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, bd.Dacia, nr.80D

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.44707/2023, raportul nr.46042/2023 al Direcţiei Patrimoniu și raportul de avizare nr.50613/2023 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, bd.Dacia, nr.80D;

În conformitate cu prevederile art.1650 din Codul Civil;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.561/2022 referitoare la cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului-teren situat în bd.Dacia, nr.80D;

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 890 mp. din acte şi 899 mp. din măsurători, înscris în Cartea funciară nr.211648 a localităţii Craiova, situat în municipiul Craiova, bd.Dacia, nr.80D, în cuantum de 1.387.453 lei, echivalent a 282.094 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.44707/06.02.2023

Referat de aprobare
la proiectul de hotărâre privind însuşirea raportului de evaluare ce stabileşte preţul de pornire al negocierii terenului situat în Craiova, Bd. Dacia nr.80D, în suprafaţă de 890 mp din acte şi 889 mp din măsurători, înscris în Cartea Funciară nr.211648 a localităţii Craiova, în vederea achiziţionării acestuia de către Municipiul Craiova

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.561/27.10.2022, Consiliul Local a aprobat la art.1, cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului teren, în suprafață de 890 mp din acte și 889 mp din măsurători, situat în municipiul Craiova, bd.Dacia, nr.80D, înscris în Cartea Funciară nr.211648 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 această hotărâre.

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.561/27.10.2022.

Urmare a celor menţionate mai sus şi potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.561/2022, 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, B-dul Dacia nr.80D, 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.46042./06.02.2023

RAPORT

la proiectul hotărâre privind însuşirea raportului de evaluare ce stabileşte preţul de pornire al negocierii terenului situat în Craiova, B-dul Dacia, nr.80D, în suprafaţă de 890 mp din acte şi 889 mp din măsurători, înscris în Cartea Funciară nr.211648 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 890 mp din acte şi 889 mp din măsurători, înscris în Cartea Funciară nr. 211648 a localităţii Craiova, situat în municipiul Craiova, B-dul Dacia nr.80D.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.561/27.10.2022 s-a aprobat la art.1 achiziţionarea (cumpărarea) terenului în suprafaţă de 890 mp din acte şi 899 mp , înscris în Cartea funciară nr.211648 a localităţii Craiova, situat în Craiova, B-dul Dacia nr.80D, 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.189073/2022, evaluarea pentru stabilirea preţului de achiziţie a terenului menţionat anterior. Raportul de evaluare, înregistrat sub nr.213820/07.12.2022, este identificat în anexă la prezentul raport.

În cadrul raportului de evaluare, în urma analizelor şi calculelor efectuate, s-a obţinut următoarea valoare: 1.387.453 lei, echivalentul a 282.094 euro (317,32 euro/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.561/2022, în conformitate cu referatul de aprobare nr. 44707/06.02.2023, 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 890 mp din acte şi 899 mp din măsurători, înscris în Cartea funciară nr. 211648 a localităţii Craiova, situat în municipiul Craiova, B-dul Dacia nr.80D, în cuantum de 1.387.453 lei, echivalent a 282.094 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. 50613/09.02.2023

RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referatul nr.447072023, Raportul nr.46042/2023 al Directiei Patrimoniu;
- In conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.561/2022, 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 890 mp din acte şi 899 mp din măsurători, înscris în Cartea funciară nr. 211648 a localităţii Craiova, situat în municipiul Craiova, B-dul Dacia nr.80D, în cuantum de 1.387.453 lei, echivalent a 282.094 euro (valorile nu includ TVA) conform anexei la prezentul raport.

Director Executiv.
Ovidiu Mi
Îmi asum responsabilitat litatea
si legalitatea in solidar cu inscrisului
Semnatura:

Intocmit,
Cons.jur.Nicoleta Bedelici
Imi asum responsa egalitatea actului

EVALUARI PROPRIETĂȚI 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	20221120503	din	05.12.2022

Nota de comanda	189073	din	27.10.2022

PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
C.I.C-12
Nr. 213820
Ziua 07 Luna 12 Anul 2022
Anexe

COPIE

RAPORT DE EVALUARE
- PROPRIETATE IMOBILIARA –

Imobil-teren (intravilan curti constructii), in suprafata de 890 mp din acte si 889 din masuratori, identificat cu nr. cad. 211648, inscris in cartea funciara nr. 211648 UAT Craiova, situat in Municipiul Craiova, bdul. Dacia, nr. 80D, 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

Persoana fizica COJOCARU STEFANA

PROPRPIETAR: Persoana fizica COJOCARU STEFANA

Evaluator membru corporatist ANEVAR
Autorizatie ANEVAR nr. 10737

-2022-

SCRISOARE DE INAINTARE

Catre:

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de Comanda nr. 189073 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 890 mp din acte si 889 din masuratori, identificat cu nr. cad. 211648, inscris in cartea funciara nr. 211648 UAT Craiova, situat in Municipiul Craiova, bdul. Dacia, nr. 80D, 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:

1.387.453 lei, echivalent a 282.094 euro

(1.560,69 lei/mp, echivalent a 317,32 euro/mp)

Cu consideraţie,
Mihail Dumitru Blanariu

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**	**11**
1.11.1	*Ipoteze*	*11*
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 persoana fizica COJOCARU STEFANA
Proprietar	Persoana fizica COJOCARU STEFANA
Comanda/contract	Nota de comanda nr. 189073 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	890 mp din acte si 889 din masuratori, identificat cu nr. cad. 211648, inscris in cartea funciara nr. 211648 UAT Craiova
Adresa proprietatii	Municipiul Craiova, bdul Dacia, nr. 80D, judetul Dolj
Utilizare existenta	Spatiu verde si spatii de parcare (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, 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 părțile au acționat 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 Certificatului de Urbanism nr. 193938 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.Z. - amplasamentul se afla partial in zona spatii verzi amenajate si zona circulatii carosabile/parcaje 2. *Regimul tehnic:* - Cnform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 263/2009 amplasamentul se afla situate partial in zona saptii verzi amenajate si zona circulatii carosabile/parcaje; - Ptrovit Legii nr. 135/2014 (…) pentru completarea art. 18 din Legea nr. 24/2007, privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor “Terenurile inscrise in cartea funciara ca fiind in categoria custi-constructii, terenuri ce se afla in proprietatea private a persoanelor fizice si juridice, nu pot fi inventrariate sau declarate ca spatii verzi, in sensul legii, decat dupa indeplinirea procedurii de expropiere conform legislatiei in domeniu” In urma inspectiei s-a constatat ca terenul se afla invecinat cu: la est cu alee acces si bloc de clocuinte colective; la vest cu alee acces si bloc de locuinte colective; la nord cu spatiu verde si spatii de parcare neamenajate; la sud cu spatii verzi.
Metode de evaluare **Valori rezultate**	Metoda comparatiilor directe **1.387.453 lei, echivalent a 282.094 euro** **(1.560,69 lei/mp, echivalent a 317,32 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 parţile 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

persoana fizica COJOCARU STEFANA

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETAR

Persoana fizica COJOCARU STEFANA

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

Comanda/contract : Nota de comanda nr. 189073 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 890 mp din acte si 889 din masuratori, identificat cu nr. cad. 211648, inscris in cartea funciara nr. 211648 UAT Craiova, situat in Municipiul Craiova.

Adresa: Municipiul Craiova, bdul Dacia, nr. 80D, judetul Dolj

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

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. 189073 din 27.10.2022;
- Hotarire Consiliuliul Local al Municipiului Craiova nr. 561 din 27.10.2022;
- Referat aprobare nr. 177637 din 07.10.2022, al Directiei Patrimoniu;
- Raport nr. 177298 din 10.10.2022, 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. 178213 din 11.10.2022 al Directiei Juridice, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ;
- Contract de donatie, incheiere autentificare nr. 1494 din 20.06.2012;
- Incheiere nr. 51715 din 10.07.2012;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 211648, numar cerere 33211 din 24.02.2022;
- Cerere propretari nr. 44048 din 28.02.2022;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 211648, numar cerere 219843 din 04.11.2022;
- Certificat de urbanism nr. 193938 din 10.11.2022, emis in scopul de informare urbanistica in vederea vanzarii.

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).

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 menționate în conținutul raportului de evaluare;
- Evaluatorul nu a făcut niciun fel de investigație asupra documentelor puse la dispoziție de către client sau reprezentanții acestuia;
- Evaluatorul a obținut informații, estimări şi opinii ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, din surse pe care el le consider credibile şi nu îşi asumă nicio responsabilitate în privința datelor furnizate de client şi terțe persoane;

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/

- Nu este în aria de competența a evaluatorului de a verifica autenticitatea documentelor prezentate şi nu s-au făcut investigații privind statutul Juridic al proprietății în cauză. Evaluarea s-a realizat în ipoteza unui drept de proprietate deplin, liber de orice sarcină şi disponibil să fie tranzacționat imediat;
- Nefiind sarcina evaluatorului să realizeze investigații amănunțite asupra autenticității documentelor furnizate pentru evaluare, recomandăm ca orice terță parte care are un interes legal cu privire la proprietatea evaluată să se asigure că a efectuat toate investigațiile necesare pentru a se asigura de legitimitatea acestui interes;
- La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat niciun fel de informație;
- Evaluatorul nu va fi făcut răspunzător pentru existența unor factori de mediu care ar putea influența valoarea, evaluatorul neavând componentele/ competențele necesare şi, prin urmare, nu poate da nicio garanție referitoare la starea tehnică sau economică a imobilului;
- Raportul de evaluare se bazează pe realitatea economic şi condițiile socio-politice de la data evaluării. Orice schimbare majoră a acestor condiții poate influența major valoarea estimată;
- Evaluatorul nu-şi asumă nicio responsabilitate pentru evenimentele identificabile care ar putea influența valoarea proprietății după data inspecției 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 interdicții de natură legală au fost omise mai puțin cazurile când s-a enunțat contrariul;
- Valorile estimate pot fi utilizate numai în scopul prezentului raport de evaluare, ele trebuind a fi analizate şi înțelese avându-se în vedere şi metodele pentru obținerea lor precum şi a recomandărilor formulate în standardele sau legislația aplicabile;
- Deținerea acestui raport de evaluare nu conferă posesorului dreptul de a-l face public, decât în condițiile stabilite;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță referitor la acest raport sau la proprietatea evaluată, excepție fiind cazul în care în prealabil s-a stabilit altfel;
- Evaluatorul nu are cunoştința cu privire la efectuarea unei inspecții sau unui raport de mediu care să indice prezența unor factor de contaminare sau material periculoase. Evaluatorul nu a făcut niciu fel de investigație referitoare la utilizările trecute sau prezente, ale proprietă sau proprietăților 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”) și în scopul precizat la punctul 7 ale capitolului 1.

