspecției, pentru evaluare proprietății imobiliare subiect;
- Preluarea informațiilor din teren cu ocazia inspecției – informații referitoare la proprietatea evaluată şi infomrații cu privire la eventuale imobile aflate în vânzare şi/sau de închiriat din vecinătate;
- Completarea documentelor necesare întocmirii raportului evaluare dacă în timpul inspecției s-au constatat d.iferențe între situația faptică şi cea scriptică;
- Indentificarea dreptului de proprietate evaluat;
- Analiza piețeti imobiliare generale şi specifice.

1.9.2. Documente de proprietate analizate

În cadrul procesului de documentare au fost analizate următoarele documente care atestă dreptul de proprietate asupra imobilelor supuse evaluării. Documentele analizate sunt prezentate mai jos, iar o copie a acestora se regăseşte în capitolul Anexe:

- Nota de Comanda nr. 185770 din 27.10.2022;
- Hotarire Consiliuliul Local al Municipiului Craiova nr. 560 din 27.10.2022;
- Referat aprobare nr. 177948 din 11.10.2022, al Directiei Patrimoniu;
- Raport nr. 177962 din 11.10.2022, al Directiei Patrimoniu;
- Anexa nr. 1 Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- Anexa nr. 2 Plan de incadrare in zona;
- Raport de avizare nr. 178220 din 11.10.2022 al Directiei Juridice, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ;
- Adresa nr. 39229 din 21.02.2022, intocmita de DIRECTIA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI. SERVICIUL DE URBANISM SI NOMENCLATURA STRADALA;
- Adresa proprietari nr. 129603 din 19.07.2022;
- Dispozitia Primaria Municipiului Craiova nr. 3018 din 2008;
- Act de dezmebrare si contract de vanzare – cumparare, incheiere autentificare nr. 14.09.2010;
- Contract de vanzare, incheiere autentificare nr. 4014 din 14.10.2021;
- Incheiere nr. 246631 din 15.10.2021;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 203863, numar cerere 21903 din 08.02.2022
- Certificat de nomenclatura stradala nr 4319 din 01.11.2021;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 203863, numar cerere 219841 din 04.11.2022;
- Certificat de urbanism nr. 193945 din 10.11.2022, emis in scopul de informare urbanistica.

1.9.3. Declararea conformitatii cu Standardele de evaluare și legislația în viguare

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, au fost extrase urmatoarele standarde in conformitate cu scopul si tipul valorii estimate:

- *Standarde generale:* SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), SEV101 Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101), SEV 102 Documentare si conformare (IVS 102, SEV 103 Raportare (IVS 103), SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104), SEV 105 Abordari si metode de evaluare;
- *Standarde pentru active bunuri imobile:* SEV230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400), SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica (EVIP), GEV630 Evaluarea bunurilor imobile;

Standarde pentru utilizari specifice: SEV 400 Verificarea evaluarii

1.9.4. Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat

– Nu este cazul.

1.9.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare

- Nu au fost analizate alte documente cu excepția celor menționate în conținutul raportului de evaluare. Evaluatorul nu este responsabil de o interpretare defectuasă a dreptului de proprietate în situația în care se constată că anumite documente nu au fost prezentate în mod voluntar sau involuntar;

- Documentele de proprietate analizate au fost puse la dispoziția evaluatorului în copie. Evaluatorul nu este responsabil de autenticitatea acestora. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că documentele prezentate sunt adevărate;
- Nu s-au inspectat părțile ascunse ale imobilului;
- Evaluatorul nu este responsabil de evenimente ce au survenit ulterior datei inspecției;
- Nu se cunosc alte vicii ascunse cu excepția celor menționate în mod express în conținutul raportului de evaluare;

1.10. SURSELE DE INFORMARE

În plus față de informațiile fondate de noi, ne-am bazat pe informațiile obtinute din partea dumneavoastră şi alte surse, mentionate în anexe.

1.10.1. Informatii preluate din literatura de specialitate

În conținutul evaluării au fost folosite informații preluate din, Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 diverse publicații. Titlurile şi autorii acestora sunt prezentați în capitolul bibliografie.

1.10.2. Informații din piața imobiliară

Informațiile cu privire la piața generala şi cea specifică a imobilului au fost preluate din:

- mediul online accesând site-urile www.olx.ro, www.imobiliare.ro, www.imradar24.ro, www.anuntul.ro, www.soria.ro, www.publi24.ro însă fără a se limita la acestea;
- discuții purtate cu brokeri/agenți imobiliari, pe care evaluatorul i-a considerat drept sursă credibilă;
- teren cu ocazia inspecției;

Toate informațiile utilizate în procesul de evaluare sunt atașate şi se regăsesc în capitolul Anexe.

1.10.3. Alte surse de informații verificate

Informații postate în mediul online de diferite instituții publice:

- Lista monumentelor istorice din România actualizată, anexă la Ordinul Ministrului Culturii, nr. 2361/2010, publicat în Monitorul Oficial al României, anul 178 (XXII), Nr. 670 bis, vineri 1 octombrie 2010, având un caracter oficial şi legal;[2] **- nu este cazul;**
- Listele imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic;[3] - *Lista imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic încadrate în categorii de urgenţă* – **nu este cazul**;
- Harta riscurilor de inundații realizată conform prevederilor directivei 2007/60/CE[4] **- nu este cazul;**
- Legislatia in vigoare (Codul Administrativ din 03.07.2019, cu modificarile si competarile ulterioare, Codul Civil cu modificarile si completariel ulterioare, documente puse la dispozitie de proprietar).

2 Lista monumentelor istorice poate fi accesată pe siteul Institutului Național al Patrimoniului la adresa- http://patrimoniu.gov.ro/fr/monumente-istorice/lista-monumentelor-istorice

3 Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice pune la dispozitia publicului listele imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic la nivel national - http://www.mdrap.ro/constructii/siguranta-post-seism-a-cladirilor/programe-de-prevenire-a-riscului-seismic/-8247/-9738;

4 http://gis2.rowater.ro:8989/flood/

1.11. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

1.11.1. Ipoteze

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit avandu-se în vedere urmatoarele ipoteze:

- Evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate asupra imobilului este valabil şi nu există sarcini asupra acestuia la data evaluării, altele decât cele menţionate în conţinutul raportului de evaluare;
- Evaluatorul nu a făcut niciun fel de investigaţie asupra documentelor puse la dispoziţie de către client sau reprezentanţii acestuia;
- Evaluatorul a obţinut informaţii, estimări şi opinii ce au fost evidenţiate în raportul de evaluare, din surse pe care el le consider credibile şi nu îşi asumă nicio responsabilitate în privinţa datelor furnizate de client şi terţe persoane;
- Nu este în aria de competenţa a evaluatorului de a verifica autenticitatea documentelor prezentate şi nu s-au făcut investigaţii privind statutul Juridic al proprietăţii în cauză. Evaluarea s-a realizat în ipoteza unui drept de proprietate deplin, liber de orice sarcină şi disponibil să fie tranzacţionat imediat;
- Nefiind sarcina evaluatorului să realizeze investigaţii amănunţite asupra autenticităţii documentelor furnizate pentru evaluare, recomandăm ca orice terţă parte care are un interes legal cu privire la proprietatea evaluată să se asigure că a efectuat toate investigaţiile necesare pentru a se asigura de legitimitatea acestui interes;
- La elaborarea lucrării au fost luaţi în considerare toţi factorii care au influenţă asupra valorii, nefiind omisă deliberat niciun fel de informaţie;
- Evaluatorul nu va fi făcut răspunzător pentru existenţa unor factori de mediu care ar putea influenţa valoarea, evaluatorul neavând componentele/ competenţele necesare şi, prin urmare, nu poate da nicio garanţie referitoare la starea tehnică sau economică a imobilului;
- Raportul de evaluare se bazează pe realitatea economic şi condiţiile socio-politice de la data evaluării. Orice schimbare majoră a acestor condiţii poate influenţa major valoarea estimată;
- Evaluatorul nu-şi asumă nicio responsabilitate pentru evenimentele identificabile care ar putea influenţa valoarea proprietăţii după data inspecţiei sau data raportului;
- Valorile incluse în acest rapor se referă strict la bunul imobil evaluat şi scopul evaluării pentru care s-a întocmit. Orice sarcini sau interdicţii de natură legală au fost omise mai puţin cazurile când s-a enunţat contrariul;
- Valorile estimate pot fi utilizate numai în scopul prezentului raport de evaluare, ele trebuind a fi analizate şi înţelese avându-se în vedere şi metodele pentru obţinerea lor precum şi a recomandărilor formulate în standardele sau legislaţia aplicabile;
- Deţinerea acestui raport de evaluare nu conferă posesorului dreptul de a-l face public, decât în condiţiile stabilite;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să acorde consultanţă ulterioară sau să depună mărturie în instanţă referitor la acest raport sau la proprietatea evaluată, excepţie fiind cazul în care în prealabil s-a stabilit altfel;
- Evaluatorul nu are cunoştinţa cu privire la efectuarea unei inspecţii sau unui raport de mediu care să indice prezenţa unor factor de contaminare sau material periculoase. Evaluatorul nu a făcut niciu fel de investigaţie referitoare la utilizările trecute sau prezente, ale proprietă sau proprietăţilor învecinate, pentru a stabili dacă există vreo contaminare. Valoarea este estimată in ipoteza că nu există surse de contaminare

- Pentru determinarea valorii de piață s-a utilizat metofa comparatiilor directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022 (avand in vedere tipologia proprietatii imobiliare);
- Prezentul raport de evaluare s-a realizat cu inspecție la exteriorul şi interiorul imobilului;
- Evaluatorul nu a realizat măsurători ale spațiilor sau ale compartimentărilor deoarece nu are calificarea prevăzută de lege;
- Toate documentele analizate în cadrul raportului de evaluare sunt menționate în cuprinsul acestuia;
- La data inspecției imobilul era folosit ca spatiu verde. In scopul declarat al prezentei evaluari, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.
- Cu ocazia inspectiei am identificat pe teren am identificat pe teren copaci, arbusti si vegetatie.

1.11.2. Ipoteze speciale
Nu este cazul.

1.12. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai părților desemnate în cadrul raportului (a se vedea utilizatorii desemnați prezentați la punctul 3 ”Utilizatori desemnati”) şi în scopul precizat la punctul 7 ale capitolului 1.

Este interzisă utilizarea în orice document publicat, circulară sau declrație, precum şi publicarea sub orice formă a acestui raport, integral sau parțial fară acordul scris şi prealabil al autorului, privind forma sau contextul în care va fi utilizat sau publicat.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare al acestuia, însă poate fi utilizat în scop didactic.

Prezenta lucrare este protejată de legislația dreptului de autor şi reprezintă proprietatea intelectuală a autorului, drept care copierea acesteia este strict interzisă.

Nu este acceptată nicio responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță

1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

Raportul de evaluare nu se supune unor cerințe speciale cu privire la forma şi/sau conținutul său. Raportul de evaluare este de tip narativ.

Având în vedere cele prezentate anterior raportul de evaluare a fost redactat conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ANEVAR ediția 2022. Nu au fost aduse modificări de formă şi conținut

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..
Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietații
Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru

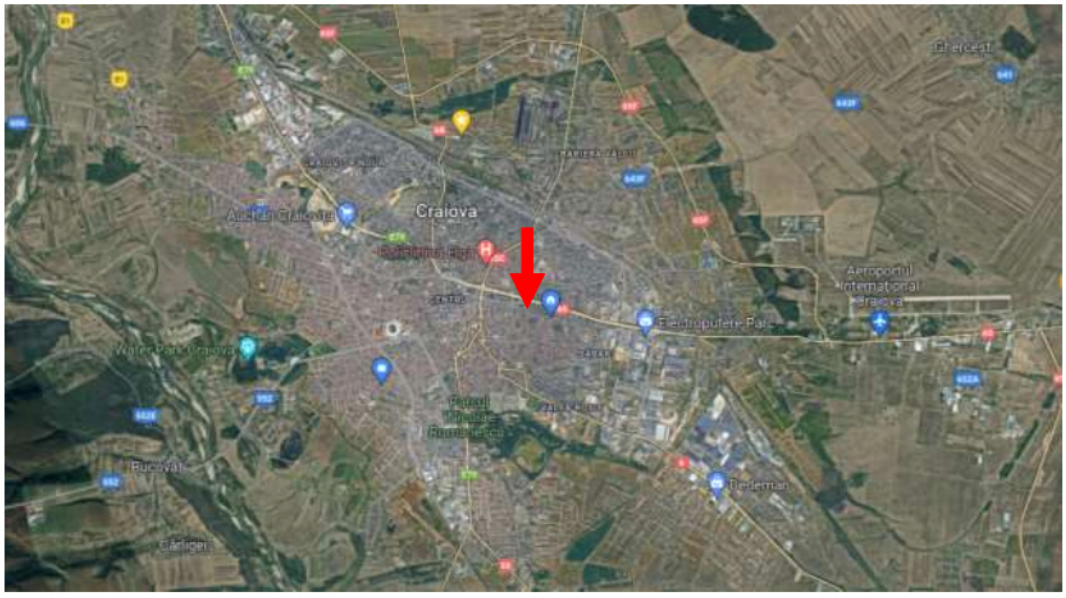
2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE IN EVALUARE

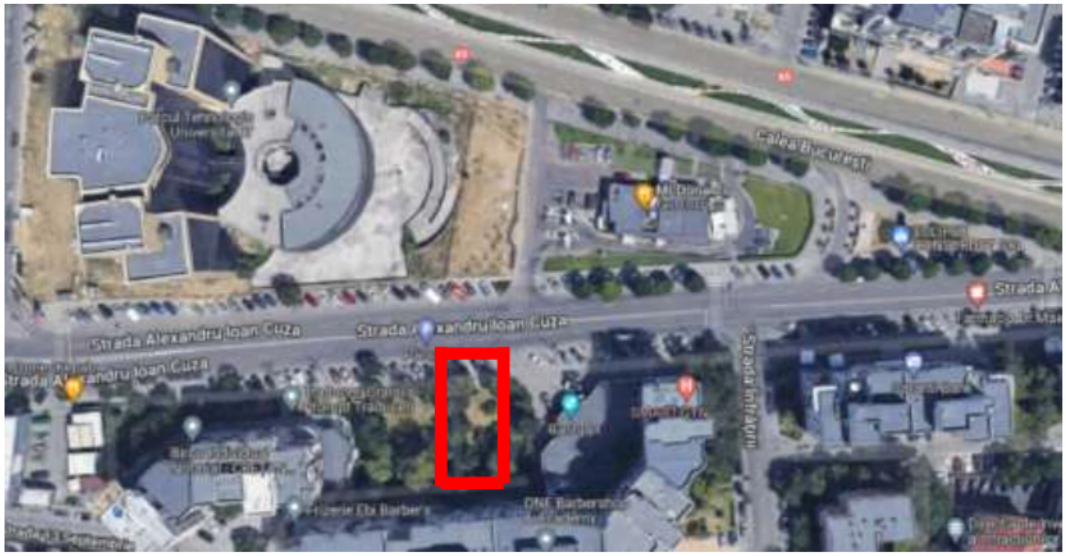
2.1. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE EVALUATE

2.1.1. Identificarea proprietatii imobiliare evaluata

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara formata din teren intravilan curti constructii, in suprafata de 468 mp din acte si 469 din masuratori, identificat cu nr. cad. 203863, inscris in cartea funciara nr. 203863 UAT Craiova, situat in Municipiul Craiova, A.I. Cuza, nr. 46A, judetul Dolj

Localizarea proprietății este prezentata mai jos, fiind realizata scriptic pe baza documentatiei primite.





2.1.2. Descrierea juridica

Imobilul ce face obiectul evaluarii se afla in proprietatea persoanei fizice COJOCARU STEFANA
Lista documentelor analizate sunt enumerate la punctul 9, capitolul 1.

La data inspecției terenul evaluat era acoperi de spatiu verde.

In urma adresei nr. 37562 din 18.02.2022, intocmita de DIRECTIA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI. SERVICIUL DE URBANISM SI NOMENCLATURA STRADALA, prin care se comunica ca actualii proprietari au solicitat un certificat de urbanism pentru *construire locuinte collective S+P+4 cu spatii comerciale la parter.* Directia de Urbanism a comunicat *"faptul ca in urma identificarii in teren a amplasamentului ce a facut obiectul solicitarii, s-a constatat ca acesta este impropriu construirii, o astfel de investitie putand genera situatii de disconfort locatarilor din zona si blocaje in trafic".* De asemenea, in urma aceeasi adrese, Directia de Urbanism a propus *"posibilitatea evaluarii in vederea achizitionarii acestui teren, acesta fiind pretabil pentru amenajare spatii suplimentare de parcare sau spatiu verde in folosul populatiei rezidente in zona"*

In Certificatului de Urbanism nr. 193945 din 10.11.2022, pus la dispozitie de client, se mentioneaza urmatoarele:

3. *Regimul economic:*
- Folosinta actuala a terenului – curti constructii
- Destinatia dupa P.U.G. - zona locuinte collective, afectat partial de strada propusa prin P.U.G

4. *Regimul tehnic:*
- Terenul este construibil in zona neafectata de strada propusa prin P.U.G., in conditiile mentioante la pct.3 al prezentului certificat de urbanism

In urma inspectiei s-a constatat ca terenul se afla invecinat cu: la est cu alee acces si spatiu comercial; la vest cu spatiu verde; la nord cu str. A.I. Cuza; la sud cu bloc de locuinte colective.

Evaluarea s-a realizat în ipoteza unui drept deplin de proprietate asupra imobilului, liber de sarcini şi disponibil imediat pentru vânzare

2.1.3. Sarcini

Conform extras CF, imobilul este liber de sarcini.

Evaluarea imobilului ce face obiectul evaluarii s-a facut in ipoteza in care acesta este liber de sarcini

2.1.4. Descrierea proprietatii

Descrierea zonei de amplasare

Zona de amplasare	Municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 46A, vis a vis de bl S 200 si McDonals
Artere importante de circulaţie prin apropriere	Pietonal: A.I. Cuza Auto: A.I. Cuza Calitatea reţelelor de transport: afsaltate
Caracterul edilitar al zonei *Utilitati edilitare*	Tipul zonei: rezidentiala-comerciala Reţea urbană de energie electrică: existentă Reţea urbană de apă: existentă Reţea urbană de termoficare: existentă Reţea urbană de gaze: existentă Reţea urbană de canalizare: existentă Reţea urbană de telefonie: existentă Reţea urbană de transmisii de date: existentă
Gradul de poluare al zonei	Corespunzător traficului auto
Ambient	Liniştit

Descrierea terenului

Nr. cad.	203863
Carte funciara	203863 UAT Craiova
Suprafata	890 mp din acte si 889 din masuratori
Categorie teren	Intravilan curti constructii
Utilizare existenta	Spatiu verde
Deschidere	16,30 ml la str. A.I. Cuza
Vecinatati	La nord: str. A. I. Cuza La sud: bl. 10 B la cca 3 ml La est: spatiu comercial La vest: spatiu verde
Concluzii in urma inspectiei	Terenul este liber de constructii, si acoperit cu vegetatie si copaci

3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIU DE VANABILITATE

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru.

Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

În cazul proprietăţii evaluate, pentru identificarea pieţei sale specifice, s-au analizat o serie de factori, începând cu tipul proprietăţii.

Astfel, ținând cont de specificul zonei (preponderent mixta) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor intravilane cu diferite categorii de folosinta, situate in zona mixta mediana a mun. Craiova, zona Simplon. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în Zona mediana al mun. Craiova

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Diminuarea prețurilor pentru proprietăți imobiliare similare proprietății subiect din anii anteriori a fost generată de situația economică. Deși față de anii imediat următori izbucnirii crizei financiare, piața specifică nu a prezentat fluctuații negative semnificative, prețurile continuă să scadă pentru acest tip de proprietate, ritmul de scădere fiind unul mai puțin accentuat.

În analiza acestei pieţe am investigat şi aspecte legate de situaţia economică a localității, populaţia sa, tendinţe ale ultimilor ani, cererea specifică şi respectiv oferta competitivă pentru tipul de proprietate mai sus menţionat.

3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE

Craiova este municipiul de reşedinţă al judeţului Dolj, Oltenia, România, format din localităţile componente Craiova (reşedinţa), Făcăi, Mofleni, Popoveni şi Şimnicu de Jos, şi din satele Cernele, Cernelele de Sus, Izvorul Rece şi Rovine. Conform recensământului din anul 2011 oraşul avea o populaţie de 269.506 de locuitori.

Oraşul Craiova este situat în centrul regiunii istorice Oltenia, într-o zonă de relief relativ joasă de câmpie, făcând parte din întinsa Câmpie Română. Mai exact, Craiova este aşezată în Câmpia Olteniei, iar altitudinea medie la care se află oraşul este de 100 m înălțime. Clima din oraşul Craiova este temperat-continentală de câmpie cu puternice influenţe venite dinspre Marea Mediterană datorită situării oraşului în sudul României. Datorită acestui fapt, verile sunt lungi, călduroase şi uscate, iar iernile blânde şi scurte. Temperatura medie anuală este de 11-12° C. Oraşul Craiova este traversat de râul Jiu, unul dintre cele mai importante din țară, lacurile Balta Craioviței şi Izvorului aflându-se pe teritoriul său.

Numele oraşului Craiova are două origini. Prima este dată de cuvântul slavon Krajl care înseamnă Crai, Craiova însemnând „națiune sau ținut", iar a doua de Craiul Iovan care a domnit pentru o perioadă de timp. Ca multe alte oraşe ale României, Craiova este un oraş cu o istorie pe cât de bogată şi interesantă, pe atât de complicată. Dacă pe teritoriul actual al Craiovei s-a întemeiat o aşezare romană (Pelendava) cu câteva secole Î.Hr., numele actual a fost pus în folosință abia de la sfârşitul secolului XV. Fiind dintotdeauna capitala regiunii Oltenia, a fost şi este cel mai important centru cultural, istoric şi economic din zonă. Populația a crescut treptat de la 4.000 de locuitori în secolul XVIII până la 300.000 în secolul XXI.

Localizare: Municipiul Craiova este situat în sudul României, pe malul stâng al Jiului, la ieşirea acestuia din regiunea deluroasă, la o altitudine cuprinsă între 75 şi 116 m. Craiova face parte din Câmpia Română, mai precis din Câmpia Olteniei care se întinde între Dunăre, Olt şi podişul Getic, fiind străbătută prin mijloc de Valea Jiului. Oraşul este aşezat aproximativ în centrul Olteniei, la o distanță de 227 km de Bucureşti şi 68 km de Dunăre. Forma oraşului este foarte neregulată, în special spre partea vestică şi nordică, iar interiorul oraşului, spre deosebire de marginea acestuia, este foarte compact.

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

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

3.3. OFERTA COMPETITIVA

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp.

Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

In general oferta de imobile de tipul celui evalluat este mai mare in copmparatie cu dimensiunile cererii. Datorita dezechilibruluidintre cererea solvabila si oferta efectiva, numarul imobilelor comparabile ofertate pe piata este in crestere, aspect favorizat de contractia pietei imobiliare datorata crizei economice.

In urma analizei ofertei competitive am identificat o serie de terenuri comparabile cu propprietatea subiect:

Nr. Crt.	Tip informatie	Tip bun imobil	Suprafata	Pret	Localizare
1	Oferta	Teren intravilan- rezidential	1.000 mp	569,90 euro/mp	Craiova, str. Imp Traian
2	Oferta	Teren intravilan- rezidential	400 mp	625,00 euro/mp	Craiova, str. Eroilor
3	Oferta	Teren intravilan-	545 mp	458,72 euro/mp	Craiova, Craiovita
4	Oferta	Teren inttravilan-comercial	600 mp	550,00 euro/mp	Craiova, Parc Cornitoiu
5	Oferta	Teren intravilan- rezidential	370 mp	550,00 euro/mp	Craiova, Brazda lui Novac, intre blocuri
6	Oferta	Teren intravilan- rezidential	409 mp	489,00 euro/mp	Craiova, Valea Rosie
7	Oferta	Teren intravilan- rezidential	620 mp	400,00 euro/mp	Craiova, Calea Severinului-groapa, intra blocuri

In urma analizei ofertelor existente pe piata, in grila de calcul au fost selectate ofertele nr. 2, 3, 4, 5, ce au diferente mai mici fata de proprietatea subiect, eliminand extremele.

3.4. CEREREA SOLVABILA

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp.
Pentru că pe o piaţa imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul şi tipul cererii, valoarea proprietăţilor tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influenţată de cererea curentă.
În general, nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economică, diminuarea interesului investiţional şi scăderea nivelului creditării.

Cererea pentru proprietatea imobiliară subiect vine în principal de la proprietarul terenului sau din partea persoanelor fizice/juridice care doresc sa-si extinda activitatea în această locaţie. Deoarece achiziționarea unei proprietăți de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani relativ mare, cererea pentru proprietăți similare este scăzută. Mai mult, o bună parte a potențialilor cumpărători solvabili preferă achiziționarea unui teren liber şi edificarea unei constructii după preferințele şi nevoile propria.

3.5. ECHILIBRU PIETEI. PREVIZIUNI

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii.
La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este foarte mic, aproape inexistent

4 EVALUAREA PROPRIUZISA

4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Cea mai buna utilizare - este definita ca cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic posibila, justificata adecvat, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate. In cele mai frecvente situatii, cea mai buna utilizare a unei proprietati este utilizarea actuala.

Analiza se efectueaza intr- una din urmatoarele situatii:
- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Avand in vedere ca imobilul este amplasat in zona mediana a mun. Craiova, cea mai buna utilizare a terenului construit s-a bazat pe observatii privind proprietati din zona amplasament evaluat si proximitatea acestuia, precum si in zone cu atractivitate similara.

Utilizarile probabile in mod rezonabil
In cadrul analizei de piata, au fost observate terenurile construite si terenurile libere din mun. Craiova. Zona beneficiază de toate utilitățile edilitare şi de acces facil la linii de transport local. Zona este preponderent mixta, formată din terenuri situate intre locuinte colective, spatii verzi, spatii de parcare si drum de acces.

Proprietatea ce fase obiectul evaluarii are destinatie de spatii verzi, spetii de parcare. Utilizarea actuala – spatii verzi, spatii de parcare, se presupune a fi utilizarea probabila in mod rezonabil, deoarece nu exista indicatii din piata care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea terenului construit.

Avand in vedere locatia proprietatii, utilizarea probabila in mod rezonabil este cea de spatii versi si/sau spatii de parcare.

Observarea vecinatatilor nu releva alte aspecte care ar putea afecta legal aceste utilizari. Data fiind situatia actuala a proprietatii, localizarea si vecinatatile, dezvoltarea urbanistica a zonei si subpiata specifica analizata, se observa ca alternativa care indeplineste toate testele este cea de spatii verzi si/sau spatii de parcare). Aceasta este:

permisa legal: In urma adresei nr. 37562 din 18.02.2022, intocmita de DIRECTIA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI. SERVICIUL DE URBANISM SI NOMENCLATURA STRADALA, prin care se comunica ca actualii proprietari au solicitat un certificat de urbanism pentru *construire locuinte collective S+P+4 cu spatii comerciale la parter.* Directia de Urbanism a comunicat *"faptul ca in urma identificarii in teren a amplasamentului ce a facut obiectul solicitarii, s-a constatat ca acesta este impropriu construirii, o astfel de investitie putand genera situatii de disconfort locatarilor din zona si blocaje in trafic".* De asemenea, in urma aceeasi adrese, Directia de Urbanism a propus *"posibilitatea evaluarii in vederea achizitionarii acestui teren, acesta fiind pretabil pentru amenajare spatii suplimentare de parcare sau spatiu verde in folosul populatiei rezidente in zona"*

In Certificatului de Urbanism nr. 193945 din 10.11.2022, pus la dispozitie de client, se mentioneaza urmatoarele:

5. *Regimul economic:*
- Folosinta actuala a terenului – curti constructii

- Destinatia dupa P.U.G. - zona locuinte collective, afectat partial de strada propusa prin P.U.G

6. *Regimul tehnic:*

- Terenul este construibil in zona neafectata de strada propusa prin P.U.G., in conditiile mentioante la pct.3 al prezentului certificat de urbanism

In urma inspectiei s-a constatat ca terenul se afla invecinat cu: la est cu alee acces si spatiu comercial; la vest cu spatiu verde; la nord cu str. A.I. Cuza; la sud cu bloc de locuinte colective

fizic posibila: caracteristicile fizice ale terenului permit atat folosirea terenului ca spatiu verde, sau ca spatii de parcare. Nu am avut informatii cu privire la studiul geotehnic al solului si nu cunoastem conditii adverse care ar putea afecta utilizarea.

fezabilitatea financiara si maxima productivitate: in zona exista si alte proprietati cu o atractivitate egala, utilizate ca proprietati similarea cu proprietatea de evaluat. Avand in vedere locatia proprietatii, faptul ca amplasamentele in curs de dezvoltare indica existenta cererii pentru astfel de dezvoltare, precum si vecinatatile sale, utilizarile probabile in mod rezonabil sunt cele spatiu verde si/sau spatiu de parcare.

Analiza urbanistica reflecta fezabilitatea financiara a utilizarii proprietatii ca spatiu verde si/sau spatii de parare. Pentru proprietatea imobiliara analizata nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea

4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE

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

Pentru a estima valoarea terenului liber, evaluatorul poate folosi diferite metode, precum: comparația directă; extracția de pe piață; alocarea (proporția); analiza parcelării şi dezvoltării; metoda reziduală; capitalizarea rentei funciare

Tinand cont de informatiile disponibile, scopul evaluarii, pentru estimarea valorii de piaţă a terenului, evaluatorul a utilizat urmatoarele metode:

- Metoda comparatiilor directe pentru estimarea valorii de piata a terenului:

4.2.1. Metoda comparatiilor directe pentru estimarea valorii de piata a terenului

Metodele de evaluare a terenului liber sunt urmatoarele: comparatia directa, extractia, alocarea, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii.

Premisa majora a metodei prin comparatia vanzarilor este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile/ofertele unor proprietati competitive si comparabile. Aceasta abordare utilizeaza analiza pietei in vederea identificarii de tranzactii ale unor proprietati similare si compararii acestora cu subiectul de evaluat.

Astfel, valorile si informatiile referitoare la tranzactiile de terenuri similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si diferentieri. In cazul de fata, ca tehnica de comparare, se va utiliza comparatia directa, tehnica procentuala. Aceasta reprezinta un proces prin care se stabilesc diferentele intre proprietatea supusa evaluarii si comparabile, prin cuantificarea corectiilor.

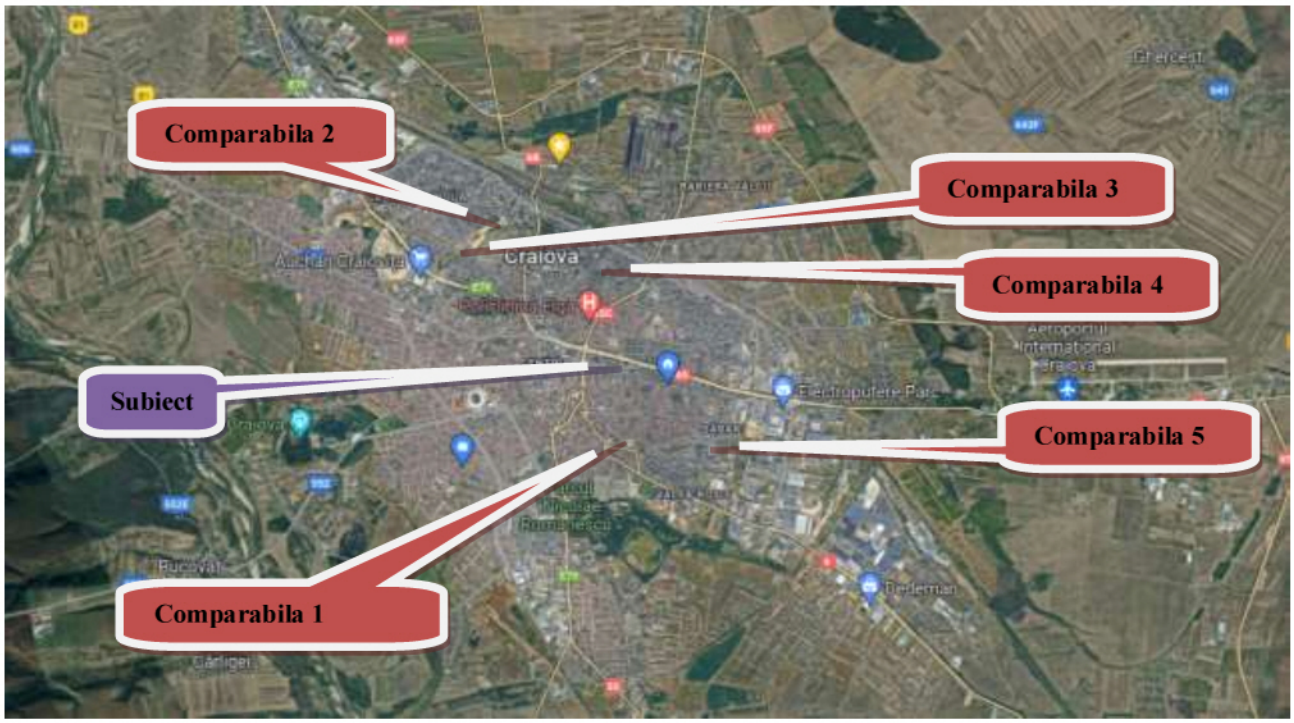
Corectiile procentuale care se aplica preturilor unor tranzactii comparabile, reflecta superioritatea sau inferioritatea proprietatii comparabile, avand in vedere elementele de comparatie. Instrumentul de lucru pentru efectuarea corecţiilor este grila de piata care reprezinta un tablou ce are pe linii

elementele de comparatie, pe prima coloana proprietatea evaluata iar pe celelalte coloane, proprietaţile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparatie se aloca doua linii: una pentru comparare si alta pentru corectie.

In partea de jos a grilei exista o sectiune de analiza a rezultatelor cu doua linii: total corecţii exprimate absolut si procentual din preţul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzactiilor fata de proprietatea evaluata si sa selecteze valoarea finala.

Tranzactiile care necesita cele mai mici corecţii vor avea ponderea cea mai mare in alegerea valorii finale. În acelasi timp, ponderea va reflecta si increderea pe care o are evaluatorul in datele privind tranzactiile comparabile.

Pentru a aplica aceasta metoda, evaluatorul a selectat un numar de 5 comparabile in urma analizei a minim 7 oferte identificate, verificate si existente pe piata, existente pe piata, in scopul determinarii caracteristicilor diferite de cele ale proprietatii subiect; un numar de comparabile, pozitionate ca mai jos, au fost analizate comparativ cu proprietea subiect:



Proprietatea subiect este marcata in culoare albastra, ofertele analizate sunt prezentate in culoare rosie. Comparabilele sunt prezentate in anexa 1.1. Grila de piata si explicarea ajustarilor sunt prezentate in Anexa 1.2. Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai apropiata comparabila de subiect este comparabila 1 (are cea mai mica ajustare totala bruta). Avand in vedere aceste ajustari si detaliile de calcul din Anexa 1.2. din aceasta sectiune, estimam ca **valoarea de piata a terenului este 167.411 euro, echivalent a 356,95 euro/mp.**

5 ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

- Piaţa este un set de aranjamente în care vânzătorii şi cumpărătorii sunt în contact printr-un mecanism de preţ;.
- Valoarea de piaţă si este un concept fundamental in practica evaluarii.

Valoarea de piată nu depinde de tranzacţiile reale ce au loc la data evaluării ci mai degrabă este o estimare a preţului ce poate fi obţinut într-o tranzacţie efectuată la data evaluării în condiţiile definiţiei valorii de piată.

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

- Metoda comparatiilor directe pentru determinarea valorii de piata a terenului ;

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

823.392 lei, echivalent a 167.411 euro

(1.755,63 lei/mp, echivalent a 356,95 euro/mp)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:
- Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele şi aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Valoare nu conţine T.V.A;
- Valoarea este o predicţie;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

Aceasta estimare punctuala a valorii trebuie perceputa de destinatar asa cum este definita in literatura de specialitate . Ea este o concluzie impartiala , experta si rezonabila a unui profesioniat calificat , bazata pe analiza tuturor informatiilor relevante , cunoscute .

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania) si in conformitate cu legislatia in vigoare.

BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA

Evaluator autorizat

ANEXE

Anexa 1 Calcule

Anexa 2 Fotografii

Anexa 3 Oferte

Anexa 4 Documente de proprietate.

Anexa 1 Calcule

Anexa 1.1. Prezentarea comparabilelor

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE						
Elemente de comparație	**Terenul analizat**	**C1**	**C2**	**C3**	**C4**	**C5**
Suprafață (mp)	**469 mp**	400 mp	545 mp	600 mp	370 mp	409 mp
Preț (Euro)	**?**	250.000 euro	250.000 euro	330.000 euro	203.500 euro	200.000 euro
Preț (Euro/mp)		625,00 euro/mp	458,72 euro/mp	550,00 euro/mp	550,00 euro/mp	489,00 euro/mp
Localizare	**Craiova, str. A.I.Cuza, nr. 46A, jud. Dolj**	**Craiova, str. Eroilor, langa Parcul Romanescu, jud. Dolj**	Craiova, Craiovita Noua, jud. Dolj	Craiova, zona Parc Cornitoiu, jud. Dolj	Craiova, Brazda lui Novac, inters. 1 Decembrie 1918 cu str. Doljului, jud.	Craiova, Valea Rosie, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	**Integral**	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Restrictii de utilizare	**Fara**	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara
Conditii de finantare	**La piata**	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
Conditii de vanzare	**Nepartinitoare**	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Conditii de piata	**nov.22**	nov.22	nov.22	nov.22	nov.22	nov.22
Acces	**La str. A.I. Cuza**	Deschidere la o strada	Derschidere la o strada	Deschidere la 2 strazi	Deschidere la 2 strazi	Derschidere la o strada
Topografie	**Plan**	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
Utilitati	**Toate la limita de proprietate**	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate
Utilizare	**Spatiu verde in folosul populatiei rezidente in zona**	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Altele/Constructii demolabile etc	**Nu**	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu

Anexa 1.2. Grila de calcul si explicarea ajustarilor

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA						
CORECTII/Ajustari	**subiect**	**PROPRIETĂŢI COMPARABILE**				
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		**Comp.1**	**Comp.2**	**Comp.3**	**Comp.4**	**Comp.5**
Preţ de oferta/vanzare (EUR/mp)	**?**	**625,0**	**458,7**	**550,0**	**550,0**	**489,0**
Tipul tranzactiei		*oferta vanzare*	*oferta vanzare*	*oferta vanzare*	*oferta vanzare*	*oferta vanzare*
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-93,8	-68,8	-82,5	-82,5	-73,3
Preţ ajustat (EUR/mp)		531,3	389,9	467,5	467,5	415,6
Drepturi de proprietate transmise	*Integral*	*Integral*	*Integral*	*Integral*	*Integral*	*Integral*
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%	0%	0%
Preţ ajustat (EUR/mp)		531,3	389,9	467,5	467,5	415,6
Restrictii de utilizare	*Fara*	*Fara*	*Fara*	*Fara*	*Fara*	*Fara*
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Preţ ajustat (EUR/mp)		531,3	389,9	467,5	467,5	415,6
Condiţii de finanţare	*La piata*	*La piata*	*La piata*	*La piata*	*La piata*	*La piata*
Ajustare pentru finanţare		0%	0%	0%	0%	0%
Preţ ajustat (EUR/mp)		531,3	389,9	467,5	467,5	415,6
Condiţii de vanzare	*Nepartinitoare*	*Nepartinitoare*	*Nepartinitoare*	*Nepartinitoare*	*Nepartinitoare*	*Nepartinitoare*
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Preţ ajustat (EUR/mp)		531,3	389,9	467,5	467,5	415,6
Conditii de piata	*nov.22*	*nov.22*	*nov.22*	*nov.22*	*nov.22*	*nov.22*
Ajustare pentru condiţiile pieţei (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru condiţiile pieţei (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Preţ ajustat (EUR/mp)		**531,3**	**389,9**	**467,5**	**467,5**	**415,6**
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII						
Localizare	*Craiova, str. A.I.Cuza, nr. 46A, jud. Dolj*	*Craiova, str. Eroilor, langa Parcul Romanescu, jud. Dolj*	*Craiova, Craiovita Noua, jud. Dolj*	*Craiova, zona Parc Cornitoiu, jud. Dolj*	*Craiova, Brazda lui Novac, inters. 1 Decembrie 1918 cu str. Doljului,*	*Craiova, Valea Rosie, jud. Dolj*
Ajustare (%)		-5%	15%	5%	5%	15%
Ajustare (EUR/mp)		-26,6	58,5	23,4	23,4	62,3
Pret ajustat (EUR/mp)		504,7	448,4	490,9	490,9	478,0
Acces	*La str. A.I. Cuza*	*Deschidere la o strada*	*Derschidere la o strada*	*Deschidere la 2 strazi*	*Deschidere la 2 strazi*	*Derschidere la o strada*
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		504,7	448,4	490,9	490,9	478,0
Suprafata (mp)	**469**	**400**	**545**	**600**	**370**	**409**
Ajustare (%)		-6%	5%	7%	-9%	-5%
Ajustare (EUR)		-28,8	20,7	35,4	-43,4	-23,2
Pret ajustat (EURO)		475,9	469,0	526,3	447,5	454,8
Topografie	*Plan*	*Plan*	*Plan*	*Plan*	*Plan*	*Plan*
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		475,9	469,0	526,3	447,5	454,8
Utilitati	*Toate la limita de*	*Toate la limita de*	*Toate la limita de*	*Toate la limita de*	*Toate la limita de*	*Toate la limita de*
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		475,9	469,0	526,3	447,5	454,8
Utilizare	*Spatiu verde in folosul populatiei rezidente in zona*	*Intravilan curti constructii*	*Intravilan curti constructii*	*Intravilan curti constructii*	*Intravilan curti constructii*	*Intravilan curti constructii*
Ajustare (%)		-25%	-25%	-25%	-25%	-25%
Ajustare (EUR/mp)		-119,0	-117,3	-131,6	-111,9	-113,7
Pret ajustat (EUR/mp)		357,0	351,8	394,7	335,6	341,1
Altele/Constructii demolabile etc	*Nu*	*Nu*	*Nu*	*Nu*	*Nu*	*Nu*
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		**356,95**	**351,78**	**394,70**	**335,62**	**341,13**
ajustare totală netă (EUR/mp)		-174,3	-38,1	-72,8	-131,9	-74,5
ajustare totală netă (%)		-28%	-8%	-13%	-24%	-15%
ajustare totală brută (EUR/mp)		174,30	196,40	190,34	178,63	199,21
ajustare totală brută (%)		**28%**	**43%**	**35%**	**32%**	**41%**
Proprietatea comparabila 1 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)						
VALOARE DE PIATA UNITARA	**356,95**	**EUR/mp**		4,9184		
	1.755,63	**LEI/mp**				
VALOARE DE PIATA TOTALA	**167.411**	**EUR**				
	823.392	**LEI**				

EXPLICATII AJUSTARI

Studiul pietei si al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferente intre preturile proprietatilor pe piata imobiliara locala. Anumite caracteristici ale proprietatilor sunt recunoscute de cumparatori si de participantii la piata in general si reflectate in pretul final de tranzactionare. Evaluatorul apreciaza urmatoarele tipuri de ajustari ca reprezentand reactiile participantilor la piata si disponibilitatea cumparatorilor de a plati mai mult sau mai putin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustarilor a fost analiza pe grupe de date. Ajustarile aplicate ofertelor de vanzare / tranzactiilor se prezinta astfel:

Tipul tranzactiei

In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranctionare variaza pe piata locala in intervalul -10-20%, in functie de amplasament, suprafata, localizare, cale acces, topografie, vecinatati si utilizari permise conform PUG, PUZ sau PUD, si HCL.

Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2	Comp 3
	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%

Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

Drepturi de proprietate transmise

La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este deplin

Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%	0%	0%

Restrictii de utilizare

Se considera ca la data evaluarii, conform ipotezelor de lucru, nu exista restrictii de utilizare - nu sunt necesare ajustari.

Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%	0%	0%

Condiţii de finanţare

Se considera ca la data evaluarii, conditiile de finantare fiind aceleasi - nu sunt necesare ajustari.

Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%	0%	0%

Condiţii de vanzare

Se considera ca la data evaluarii, conditiile de vanzare pentru comparabile sunt aceleasi ca si pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustari.

Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%	0%	0%

Conditii de piata

Conditiile de piata indica diferentele intre preturile afisate la anumite date in anunturile de vanzare si data evaluarii, ajustarile au fost estimate procentual in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in timp dintre ofertele prezentate.

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

Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.

AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII

Localizare

In functie de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, diferentele de pret pot ajunge pana la 10% in cadrul aceluiasi cartier sau mai mari , pentru comparabilele amplasate in zone mai indepartate fata de subiect

	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	mai buna	mai slaba	mai slaba	mai slaba	mai slaba
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva
Procent ajustare aplicat	-5%	15%	5%	5%	15%

In urma analizelor pe perechi de date s-au ajustat comparabila 1 cu -5%, comparabilele1 2 si 5 cu 15%, comparabilele 3 si 4 cu 5%. S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ in functie de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare

Acces

Drumul de acces spre proprietatii sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu acces auto usor si drumuri asfaltate, cumparatorii platesc mai mult.