Este interzisă utilizarea în orice document publicat, circulară sau declrație, precum și publicarea sub orice formă a acestui raport, integral sau parțial fară acordul scris și 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 și 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 și/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 și conținut

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

Evaluatorul proprietații
Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru

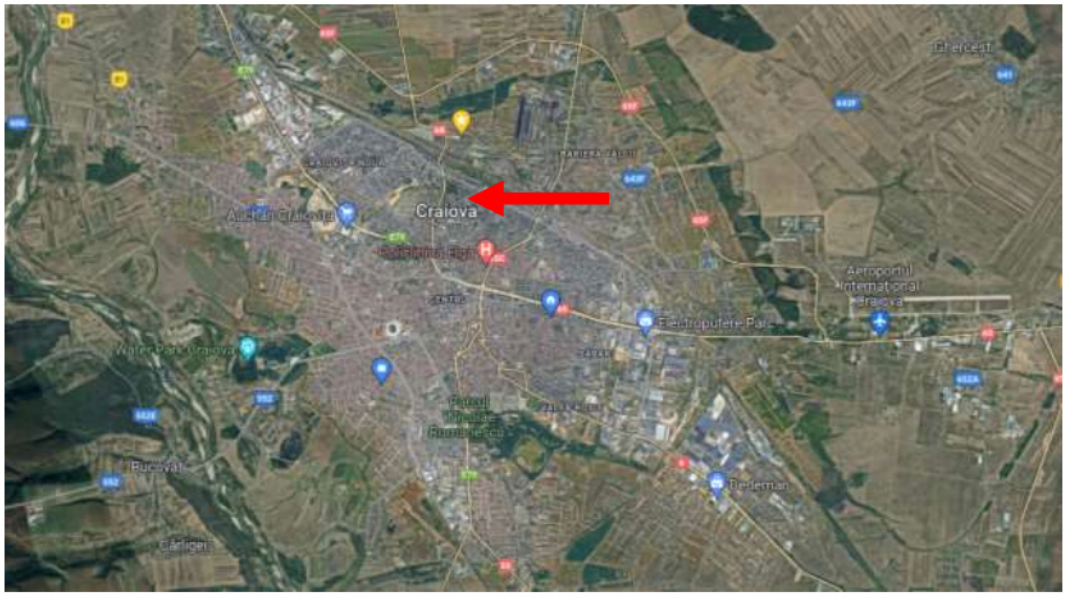
2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE IN EVALUARE

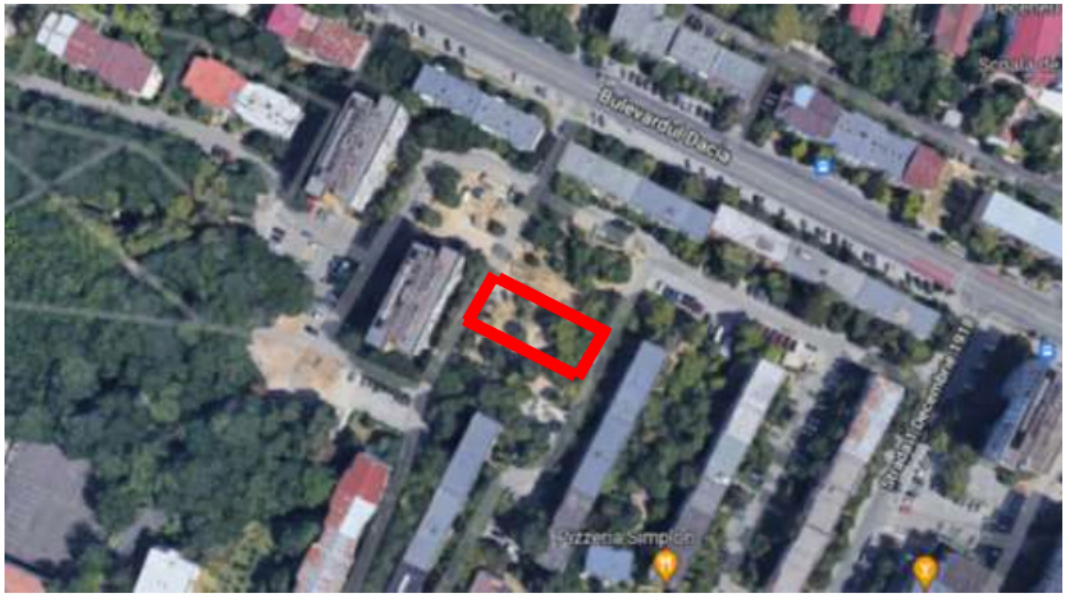
2.1. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE EVALUATE

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 890 mp din acte si 889 din masuratori, identificat cu nr. cad. 211648, inscris in cartea funciara nr. 211648 UAT Craiova, situat in Municipiul Craiova, bdul. Dacia, nr. 80D, 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 inspecţiei terenul evaluat era acoperi de spatiu verde.

In Certificatului de Urbanism nr. 193938 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.Z. - amplasamentul se afla partial in zona spatii verzi amenajate si zona circulatii carosabile/parcaje

4. *Regimul tehnic:*

- Cnform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 263/2009 amplasamentul se afla situate partial in zona saptii verzi amenajate si zona circulatii carosabile/parcaje;
- Potrivit Legii nr. 135/2014 (…) pentru completarea art. 18 din Legea nr. 24/2007, privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor "Terenurile inscrise in cartea funciara ca fiind in categoria custi-constructii, terenuri ce se afla in proprietatea private a persoanelor fizice si juridice, nu pot fi inventrariate sau declarate ca spatii verzi, in sensul legii, decat dupa indeplinirea procedurii de expropiere conform legislatiei in domeniu"

In urma inspectiei s-a constatat ca terenul se afla invecinat cu: la est cu alee acces si bloc de clocuinte colective; la vest cu alee acces si bloc de locuinte colective; la nord cu spatiu verde si spatii de parcare neamenajate; la sud cu spatii verzi

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, bdul Dacia, zona complexului Simplon
Artere importante de circulaţie prin apropriere	Pietonal: bdul. Dacia Auto: bdul. Dacia 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.	211648
Carte funciara	211648 UAT Craiova
Suprafata	890 mp din acte si 889 din masuratori
Categorie teren	Intravilan curti constructii
Utilizare existenta	Spatiu verde
Deschidere	19,78 ml si 19,75 ml la 2 alei de acces
Vecinatati	La nord: Spatii verzi si spatii de parcare neamenajate La sud: Spatii verzi La est: alee de acces si bloc de locuinte colective La vest: alee de acces si bloc de locuinte colective
Concluzii in urma inspectiei	Terenul este liber de constructii, si acoperit cu arbusti, copaci si vegetatie

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, ţinând cont de specificul zonei (preponderent mixta) şi de tipul proprietăţii, piaţa 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 mediana a Munc. Craiova, zona Facultatii de Mecanica, Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăţilor imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în Zona mediana al mun. Craiova

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

Diminuarea preţurilor pentru proprietăţi imobiliare similare proprietăţii subiect din anii anteriori a fost generată de situaţia economică. Deşi faţă de anii imediat următori izbucnirii crizei financiare, piaţa specifică nu a prezentat fluctuaţii negative semnificative, preţurile continuă să scadă pentru acest tip de proprietate, ritmul de scădere fiind unul mai puţin accentuat.

În analiza acestei pieţe am investigat şi aspecte legate de situaţia economică a localităţii, 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 înălţime. 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 ţară, lacurile Balta Craioviţei 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 „naţiune sau ţinut", 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 folosinţă 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. Populaţia 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 distanţă 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, populaţia municipiului Craiova se ridica la 269.506 locuitori, în scădere faţă 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 populaţie, apartenenţa etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocşi (91,03%). Pentru 8,11% din populaţie, nu este cunoscută apartenenţa 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	545 mp	458,72 euro/mp	Craiova, Craiovita noua
2	Oferta	Teren intravilan- rezidential	870 mp	597,70 euro/mp	Craiova, str. Sfintii Apostoli
3	Oferta	Teren intravilan-	600 mp	550,00 euro/mp	Craiova, Cornitoiu
4	Oferta	Teren inttravilan-comercial	1.040 mp	700,00 euro/mp	Craiova, Piata Chiriac
5	Oferta	Teren intravilan- rezidential	409 mp	489,00 euro/mp	Craiova, Valea Rosie
6	Oferta	Teren intravilan- rezidential	620 mp	400,00 euro/mp	Calea Severinului, Groapa intre blocuri
7	Oferta	Teren intravilan- rezidential	370 mp	550,00 euro/mp	Craiova, Brazda lui Novac, intre blocuri
8	Oferta	Teren intravilan- rezidential loc. Colective	1.000 mp	569,00 euro/mp	Craiova, str. Imparatul Traian nr. 46

In urma analizei ofertelor existente pe piata, in grila de calcul au fost selectate ofertele nr. 1, 2, 3, 5, 8, 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 locație. 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 și edificarea unei constructii după preferințele și 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 Certificatului de Urbanism nr. 193938 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.Z. - amplasamentul se afla partial in zona spatii verzi amenajate si zona circulatii carosabile/parcaje

6. *Regimul tehnic:*
- Cnform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 263/2009 amplasamentul se afla situate partial in zona saptii verzi amenajate si zona circulatii carosabile/parcaje;
- Ptrovit Legii nr. 135/2014 (…) pentru completarea art. 18 din Legea nr. 24/2007, privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor “Terenurile inscrise in cartea funciara ca fiind in categoria custi-constructii, terenuri ce se afla in proprietatea private a persoanelor fizice si juridice, nu pot fi inventrariate sau declarate ca

spatii verzi, in sensul legii, decat dupa indeplinirea procedurii de expropiere conform legislatiei in domeniu"

In urma inspectiei s-a constatat ca terenul se afla invecinat cu: la est cu alee acces si bloc de clocuinte colective; la vest cu alee acces si bloc de locuinte colective; la nord cu spatiu verde si spatii de parcare neamenajate; la sud cu spatii verzi

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: comparaţia directă; extracţia de pe piaţă; alocarea (proporţia); 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.

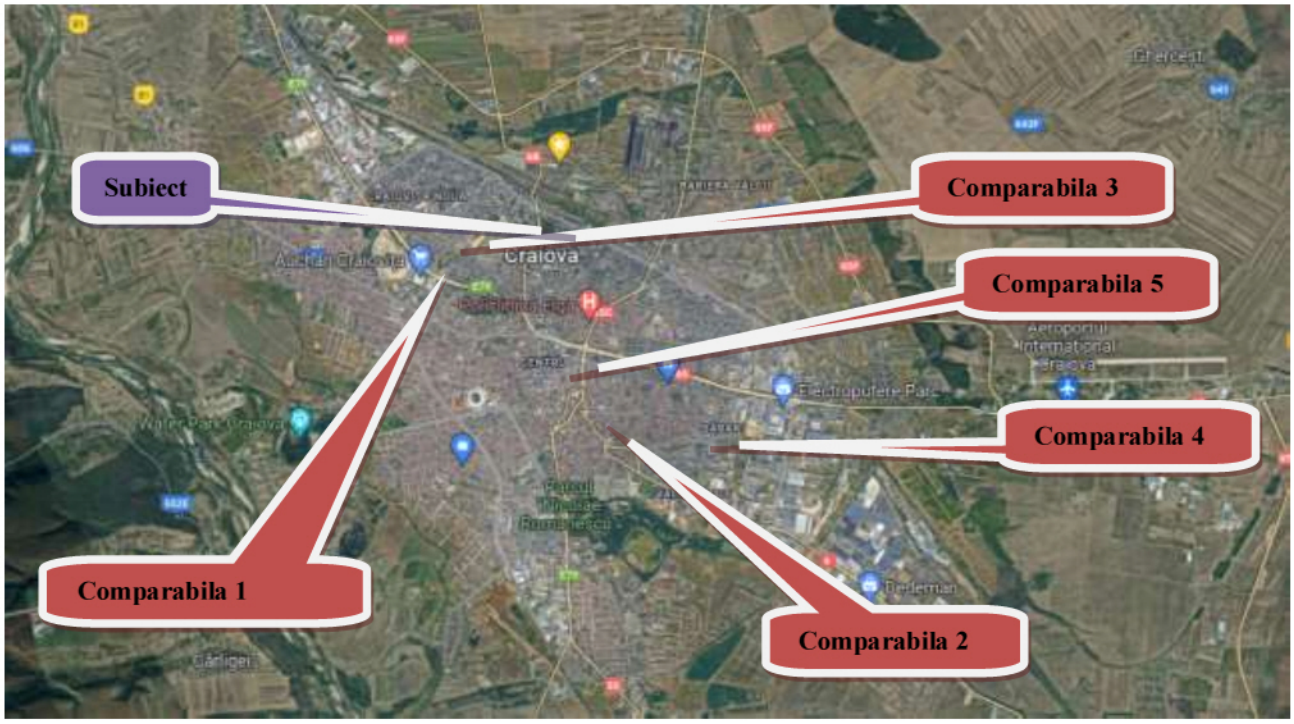
Corectiile procentuale care se aplica preturilor unor tranzactii comparabile, reflecta superioritatea sau inferioritatea proprietatii comparabile, avand in vedere elementele de comparatie. Instrumentul de lucru pentru efectuarea corecţiilor este grila de piata care reprezinta un tablou ce are pe linii 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 8 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 282.094 euro, echivalent a 317,32 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:

1.387.453 lei, echivalent a 282.094 euro

(1.560,69 lei/mp, echivalent a 317,32 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)	**889 mp**	545 mp	870 mp	600 mp	409 mp	1.000 mp
Preț (Euro)	**?**	250.000 euro	520.000 euro	330.000 euro	200.000 euro	569.000 euro
Preț (Euro/mp)		458,72 euro/mp	597,70 euro/mp	550,00 euro/mp	489,00 euro/mp	569,00 euro/mp
Localizare	**Craiova, B-dul Dacia, nr. 80D, jud. Dolj**	**Craiova, str. Calea Severinului, jud. Dolj**	Craiova, Sf. Apostoli, jud. Dolj	Craiova, zona Parc Cornitoiu, jud. Dolj	Craiova, Valea Rosie, jud. Dolj	Craiova, Imp. Traian, 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. Matei Basarab**	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	Da. Se considera prin demolarea constructiei, costurile cu demolarea sunt egale cu veniturile obtinute din valorif. mar recup	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)	**?**	**458,7**	**597,7**	**550,0**	**489,0**	**569,0**
Tipul tranzactiei		***oferta vanzare***	***oferta vanzare***	***oferta vanzare***	***oferta vanzare***	***oferta vanzare***
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-45,9	-59,8	-55,0	-48,9	-56,9
Preţ ajustat (EUR/mp)		412,8	537,9	495,0	440,1	512,1
Drepturi de proprietate transmise	***Integral***	***Integral***	***Integral***	***Integral***	***Integral***	***Integral***
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%	0%	0%
Preţ ajustat (EUR/mp)		412,8	537,9	495,0	440,1	512,1
Restrictii de utilizare	***Fara***	***Fara***	***Fara***	***Fara***	***Fara***	***Fara***
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Preţ ajustat (EUR/mp)		412,8	537,9	495,0	440,1	512,1
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)		412,8	537,9	495,0	440,1	512,1
Condiţii de vanzare	***Nepartinitoare***	***Nepartinitoare***	***Nepartinitoare***	***Nepartinitoare***	***Nepartinitoare***	***Nepartinitoare***
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Preţ ajustat (EUR/mp)		412,8	537,9	495,0	440,1	512,1
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)		**412,8**	**537,9**	**495,0**	**440,1**	**512,1**
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII						
Localizare	***Craiova, B-dul Dacia, nr. 80D, jud. Dolj***	***Craiova, str. Calea Severinului, jud. Dolj***	***Craiova, Sf. Apostoli, jud. Dolj***	***Craiova, zona Parc Cornitoiu, jud. Dolj***	***Craiova, Valea Rosie, jud. Dolj***	***Craiova, Imp. Traian, jud. Dolj***
Ajustare (%)		5%	-20%	-15%	10%	-15%
Ajustare (EUR/mp)		20,6	-107,6	-74,3	44,0	-76,8
Pret ajustat (EUR/mp)		433,5	430,3	420,8	484,1	435,3
Acces	***La alei betonate***	***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)		433,5	430,3	420,8	484,1	435,3
Suprafata (mp)	**889**	**545**	**870**	**600**	**409**	**1.000**
Ajustare (%)		-2%	0%	-2%	-4%	0%
Ajustare (EUR)		-10,4	0,4	-7,7	-21,6	-1,8
Pret ajustat (EURO)		423,1	430,7	413,0	462,5	433,4
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)		423,1	430,7	413,0	462,5	433,4
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)		423,1	430,7	413,0	462,5	433,4
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)		-105,8	-107,7	-103,3	-115,6	-108,4
Pret ajustat (EUR/mp)		317,3	323,0	309,8	346,9	325,1
Altele/Constructii demolabile etc	***Nu***	***Nu***	***Nu***	***Nu***	***Da. Se considera prin demolarea constructiei, costurile cu demolarea sunt egale cu veniturile obtinute din valorif. mar recup***	***Nu***
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		**317,32**	**323,03**	**309,79**	**346,89**	**325,09**
ajustare totală netă (EUR/mp)		-95,5	-214,9	-185,2	-93,2	-187,0
ajustare totală netă (%)		-21%	-36%	-34%	-19%	-33%
ajustare totală brută (EUR/mp)		136,81	215,62	185,21	181,23	187,01
ajustare totală brută (%)		**30%**	**36%**	**34%**	**37%**	**33%**
Proprietatea comparabila 1 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)						
VALOARE DE PIATA UNITARA	**317,32**	**EUR/mp**		4,9184		
	1.560,69	**LEI/mp**				
VALOARE DE PIATA TOTALA	**282.094**	**EUR**				
	1.387.453	**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
	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%

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 slaba	mai buna	mai buna	mai slaba	mai buna
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitiva	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare pozitiva	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	5%	-20%	-15%	10%	-15%

In urma analizei pe perechi de date s-au ajustat comparabila 2 cu -20% si comparabiile 3 si 5 cu -15%. 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 mica	mai mica	mai mica
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare pozitiva	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	-2%	0%	-2%	-4%	0%

In urma analizei pe perechi de date, s-au ajustat comparabiile 1 si 3 cu -2%, si comparabila 4 cu -4%. 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.

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%

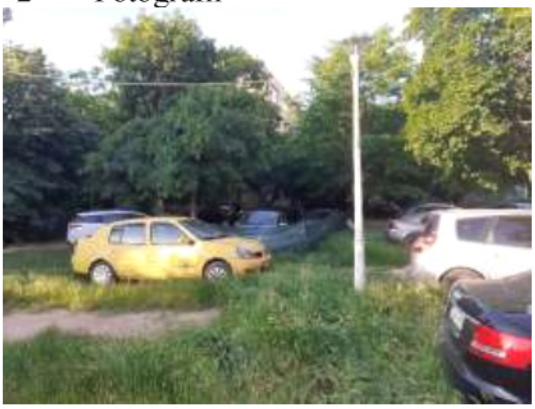
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferentele in pretul platit dintre cea mai buna utilizarea a comparabilelor si cea a subiectului evaluat.

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







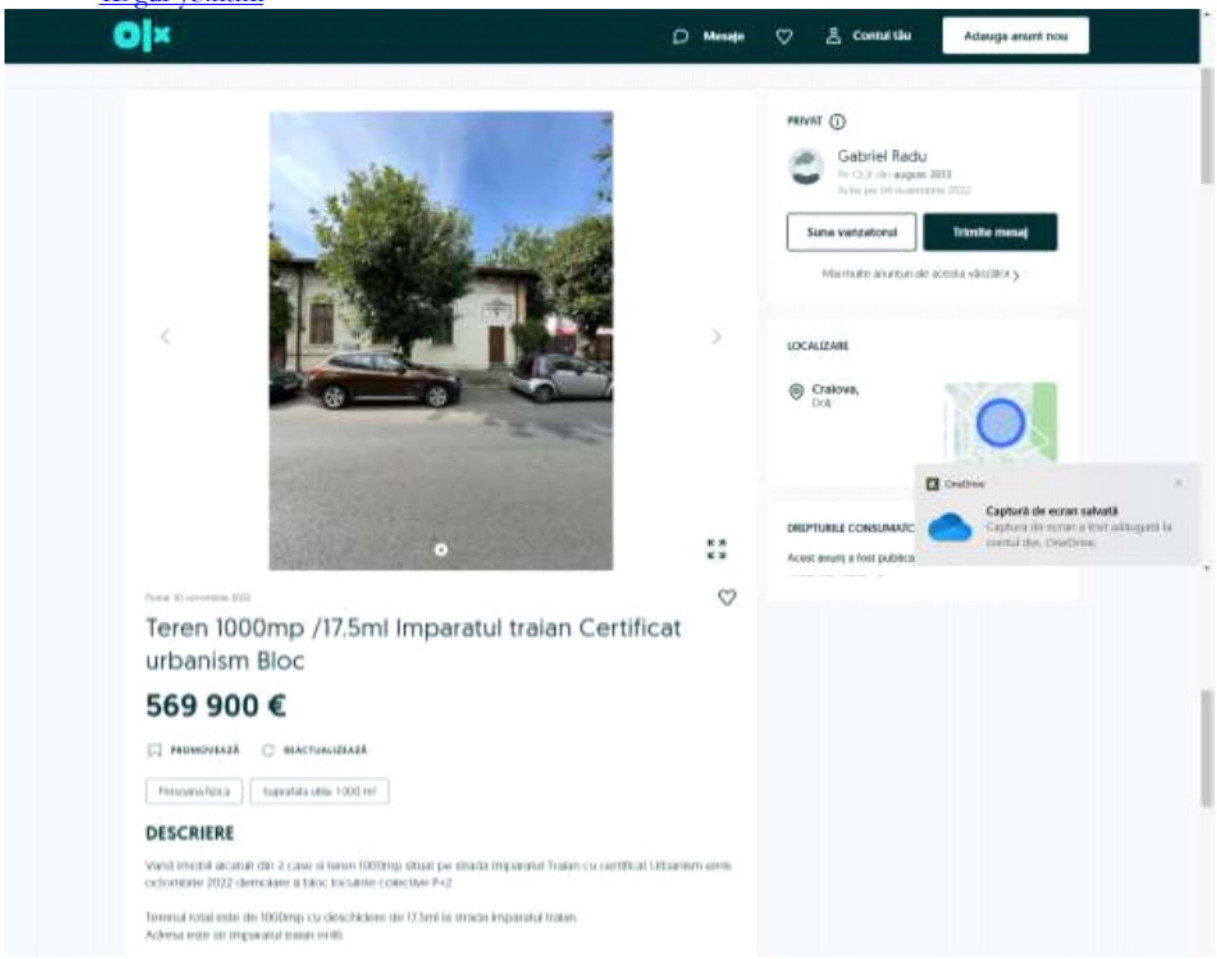




Anexa 3 Oferte

3.1. Oferte analizate

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



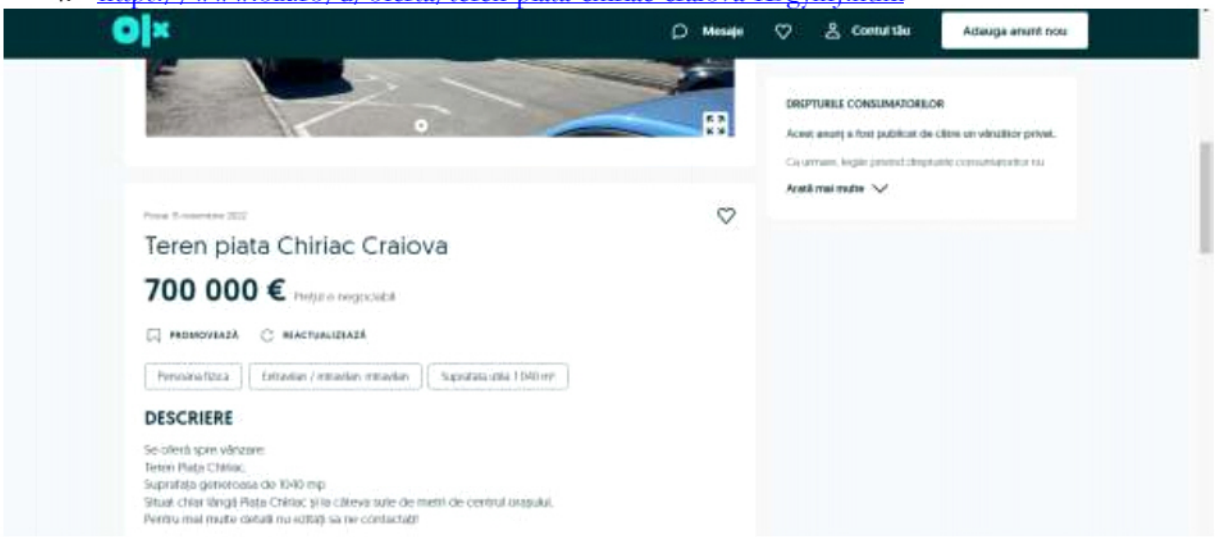
2. https://www.craiovaimobiliare.ro/detalii-anunt/459542/terenuri/inchiriat/Ultracentral/Craiova/Dolj