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

Nu au fost necesare ajustari

Suprafata (mp)

In cazul suprafetelor mari de teren numarul cumparatorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafata trebuie parcelata pentru o valorificare mai usoara iar finalizarea tranzactiei dureaza mai mult, influentand valoarea terenului, pretul scade invers proportional cu suprafata, loturile mici de teren sunt mai usor vandabile.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	mai mica	mai mare	mai mare	mai mica	mai mica
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	-6%	5%	7%	-9%	-5%

In urma analizelor pe perechi de date s-au ajustat comparabila 1 -6%, comparabila 2 cu 5%, comparabil 3 cu 7%, comparabila 4 cu -9% si comparabila 5 cu -5%. Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in pretul platit fata de terenuri cu suprafete semnificativ diferite fata de subiect (conform analiza ofertei competitive).

Topografie

In functie de topografia imobilului, cumparatorii recunosc un plus de valoare si exista disponibilitatea acestora de a plati mai mult pentru proprietatii cu o topografie plana deoarece nu necesita lucrari suplimentare pentru a realiza o suprafata dreapta, neteda si a egaliza diferentele de nivel.

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

Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de topografia diferita dintre comparabile si subiectul analizat.

Forma - deschidere la strada / raportul laturilor

Diferentele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu deschidere mai mare sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.

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

Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata tinind cont de diferenta in pretul platit fata de un imobil cu o deschidere diferita fata de subiect.

Utilitati

Diferentele de echipare cu utilitati a proprietatii sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu utilitati complete, cumparatorii platesc mai mult.

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

Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata privind influenta asupra pretului proprietatii, tinind cont de echiparea cu utilitati diferite fata de proprietatea subiect. S-a ajustat pozitiv comparabilele 1 si 3 intrucat utilitatile sunt in zona.

Utilizare

Piata recunoaste ca exista un surplus de valoare pentru loturile de teren intravilan curti constructii amplasate intr-o zona cu potential comercial/servicii fata de cele ce au o categorie de folosinta diferita (Altere/arabil etc), conform CMBU.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	superioara	superioara	superioara	superioara	superioara
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	-25%	-25%	-25%	-25%	-25%

Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferentele in pretul platit dintre cea mai buna utilizarea a comparabilelor si cea a subiectului evaluat.

Altele/Constructii demolabile etc

In functie de alte aspecte, vecinatati, starea terenului diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care sunt situate in zone defavorabile, vecinatati inferioare unor zone rezidentiale/comerciale, cumparatorii platesc mai putin. De asemenea, in functie de existenta unor constructii aflate in diferite stadii de executie, diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care necesita cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren construibil, cumparatorii platesc mai putin.

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

Anexa 2 Fotografii





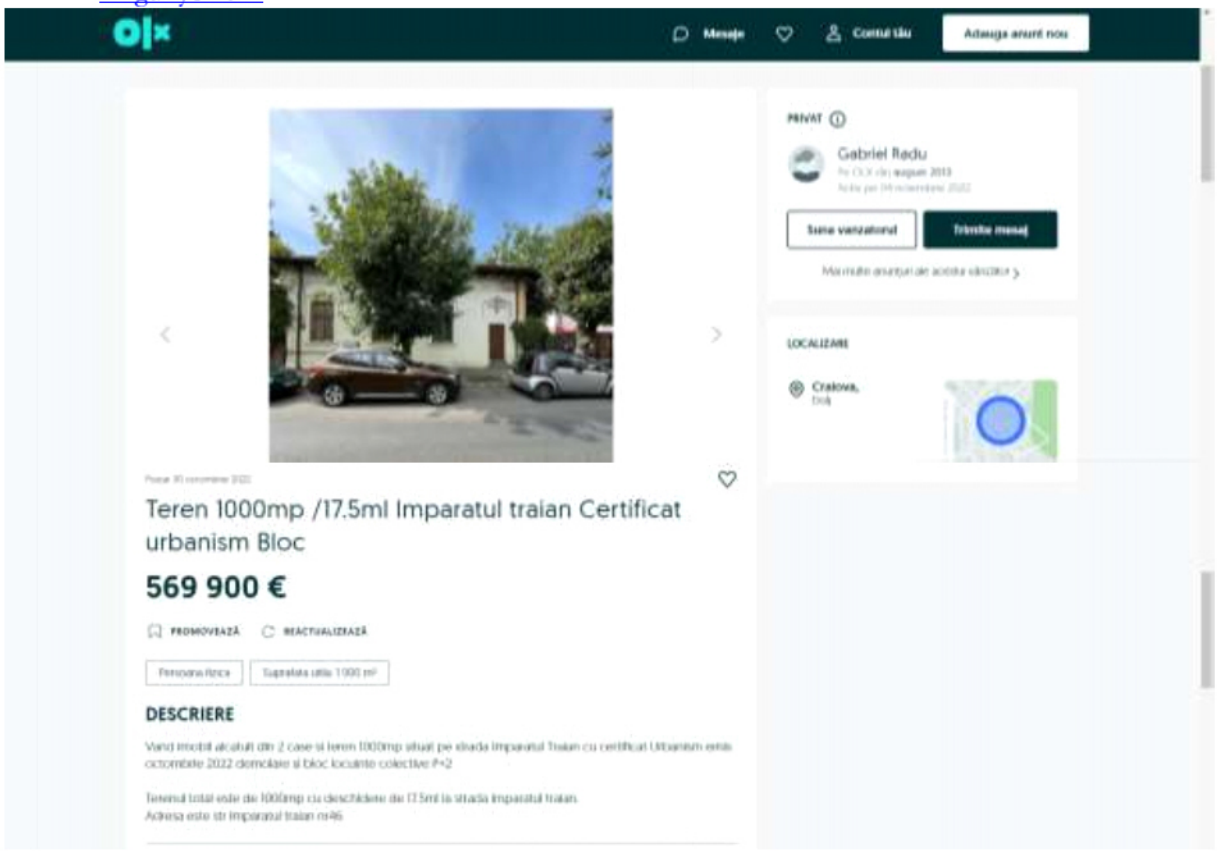




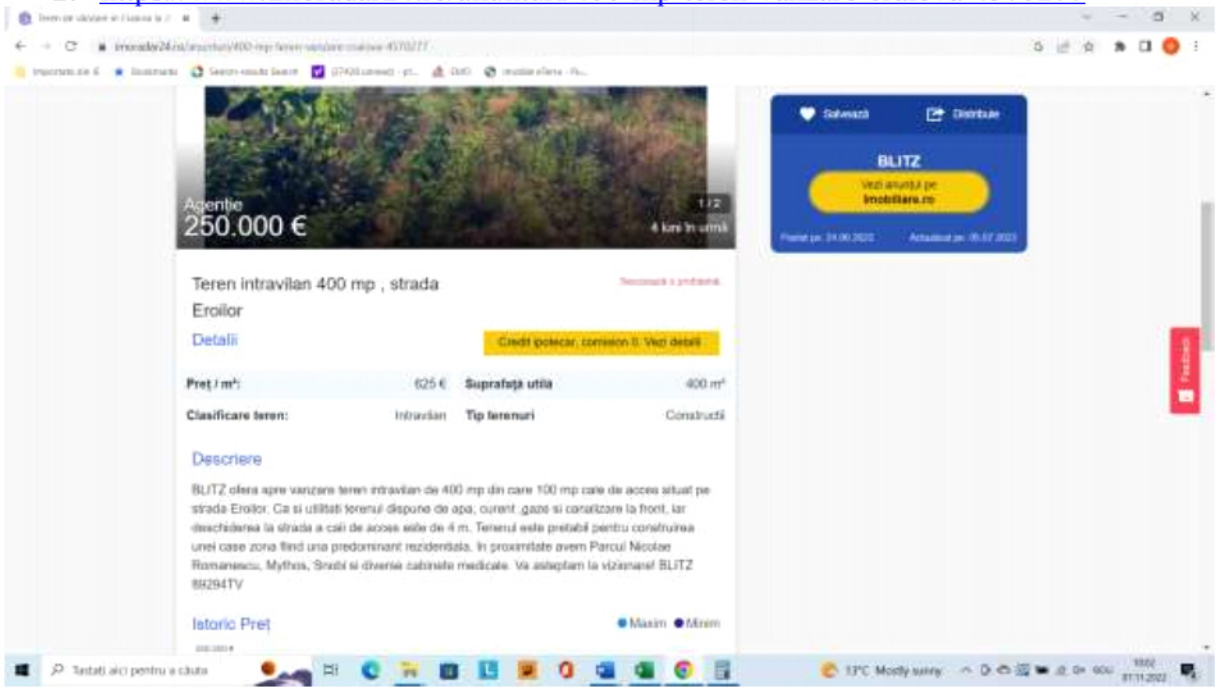

Anexa 3 Oferte

3.1. Oferte analizate

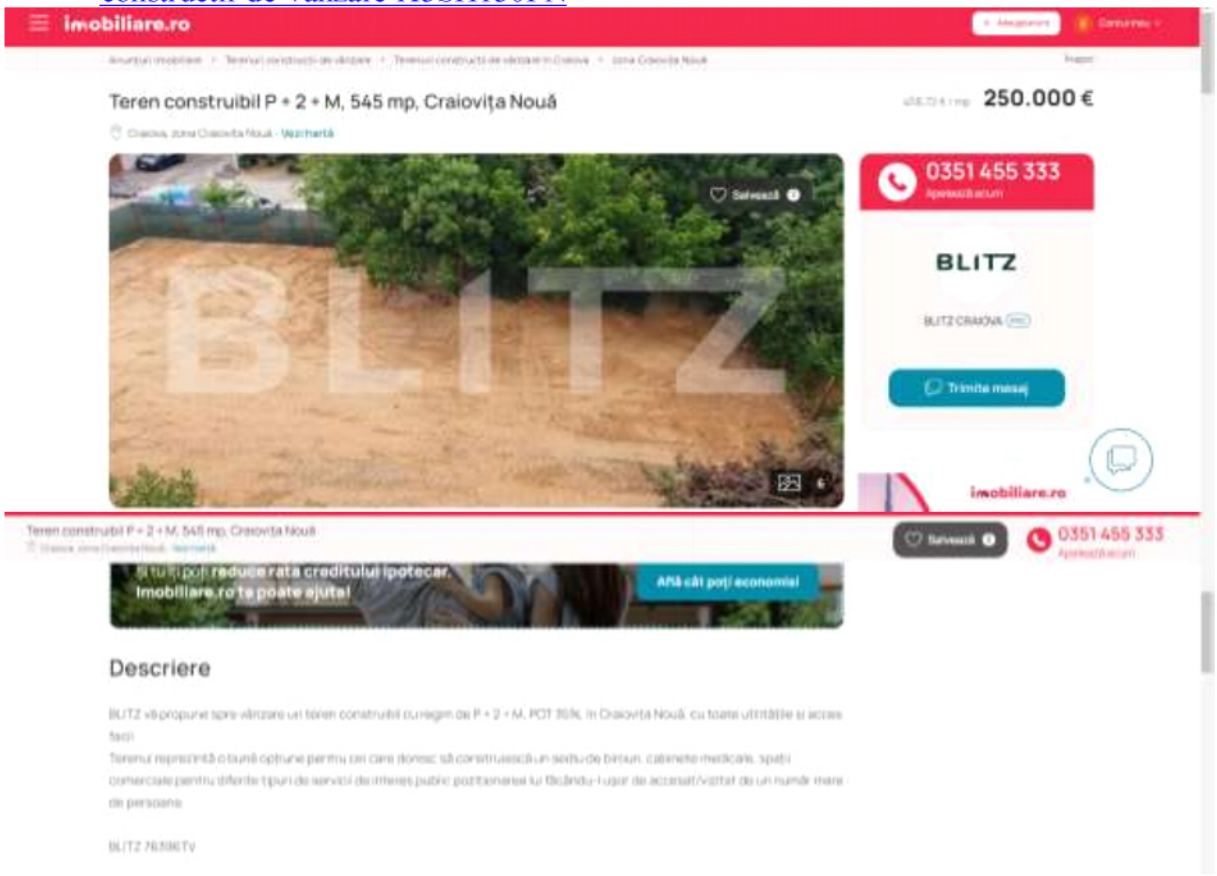
1. https://www.olx.ro/d/oferta/teren-1000mp-17-5ml-imparatul-traian-certificat-urbanism-bloc-IDgdFyS.html



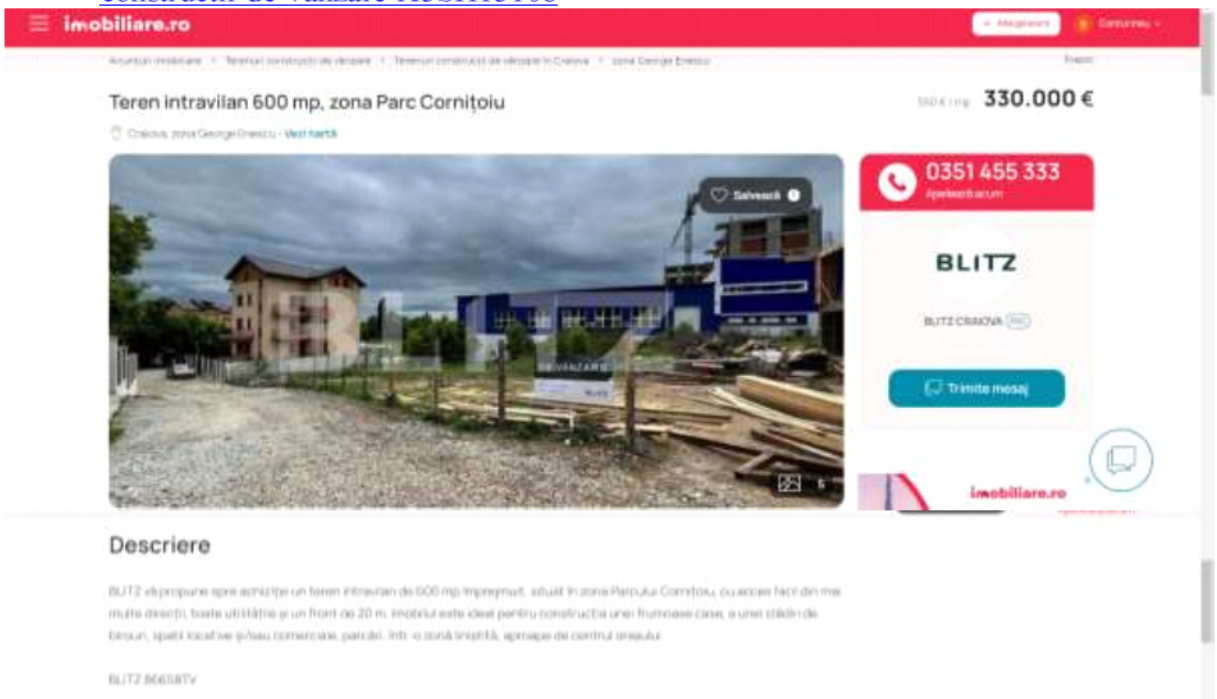
2. https://www.imoradar24.ro/anunturi/400-mp-teren-vanzare-craiova-4570277



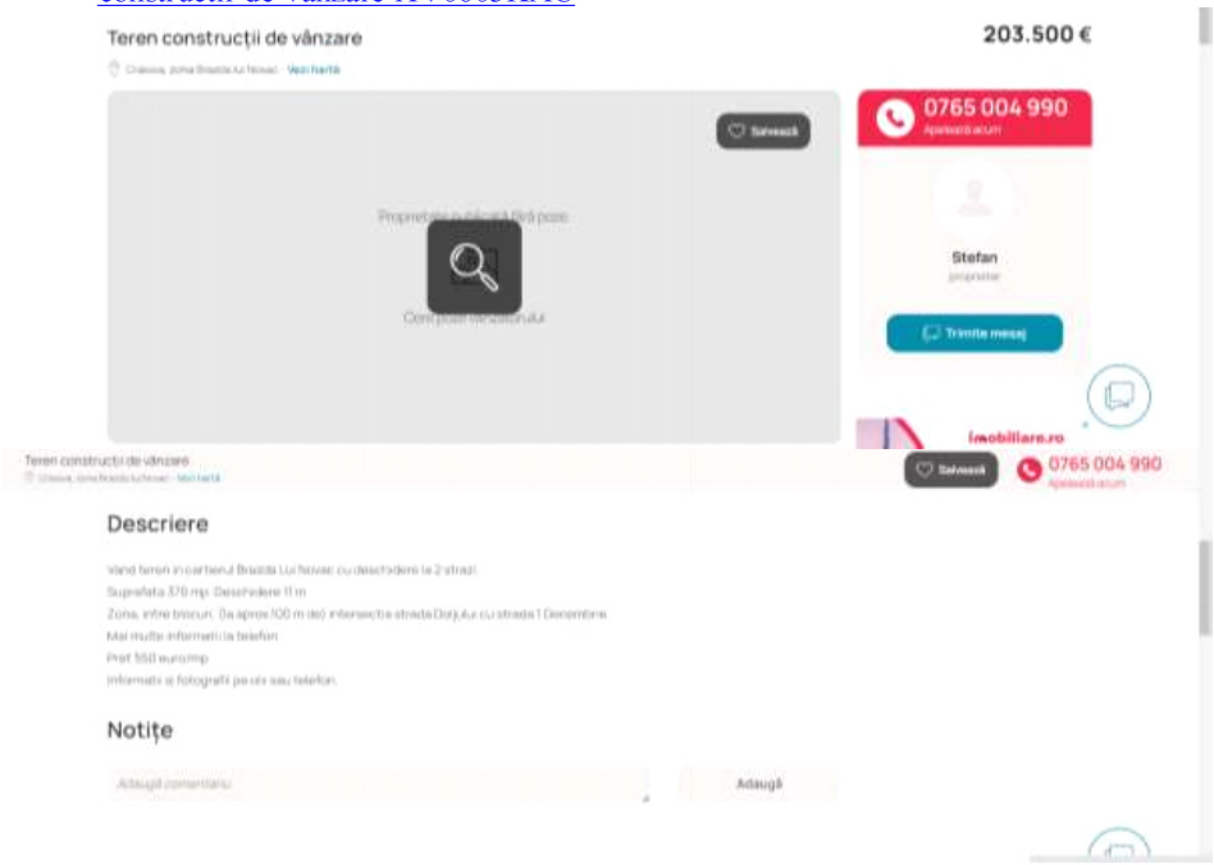
3. https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/craiovita-noua/teren-constructii-de-vanzare-X3SH130PN



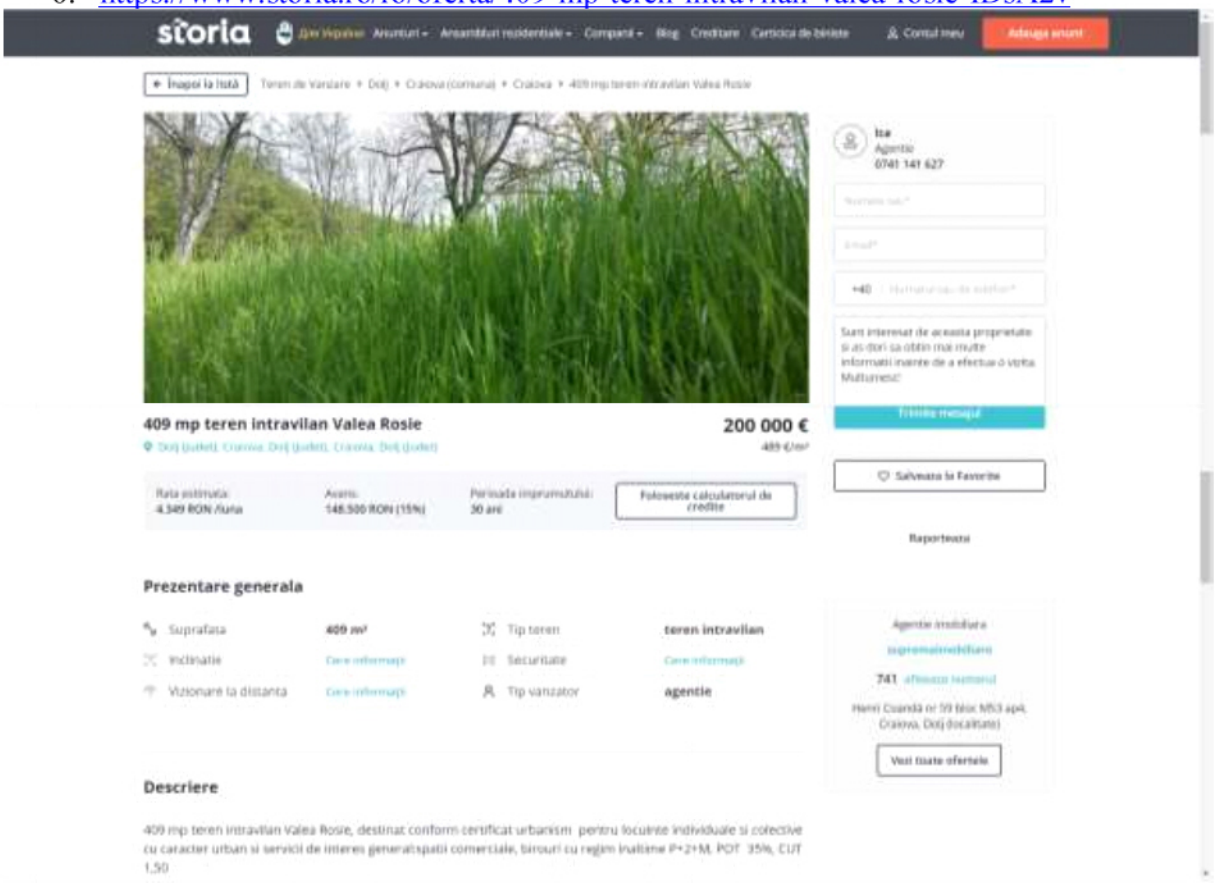
4. https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/george-enescu/teren-constructii-de-vanzare-X3SH13108