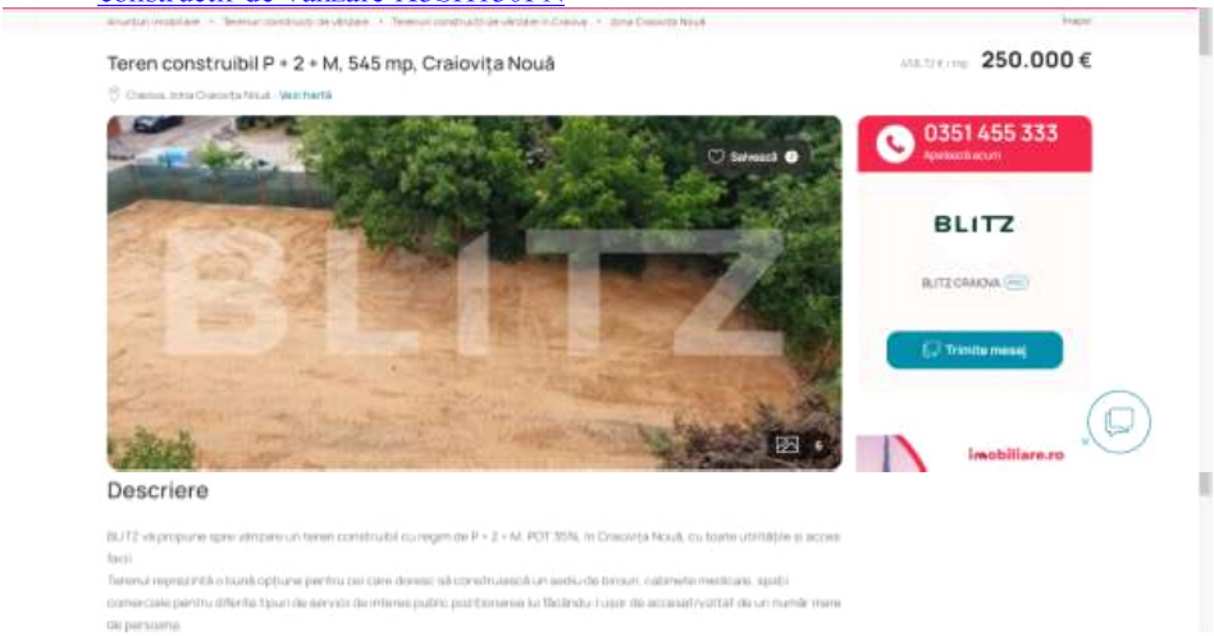
3. https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/george-enescu/teren-constructii-de-vanzare-X3SH13108



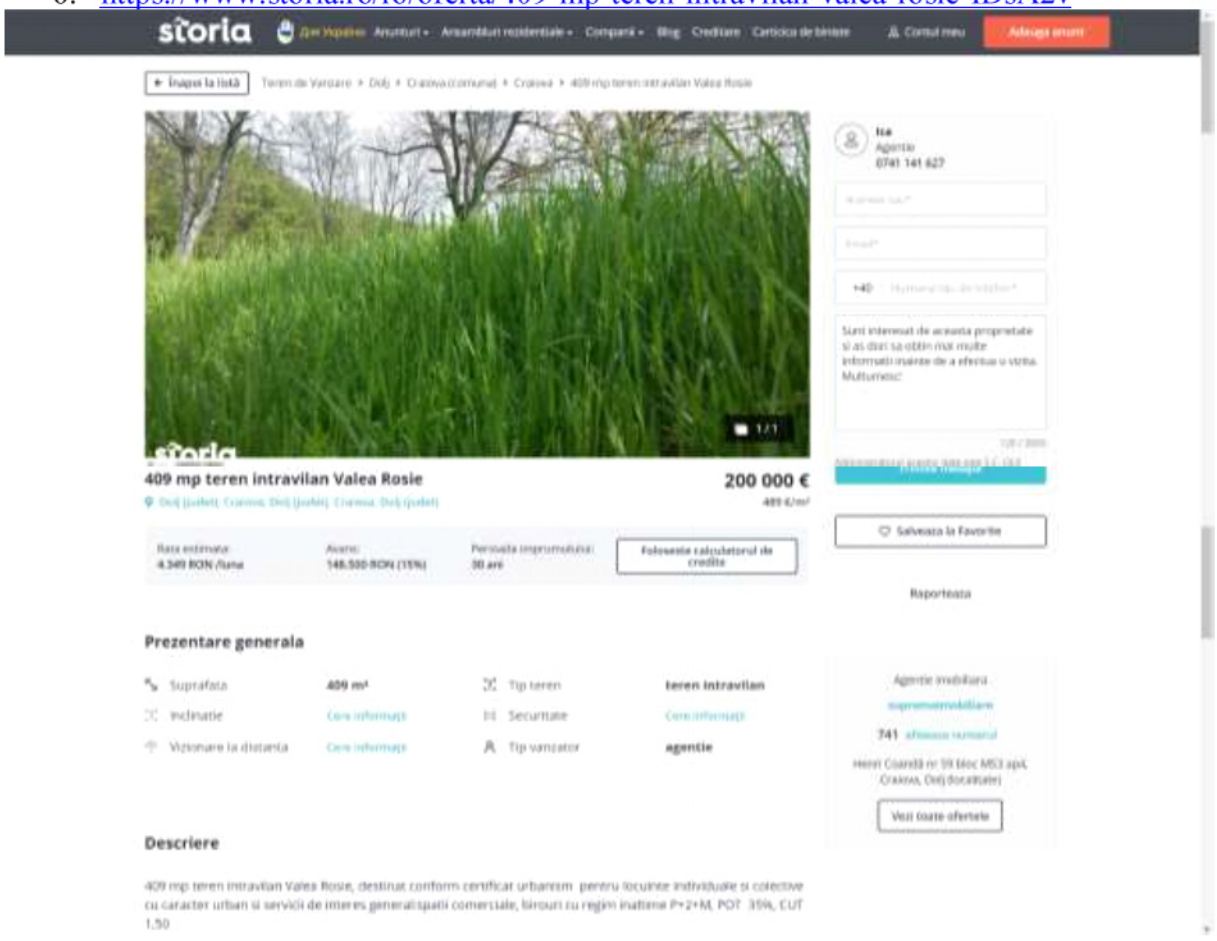
4. https://www.olx.ro/d/oferta/teren-piata-chiriac-craiova-IDgykfJ.html



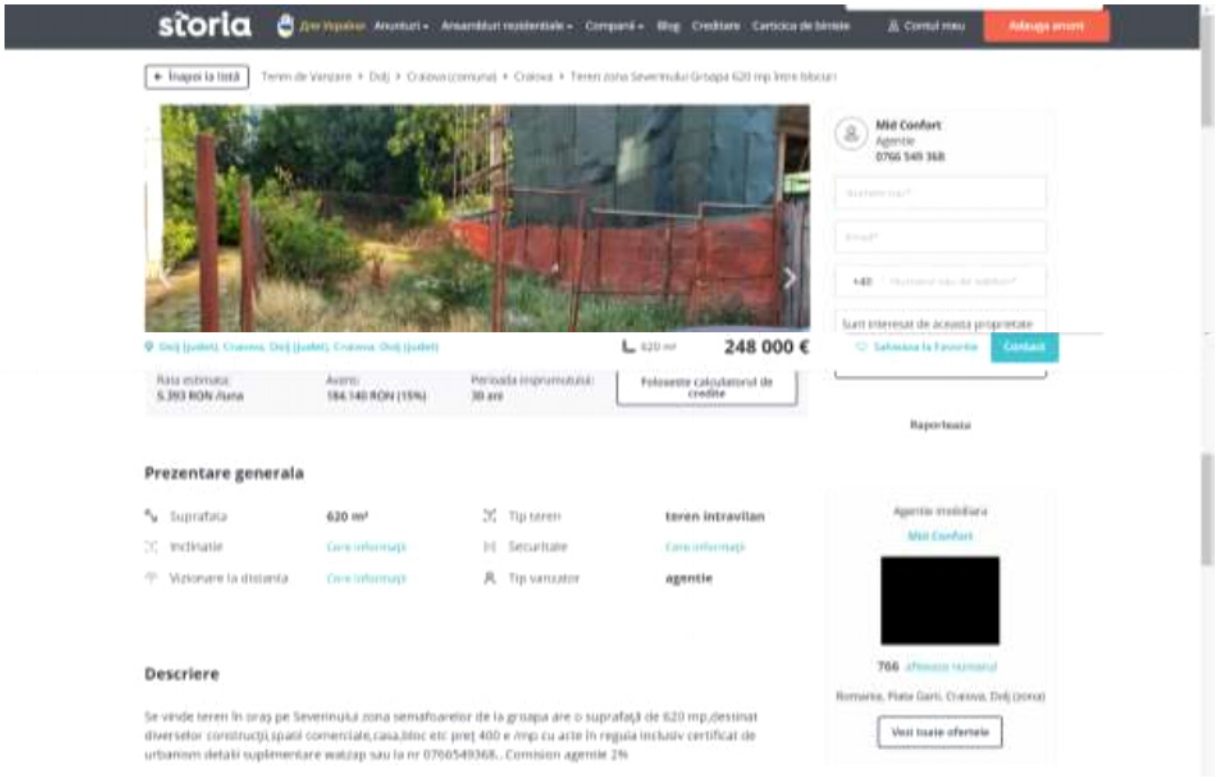
5. https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/craiovita-noua/teren-constructii-de-vanzare-X3SH130PN



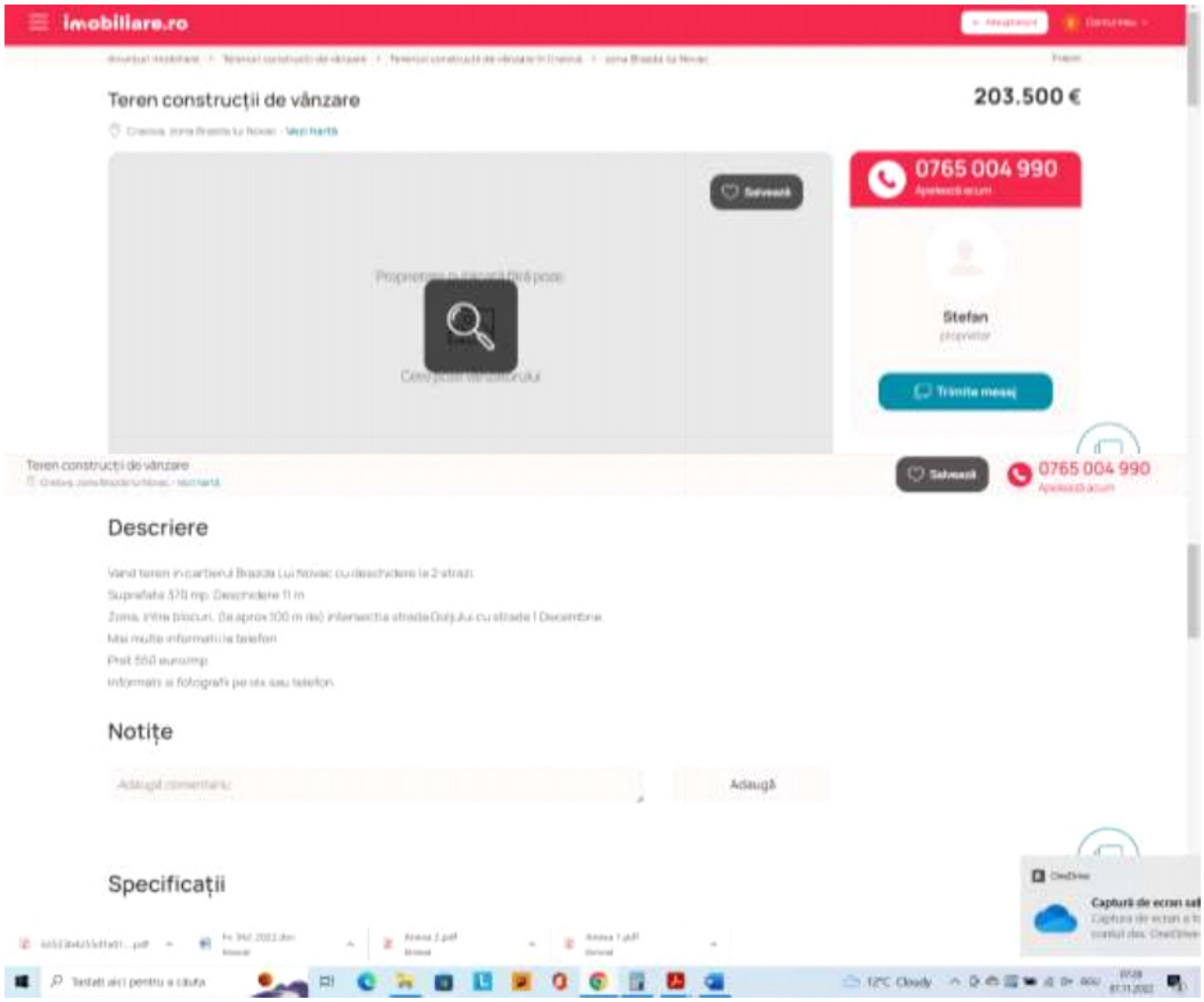
6. https://www.storia.ro/ro/oferta/409-mp-teren-intravilan-valea-rosie-IDsA2v



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



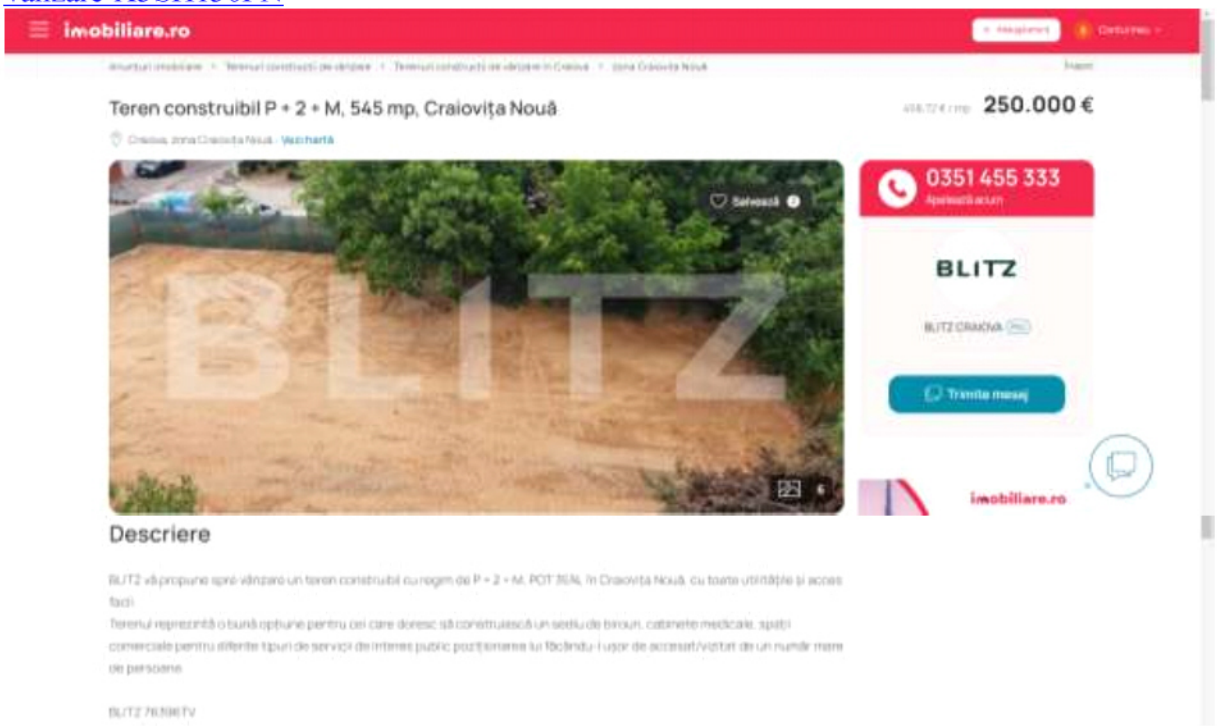
8. https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/brazda-lui-novac/teren-constructii-de-vanzare-XV0603KAU



3.2. Comparabile selectate

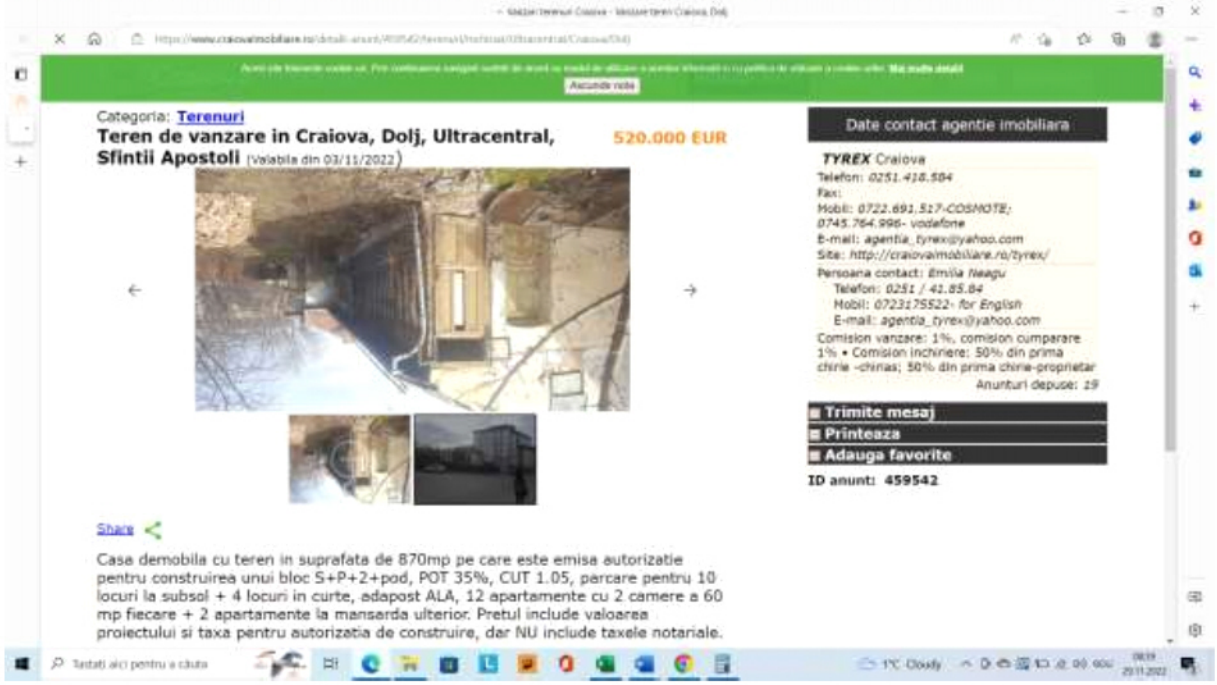
COMPARABILA 1

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



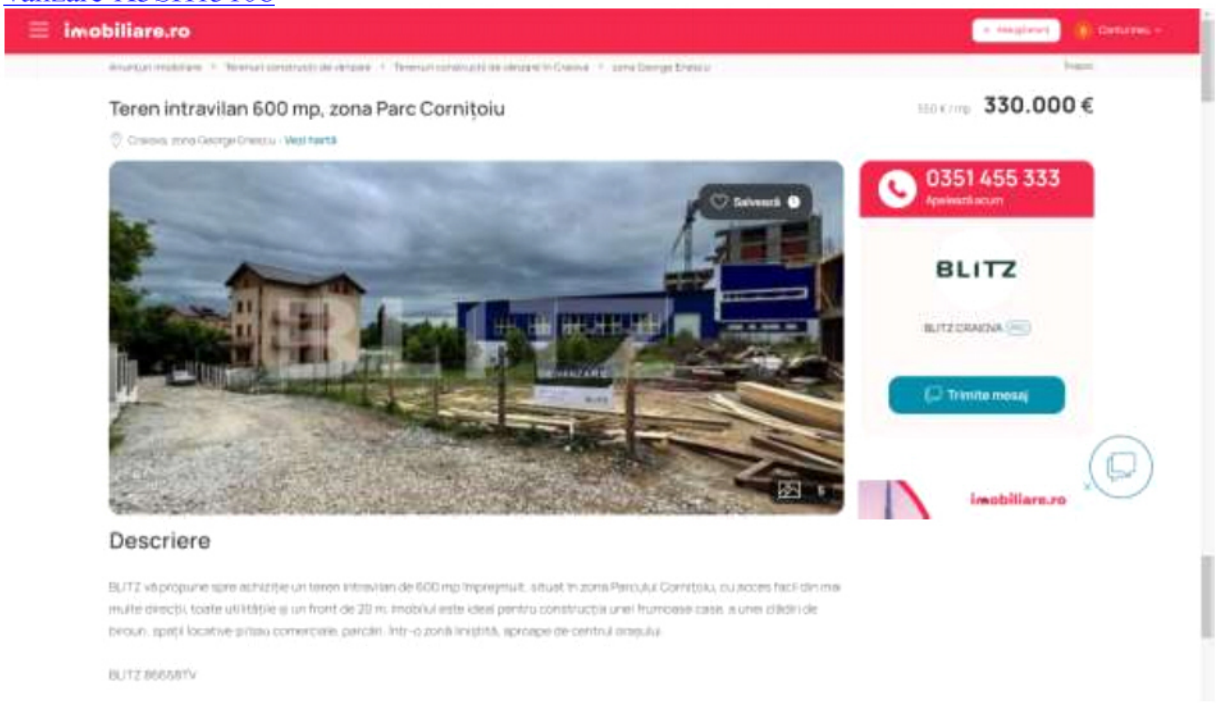
COMPARABILA 2

https://www.craiovaimobiliare.ro/detalii-anunt/459542/terenuri/inchiriat/Ultracentral/Craiova/Dolj