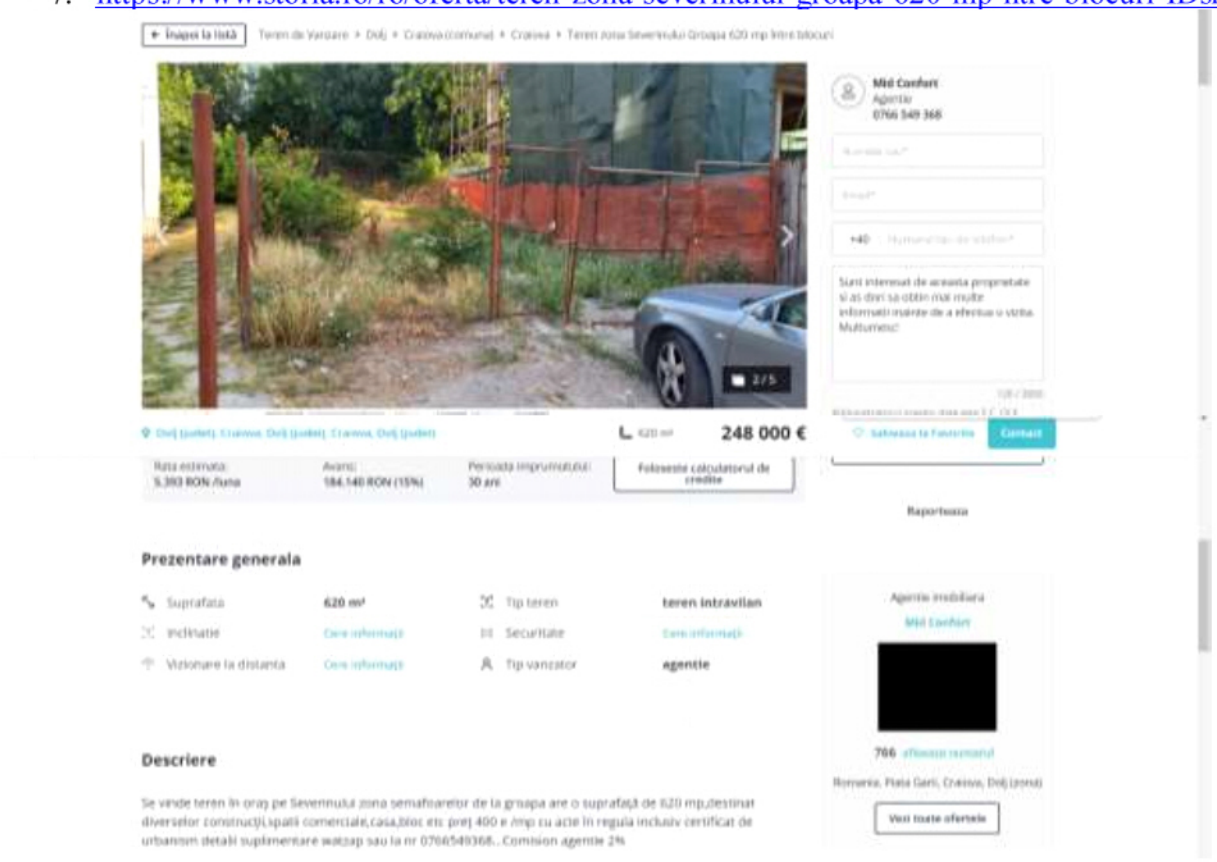
5. https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/brazda-lui-novac/teren-constructii-de-vanzare-XV0603KAU



6. https://www.storia.ro/ro/oferta/409-mp-teren-intravilan-valea-rosie-IDsA2v



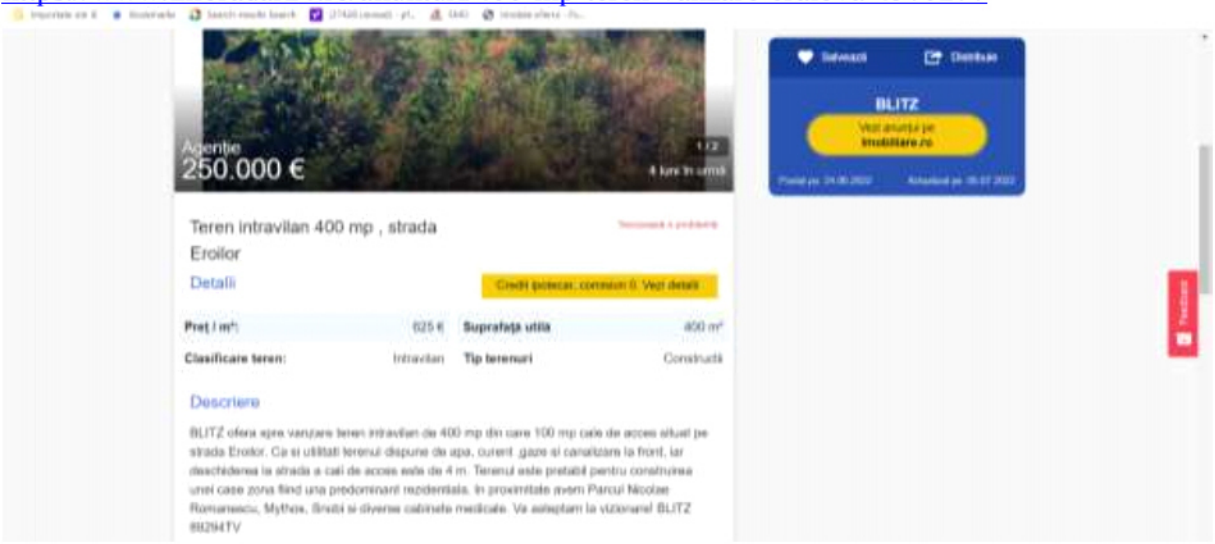
7. https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-severinului-groapa-620-mp-ntre-blocuri-IDsrgW



3.2. Comparabile selectate

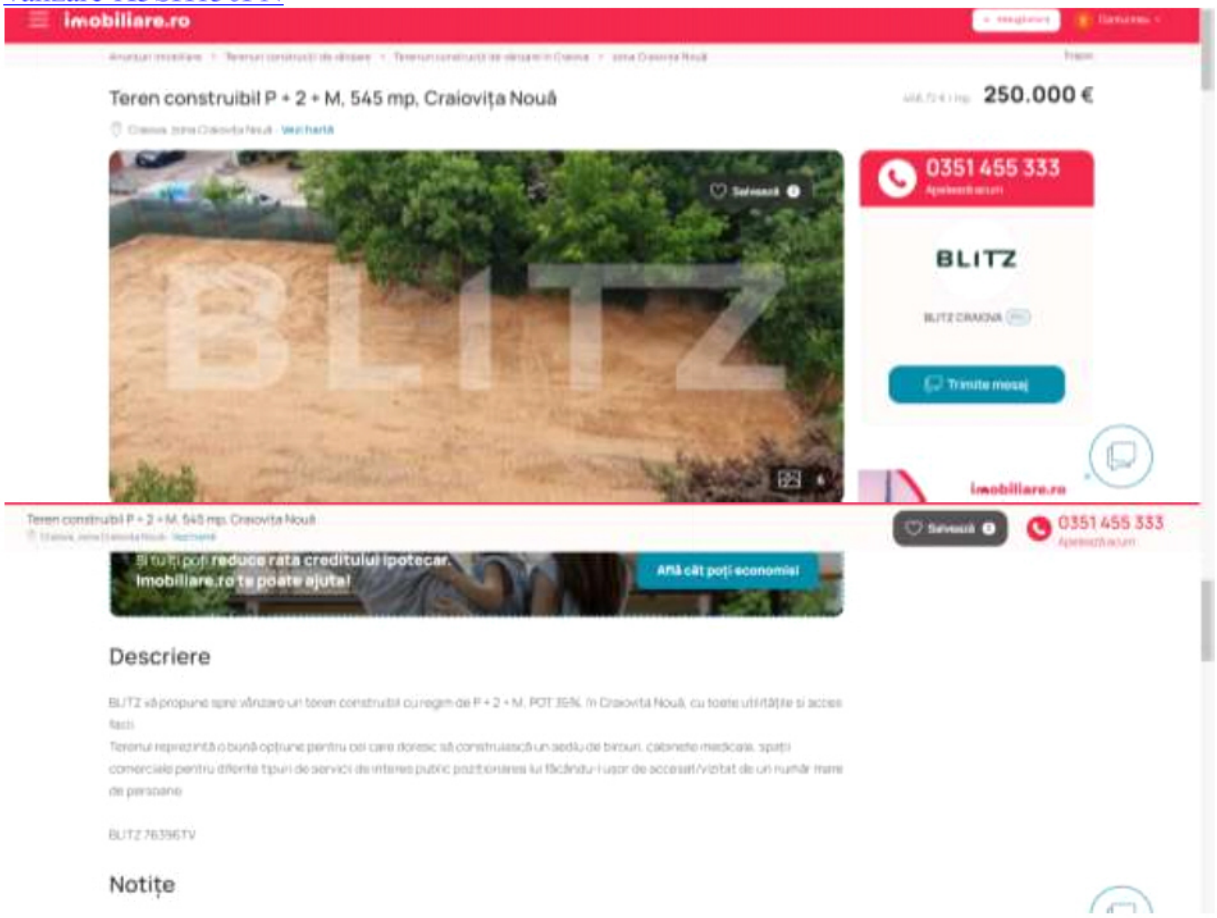
COMPARABILA 1

https://www.imoradar24.ro/anunturi/400-mp-teren-vanzare-craiova-4570277



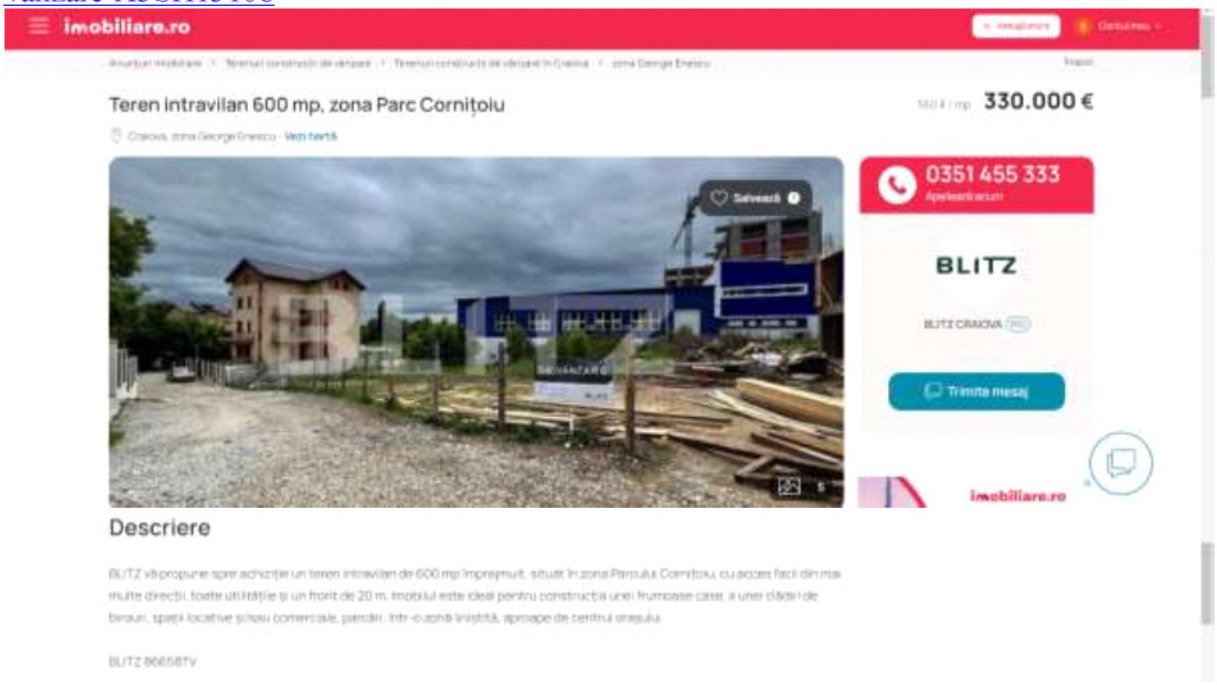
COMPARABILA 2

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/craiovita-noua/teren-constructii-de-vanzare-X3SH130PN



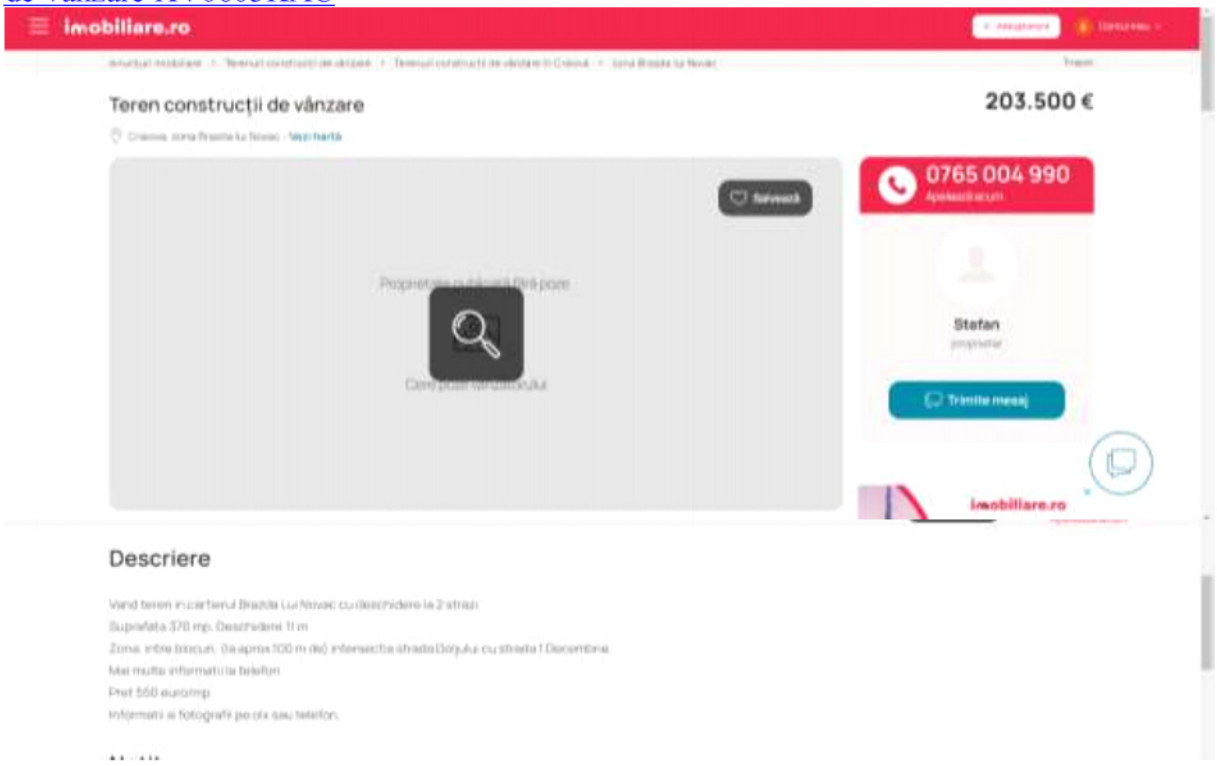
COMPARABILA 3

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/george-enescu/teren-constructii-de-vanzare-X3SH13108



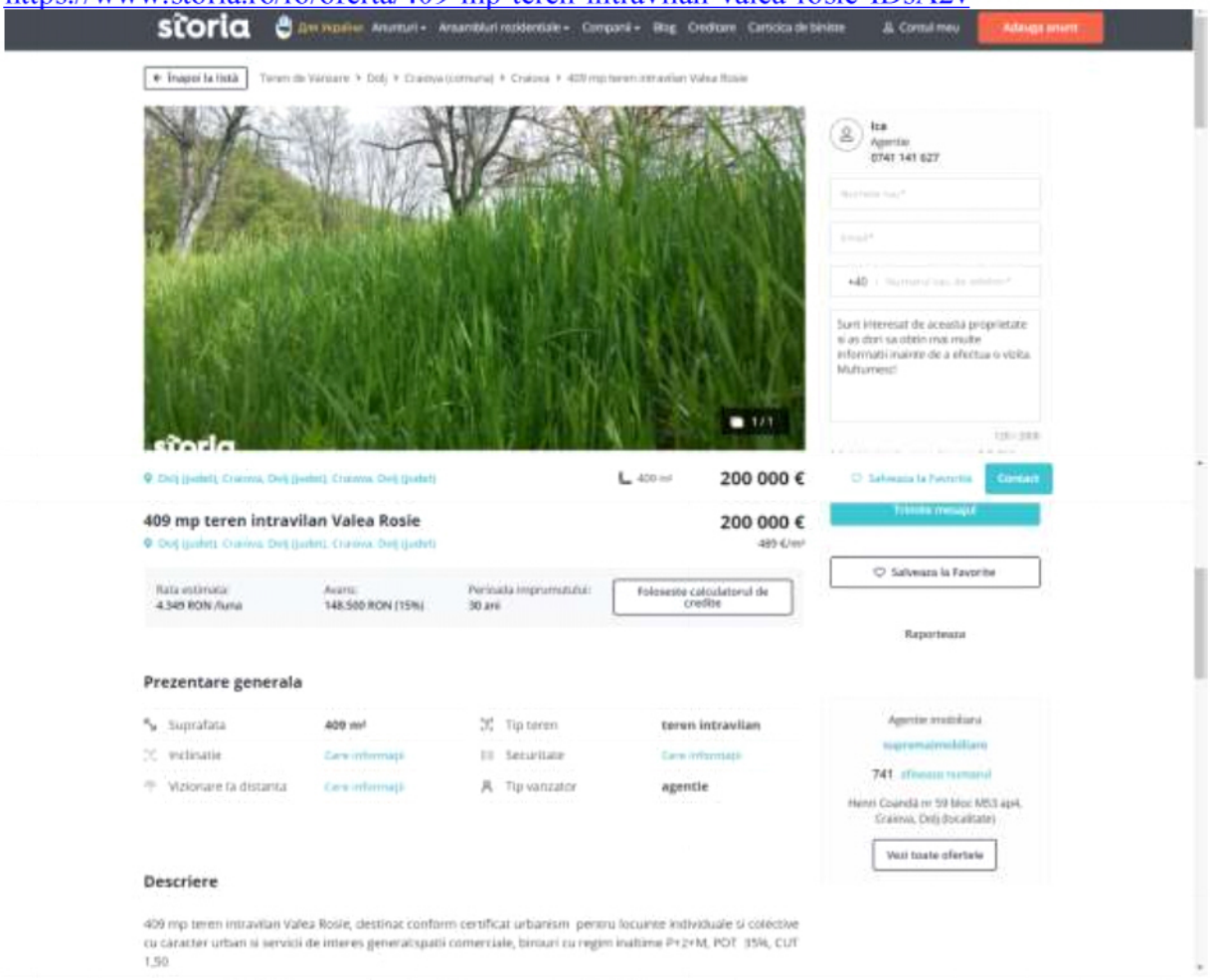
COMPARABILA 4

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/brazda-lui-novac/teren-constructii-de-vanzare-XV0603KAU



COMPARABILA 5

https://www.storia.ro/ro/oferta/409-mp-teren-intravilan-valea-rosie-IDsA2v



Anexa 4 Documente de proprietate.

- Nota de Comanda nr. 185770 din 27.10.2022;
- Hotarire Consiliuliul Local al Municipiului Craiova nr. 560 din 27.10.2022;
- Referat aprobare nr. 177948 din 11.10.2022, al Directiei Patrimoniu;
- Raport nr. 177962 din 11.10.2022, al Directiei Patrimoniu;
- Anexa nr. 1 Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- Anexa nr. 2 Plan de incadrare in zona;
- Raport de avizare nr. 178220 din 11.10.2022 al Directiei Juridice, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ;
- Adresa nr. 39229 din 21.02.2022, intocmita de DIRECTIA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI. SERVICIUL DE URBANISM SI NOMENCLATURA STRADALA;
- Adresa proprietari nr. 129603 din 19.07.2022;
- Dispozitia Primaria Municipiului Craiova nr. 3018 din 2008;
- Act de dezmebrare si contract de vanzare – cumparare, incheiere autentificare nr. 14.09.2010;
- Contract de vanzare, incheiere autentificare nr. 4014 din 14.10.2021;
- Incheiere nr. 246631 din 15.10.2021;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 203863, numar cerere 21903 din 08.02.2022
- Certificat de nomenclatura stradala nr 4319 din 01.11.2021;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 203863, numar cerere 219841 din 04.11.2022;
- Certificat de urbanism nr. 193945 din 10.11.2022, emis in scopul de informare urbanistica

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Str. Targului, nr. 26 Tel.: 40251/416235
Craiova, 200632 Fax: 40251/411561
consiliulocal@primariacraiova.ro
www.primariacraiova.ro

DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 185770/ 2022

Notă Comandă

Prin HCL nr.560/2022 se aprobă cumpărarea (achiziţionarea) de către municipiul Craiova a **imobilului teren, în suprafaţă de 468 mp. din acte şi 469 mp. din măsurători, situat în municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, nr.46A, înscris în Cartea Funciară nr.203863 Craiova**, identificat conform planului de amplasament şi delimitare şi a planului de încadrare în zonă, prevăzute în anexele nr.1 şi 2 care fac parte integrantă din hotărâre.

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

Având în vedere Acordul Cadru nr.141155/2022 având ca obiect „Achiziţie servicii de evaluare bunuri mobile şi imobile aparţinând domeniului public şi/sau privat din municipiul Craiova", precum şi contractul subsecvent nr. 103299/2022 - în vigoare, în conformitate cu cerinţele caietului de sarcini şi cu obligaţiile asumate în contract, vă solicităm să stabiliţi **preţul de pornire al negocierii în vederea cumpărării acestui teren** de către municipiul Craiova pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor hotărârii menţionată anterior.

PCT. 30

Nume şi prenume	*Funcţia*	*Data*	
Verificat: Gâlea Ionuţ Cristian	Director executiv	27.10.2022	
Mitucă Lucian Cosmin	Şef Serviciu	27.10.2022	
Întocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	27.10.2022	

Lista de difuzare a documentului:

Nr.	*Nr. exemplar / difuzat*	*Destinatar*	*Nr. file*	*Nr. file anexate*	*Observaţii*
1	Exemplar 1	Serviciul Patrimoniu	1		Arhivat
2	Exemplar 2	PFA Blănariu Mihail-Dumitru	1	29	e-mail

Datele dumneavoastră personale sunt prelucrate de Primăria municipiului Craiova , conform prevederilor Regulamentului (UE) 2016/679 privind protecţia persoanelor fizice în ceea ce priveşte prelucrarea datelor cu caracter personal şi privind libera circulaţie a acestor date şi de abrogare a directivei 95/46/CE, în scopul îndeplinirii atribuţiilor legale

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

PROIECT

HOTĂRÂREA NR._____

privind cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului-teren situat în str.A.I.Cuza, nr.46 A

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în şedinţa ordinară din data de 27.10.2022;

Având în vedere referatul de aprobare nr.177948/2022, raportul nr.177962/2022 al Direcţiei Patrimoniu și raportul de avizare nr.178220/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului-teren situat în str. A.I.Cuza, nr.46 A;

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

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

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. Se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului-teren, în suprafață de 468 mp. din acte şi 469 mp. din măsurători, situat în municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, nr.46A, înscris în Cartea Funciară nr.203863 Craiova, identificat conform planului de amplasament și delimitare și a planului de încadrare în zonă, prevăzute în anexele nr.1 și 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art.3. Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să desemneze comisia de negociere, să reprezinte municipiul Craiova la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj și în fața notarului public, în vederea îndeplinirii condițiilor de publicitate imobilară prevăzute de lege.