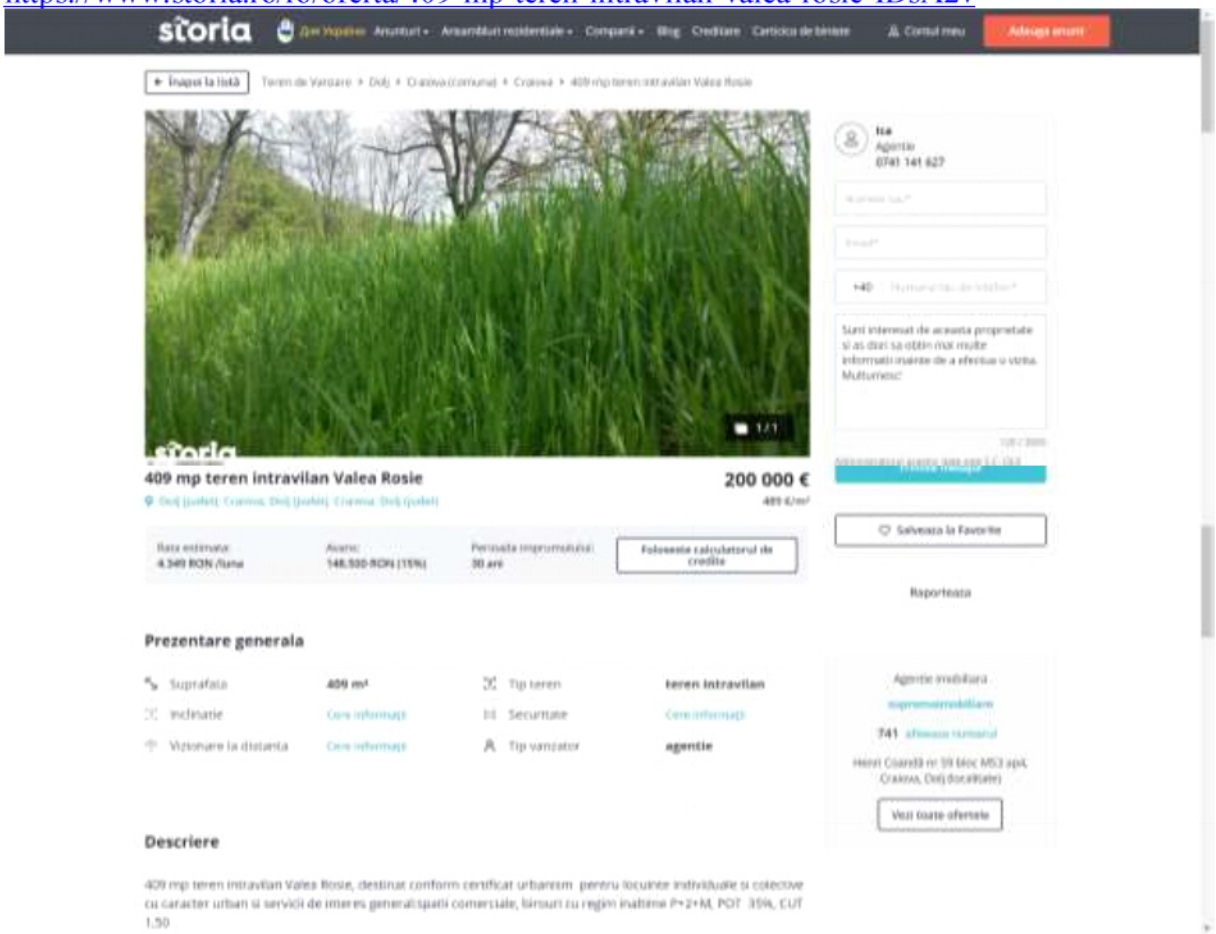
COMPARABILA 3

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

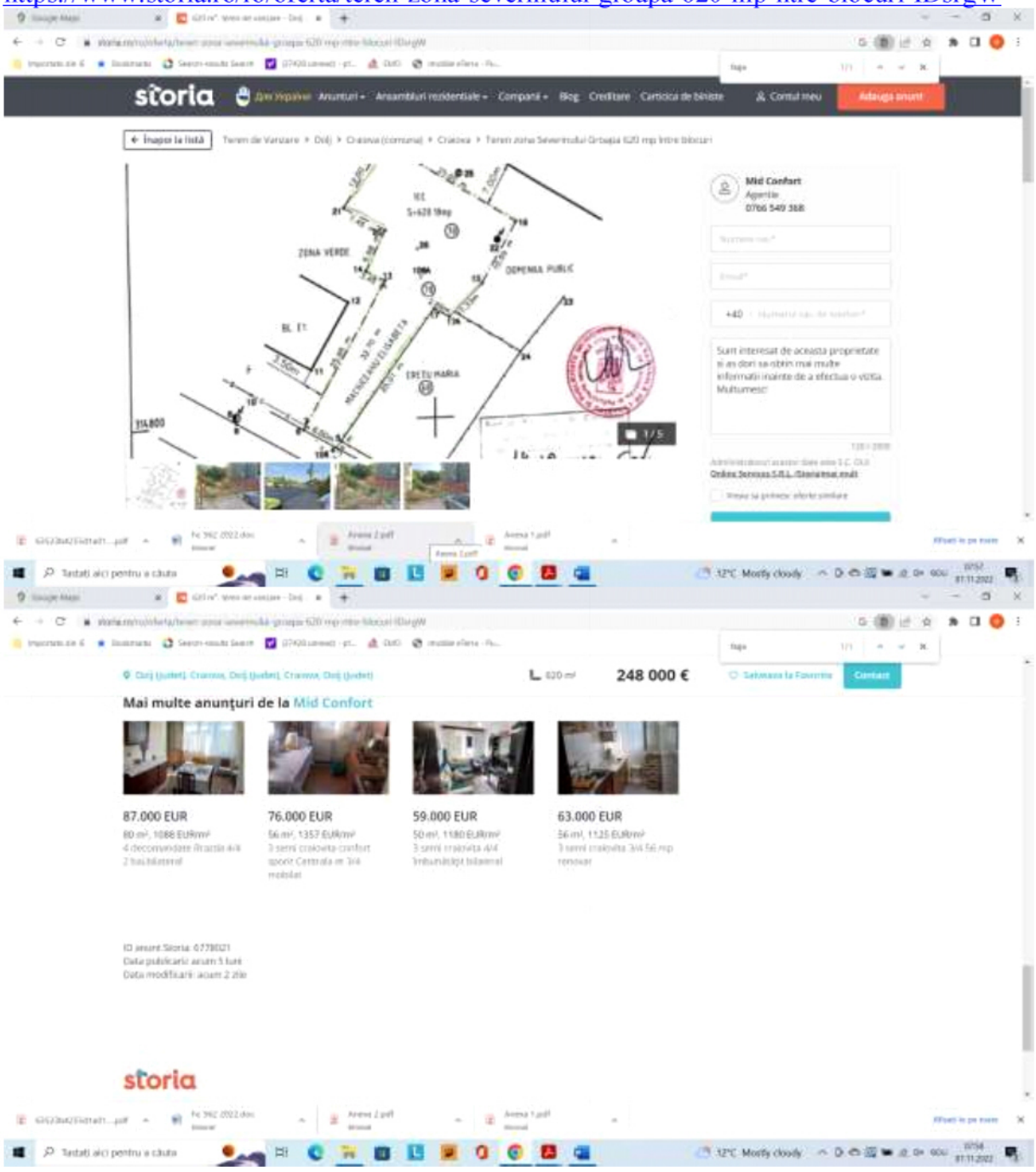


COMPARABILA 4

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

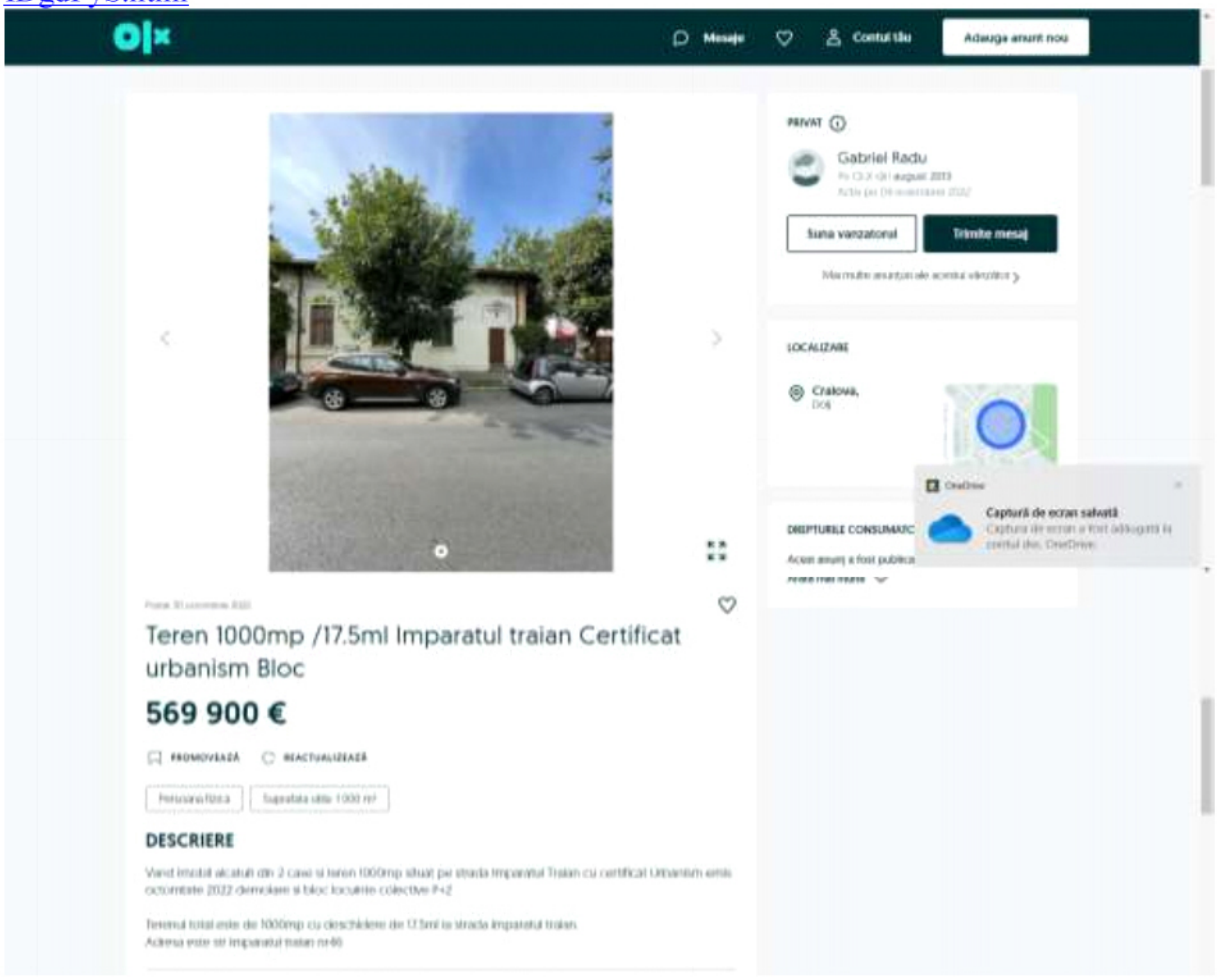


https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-severinului-groapa-620-mp-ntre-blocuri-IDsrgW



COMPARABILA 5

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



Anexa 4 Documente de proprietate.

- Nota de Comanda nr. 189073 din 27.10.2022;
- Hotarire Consiliuliul Local al Municipiului Craiova nr. 561 din 27.10.2022;
- Referat aprobare nr. 177637 din 07.10.2022, al Directiei Patrimoniu;
- Raport nr. 177298 din 10.10.2022, 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. 178213 din 11.10.2022 al Directiei Juridice, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ;
- Contract de donatie, incheiere autentificare nr. 1494 din 20.06.2012;
- Incheiere nr. 51715 din 10.07.2012;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 211648, numar cerere 33211 din 24.02.2022;
- Cerere propretari nr. 44048 din 28.02.2022;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 211648, numar cerere 219843 din 04.11.2022;
- Certificat de urbanism nr. 193938 din 10.11.2022, emis in scopul de informare urbanistica in vederea vanzarii

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. 189073/ 2022

Notă Comandă

Prin HCL nr.561/2022 se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a **imobilului teren, în suprafață de 890 mp din acte și 889 mp din măsurători, situat în municipiul Craiova, bd.Dacia, nr.80D, înscris în Cartea Funciară nr.211648** Craiovai dentificat 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 hotărâre.

Prețul 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. 84471/2022 având ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova", precum și contractul subsecvent nr. 141155/2022 - în vigoare, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să **stabiliți prețul de pornire al negocierii în vederea cumpărării acestui teren** de către municipiul Craiova pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor hotărârii menționată anterior.

PCT. 31

Nume și prenume	*Funcția*	*Data*	*Semnătura*
Verificat: Gâlea Ionuț Cristian	Director executiv	27.10.2022	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef 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*	*Observații*
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 protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a directivei 95/46/CE, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

PROIECT

HOTĂRÂREA NR._____

privind cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului-teren situat în bd.Dacia, nr.80D

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.176537/2022, raportul nr.177298/2022 al Direcţiei Patrimoniu și raportul de avizare nr.178213/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului-teren situat în bd.Dacia, nr.80D;

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 890 mp. din acte şi 889 mp. din măsurători, situat în municipiul Craiova, bd.Dacia, nr.80D, înscris în Cartea Funciară nr.211648 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. 176537/07.10.2022

Referat de aprobare
la Proiectul de hotărâre privind cumpărarea (achiziționarea) de către Municipiul Craiova, a imobilului - teren în suprafață de 890 mp din acte și 889 mp din măsurători, situat în Craiova, Bulevardul Dacia, nr. 80D, înscris în Cartea Funciară nr. 211648 UAT Craiova

Prin adresa nr. 44048/28.02.2022 Cojocaru Ştefana proprietar al imobilului - teren în suprafață de 890 mp din acte și 889 mp din măsurători, situat în Craiova, Bulevardul Dacia, nr. 80D, înscris în Cartea Funciară nr. 211648 UAT Craiova aduce la cunostinţa Primăriei Municipiului Craiova că este interesată de vânzarea terenului mai sus menţionat ce este pretabil amenajării unui loc de joacă, a unor spații suplimentare de parcare sau spațiu verde.

Totodată precizăm că la nivelul Municipiului Craiova există o nevoie acută de locuri de parcare, locuri de joacă pentru copii cât și de zone verzi., precum și al terenurilor proprietatea municipiului ce pot fi astfel amenajate, iar autoritatea publică locală intenționează să realizeze investiții pentru acoperirea acestui deficit, 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 890 mp din acte și 889 mp din măsurători, situat în Craiova, Bulevardul Dacia, nr. 80D, înscris în Cartea Funciară nr. 211648 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. 177298/10.10.2022

Avizat,
Primar
Lia Olguţa VASILESCU

RAPORT
privind cumpărarea (achiziţionarea) de către Municipiul Craiova, a imobilului - teren în suprafaţă de 890 mp din acte şi 889 mp din măsurători, situat în Craiova, Bulevardul Dacia, nr. 80D, înscris în Cartea Funciară nr. 211648 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 (achiziţionarea) de către Municipiul Craiova, a imobilului - teren în suprafaţă de 890 mp din acte şi 889 mp din măsurători, situat în Craiova, Bulevardul Dacia, nr. 80D, înscris în Cartea Funciară nr. 211648 UAT Craiova".

Prin adresa nr. 44048/28.02.2022 Cojocaru Ştefana proprietar al imobilului – teren, conform Contract de Donaţie autentificat sub nr. 1494/20.06.2012 în suprafaţă de890 mp din acte şi 889 mp din măsurători, situat în Craiova, Bulevardul Dacia, nr. 80D, înscris în Cartea Funciară nr. 211648 UAT Craiova aduce la cunostinţa Primăriei Municipiului Craiova că este interesată de vânzarea terenului mai sus menţionat către Municipiul Craiova.

Având în vedere cele de mai sus şi în conformitate cu Referatul de aprobare nr. **176537/07.10.2022** este oportună iniţierea unui proiect de hotărâre privind cumpărarea (achiziţionarea) de către Municipiul Craiova a imobilului - teren în suprafaţă de 890 mp din acte şi 889 mp din măsurători, situat în Craiova, Bulevardul Dacia, nr. 80D, înscris în Cartea Funciară nr. 211648 UAT Craiova, teren ce este pretabil amenajării unui loc de joacă, a unor spaţii suplimentare de parcare sau spaţiu verde.

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

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 de890 mp din acte şi 889 mp din măsurători, situat în Craiova, Bulevardul Dacia, nr.

80D, înscris în Cartea Funciară nr. 211648 UAT Craiova, identificat conform planului de amplasament şi delimitare – anexa 1 parte integrantă la prezentul raport şi planului de 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:

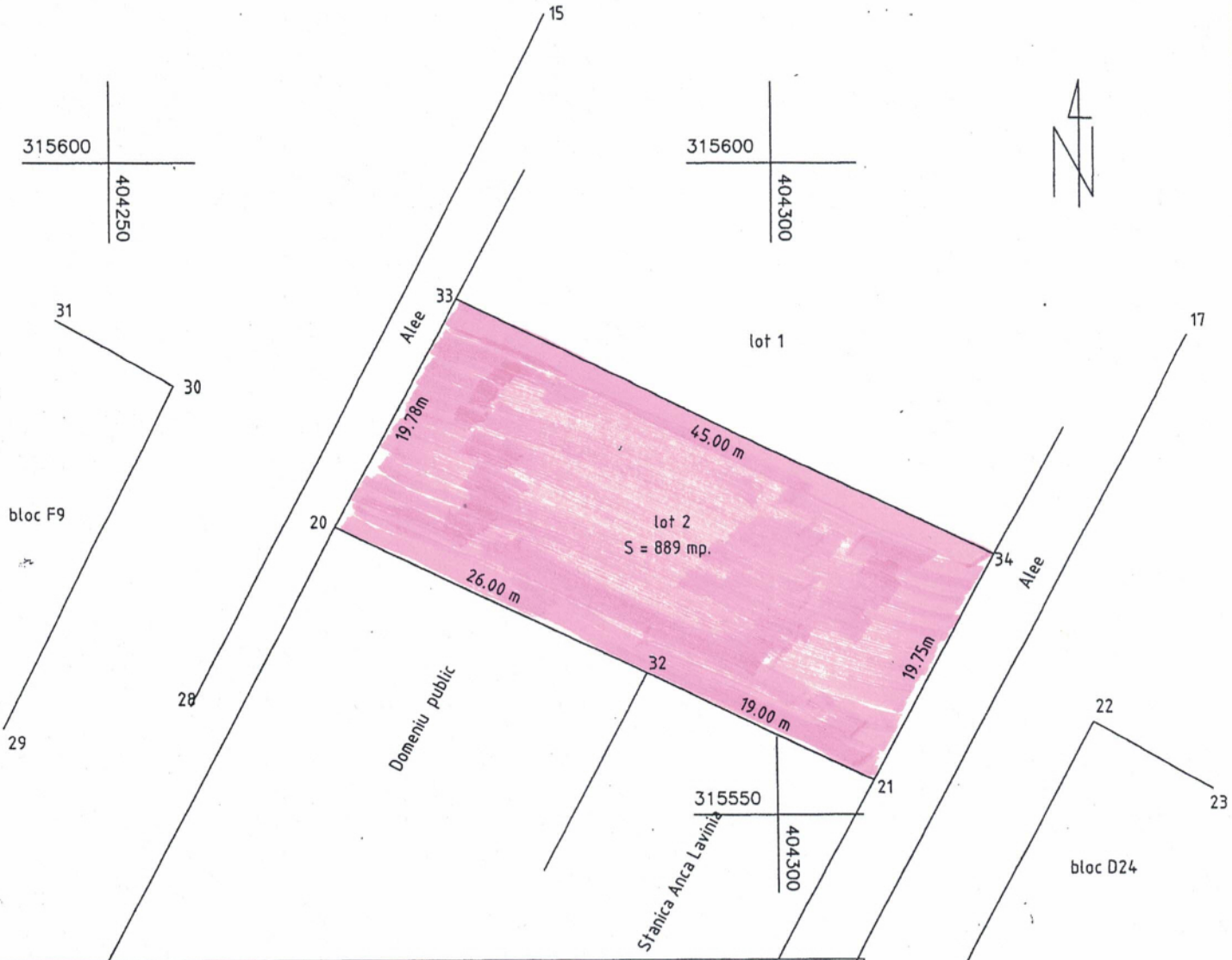
Întocmit,
Insp. Bogdan-Marinel APOSTOL
Îmi asum responsabilitatea privind realitatea şi legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului
Data:
Semnătura:

ANEXA 1

Plan de amplasament şi delimitare a imobilului
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
22540/2	889 mp.	Bld. Dacia , nr. 80D, (fost Fundatura Stancut,nr.15-15B) Craiova-Dolj

Cartea Funciara nr.		UAT	CRAIOVA



A. Date referitoare la teren

Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni TEREN INTRAVILAN
LOT 2	CC	889	53340	Imprejmuiri – limita conventionala La nord : -LOT 1 La sud : - Domeniu Public si Stanica Anca Lavimia La est : - ALEE La vest : - ALEE
TOTAL		889	53340	

INVENTAR COORDONATE
Sistem de proiectie STEREO 1970

Pct	E(m)	N(m)
33	404276.070	315589.690
34	404316.574	315570.083
21	404307.271	315552.663
32	404290.164	315560.931
20	404266.755	315572.245
33	404276.070	315589.690

Suprafata totala masurata = 889 mp.
Suprafata din act =1889 mp.

Executant

Semnatura si stampila

Data MARTIE 2008

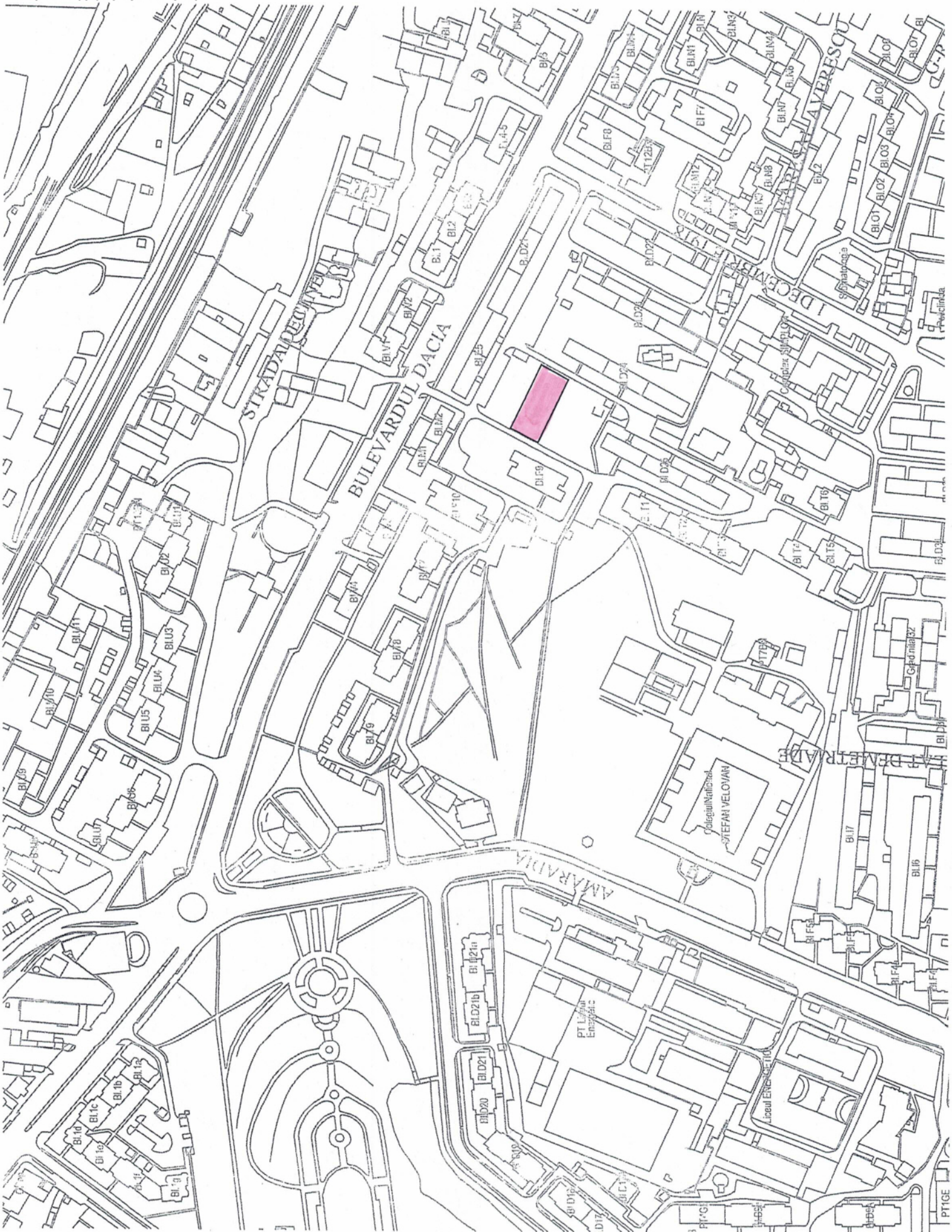
Se cofirma suprafata din masuratori si Introducerea imobilului in baza de date

Parafa

Semnatura si data

MINISTERUL ADMINISTRAŢIEI PUBLICE
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria B Nr. 2592
Categoria D
LUNGU FLOREA
ONCGC

Anexa 2
Plan încadrare în zonă



MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ
Nr. 178213/11.10.2022

RAPORT DE AVIZARE

Avand în vedere:
- Referat de aprobare nr. 176537/2022 şi Raportul nr. 177298/2022 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 890 mp din acte şi 889 mp din măsurători, situat în Craiova, Bulevardul Dacia, nr. 80D, înscris în Cartea Funciară nr. 211648 UAT Craiova, identificat conform planului de amplasament şi delimitare – anexa 1 parte integrantă la prezentul raport şi planului de 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,
Ovidiu M
Îmi asum responsabil 1 realitatea
si legalitatea in solid torul inscrisului
Semn

Intocmit,
Cons.jur.Nicoleta Bedelici
Imi asum responsabilitatea privind legalitatea actului
.
ra

S-a cerut autentificarea prezentului act :

CONTRACT DE DONAȚIE

Între subsemnații:

1. STANCUT SILVIA, avand CNP , domiciliata in mun. C , jud. Dolj, identificata cu BI seria eliberat de catre mun. Craiova, în calitate de donatoare şi ----------

2. COJOCARU STEFANA, avand C , domiciliata in mun. jud. Dolj, identificata cu CI seria l eliberata la data de 15.11.2002 de catre mun. Craiova, în calitate de donatara,----------

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

Subsemnata **STANCUT SILVIA** donez numitei **COJOCARU STEFANA**, lotul 2, compus din teren intravilan in suprafata de 890 mp. din acte si 889 mp. din masuratori, cu vecini la N – lotul 1, la S – Domeniu Public si Stanica Anca - Lavinia, la E – alee si la V – alee, teren situat in mun. Craiova, B-dul Dacia, nr. 80D (fost fundatura Stancut, nr. 15-15B, jud. Dolj, **avand numar cadastral 22540/2, inscris in cartea funciara nr. 211648 provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 59114 a localitatii Craiova**. Imobilul este situat in zona B.----------