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

Art.5. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administraţie Publică Locală și Direcţia Patrimoniu vor aduce la indeplinire prevederile prezentei hotarari.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Lia-Olguța VASILESCU

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
DIRECŢIA PATRIMONIU
Serviciul Patrimoniu
Nr. 177948/11.10.2022

Referat de aprobare
la Proiectul de hotărâre privind cumpărarea (achiziționarea) de către Municipiul Craiova, a imobilului - teren în suprafață de 468 mp din acte și 469 mp din măsurători, situat în Craiova, A.I. Cuza, nr. 46A, înscris Cartea Funciară nr. 203863 UAT Craiova

Prin adresa nr. 39229/2022 Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului ne informează că prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Craiova sub nr. 29569/08.02.2022 se solicită Certificat de Urbanism pentru ”construire locuinţe colective S+P+4 cu spatii comerciale la parter” .

De asemenea în adresa menționată mai sus este specificat faptul că în urma identificării în teren a imobilul - teren, situat în Craiova, Str. A.I. Cuza, nr. 46A, (fost Str. 13 Septembrie, nr. 35), jud. Dolj s-a constatat că acesta este impropriu construirii, o astfel de investiţie putând genera situaţii de disconfort locatarilor din zonă şi blocaje în trafic.

Având în vedere cele de mai sus este oportună inițierea unui proiect de hotărâre privind cumpărarea (achizitionarea) de către Municipiul Craiova a imobilului - teren în suprafață de 468 mp din acte și 469 mp din măsurători, situat în Craiova, A.I. Cuza, nr. 46A, înscris Cartea Funciară nr. 203863 UAT Craiova.

Primar,
Lia-Olguța Vasilescu

Director Executiv,
Cristian Ionuţ Gâlea

Șef Serviciu,
Lucian Cosmin Mitucă

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
DIRECŢIA PATRIMONIU
Serviciul Patrimoniu
Nr. 177962/11.10.2022

Avizat,
Primar
Lia Olguţa VASILESCU

RAPORT
privind cumpărarea (achiziționarea) de către Municipiul Craiova, a imobilului - teren în suprafață de 468 mp din acte și 469 mp din măsurători, situat în Craiova, A.I. Cuza, nr. 46A, înscris Cartea Funciară nr. 203863 UAT Craiova

Prin referatul de aprobare al proiectului de hotărâre iniţiat de Primarul Municipiului Craiova în conformitate cu prevederile art. 129 alin. (1) şi alin. 14, art. 139 alin. (1) şi alin. (3) lit. g) şi art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanţa de Urgenţă nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ se propune elaborarea de către Direcţia Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu a unui „Proiectul de hotărâre privind cumpărarea (achiziționarea) de către Municipiul Craiova, a imobilului - teren în suprafață de 468 mp din acte și 469 mp din măsurători, situat în Craiova, A.I. Cuza, nr. 46A, înscris Cartea Funciară nr. 203863 UAT Craiova”.

Prin adresa nr. 9229/2022 Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului ne informează că prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Craiova sub nr. 29569/08.02.2022 se solicită Certificat de Urbanism pentru ”construire locuinţe colective S+P+4 cu spatii comerciale la parter”.

De asemenea în adresa menționată mai sus este specificat faptul că în urma identificării în teren a imobilul - teren, situat în Craiova, Str. A.I. Cuza, nr. 46A, (fost Str. 13 Septembrie, nr. 35), jud. Dolj s-a constatat că acesta este impropriu construirii, o astfel de investiţie putând genera situaţii de disconfort locatarilor din zonă şi blocaje în trafic.

Având în vedere cele de mai sus şi în conformitate cu Referatul de aprobare nr. **177948/11.10.2022** este oportună inițierea unui proiect de hotărâre privind cumpărarea (achiziționarea) de către Municipiul Craiova a imobilului - teren în suprafață de 468 mp din acte și 469 mp din măsurători, situat în Craiova, Str. A.I. Cuza, nr. 46A, (fost Str. 13 Septembrie, nr. 35), jud. Dolj, înscris Cartea Funciară nr. 203863 UAT Craiova teren ce este pretabil amenajării unui loc de joacă, a unor spații suplimentare de parcare sau spațiu verde.

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

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Craiova cu nr. 129603/2022, Radu Adrian Catalin, Radu Simona Niculina şi Gloria Construct Invest SRL reprezentată prin Radu Simona Niculina, proprietari al imobilului – teren, conform Dispoziţiei Primarului Municipiului Craiova nr. 3018/09.08.2008, Contract de Vânzare Cumpărare autentificat sub nr. 4625/14.09.2010 şi Contract de Vânzare autentificat sub nr. 4014/11.10.2021, în suprafață de 468 mp din acte și 469 mp din măsurători, situat în Craiova, Str. A.I. Cuza, nr. 46A, (fost Str. 13 Septembrie, nr. 35), jud. Dolj, înscris Cartea Funciară nr. 203863 UAT Craiova îşi exprimă acordul prealabil privind vânzarea către Municipiul Craiova a imobilului – teren menţionat mai sus.

În conformitate cu dispoziţiile art. 129 alin. (1) din Ordonanţa de Urgenţă nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ, cu modificărilre şi completările ulterioare Consiliul local are

iniţiativă şi hotărăşte, în condiţiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepţia celor care sunt date prin lege în competenţa altor autorităţi ale administraţiei publice locale sau centrale.

Faţă de cele prezentate, în temeiul dispoziţiilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b) şi alin. 14, art. 139 alin. (1) şi art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanţa de Urgenţă nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare şi în conformitate cu prevederile Legii nr. 7/1996 a cadastrului şi publicităţii imobiliare, republicată, propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

1. Cumpărarea (achiziţionarea) de către Municipiul Craiova a imobilului - teren în suprafaţă de 468 mp din acte şi 469 mp din măsurători, situat în Craiova, A.I. Cuza, nr. 46A, înscris Cartea Funciară nr. 203863 UAT Craiova, identificat conform plan de amplasament şi delimitare – anexa 1 parte integrantă la prezentul raport şi plan încadrare în zonă – anexa 2 parte integrantă la prezentul raport.

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

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

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

Director executiv,
Cristian Ionuţ GÂLEA
Îmi asum responsabilitatea privind realitatea şi legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului
Data:
Semnătura:

Şef Serviciu,
Lucian Cosmin MITUCĂ
Îmi asum responsabilitatea privind realitatea şi legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului
Data:
Semnătura:

Întocmit,
Insp. Bogdan-Marinel APOSTOL
Îmi asum responsabilitatea privind realitatea şi legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului
Data:
Semnătura:

313800 313800 12

405103 405150

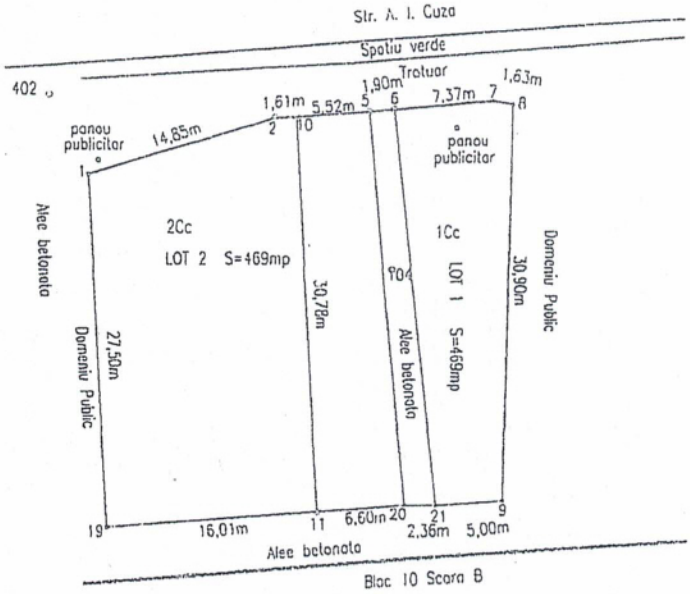
ANEXA 1

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

LOT 1 scara 1:500 PROIECTIE STEREOGRAFICA 1970

Nr.cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	Craiova,str. A.I.Cuza,nr.46 A [fosta str.13 Septembrie ,nr.35]
	469mp		
Carte Funciara nr.	201723	UAT	Craiova

203863



313750

INVENTAR DE COORDONATE

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
10	313764.338	405137.445
5	313764.701	405142.955
6	313764.885	405144.856
7	313765.538	405152.197
8	313765.258	405153.802
9	313734.370	405152.838
21	313734.024	405147.850
20	313734.072	405145.491
11	313733.594	405138.905
10	313764.338	405137.445

S = 469 mp

Executant
SC ALMA-CAD CONSULTING SRL
Neacsu Adrian
data:august.2010

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

Parafa Semnatura si data

Stampila BCPI

A.Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
1	Cc	469		neimprejmuit
Total		469		intravilan

38002/2010

405103 405150

313700 313700

MINISTERUL ADMINISTRATIEI PUBLICE
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria DJ Nr. 150
Categoriile B,C
NEACSU ADRIAN NICUSOR

MINISTERUL ADMINISTRATIEI PUBLICE
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria DJ Nr. 746
Clasa III
S.C. ALMA-CAD CONSULTING S.R.L.

Anexa 2

Plan încadrare în zonă

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ
Nr. 178220/11.10.2022

RAPORT DE AVIZARE

Avand în vedere:
- Referat de aprobare nr. 177948/2022 şi Raportul nr. 177962/2022 al Directiei Patrimoniu;
- În temeiul dispoziţiilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b) şi alin. 14, art. 139 alin. (1) şi art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanţa de Urgenţă nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare şi în conformitate cu prevederile Legii nr. 7/1996 a cadastrului şi publicităţii imobiliare, republicată
- Potrivit Legii nr.514/2003 privind organizarea si exercitarea profesiei de consilier juridic,

AVIZAM FAVORABIL
propunerea privind

1. Cumpărarea (achiziţionarea) de către Municipiul Craiova a imobilului - teren în suprafaţă de 468 mp din acte şi 469 mp din măsurători, situat în Craiova, A.I. Cuza, nr. 46A, înscris Cartea Funciară nr. 203863 UAT Craiova, identificat conform plan de amplasament şi delimitare – anexa 1 parte integrantă la prezentul raport şi plan încadrare în zonă – anexa 2 parte integrantă la prezentul raport.
2. Preţul de pornire al negocierii va fi stabilit pe baza raportului de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
3. Împuternicirea Primarului Municipiului Craiova să desemneze comisia de negociere, să reprezinte Municipiul Craiova la O.C.P.I. Dolj şi în faţa notarului public în vederea îndeplinirii condiţiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.
4. Cheltuielile ocazionate pentru perfectarea actelor notariale şi efectuarea procedurilor de de publicitate imobiliară prevăzute de lege vor fi suportate de către Municipiul Craiova.

Directo ecutiv,
Ovidiu I ianu
Îmi asum responsabi privind realitatea
si legalitatea in solid tocmitorul inscrisului
Semn

Intocmit,
Cons.jur.N a Bedelici
Imi asum responsabil l legalitatea actului
Sem a

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Str. Targului, Nr. 23 Tel.: 40251/416235
Craiova, 200585 Fax: 40251/411561
consiliulocal@primariacraiova.ro
www.primariacraiova.ro

MOVEMENT FOR QUALITY ROMANIAN
ISO 9001 CERTIFICAT 845C

DIRECŢIA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI
SERVICIUL URBANISM SI NOMENCLATURA URBANA
Nr. ~~39229~~/ 21.02. 2022

~~29569~~
OK 39229

CATRE,
DIRECTIA PATRIMONIU

Urmare solicitarii numitilor RADU SIMONA-NICULINA administrataor, RADU ADRIAN CATALIN coproprietar si GLORIA CONSTRUCT INVEST S.R.L. inregistrata cu nr. 29569/08.02.2022, prin care se solicita certificat de urbanism pentru *construire locuinte olective S+P+4 cu spatii comerciale la parter*, va comunicam faptul ca in urma identificarii in ren a amplasamentului ce a facut obiectul solicitarii, s-a constatat ca acesta este impropriu nstruirii, o astfel de investitie putand genera situatii de disconfort locatarilor din zona si ocaje in trafic.

Fata de cele de mai sus, va rugam sa analizati posibilitatea evaluaruii in vederea achizitionarii acestui teren, acesta fiind pretabil pentru amenajare spatii suplimentare de parcare sau spatiu verde in folosul populatiei rezidente in zona.

Atasam prezentei copie dupa documentatia depusa in vederea obtinerii .C.U.

ARHITECT SEF
Gabriela Mireanu

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat : Mihaela Ene	Șef serviciu	21.02.2022	
Întocmit : Barcan Violeta	Inspector	21.02.2022	

Lista de difuzare a copiilor documentului

Nr crt	Nr.exemplar difuzat	Destinatar	Nr. file	Nr.file/anexe	Observații
1	Exemplar 1	Directia Patrimoniu	1	1	
2	Exemplar 2	Directia Patrimoniu	1	39	Arhiva P.M.C.

Catre : Primaria Municipiului Craiova

In atentia Directiei Patrimoniu

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
C.I.C.-2
Nr. 129603
Ziua 19 Luna 07 Anul 2022
Anexe .....

Subsemnatii Radu Adrian Catalin, RaduSimona Niculina,domiciliati in

ıvest S.R.L. cu sediul in Craiova, str. Lalelelor, nr. 20, avand calitatea de proprietari ai imobilului teren situat in Municipiul Craiova, strada A.I.Cuza nr.46 A (fost strada 13 Septembrie, nr.35), inscris in CF sub nr. 203863 UAT Craiova, in suprafata de 468 mp din acte si 469 mp din masuratori,

ca raspuns la adresa dvs cu nr.39229/03.03.2022, prin care ne comunicati intentia UAT Craiova de a achizitiona imobilul nostru sus mentionat, sens in care ne solicitati acceptul prealabil si documentatia relevanta,

va comunicam urmatoarele :

In considerarea procedurii de achizitie descrisa in adresa dvs, procedura care, dupa etapa negocierii pretului, ar putea eventual conduce partile la realizarea unei tranzactii obiective privind transmiterea dreptului de proprietate asupra imobilului vizat, va comunicam acceptul prealabil **pentru initierea** acestei proceduri prezentand totodata documentatia solicitata anexa la prezenta.

Va incunostintam ca acceptul prealabil vizeaza **strict** initierea acestei proceduri de achizitie pe care dvs ati propus-o, acceptul nostru neexprimand insa sub nici o forma un acord de vanzare a imobilului, acesta fiind intru totul conditionat de rezultatul etapei de negociere a pretului din cadrul procedurii de a[illegible]

Cu stima,

19.07.2022

Radu Adrian Cata[illegible]

Radu Simona Niculina

S.C. Gloria Construct Invest S.[illegible]

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

DISPOZIȚIA Nr. 3018

de restituire în natură a terenului în suprafață de 936,89 mp. situat în Craiova, str. 13 Septembrie nr. 35 , în condițiile legii speciale privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989

privind soluționarea dosarului întocmit în baza notificării nr. 36/N/2001 din data de 18.05.2001 , depuse la Biroul Executorului Judecătoresc Terpovici Laurentiu Bogdan, prin care:

- **Radu Simona Niculina si Sandu Cosmin** , in calitate de cumparatori conform contractului de vanzare cumparare -drepturi litigioase nr.4040/25.09.2006 incheiate la Biroul Notarului Public Cernobai Claudiu Emil.

solicită restituirea în natură a imobilului, compus din teren, în suprafață de 1378 mp , situat în Craiova, str. 13 Septembrie nr.35 ;

Având în vedere referatul nr. 14750/2008 al Comisiei Locale pentru examinarea cererilor formulate potrivit prevederilor Legii nr.10/2001 înființată la nivelul Primăriei Municipiului Craiova;

În conformitate cu prevederile art.1, art.7, art. 9, art. 25, art. 26 alin.1 din Legea nr.10/2001- republicată, privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, H.G. nr. 1095/2005 pentru aprobarea Normelor Metodologice privind regimul stabilirii şi plății despăgubirilor aferente imobilelor preluate în mod abuziv şi predarea dosarului de notificare către Secretariatul Comisiei Centrale din cadrul Autorității Naționale pentru Restituirea Proprietăților, coroborat cu prevederile Titlului VII din Legea nr.247/2005 privind reforma în domeniile proprietății şi justiției, precum şi unele măsuri adiacente;

În conformitate cu prevederile art. 61, art. 63 alin. (1), art. 68 şi art. 115 alin.(1) lit. a din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 – republicată;

PRIMARUL MUNICIPIULUI CRAIOVA
DISPUNE:

Art. 1 - Se restituie în natură imobilul - **teren în suprafață de 936,89 mp -** , situat în Craiova, **str.13 Septembrie nr. 35,** individualizat conform raportul de

expertiză efectuat de expert tehnic Cîrpici Viorel, în dosarul civil nr. 3689/civ/2005, cu dimensiunile si vecinătățile conform planului [illegible] către . Radu Simona Niculina domiciliata î [illegible] nin domiciliat in Cra: [illegible] ...e cumparatori -drepturi litigioase .

Art. 2 – Punerea în executare a dispoziției se va face prin proces-verbal de punere în executare întocmit de Direcția Juridică, Asistență de Specialitate şi Contencios Administrativ din cadrul Primăriei Municipiului Craiova.

Art. 3 – Prezenta dispoziție face dovada proprietății asupra terenului în suprafață de 936,89 mp. situat în Craiova, str. 13 Septembrie nr.35 (descris la art. 1) şi constituie titlu executoriu după îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară.

Art.4 – Îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară prevăzute la art. 5, cad în sarcina numitilor Radu Simona Niculina si Sandu Cosmin, beneficiar al restituirii în natură a terenului în suprafață de 936,89 mp. situat în Craiova, str. 13 Septembrie nr. 35.

Art.5 - Pentru diferenta de teren, situat în Craiova, str.13 Septembrie nr. 35, compus din teren, în suprafață de 441,11 mp , **propunem acordarea de despăgubiri în condițiile Titlului VII din Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății şi justiției, precum şi unele măsuri adiacente, cu modificările şi completările ulterioare,** către **Radu Simona Niculina si Sandu Cosmin.**

Art. 6– Dosarul de notificare nr. 36/N/2001 şi dispoziția (în ceea ce priveşte diferenta de teren), vor fi predate Prefecturii Județului Dolj în vederea centralizării, potrivit prevederilor art. 16 din Titlul VII al Legii nr. 247/2005-modificat şi completat prin O.U.G. nr. 81/2007, pentru accelerarea procedurii de acordare a despăgubirilor aferente imobilelor preluate în mod abuziv, coroborate cu dispozițiile H.G. nr. 1095/2005.

Art. 7 - Prezenta dispoziție poate fi atacată, în conformitate cu prevederile art. 26 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 – republicată, cu modificările şi completările ulterioare, în termen de 30 zile de la comunicare la Secția civilă a Tribunalului Dolj.

Art. 8– Direcția Juridică, Asistență de Specialitate şi Contencios Administrativ şi Serviciul Administrație Publică Locală vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei dispoziții şi vor comunica dispoziția, în conformitate cu prevederile art. 25 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 – republicată, persoanelor îndreptățite şi Instituției Prefectului Județului Dolj pentru efectuarea controlului de legalitate.

EMISĂ ASTĂZI [illegible] 2008

PRIM [illegible]

Ec. ANTONIE [illegible]OMON

SEC[illegible]

NICOLET[illegible]LESCU

Vizat pentru le[illegible]

Cons. jur. Cris[illegible]T

ACT DE DEZMEMBRARE
ŞI
CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Subsemnatii **SANDU COSMIN,** necăsătorit, cu domiciliul în jud. Dolj, şi **RADU ADRIAN-CĂTĂLIN şi RADU SIMONA-NICULINA,** soţi, ambii cu domiciliul in d. Dolj, în calitate de proprietari ai **terenului intravilan** situat în Craiova, str. **I. Cuza, nr. 46A (fostă str. 13 septembrie, nr.35), jud. Dolj,** în suprafaţă de **936,89 mp** din acte iar **din măsurători de 938mp**, care are următoarele amplasamente şi vecinătăţi: **la Nord:** trotuar str. A. I. Cuza, **la Sud:** domeniu public, **la Est**: domeniu public şi **la Vest:** domeniu public, identificat cu număr cadastral **201723 (nr. cad. vechi 23334)**, am hotărât să dezmembrăm acest teren după cum urmează:

Lotul 1: se compune din teren în suprafaţă de **467,89 mp** din acte iar din măsurători de **469 m.p.,** care are următoarele amplasamente şi vecinătăţi: **la Nord:** trotuar str. A. I. Cuza, **la Sud:** domeniu public, **la Est**: domeniu public şi **la Vest:** lotul 2 – rest proprietate, identificat cu număr cadastral **203863,**

Lotul 2: se compune din teren în suprafaţă de **469 m.p.** care are următoarele amplasamente şi vecinătăţi: **la Nord:** trotuar str. A. I. Cuza, **la Sud:** domeniu public, **la Est**: lotul 1 – rest proprietate şi **la Vest:** domeniu public, identificat cu număr cadastral **203864.**

Am dobândit terenul descris mai sus aşa cum rezultă din Dispoziţia nr. 3018/09.09.2008 şi Procesul verbal de punere în executare nr.14750/15.09.2008, ambele eliberate de Primăria Municipiului Craiova, intabulat în cartea funciară **201723** a localităţii Craiova (provenită din conversia de pe hârtie a CF nr.63219).

Noi, **SANDU COSMIN, RADU ADRIAN-CĂTĂLIN şi RADU SIMONA-NICULINA,** declarăm sub sancţiunile prevăzute de art. 292 Cod Penal privind falsul în declaraţii că terenul ce formează obiectul prezentului contract este proprietatea noastră fără să fi trecut în proprietatea statului în baza vreunui act normativ, că anterior autentificării prezentului act nu s-a înstrăinat în nici un mod altor persoane fizice sau juridice, prin act sub semnătură privată sau autentic, că nu este grevat de sarcini aşa cum rezultă din extrasul de carte funciară nr. 58796/08.09.2010 eliberat de O.C.P.I. Dolj, nu a ieşit din circuitul civil.

Evaluăm terenul ce se dezmembrează la suma de **787.000lei** (şaptesuteoptzecişişaptemiilei) pentru satisfacerea cerintelor fiscale.

II. Subsemnatii **SA[illegible]N,** necăsătorit, cu domiciliul in [illegible] jud. Dolj, şi **RADU ADRIAN-CĂTĂLIN [illegible] SIMONA-NICULINA,** soţi, ambii cu domiciliul in [illegible] olj, declarăm că vindem dom[illegible] **ON, căsătorit,** domiciliat in [illegible], jud. Dolj, terenul proprietatea noastra in suprafaţa totala de **469 m.p.,** situat în **Craiova, str. A. I. Cuza, nr. 46A (fostă str. 13 septembrie, nr. 35), jud. Dolj,** identificat cu număr cadastral **203864,** care are următoarele amplasamente şi vecinătăţi: **la Nord:** trotuar str. A. I. Cuza, **la Sud:** domeniu public, **la Est**: lotul 1 – rest proprietate şi **la Vest:** domeniu public.

Am dobândit terenul descris mai sus aşa cum rezultă din Dispoziţia nr. 3018/09.09.2008 şi Procesul verbal de punere în executare nr.14750/15.09.2008, ambele eliberate de Primăria Municipiului Craiova, intabulat în cartea funciară **201723** a localităţii Craiova (provenită din conversia de pe hârtie a CF nr.63219).

Noi, **SANDU COSMIN, RADU ADRIAN-CĂTĂLIN şi RADU SIMONA-NICULINA,** declarăm sub sancţiunile prevăzute de art. 292 Cod Penal privind falsul în declaraţii că terenul ce formează obiectul prezentului contract este

proprietatea noastră fără să fi trecut în proprietatea statului în baza vreunui act normativ, că anterior autentificării prezentului act nu s-a înstrăinat în nici un mod altor persoane fizice sau juridice, prin act sub semnătură privată sau autentic, că nu este grevat de sarcini aşa cum rezultă din extrasul de carte funciară nr. 58796/08.09.2010 eliberat de O.C.P.I. Dolj, nu a ieşit din circuitul civil.

Taxele şi impozitele aferente acestui imobil au fost achitate în întregime aşa cum rezultă din certificatul fiscal nr.01648/14.09.2010 eliberat de Primăria Municipiului Craiova - Directia de impozite si taxe.

Preţul vânzării terenului este **85.000 Euro (optzeci şi cinci mii Euro)** pe care l-am încasat în întregime până astăzi, data autentificării prezentului contract de vânzare-cumpărare.

Transmiterea proprietăţii de drept şi de fapt a terenului descris mai sus se face către cumpărător începând de astăzi, data autentificării prezentului contract de vânzare cumpărare.

Eu, **POPESCU ION**, declar că am cumpărat de la numiţii **SANDU COSMIN, RADU ADRIAN-CĂTĂLIN şi RADU SIMONA-NICULINA** terenul descris mai sus cu preţul de **85.000 Euro (optzeci şi cinci mii Euro)** pe care l-am achitat în întregime până astăzi, data autentificării prezentului contract de vânzare cumpărare.

Eu, **Popescu Ion**, declar că sunt căsătorit cu **Popescu Verginia** şi am luat la cunoştinţă de prevederile art. 30 din Codul Familiei pentru regimul juridic al comunităţii de bunuri.

Cunosc situaţia de drept şi de fapt a terenului pe care îl cumpăr, ştim că a fost dobândit de vânzători în condiţiile arătate mai sus, că nu a ieşit din circuitul civil şi nu a trecut în proprietatea statului în baza vreunui act normativ.

Eu, cumpărătorul, declar că mă voi adresa personal Primăriei Mun. Craiova-Administraţia Financiară-Serviciul Impozite şi Taxe pentru înregistrarea în evidenţele fiscale a prezentului contract de vânzare cumpărare în termen de 30 (treizeci) de zile începând de astăzi, data autentificării prezentului contract de vânzare cumpărare.

In baza art. 56 din Legea 7/1996, cu modificarile si completarile ulterioare si in conditiile prevazute de acesta, prezentul contract va fi inscris din oficiu in Cartea Funciara de catre notarul public.

Noi, părţile contractante, am citit prezentul act şi suntem de acord cu conţinutul acestuia şi totodată arătăm că preţul declarat este cel real şi am luat cunoştinţă de dispoziţiile art. 12 din Legea 87/1994 pentru combaterea evaziunii fiscale.

Tehnoredactat şi multiplicat în 7 (şapte) exemplare, astăzi, **14 septembrie 2010**, la Biroul Notarului Public **Cernobai Claudiu Emil**, din Craiova, str. Tineretului nr.17, bl. 148B, sc. 1, ap. 1, jud. Dolj.

VÂNZĂTORI, **CUMPĂRĂTOR,**

ROMANIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
CERNOBAI CLAUDIU-EMIL
Sediul: Craiova, str. Tineretului nr.17,
bl. 148B, sc. 1, ap. 1, jud. Dolj
Tel: 0351/402.359; 0723295959
COD OPERATOR 11047

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr.4625
Anul 2010, luna septembrie, ziua 14

În fata mea **CERNOBAI CLAUDIU-EMIL,** Notar Public la sediul biroului din au prezentat:

SANDU COSMIN, cu domiciliul in Craiova, [illegible] bl. M18E, sc.1, ap.25, [illegible] de SPCLEP Craiova, CNP

RADU ADRIAN CĂTĂLIN [illegible] 12, [illegible] le SPCLEP Craiova, CNP

RADU SIMONA-NICULINA [illegible] eliberat de Pol. Craiova,

in calitate de vanzatori,

POPESCU ION domiciliat in Craiova [illegible] anul 1992,

în calitate de cumpărător,

care, dupa citirea actului, au consimtit la autentificarea prezentului inscris si au semnat toate exemplarele. Prezentul act nu are anexe.

In temeiul art. 8 lit. b din Legea nr. 36/1995,

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.

Taxa OCPI dezmembrare 120 lei cu chit. nr.243639/2010.
S-a perceput onorariul redus dezmembrare de 802, 28lei (inclusiv TVA) cu BF nr.44/2010.
S-a taxat cu suma de 9.879 lei - taxa impozit cu BF nr.45/2010.
Taxa OCPI vânzare 590lei cu chitanta nr.243640/2010.
S-a perceput onorariul redus vânzare de 510, 88 lei (inclusiv TVA) cu BF nr.46/2010.

CE[illegible] EMIL

EMIL CERNOBAI NOTAR PUBLIC CRAIOVA

ROMÂNIA
Uniunea Naţională a Notarilor Publici
Biroul Individual Notarial Diaconu Cristian
Licenţa de funcţionare nr.3096/2707/17.12.2013
Sediul: mun. Craiova, str.Tineretului nr.17, bl.148B, sc.1, ap.1, jud. Dolj
Mobil: 0743065832 - Telefon/fax:0251-482525

ÎNCHEIERE DE LEGALIZARE COPIE NR. 1947

anul **2017**, luna 06, ziua 15

Eu, *Diaconu Cristian*, notar public legalizez această copie conformă cu înscrisul aflat în arhiva biroului care este:

Act de dezmembrare și contract de vânzare cumpărare.

Care are 3 pagini, colaţionat de secretarul GLC se legalizează 3 pagini.

S-a perceput onorariul de 15 lei + 2,85 lei tva, cu bon fiscal nr. 37/2017.

Starea în care se află înscrisul: bună, legalizare valabilă 6 luni.

SECRETAR COLAŢIONAT,

NOTAR PUBLIC,
DIACONU CRISTIAN

DIACONU CRISTIAN - NOTAR PUBLIC * CRAIOVA *

DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE

Între:

1. STATUL ROMÂN – Domeniul Privat, prin MINISTERUL FINANȚELOR, AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE FISCALĂ-ACTIVITATE ECONOMICĂ, cu sediul în mun. București, str. Apolodor, nr.17, sector 5, având CUI RO 36878828, prin Direcția Generală Executări Silite Cazuri Speciale – Direcția Operativă de Valorificare Bunuri Confiscate – Serviciul Teritorial de Valorificare Bunuri nr. 4, **prin împuternicit BALEANU ELENA**, CNP domiciliată în [illegible] id. Gorj, identificata [illegible] iberata la data de 22.07.2016 de SPCLEP Tg.Jiu, în baza procurii speciale autentificate sub nr.2205/23.10.2019 de Notar Public Ghiță Rozalinda, de la Camera Notarilor Publici București, în calitate de **vânzător;** ----------

2. GLORIA CONSTRUCT INVEST SRL, cu sediul social în municipiul Craiova, strada Lalelelor, nr. 20. județul Dolj, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr.J16/607/2015, CUI 34368741, prin **RADU SIMONA NICULINA,** CNP cu domiciliul în Mun. [illegible] udeţul Dolj, identificată cu [illegible] iberată la data de 12.04.2019 de SPCLEP Craiova, **în calitate de cumpărătoare;** ----------

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

Subscrisul **STATUL ROMÂN prin MINISTERUL FINANȚELOR, AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE FISCALĂ-ACTIVITATE ECONOMICĂ,** prin Direcția Generală Executări Silite Cazuri Speciale – Direcția Operativă de Valorificare Bunuri Confiscate – Serviciul Teritorial de Valorificare Bunuri nr. 4, **vând** firmei **GLORIA CONSTRUCT INVEST SRL, cota de 1/2 din** imobilul situat în **Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 46A, județul Dolj,** fost str. 13 Septembrie, nr. 35, compus din **teren intravilan în suprafață de 468,89 mp-din acte și 469 mp-din măsurători,** identificat cu **număr cadastral 203863,** înscris în **Cartea Funciară nr. 203863** a localității **Craiova;** terenul se află în **zona A1** a mun. Craiova. ----------

Prezentul contract de vânzare - cumpărare se încheie în conformitate cu prevederile O.G. nr. 14/2007R pentru reglementarea modului și condițiilor de valorificare a bunurilor intrate, potrivit legii, în proprietatea privată a statului și H.G. 731/2007R cu modificările ulterioare , precum și în baza procesului verbal privind desfășurarea licitației publice pentru valorificarea bunurilor înregistrat sub nr. A_VCR1746 din data de 05.07.2021 și a procesului verbal de adjudecare nr. A_VCR1747 din data de 05.07.2021, de MF – ANAF – DGESCS – DOVBC – Serviciul Teritorial de Valorificare Bunuri nr. 4 .----------

Subscrisul **STATUL ROMÂN,** declar că am dobândit imobilul menționat mai sus, conform certificatul de vacanță succesorală nr. 51 din data de 11.07.2012 eliberat de notar public Floricel Mihai Marian de la Camera Notarilor Publici Craiova. Defunctul Sandu Cosmin a dobândit imobilul conform Dispoziției nr. 3018/09.09.2008, a procesului-verbal de punere în executare nr. 14750/15.09.2008 ambele eliberate de Primăria mun. Craiova și actului de dezmembrare și contract de vânzare aut. nr. 4625/14.09.2010 de Notar Public Cernobai Claudiu Emil. ----------

Potrivit certificatului de vacanță succesorală nr. 51 din data de 11.07.2012 eliberat de notar public Floricel Mihai Marian, mostenitorul defunctului Sandu Cosmin este Statul Român, iar în baza art. 680 Cod Civil vechi, bunul constituie domeniul privat al Statului Român, întrucât textul prevede că în lipsa moștenitorilor legali sau testamentari, bunurile moștenirii trec în proprietatea statului, moștenirea fiind deschisă sub imperiului vechiului cod civil. Atribuțiile de valorificare a bunurilor de orice fel, proprietatea privată a statului, revin ANAF prin organele de valorificare (art. 1 din OG 14/2007).----------

Conform art.1 alin.1 lit.b din normele metodologice de aplicare a OG 14/2007, bunurile provenite din succesiuni vacante sunt supuse acestei reglementări legale, valorificarea fiind competența ANAF, prin organele sale, proprietatea aparținând Statului Român.----------

Eu, vânzătorul declar sub sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal, privind falsul în declarații, că nu sunt în niciuna dintre situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde și că imobilul ce formează obiectul prezentului înscris nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu face obiectul unor litigii sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale sau proceduri de expropriere și nu face obiectul unui patrimoniu de afectațiune, este proprietatea mea, nu a fost înstrăinat, nu au fost constituite drepturi reale în favoarea altor persoane sau încheiate pacte de opțiune sau promisiuni de vânzare cumpărare a acestui bun, niciun terț nu are drept de preemțiune în ceea ce privește imobilul sau părți din acesta (sau orice drept asupra acestuia, în tot sau în parte), nu este sechestrat, grevat de sarcini și urmăriri de orice natură, nu a fost scos din circuitul civil și nu este grevat de vreo clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau convențională. ----------

Subscrisul, **STATUL ROMÂN - PRIN MINISTERUL FINANȚELOR, AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE FISCALĂ-ACTIVITATE ECONOMICĂ,** Prin Direcția Generală Executări Silite Cazuri Speciale – Direcția Operativă De Valorificare Bunuri Confiscate – Serviciul Teritorial De Valorificare Bunuri Nr. 4 declar prin reprezentantul meu că procesul verbal de adjudecare nr. AVCR1747/05.07.2021, procesul verbal de desfășurare a licitației publice nr. A_VCR 1746/05.07.2021, precum și Factura nr. FCS4DJ2119/12.07.2021 s-au întocmit în conformitate cu prevederile legale ale O.G. nr. 14/2007R și H.G. 731/2007R cu modificările ulterioare. ----------

Imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din **extrasul de cartea funciară pentru autentificare nr. 235219 din data de 29.09.2021**, eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Craiova-OCPI Dolj.---

Imobilul are taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din **certificatul de atestare fiscală nr. 707638 din data de 05.10.2021 eliberat de Primăria municipiului Craiova-Direcția de Impozite și Taxe.** ----------

Prețul stabilit de noi, părțile contractante este de **417.850,42 (patrusutesaptesprezecemiioptsutecincizeci,42) lei, cu <taxare inversă> conform art. 331 alin.2 lit. g din Legea 227/2015 privind Codul Fiscal,** preț pe care eu, vânzătorul, l-am primit conform OP nr.01/30.06.2021 si O.P. nr. 1/07.07.2021.----------

Transmiterea de drept și de fapt a proprietății, precum și predarea imobilului, adică punerea lui la dispoziția cumpărătoarei, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, conform art.1685 Cod Civil se face azi, data autentificării prezentului contract. Cumpărătoarea are obligația de a verifica starea în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care eu, vânzătorul am obligația să le remediez de îndată, precum și eventualele vicii ascunse. ----------

Eu, vânzătorul, declar sub sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal că nu cunosc ca imobilul să aibă vicii ascunse sau aparente. ----------

Eu, vânzătorul, garantez cumpărătoarea contra evicțiunii și viciilor ascunse, conform art. 1695 și art. 1707 Cod Civil. ----------

Subscrisa **GLORIA CONSTRUCT INVEST SRL,** declar că am cumpărat de la **STATUL ROMÂN,** cota de 1/2 din imobilul de la adresa de mai sus, a cărui situație de drept și de fapt o cunosc, știu că acesta a fost dobândit de către vânzător în modul arătat, că nu a ieșit din circuitul civil, înțelegând să îl dobândesc fără să eliberez vânzătorul de obligația de garanție pentru evicțiune prevăzută de art. 1695 – Cod Civil. ----------

Prețul total al vânzării este în sumă de **417.850,42 (patrusutesaptesprezecemii optsutecincizeci,42) lei, cu <taxare inversă> conform art. 331 alin.2 lit. g din Legea 227/2015 privind Codul Fiscal,** preț pe care eu, cumpărătoarea, l-am achitat integral prin transfer bancar,

astfel: suma de 50.000 lei în contul RO38TREZ700500533X013877, deschis la A.T.C.P. Mun. Bucureşti prin O.P. nr. 1 din data de 30.06.2021 şi suma de 367.850,42 lei, în contul RO02TREZ700508501X013876 deschis la A.T.C.P. Bucureşti prin O.P. nr. 1 din data de 07.07.2021.----------

De asemenea, noi părţile, declarăm că ni s-a pus în vedere de notarul public să menţionăm în act preţul real al imobilului ce face obiectul prezentului contract de vânzare şi declarăm sub sancţiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal privind falsul în declaraţii că acesta este in sumă de **417.850,42 (patrusuteşaptesprezecemiioptsutecincizeci,42) lei, cu <taxare inversă> conform art. 331 alin.2 lit. g din Legea 227/2015 privind Codul Fiscal.** ----------

Eu, cumpărătoarea, declar că mă voi adresa Direcţia Impozite şi Taxe a Primăriei Craiova pentru înregistrarea în evidenţele fiscale a prezentului contract de vânzare, în termen de 30 zile începând de azi, data autentificării prezentului contract. ----------

Noi, părţile contractante, declarăm că am luat cunoştinţă de prevederile art. 9 lit. b din Legea nr. 241/2005, cu privire la evaziunea fiscală. ----------

Noi, părţile contractante, declarăm că am luat cunoştinţă de Dispoziţiile Legii nr. 219/2019 privind prevenirea şi sancţionarea spălării banilor, iar eu, cumpărătoarea, declar că suma reprezentând preţul vânzării, nu provine din acţiuni care încalcă dispoziţiile prevăzute în Legea 219/2019. ----------

Noi, părţile contractante, declarăm că până în prezent nu am încheiat nici un precontract privind imobilul ce face obiectul prezentului contract de vânzare, prin care să ne înţelegem asupra altui preţ decât cel specificat în conţinutul acestui act. ----------

Lucrările de publicitate imobiliară se vor îndeplini de notarul public, potrivit dispoziţiilor Legii nr.7/1996. ----------

Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de cumpărătoare. -

Noi, părţile contractante, declarăm că am citit prezentul act, am înţeles pe deplin toate clauzele cuprinse în acesta, ni s-au explicat efectele juridice ale acestuia, avem capacitatea legală de a contracta şi suntem de acord cu conţinutul lui. ----------

Tehnoredactat la **SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ CANŢĂR ELENA ŞI CUREA IONEL**, astăzi, data autentificării, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial şi 4 (patru) duplicate, din care 1 (un) exemplar va rămâne în arhiva biroului notarial, 1(un) exemplar pentru OCPI Dolj şi 2 (două) exemplare au fost eliberate părţilor.

VÂNZĂTOR
STATUL ROMÂN
prin
MF – ANAF – ACTIVITATE ECONOMICĂ
DGESCS – DOVBC – STVB NR. 4
prin mandatara
BĂLEANU ELENA
SS

CUMPĂRĂTOARE
GLORIA CONSTRUCT INVEST SRL
prin

RADU SIMONA NICULINA
SS

ROMÂNIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici din România
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
CANȚĂR ELENA ȘI CUREA IONEL
Licența de funcționare nr. **282/3613/17.10.2016**
SEDIUL: Craiova, strada A.I. Cuza, nr. 25A, județul Dolj
Tel. 0762.204.037/0351.418.188
Email: curea.ionel@enp.ro

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 4014
ANUL 2021 LUNA OCTOMBRIE ZIUA 11

În fața mea, **CANȚĂR ELENA** , notar public la sediul biroului s-au prezentat:
1.BALEANU ELENA, CNP domiciliată în
jud. Gorj, identificată cu
eliberată la data de 22.07.2016 de SPCLEP Tg.Jiu, împuternicită a **MINISTERULUI FINANȚELOR PUBLICE, AGENȚIA NATIONALĂ DE ADMINISTRARE FISCALĂ-ACTIVITATE ECONOMICĂ,** cu sediul în mun. București, str. Apolodor, nr.17, sector 5, având CUI RO 36878828, în baza procurii speciale autentificate sub nr.2205/23.10.2019 de Notar Public Ghiță Rozalinda, de la Camera Notarilor Publici București, reprezentant al **STATULUI ROMÂN, în calitate de vânzătoare;**

2. RADU SIMONA NICULINA, CNP
județul Dolj, identificată cu iberată la data de
.2019 de SPCLEP Craiova, in calitate de administrator al **GLORIA CONSTRUCT INVEST** , cu sediul social în municipiul Craiova, strada Lalelelor, nr. 20. județul Dolj, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr.J16/607/2015, CUI 34368741, **în calitate de cumpărătoare;**

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

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, se declară autentic prezentul înscris.

S-a încasat onorariul în sumă de 4.680, inclusiv TVA, achitat cu OP

S-a perceput tarif ANCPI în sumă de 2.089 lei, achitat cu chitanța

Th CC

NOTAR PUBLIC
CANȚĂR ELENA SS

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 (patru) exemplare de **CANȚĂR ELENA** , notar public, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC
CANȚĂR ELENA

ROMÂNIA CANȚĂR ELENA - NOTAR PUBLIC

100108643917

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

Dosarul nr. 246631 / 13-10-2021

INCHEIERE Nr. 246631

Registrator: CODRUTA MIHAELA UDREA
Asistent: DANA ELENA DOGARU

Asupra cererii introduse de GLORIA CONSTRUCT INVEST SRL domiciliat in Romania, Jud. DOLJ privind Intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:
-Act Notarial nr.CONTRACT DE VANZARE AUT NR 4014/11-10-2021 emis de NP CANTAR ELENA;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 2089 lei, cu documentul de plata:
-Chitanta interna nr.2021050997/13-10-2021 in suma de 2089
pentru serviciul avand codul 231
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 203863, inscris in cartea funciara 203863 UAT Craiova avand proprietarii: RADU SIMONA - NICULINA, RADU ADRIAN - CATALIN in cota de 1/2 de sub B.2, STATUL ROMAN - DOMENIUL PRIVAT in cota de 1/2 de sub B.4;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire conventie in cota de 1/2 asupra A.1 in favoarea GLORIA CONSTRUCT INVEST SRL, sub B.11 din cartea funciara 203863 UAT Craiova;

Prezenta se va comunica părţilor:
PRIMARIA CRAIOVA - DIRECTIA IMPOZITE SI TAXE
CANTAR ELENA

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

Data soluţionării, 15-10-2021

Registrator,
CODRUTA MIHAELA UDREA
Codruta-Mihaela Udrea
Semnat digital de Codruta-Mihaela Udrea
Data: 2021.12.15 09:57:22 +02'00'

Asistent Registrator,
DANA ELENA DOGARU
Dana-Elena Dogaru
Semnat digital de DANA ELENA DOGARU
Data: 2021.12.15 09:57:22 +02'00'

*) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepţie şi inscriere in evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

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

Nr. cerere	21903
Ziua	08
Luna	02
Anul	2022

Cod verificare
100112432932

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 203863 Craiova

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Craiova, Str Alexandru Ioan Cuza, Nr. 46A, Jud. Dolj, fost str.13 Septembrie nr 35

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	203863	Din acte: 468 Masurata: 469	467,89 mp din acte

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
60046 / 15/09/2010		
Act Notarial nr. act de dezmembrare si vanzare cumparare nr 4625, din 14/09/2010 emis de BNP CERNOBAI CLAUDIU EMIL;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 203863 a imobilului cu numarul cadastral 203863/Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 23334 (identificator electronic 201723) inscris in cartea funciara 63219 (identificator electronic 201723);	A1
Dispozitie nr. 3018, din 09/09/2008 emis de Primaria Craiova (Proces verbal de punere in executare nr. 14750 din 15.09.2008);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/2	A1
	1) **RADU SIMONA - NICULINA** 2) **RADU ADRIAN - CATALIN** *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 201723/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 80235 din 17/10/2008; pozitie transcrisa din CF 201723/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 80235 din 17/10/2008; pozitie transcrisa din CF 201723/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 80235 din 17/10/2008;*	
Act Administrativ nr. certificat de casatorie 735, din 20/06/1999 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA (declaratie notariala nr 4626/14-09-2010 emis de BNP CERNOBAI CLAUDIU EMIL;);		
B3	se noteaza rectificarea prezentei cartii in sensul ca proprietari asupra imobilului de sub A1, sunt Radu Adrian Catalin, Radu Simona Niculina si Sandu Cosmin, in loc de Radu Simona Niculina si Sandu Cosmin	A1
246631 / 13/10/2021		
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE AUT NR 4014, din 11/10/2021 emis de NP CANTAR ELENA;		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1
	1) **GLORIA CONSTRUCT INVEST SRL**, CIF:34368741	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

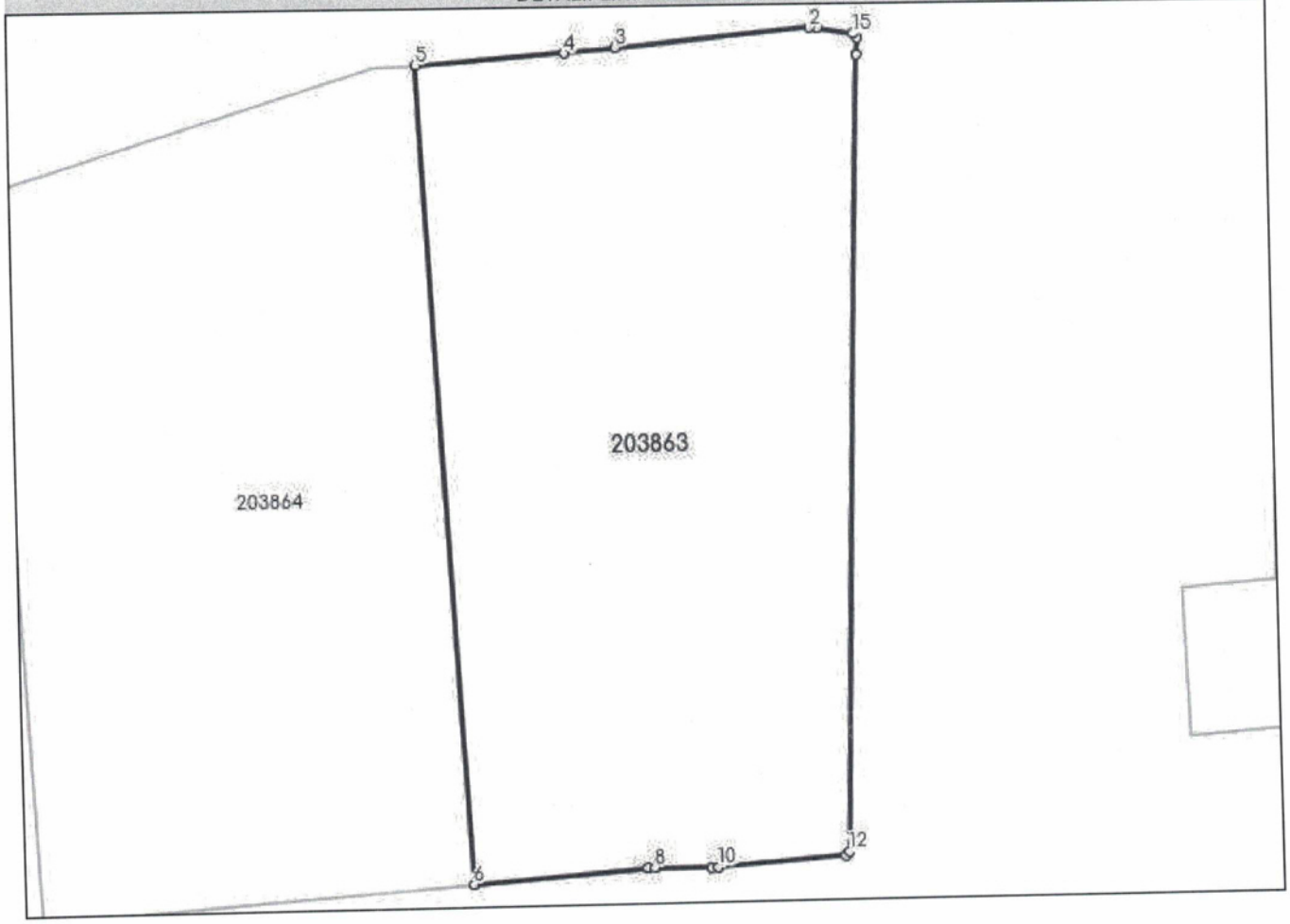
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
203863	Din acte: 468 Masurata: 469	467,89 mp din acte

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	469	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	0.264
2	3	7.237
3	4	1.91
4	5	5.522
5	6	30.778
6	7	6.47

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	8	0.266
8	9	2.093
9	10	0.266
10	11	4.733
11	12	0.198
12	13	30.006
13	14	0.631
14	15	0.201
15	1	1.364

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
08/02/2022, 10:48

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI

OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL .....Dolj.....

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firma: GLORIA CONSTRUCT INVEST SRL

Sediu social: Municipiul Craiova, Strada LATELELOR, Nr. 20, Judet Dolj

Activitatea principală: 4110 - Dezvoltare (promovare) imobiliară

Cod Unic de înregistrare: 34368741 din data de: 14.04.2015

Nr. de ordine în registrul comerțului: J16/607/14.04.2015

Data eliberării: 15 -04- 2015

DIRECTOR,

Oana Ma[illegible]a DINCĂ

ROMÂNIA
Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Dolj

Seria B Nr. 3060031

Tipărit la C.N. "Imprimeria Națională" S.A.

MINISTERUL JUSTIŢIEI

OFICIUL NAŢIONAL AL REGISTRULUI COMERŢULUI

Bucureşti, Bd. Unirii nr. 74, Bl. J3B, sector 3; Telefon:+40-21 3160804, Fax:+40-21 3160803; Cod poştal:030837

Website: www.onrc.ro; E-mail: onrc@onrc.ro;Cod de Identificare Fiscala: 14942091;

BR2FGTM3X

Nr.: 954215/11.10.2022

Oficiul National al Registrului Comertului

Digitally signed by Oficiul National al Registrului Comertului
Date: 2022.10.11 10:22:04 +03:00
Reason: Aprobat
Location: Bucuresti

CERTIFICAT CONSTATATOR

În conformitate cu prevederile Legii nr. 26/1990 privind registrul comerţului, republicată, cu modificările şi completările ulterioare şi ca urmare a cererii dumneavoastră înregistrată sub nr. 954215 din 11.10.2022, Oficiul Naţional al Registrului Comerţului certifică informaţiile referitoare la

GLORIA CONSTRUCT INVEST SRL

INFORMAŢII DE IDENTIFICARE

Număr de ordine în Registrul Comerţului: J16/607/2015, atribuit în data de 14.04.2015
Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J16/607/2015
Cod unic de înregistrare: 34368741
Certificat de înregistrare: B3060031, emis pe data de 15.04.2015 si eliberat la data 15.04.2015
Adresă sediu social: Municipiul Craiova, Strada LALELELOR, Nr. 20, Judet Dolj
Actul de înmatriculare şi autorizare: Rezoluţie director/persoană desemnată nr. 5277 din data 14.04.2015
Stare firmă: funcţiune
Forma de organizare : societate cu raspundere limitata
Data ultimei înregistrări în registrul comerţului: 25.02.2019
Durată: nelimitată;

SEDIU SOCIAL

Act sediu: Contract de comodat, nr. 1 din data 08.04.2015
Data de început a valabilităţii pentru dovada de sediu: 08.04.2015.
Data expirării dovezii de sediu: 08.04.2030.
Durata sediului: 15 ani.

CAPITAL SOCIAL

Capital social subscris: 250 LEI , integral vărsat
Număr părţi sociale: 25
Valoarea unei părţi sociale: 10 LEI

ASOCIAŢI PERSOANE JURIDICE

Nu există înregistrări.

ASOCIAŢI PERSOANE FIZICE

RADU SIMONA NICULINA

Raport generat în data de 11.10.2022 : 10:21:27

Calitate: asociat unic
Cetăţenie: română
Data şi locul naşterii [redacted] Dolj, România
Sex: feminin
Aport la capital: 250 LEI
Aport vărsat total: 250 LEI
Aport vărsat în LEI : 250 LEI
Număr parţi sociale: 25
Cota de participare la beneficii şi pierderi: 100% / 100%

REPREZENTANT acţionar/asociat/membru (PERSOANĂ JURIDICĂ)
Nu există înregistrări.

ASOCIAT, reprezentant al deţinatorilor în comun de părţi sociale (PERSOANĂ FIZICĂ)
Nu există înregistrări.

Persoane împuternicite (PERSOANE FIZICE)
RADU SIMONA NICULINA
Calitate: administrator
Cetăţenie: română
Sex: feminin
Data şi locul naşterii: [redacted] Dolj, România
Puteri: DEPLINE
Data numirii: 19.02.2019
Durată mandat: nelimitată
Dată depunere specimen semnătură: 20.02.2019
Temei legal: conf. Legii nr.31/1990

Persoane împuternicite (PERSOANE JURIDICE)
Nu există înregistrări.

Administratori judiciari / Lichidatori judiciari/ Lichidatori (PERSOANE JURIDICE)
Nu există înregistrări.

CURATOR / CURATOR SPECIAL
Nu există înregistrări.

Cenzori / Auditori PERSOANE JURIDICE
Nu există înregistrări.

Cenzori / Auditori PERSOANE FIZICE
Nu există înregistrări.

Activitatea principală
Domeniul de activitate principal: conform codificarii (Ordin 337/2007) Rev. Caen (2)
4110 - Dezvoltare (promovare) imobiliară

FILIALE / SUCURSALE / SUBUNITĂŢI
Nu există înregistrări.

Raport generat în data de 11.10.2022 : 10:21:27

SEDII SECUNDARE / PUNCTE DE LUCRU
Nu există înregistrări.

SEDII SI/SAU ACTIVITATI AUTORIZATE CONFORM ART. 15 DIN L359/2004
Tip activitate autorizată: terţi
Conform declaraţiei - tip model 2 nr. 15785 din 10.04.2015
Activităţi desfăşurate în afara sediului social şi a sediilor secundare (CAEN REV. 2):
4110 - Dezvoltare (promovare) imobiliară
Data certificatului constatator:15.04.2015

Sediul social din:Municipiul Craiova, Strada LALELELOR, Nr. 20, Judet Dolj
Tip sediu: principal
Tip model declaraţie: model 2 nr. 15785 din 10.04.2015
desfăşoară activităţi proprii de birou pentru societate
Activităţi la sediu:
4110 - Dezvoltare (promovare) imobiliară
Data certificatului constatator: 15.04.2015

CONCORDAT PREVENTIV
Nu există înregistrări.

FAPTE AFLATE SUB INCIDENTA ART 21. LIT. e-h) din L26/1990
- Urmărire penală:
Nu există înregistrări.

- Dosar penal - trimitere în judecată:
Nu există înregistrări.

- Condamnare penală a firmei:
Nu există înregistrări.

- Dizolvare firmă:
Nu există înregistrări.

- Lichidare firmă:
Nu există înregistrări.

- Insolvenţă:
Nu există înregistrări.

SITUAŢIA FINANCIARĂ PE ANUL 2021
- Profit (rd.01+02-03-04-05-06-07): 0 LEI
- Pierdere (rd.03+04+05+06+07-01-02): 79503 LEI
18. PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă): - Pierdere (rd. 229-228): 77669 LEI
18. PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă): - Profit (rd. 228-229): 0 LEI
Numar mediu de salariati: 2
Impozite, contributii si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat, din care:: 0 LEI

Raport generat în data de 11.10.2022 : 10:21:27

"1. Cifra de afaceri netă (ct.701 + 702 + 703 + 704 + 705 + 706 + 708 + 707 - 709 + 741** + 766)": 179024 LEI
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03): 815364 LEI

Informaţiile sunt eliberate din registrul central computerizat al comerţului, ţinut de Oficiul Naţional al Registrului Comerţului şi au la bază comunicarea înregistrărilor efectuate în registrul comerţului ţinut de către oficiile registrului comerţului de pe lângă tribunale până la data de 11.10.2022

S-a eliberat prezentul certificat constatator solicitantului FLOREA GABRIELA-AURELIA , fiindu-i necesar la Primărie.

Potrivit prevederilor art. 22 alin. (1) şi alin. (2) din Legea nr. 26/1990 privind registrul comerţului, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, profesionistul are obligaţia să solicite înregistrarea în registrul comerţului a menţiunilor prevăzute de lege, în cel mult 15 zile de la data actelor şi faptelor supuse obligaţiei de înregistrare. Înregistrarea menţiunilor se poate face şi la cererea persoanelor interesate, în termen de cel mult 30 de zile de la data când au cunoscut actul sau faptul supus înregistrării.
În cazul persoanelor împuternicite al căror mandat a expirat, însă profesionistul nu a procedat la înregistrarea în registrul comerţului a menţiunilor corespunzătoare, conform celor de mai sus, acesta va figura în continuare înregistrat în registrul comerţului computerizat, cu calitatea respectivă şi cu durata mandatului expirată.

Prezentul document conţine date cu caracter personal a căror prelucrare intră sub incidenţa prevederilor Regulamentului (UE) nr. 679/2016 privind protecţia persoanelor fizice în ceea ce priveşte prelucrarea datelor cu caracter personal şi privind libera circulaţie a acestor date şi de abrogare a Directivei 95/46/CE.
Informaţiile cu privire la datele cu caracter personal furnizate prin prezentul document pot fi utilizate exclusiv în scopul pentru care au fost solicitate.

Pentru actele înregistrate în registrul comerţului, a căror descriere nu se regăseşte în conţinutul certificatului constatator/furnizării de informaţii (de ex., la rubrica „Alte menţiuni", „Restricţii" ş.a.), solicitantul are posibilitatea obţinerii de copii/copii certificate după menţiunea respectivă, prin completarea formularului- tip „Cerere - comandă eliberare acte" şi cu respectarea dispoziţiilor privind datele cu caracter personal.

Contrafacerea prezentului document constituie infracţiune şi se pedepseşte conform legii.

ONRC

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
CERTIFICAT DE NOMENCLATURA STRADALA

Nr. 4319 din 01/11/2021.

Ca urmare a cererii adresate de: **Radu Adrian Cătălin, Radu Simona Niculina și S.C. GLORIA CONSTRUCT INVEST S.R.L.** cu domiciliul in jud. **Dolj** **Municipiul** **Craiova**, **Strada** **Lalelelor** nr. **20** inregistrată la nr. **193518** din **28/10/2021**.

CERTIFICĂ:

Imobilul proprietate a Radu Adrian Cătălin, Radu Simona Niculina și S.C. GLORIA CONSTRUCT INVEST S.R.L. situat la adresa: **Strada Alexandru Ioan Cuza nr. 46A**
figurează în Nomenclatorul Străzilor Municipiului Craiova la adresa:
Strada Alexandru Ioan Cuza nr. 46A

(fostă str.13 Septembrie, nr.35)

Teren in suprafață de 468,89mp din acte și 469mp din măsurători cu nr.cd.203863, CF nr.203863.

Arhitect Șef, [illegible]reanu

Serviciul Urbanism și Nomenclatura Urbană,
Stela Mihaela Ene

Intocmit,
Inspector Ionela [illegible] Ciontoiu

Achitat taxa de: 9 lei cu chitanta nr.: POS 264391 din 01.11.2021
Achitat taxa de urgenta: ____ lei cu chitanta nr.: ____ din ____
Nota: Prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate si nu confera aceasta calitate F.O. 03.12.02 vers. 01

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

Nr. cerere	219841
Ziua	04
Luna	11
Anul	2022

Cod verificare
100120716747

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 203863 Craiova

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Craiova, Str Alexandru Ioan Cuza, Nr. 46A, Jud. Dolj, fost str.13 Septembrie nr 35

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	203863	Din acte: 468 Masurata: 469	467,89 mp din acte

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
60046 / 15/09/2010		
Act Notarial nr. act de dezmembrare si vanzare cumparare nr 4625, din 14/09/2010 emis de BNP CERNOBAI CLAUDIU EMIL;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 203863 a imobilului cu numarul cadastral 203863/Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 23334 (identificator electronic 201723) inscris in cartea funciara 63219 (identificator electronic 201723);	A1
Dispozitie nr. 3018, din 09/09/2008 emis de Primaria Craiova (Proces verbal de punere in executare nr. 14750 din 15.09.2008);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/2	A1
	1) **RADU SIMONA - NICULINA** 2) **RADU ADRIAN - CATALIN**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 201723/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 80235 din 17/10/2008; pozitie transcrisa din CF 201723/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 80235 din 17/10/2008; pozitie transcrisa din CF 201723/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 80235 din 17/10/2008;	
Act Administrativ nr. certificat de casatorie 735, din 20/06/1999 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA (declaratie notariala nr 4626/14-09-2010 emis de BNP CERNOBAI CLAUDIU EMIL;);		
B3	se noteaza rectificarea prezentei cartii in sensul ca proprietari asupra imobilului de sub A1, sunt Radu Adrian Catalin, Radu Simona Niculina si Sandu Cosmin, in loc de Radu Simona Niculina si Sandu Cosmin	A1
246631 / 13/10/2021		
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE AUT NR 4014, din 11/10/2021 emis de NP CANTAR ELENA;		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1
	1) **GLORIA CONSTRUCT INVEST SRL**, CIF:34368741	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

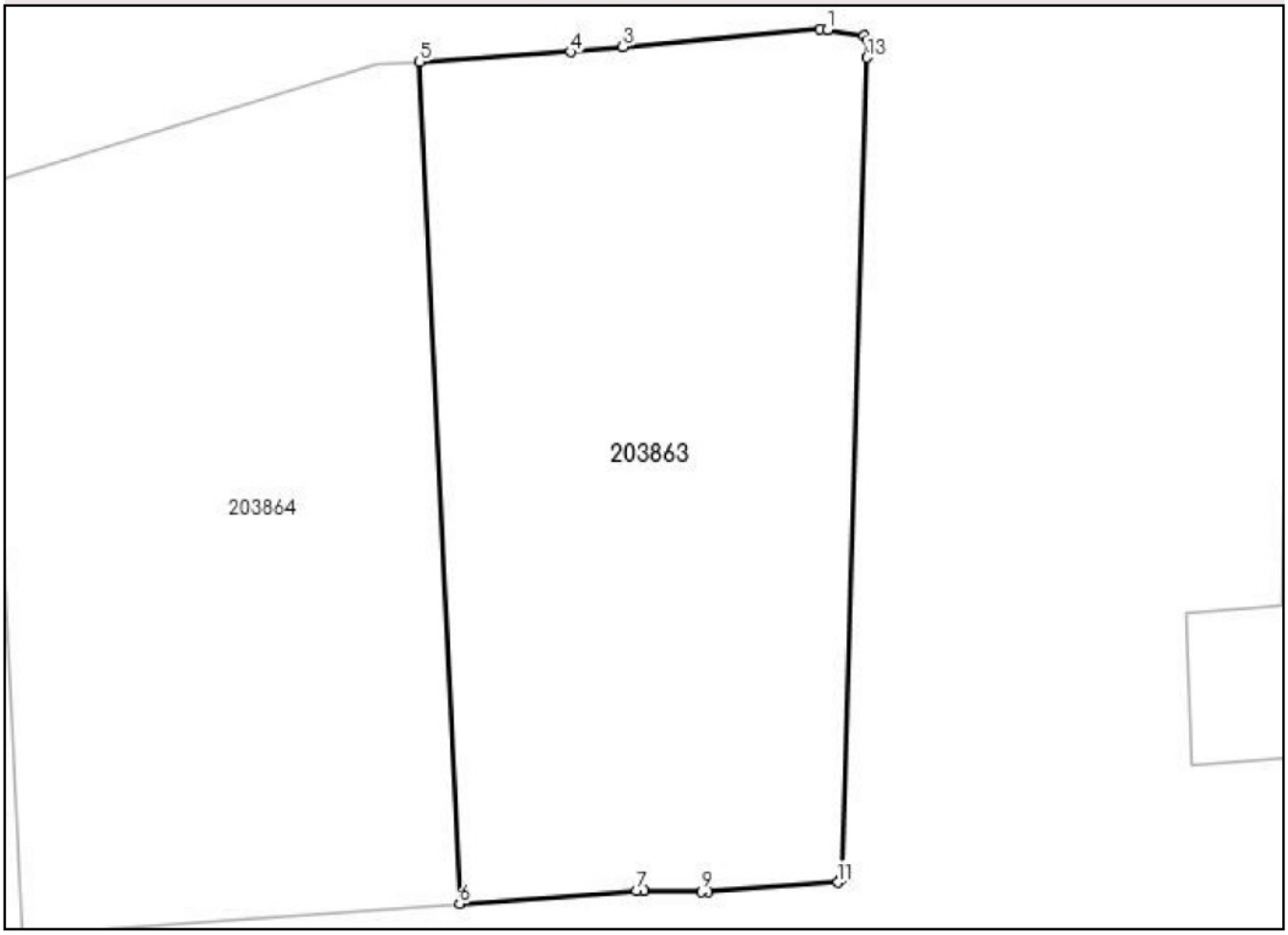
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
203863	Din acte: 468 Masurata: 469	467,89 mp din acte

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	469	-	-	-	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	0.264
2	3	7.237
3	4	1.91
4	5	5.522
5	6	30.778
6	7	6.47

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	8	0.266
8	9	2.093
9	10	0.266
10	11	4.733
11	12	0.198
12	13	30.006
13	14	0.631
14	15	0.201
15	1	1.364

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
04/11/2022, 09:57

ROMÂNIA
JUDEŢUL DOLJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Nr. **193939** din 14.11.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1959 din 14.11.2022

În scopul: informare urbanistică în vederea înstrăinării

MUNICIPIUL CRAIOVA REPREZENTAT DE PRIMAR LIA OLGUȚA VASILECU PRIN DELEGAT DIRECTOR EXECUTIV GÎLEA IONUȚ CRISTIAN PENTRU RADU ADRIAN CĂTĂLIN

Ca urmare a cererii adresate de cu **domiciliul** în judeţul **Dolj**, Municipiul **Craiova**, satul **-**, sectorul **-**, cod poştal _____, Strada **Tirgului**, nr. **26**, bloc _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax **-**, e-mail _____ înregistrată la nr. **193939** din **04/11/2022**

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în judeţul **Dolj**, Municipiul **Craiova**, satul **-**, sector **-** cod poştal **-**, Strada **Alexandru Ioan Cuza**, nr. **46A**, bloc **-**, sc. **-**, et. **-**, ap. **-** sau înscris în C.F. **UAT Craiova**, nr. **203863**, numărul topografic al parcelei _____ sau identificat prin (3)
plan de situaţie, număr cadastral: 203863

în temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism nr. **-** faza **P.U.G.**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Judeţean/Local Craiova nr. **23/2000, 543/2018**

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicata, cu modificările si completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC
Teren intravilan proprietate privata a numitilor Radu Simona-Niculina si Radu Adrian-Catalin cota actuala 1/2 si a Gloria Construct Invest SRL in cota actuala de 1/2, conform extras C.F. nr. 203863/08.02.2022.

2. REGIMUL ECONOMIC
Folosinta actuală a terenului - curţi construcţii
Destinaţia după P.U.G. - zonă locuinţe colective
Suprafata terenului - 468,00mp din acte si 469,00mp din masuratori

---

(1) Numele şi prenumele solicitanului
(2) Adresa solicitantului
(3) Date de identificare a imobilului

3. REGIMUL TEHNIC

Conform P.U.G. aprobat cu H.C.L nr. 23/2000 şi prelungire valabilitate cu H.C.L. nr. 543/2018 - UTR LI 8, amplasamentul este situat în zonă de locuinţe colective cu regim max. de înălţime P+3-10, P.O.T.max. = 20%, C.U.T. max. = 2,2, cu retrageri de min. 11,50 ml pentru construcţii şi pentru împrejmuire, din axul propus al str. A.I. Cuza, profil 2 din PUG. Zona rezidenţială cu clădiri înalte cu mai mult de 3 niveluri, functiunea dominantă a zonei este locuirea cu cele doua tipuri: - locuirea în locuinţe individuale, locuirea în locuinţe colective. Functiunile complementare admise ale zonei sunt: institutii publice si servicii; sp. verzi amenajate; accese pietonale si carosabile, parcaje, garaje; retele tehnico-edilitare si c-tii aferente. Utilizare functionala: locuinte colective in zonele LI.

Autorizarea executarii c-tiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate. Autorizarea executarii c-tiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Autoriz executarii c-tiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Se solicita: informare urbanistica, pentru terenul cu S. = 468,00 mp din acte si 469,00 mp din masuratori si nr. cadastral 203863.

Terenul este construibil respectând destinaţia: zona de locuinţe colective cu regim max. de înălţime P+3-10, P.O.T. max. = 20%, C.U.T. max. = 2,2, cu retrageri de min. 11,50 ml pentru construcţii şi pentru împrejmuire, din axul propus al str. A.I. Cuza - profil 2 conf. P.U.G.; se va prezenta plan de situaţie pe suport topo vizat de O.C.P.I., cu construcţiile învecinate, regim de înălţime al acestora, distantele de la acestea la limita de proprietate; se vor respecta prevederile Codului Civil pe limita de proprietate privind servitutea de vedere si picatura la streasina; acordul autentificat al vecinilor, daca se construieste la o distanta mai mica de 60 cm fata de limita de proprietate; scurgerea apelor pluviale se va face in incinta proprietatii; se vor asigura locuri de parcare în incintă, conf. R.L.U. aprobat cu H.C.L. nr. 271/2008; se vor amenaja spatii verzi si plantate in conformitate cu prevederile R.G.U.; Bransamentele/racordurile la utilitati se vor realiza conform art. 11, alin.7) litera e, din Legea nr. 7/2020, in baza acordului/autorizatiei administratorului drumului. Se va respecta Legea 114/1996 a locuintei; Se vor respecta dispozitiile art. 14,15 si 17 din Legea nr. 372/2005 modificata. Se vor respecta prevederile R.L.U. aprobat cu H.C.L. nr. 505/2011- privind fatadele si cromatica cladirilor, modificat prin H.C.L. nr. 304/2015; Se poate construi numai în baza avizelor favorabile al detinătorilor de utilităti din zonă si cu respectarea conditiilor din acestea. Simulare foto. Pentru construire este necesar ca solicitarea sa se faca de catre ambii proprietari - Radu Simona-Niculina si Radu Adrian-Catalin si Statul Roman - Domeniul Privat.

Prezentul certificat de urbanism **poate** *fi utilizat în scopul declarat (4) pentru:*

informare urbanistică în vederea înstrăinării

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ŢINE LOC DE AUTORIZAŢIE DE CONSTRUIRE DESFIINŢARE ŞI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCŢII

4.OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului:

Agentia pentru Protecţia Mediului Dolj. Adresa: str. Petru Rares, nr.1

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiţiei publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfăşoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii necesităţii evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării iniţiale a investiţiei se va emite actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE VA FI ÎNSOŢITĂ DE URMATOARELE DOCUMENTE:

a) Certificatul de urbanism

b) Dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentaţia tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale);

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

☐ Copie D.T. pentru acordul/autorizaţia administratorului drumului pentru branşamente/racorduri excutate pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă

d) Avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1. Avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura:

		Alte avize/acorduri:
☐ alimentare cu apă - Compania de Apa Oltenia	☐ gaze naturale - ENGIE - Distrigaz Sud Retele	☐ STGN Medias
☐ canalizare - Compania de Apa Oltenia	☐ telefonizare - Orange Romania Cominications SA	☐ SNGN Romgaz Ploiesti
☐ alimentare cu energie electrica - CEZ - Distributie Energie Oltenia	☐ salubritate - SC Iridex Group Salubritate SRL	☐ TRANSELECTRICA
☐ alimentare cu energie termica - SC Termo Urban Craiova SRL	☐ transport urban - RAT Craiova	☐ S.C. Flash Lightning Service S.A.
☐ S.C. CONPET	☐ Politia Rutiera	☐ TERMOELECTRICA
☐ S.N.P. PETROM	☐ Prime Telecom	☐ S.E. CRAIOVA 2
☐ Acord autentificat al proprietarilor perimetral afectati de functiune		☐ RCS&RDS

d. 2.avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectia civila ☐ sanatatea populatiei

d.3.avizele/acordurile specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4.Studii de specialitate:

e) ☐ Punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie);

f) documentele de plată ale urmatoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **12** luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Lia Olguța Vasilescu

SECRETA
Nicole

PT. ARHITECT SEF,
Ileana-Luiza Mandea

Achitat taxa de **0,00** lei, conform chitanţei nr _____ din _____

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului **DIRECT** la data

PT. ŞEF SERVICIU
Ştefan Florescu

INTOCMIT
Violeta Barcan

în conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările şi completările ulterioare

se prelungeşte valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de ..... până la data de .....

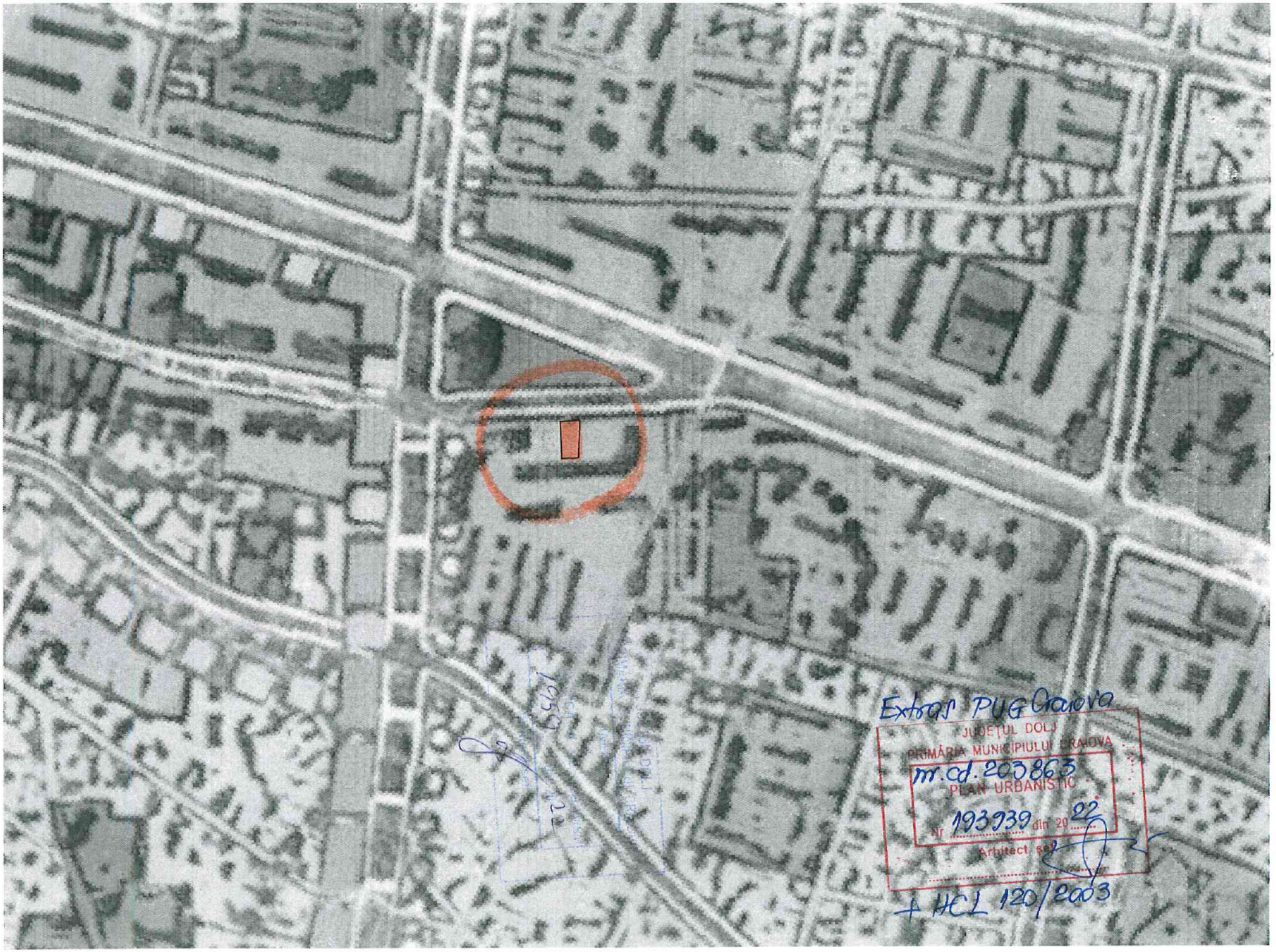
După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT SEF,

Data prelungirii valabilităţii .....
Achitat taxa de ..... lei, conform chitanţei nr. ..... din.....
Transmis solicitantului la data de .....


Extras PUG Craiova
JUDEȚUL DOLJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
nr.cd. 203863
PLAN URBANISTIC
Nr 193939 din 20 02
Arhitect şef
+ HCL 120/2003

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 120.

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în şedinţa ordinară din data de 29.05.2003;

Având în vedere referatul nr. 14561/2003, al Direcţiei Urbanism, Amenajarea Teritoriului şi Lucrări Publice prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu privind "Schimbare destinaţie teren din zonă verde în zonă funcţiuni complementare zonei de locuinţe", municipiul Craiova.

În conformitate cu prevederile Legii 50/1991 republicată şi Legii nr.453/2001 privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor şi ale Ordinului 1943/2001 al M.L.P.A.T.

În temeiul art. 38 lit. f şi art. 46 din Legea nr. 215/2001 privind administraţia publică locală;

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu privind **"Schimbarea destinaţiei unui teren din zonă verde în zonă destinată funcţiunilor complementare celei de locuinţe, în vederea construirii unui birou notarial D+P pe terenul situat în str. A.I.Cuza nr.62", municipiul Craiova,** conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Direcţia Administraţie Publică Locală, Direcţia Urbanism, Amenajarea Teritoriului şi Lucrări Publice vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

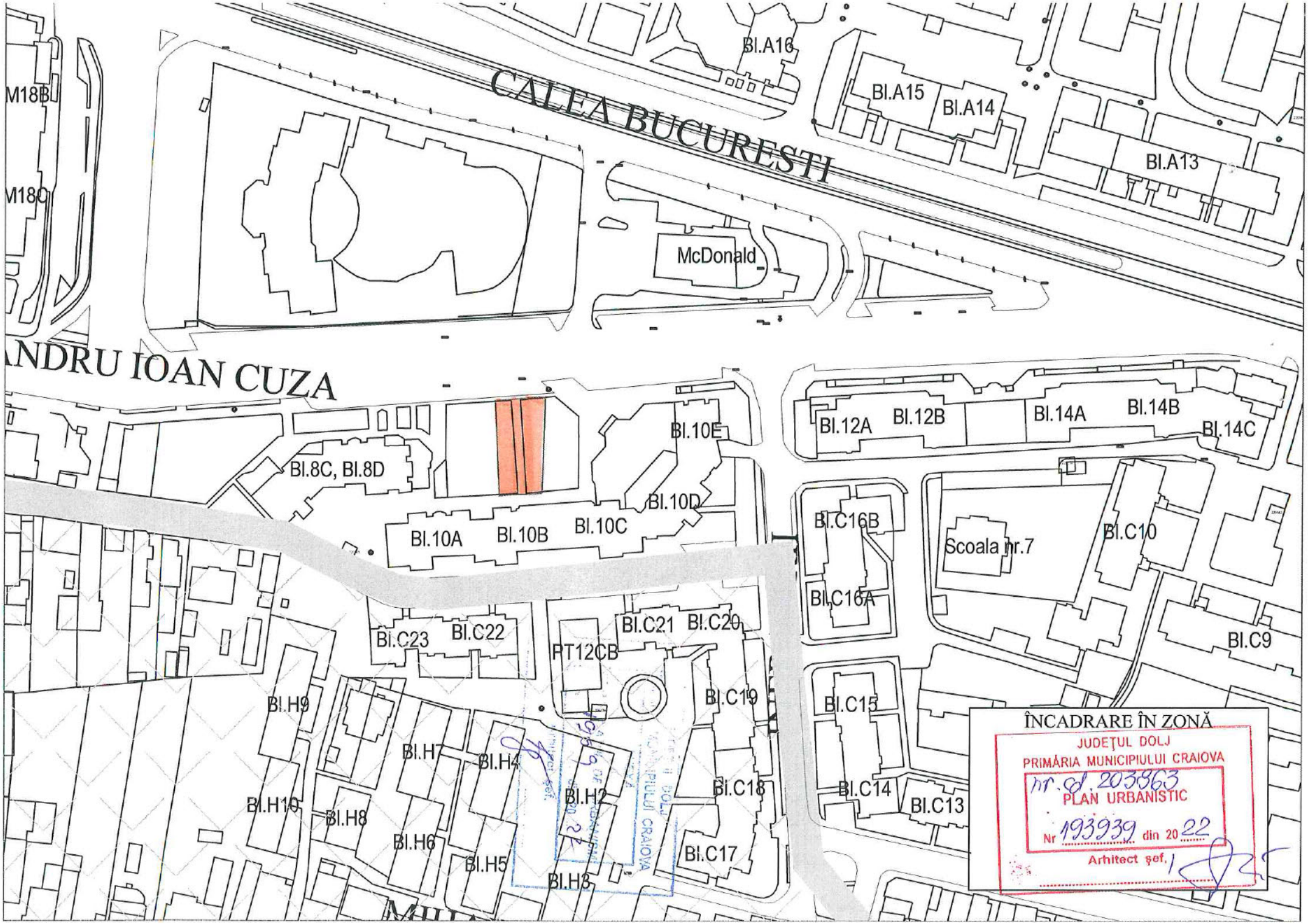
ROMÂNIA

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ

Prof.univ.

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,


CALEA BUCUREȘTI
ANDRU IOAN CUZA
M18B
M18C
Bl.A16
Bl.A15
Bl.A14
Bl.A13
McDonald
Bl.10E
Bl.8C, Bl.8D
Bl.10D
Bl.10A
Bl.10B
Bl.10C
Bl.12A
Bl.12B
Bl.14A
Bl.14B
Bl.14C
Bl.C16B
Scoala nr.7
Bl.C10
Bl.C16A
Bl.C9
Bl.C23
Bl.C22
Bl.C21
Bl.C20
PT12CB
Bl.C19
Bl.C15
Bl.H9
Bl.H7
Bl.H4
Bl.H2
Bl.C18
Bl.C14
Bl.C13
Bl.H10
Bl.H8
Bl.H6
Bl.H5
Bl.H3
Bl.C17
ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
JUDEȚUL DOLJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
nr. sd. 203863
PLAN URBANISTIC
Nr 193939 din 2022
Arhitect șef,

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.560

privind cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului-teren situat în str.A.I.Cuza, nr.46 A

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în şedinţa ordinară din data de 27.10.2022;

Având în vedere referatul de aprobare nr.177948/2022, raportul nr.177962/2022 al Direcţiei Patrimoniu şi raportul de avizare nr.178220/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate şi Contencios Administrativ prin care se propune cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului-teren situat în str. A.I.Cuza, nr.46 A şi avizele nr.68/2022 al Comisiei I-Buget Finanţe, Studii, Prognoze şi Administrarea domeniului, nr.68/2022 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberã Iniţiativã şi Relaţii Internaţionale şi nr.68/2022 al Comisiei V-Juridică, Administraţie Publică şi Drepturi Cetăţeneşti;

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

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

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. Se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului-teren, în suprafață de 468 mp. din acte şi 469 mp. din măsurători, situat în municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, nr.46A, înscris în Cartea Funciară nr.203863 Craiova, identificat conform planului de amplasament şi delimitare şi a planului de încadrare în zonă, prevăzute în anexele nr.1 şi 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art.3. Se împuterniceşte Primarul Municipiului Craiova să desemneze comisia de negociere, să reprezinte municipiul Craiova la Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Dolj şi în faţa notarului public, în vederea îndeplinirii condiţiilor de publicitate imobilară prevăzute de lege.

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

Art.5. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administraţie Publică Locală şi Direcţia Patrimoniu vor aduce la indeplinire prevederile prezentei hotarari.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ

CONTRASEMNEAZĂ

ANEXA NR 1 LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA NR 560/2022

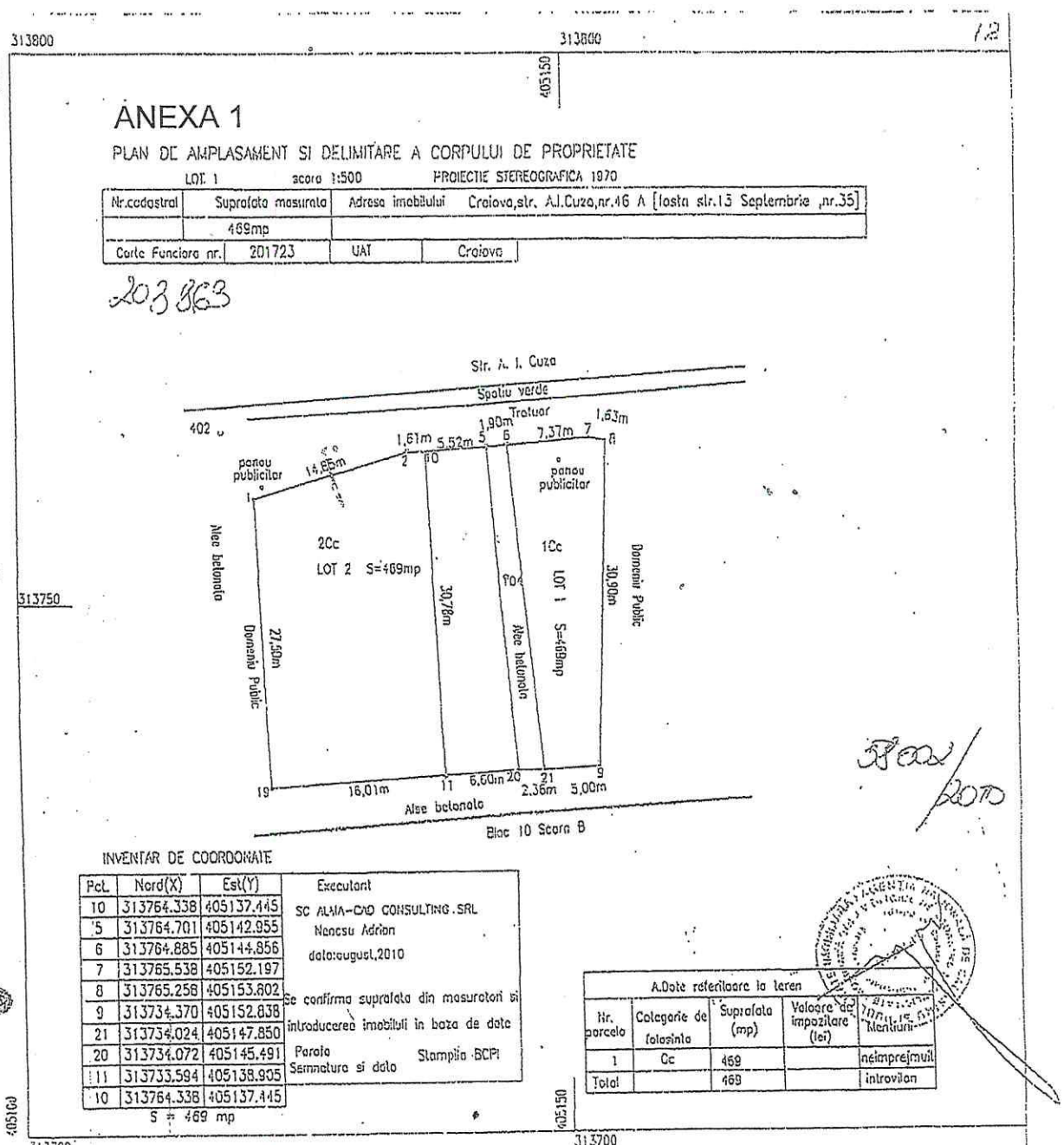
ANEXA 1

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

LOT 1 scara 1:500 PROIECTIE STEREOGRAFICA 1970

Nr.cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	Craiova,str. A.I.Cuza,nr.46 A [fosta str.13 Septembrie ,nr.35]
	469mp		
Carte Funciara nr.	201723	UAT	Craiova

203863



INVENTAR DE COORDONATE

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
10	313764.338	405137.445
5	313764.701	405142.955
6	313764.885	405144.856
7	313765.538	405152.197
8	313765.258	405153.602
9	313734.370	405152.838
21	313734.024	405147.850
20	313734.072	405145.491
11	313733.594	405138.905
10	313764.338	405137.445

S = 469 mp

Executant
SC ALMA-CAD CONSULTING SRL
Neacsu Adrian
data:august,2010

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

Parafa Semnatura si data Stampila BCPI

A.Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
1	Cc	469		neimprejmuit
Total		469		intravilan

3802/2010

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria DJ Nr. 150 Categoria

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria F Nr. 706 Clasa II

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

PRIMĂRIA DE FEREASTRĂ LUCIAN CONTRA BRAIRICĂ