Donația este scutită de raport.----------

Eu, donatoarea, am dobândit imobilul in baza ordinului nr. 65 din 12.03.2008 eliberat de Prefectura jud. Dolj, a procesului verbal nr. 65239 din 07.02.2008 eliberat de Primaria mun. Craioiva si a actului de dezmembrare si a contractului de vanzare cumparare aut sub nr. 1191 din 25.03.2008 eliberat de NP Maria – Magdalena Florescu.--

Evaluam donația la suma de **427.200 lei (patrusutedouazecisisaptemiidouasutelei)** pentru satisfacerea cerințelor fiscale.----------

Imobilul nu este grevat de sarcini şi nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de cartea funciară pentru autentificare nr. 50705 din data de 19.06.2012 eliberat de Biroul de cadastru şi publicitate imobiliară DOLJ.----------

Transmiterea de drept şi de fapt a proprietatii asupra imobilului se face către donatara cu începere de azi, data autentificării actului. ----------

Subsemnata **COJOCARU STEFANA**, declar că primesc cu recunoştință de la donatoarea mai sus mentionata, terenul aşa cum a fost descris mai sus şi sunt de acord cu evaluarea donației la suma de **427.200 lei (patrusutedouazecisisaptemiidouasutelei)**, pentru satisfacerea cerințelor fiscale.----------

Eu, donatoarea declar pe propria răspundere sub prevederile art. 292 Cod Penal următoarele: terenul nu a mai fost înstrăinat sau ipotecat la data autentificării actului în favoarea unei bănci, sau altui terț, exonerând de răspundere pe notarul public de eventualele sarcini ce pot apărea ulterior. Totodata, declar ca nu exista obligatii legate de taxe sau alte obligatii ori datorii, asa cum reiese din Certificatul fiscal nr. 348311/19.06.2012, eliberat de Primaria mun. Craiova.----------

Subsemnata **STANCUT SILVIA**, in calitate de donatoare, o garantez pe donatara contra evictiunii si a viciilor imobilului conform prevederilor art. 1695 şi art. 1707 Ncc. A fost îndeplinită de către donatara obligația de verificare a starii în care se află terenul la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care eu donatoarea am obligația să le remediez de îndată, precum şi eventualele vicii ascunse.----

Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de donatara, in sarcina careia se afla si cheltuielile de intabulare. ----------

Eu, donatoarea, ma declar in mod expres de acord cu intabularea dreptului de proprietate al donatarei in cartea funciara a imobilului ce formeaza obiectul prezentului inscris. ----------

Tehnoredactat la **Biroul Notarului Public Doina Făurar Camera Craiova**, cu sediul în mun. Craiova, str. Theodor Aman, nr. 5, bloc 73 apartamente, sc. 4, apt. 8, jud. Dolj, în 5(cinci) exemplare, din care 1(unu) exemplar pentru arhiva biroului notarial, 1 (unu) exemplar pentru Biroul de cadastru şi publicitate imobiliară, 3(trei) exemplare s-au eliberat părţilor. ----------

DONATOARE,

DONATARA,

ROMANIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
DOINA FĂURAR
CAMERA CRAIOVA, JUDETUL DOLJ
Telefon 0251/417 600

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1494

ANUL 2012 LUNA 06 ZIUA 20

În fața mea, **CLAUDIU - VIRGIL FAURAR, Notar Public**, la sediul biroului din Craiova, str. Theodor Aman, nr. 5, bloc 73 apartamente, sc. 4, apt. 8, județul Dolj, s-au prezentat:

1. **STANCUT SILVIA,** avand CNP domiciliata in mun. Craiova, , jud. Dolj, identificata cu BI seria (eliberat de catre mun. Craiova, ----------

2. **COJOCARU STEFANA,** avand CNP omiciliata in mun. , ud. Dolj, identificata cu CI seria eliberata la data de 15.11.2002 de catre mun. Craiova. ----------

care după citirea actului au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele.

În temeiul art. 8, litera b din Legea nr. 36/1995,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

Impozit 2% 6272 lei achitati cu chit. nr. _____/2012
Onorariu 4873 lei cu chit. nr._____ / 2012
OCPI 641 lei cu chit nr. _____/2012

NOTAR PUBLIC,
CLAUDIU - VIRGIL FAURAR

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

Dosarul nr. 51715/21-06-2012

INCHEIERE Nr. 51715

Lungoci Mihai registrator

REGISTRATOR Dovan Sorin Lucian

ASISTENT REGISTRATOR Dumitrescu Ionela Nadia

Asupra cererii introduse de NP FAURAR VIRGIL CLAUDIU privind Intabulare sau inscriere provizorie, si in baza documentelor atasate:

- act notarial nr. Contract de donatie aut nr 1494/20-06-2012 emis de BNP FAURAR VIRGIL CLAUDIU;

Vazand referatul inspectorului de cadastru si/sau referatul asistentului-registrator, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 48 din Legea cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful de 641 lei achitat prin documentul de plata:

-chitanta nr. DJ0387009/19-06-2012 in suma de 641 RON,

pentru serviciul cu codul: 232,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 22540/2, inscris in cartea funciara 211648 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numarul 59114) UAT Craiova avand proprietarii: Stancut Silvia in cota de 1/1 de sub B.1;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire Conventie in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : **COJOCARU STEFANA,** sub B.2 din cartea funciara 211648 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numarul 59114) UAT Craiova;

Prezenta se va comunica partilor:
- BNP Faurar Virgil Claudiu.

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

Data soluţionării,
Solutionata
la data de:
10-07-2012
Data eliberării,
__/__/____

Registrator,
Dovan Sorin Lucian

_____
(semnătura)

Asistent-registrator,
Dumitrescu Ionela Nadia

DUMITRESCU IONELA NADIA
asistent

DERVES...

Referent,

SILVIA

semnătura şi tampila BCPI)

** Se precizeaza, atunci cand este cazul, verificarea indeplinirii obligatiei de plata ... zut de art. 77 din Codul Fiscal.*

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

Nr. cerere	33211
Ziua	24
Luna	02
Anul	2022

Cod verificare
100113477261

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 211648 Craiova

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:59114
Nr. cadastral vechi:22540/2

Adresa: Loc. Craiova, Bdul Dacia , Nr. 80D, Jud. Dolj, (fosta Fundatura Stancut, nr. 15-15B)

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	211648	Din acte: 890 Masurata: 889	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
51715 / 21/06/2012		
Act Notarial nr. Contract de donatie aut nr 1494, din 20/06/2012 emis de BNP FAURAR VIRGIL CLAUDIU;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **COJOCARU STEFANA**	

C. Partea III. SARCINI .

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

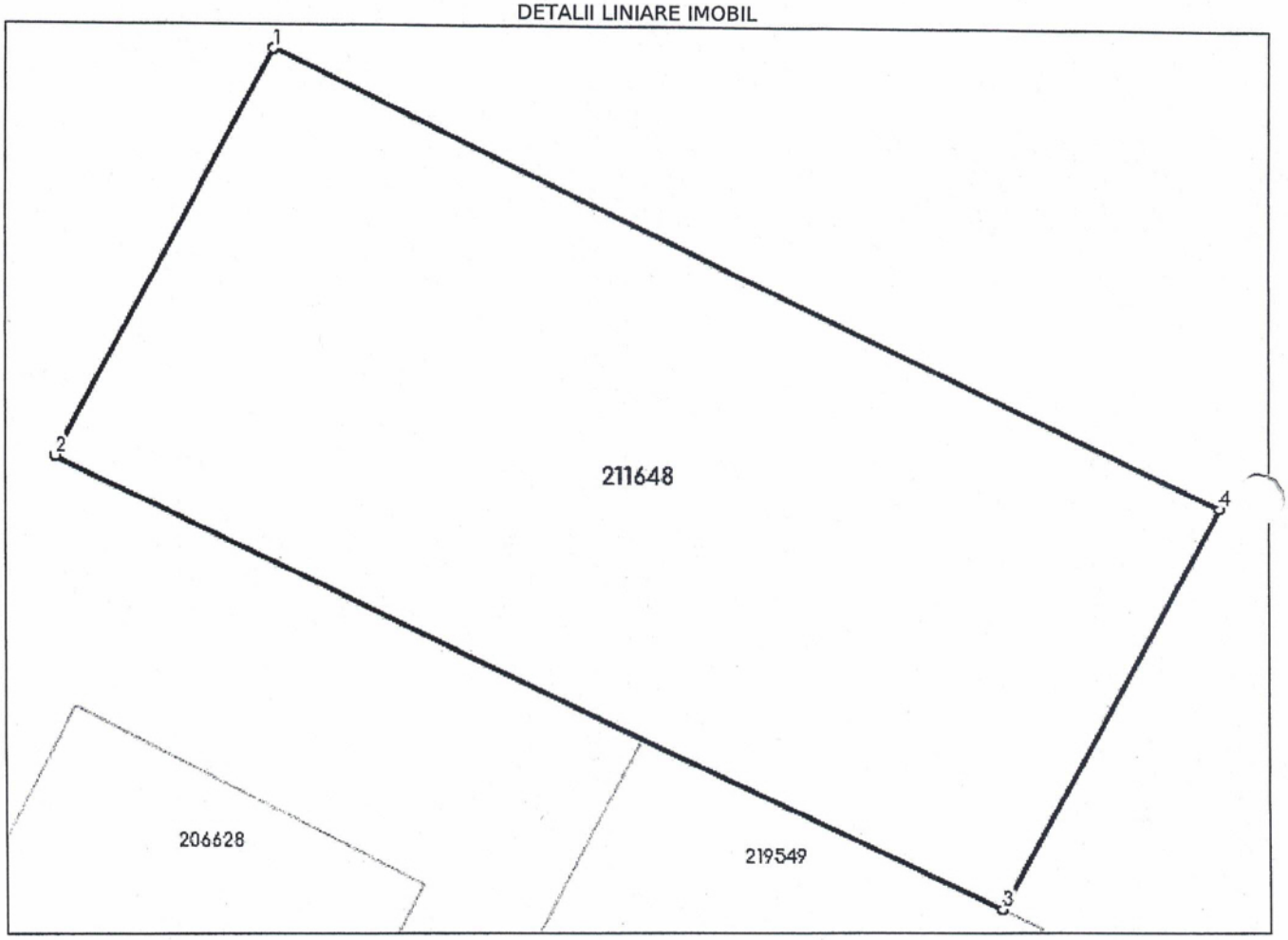
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
211648	Din acte: 890 Masurata: 889	

* 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	Din acte: 890 Masurata: 889	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	19.776
2	3	45.0
3	4	19.748
4	1	45.0

**** 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,
24/02/2022, 08:34

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
C.I.C-4
Nr. 44048
Ziua 28 Luna 2 Anul 202_
Anexe .....

Dl. Ghicert
01.03.2022

Doamna Primar,

Subsemnata, Cojocaru Ștefana, CNP
..... Jud. Dolj,
cu domiciliul în
în calitate de proprietară a terenului intravilan,
curți construcții, în suprafață de 889 mp. din măsurători
și 890mp. din acte, identificat cu nr. cadastral
211648, înscris în cartea funciară nr. 211648/Craiova,
situat în Mun. Craiova, Bdul. Dacia, Nr. 80D, Jud. Dolj,
(fost fundătura Stănciuț, nr. 15-15B), prin prezenta
vă aduc la cunoștință că sunt de accord cu
vânzarea terenului descris mai sus către
Primăria Craiova, conform normelor legale în
vigoare.
- atașat documente doveditoare

Cu stimă, 28.02.2022

Tel. 07
07

Doamnei Primar a Mun. Craiova.

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

Nr. cerere	219843
Ziua	04
Luna	11
Anul	2022

Cod verificare
100120716748

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 211648 Craiova

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:59114
Nr. cadastral vechi:22540/2

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Craiova, Bdul Dacia , Nr. 80D, Jud. Dolj, (fosta Fundatura Stancut, nr. 15-15B)

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	211648	Din acte: 890 Masurata: 889	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
51715 / 21/06/2012		
Act Notarial nr. Contract de donatie aut nr 1494, din 20/06/2012 emis de BNP FAURAR VIRGIL CLAUDIU;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **COJOCARU STEFANA**	

C. Partea III. SARCINI .

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

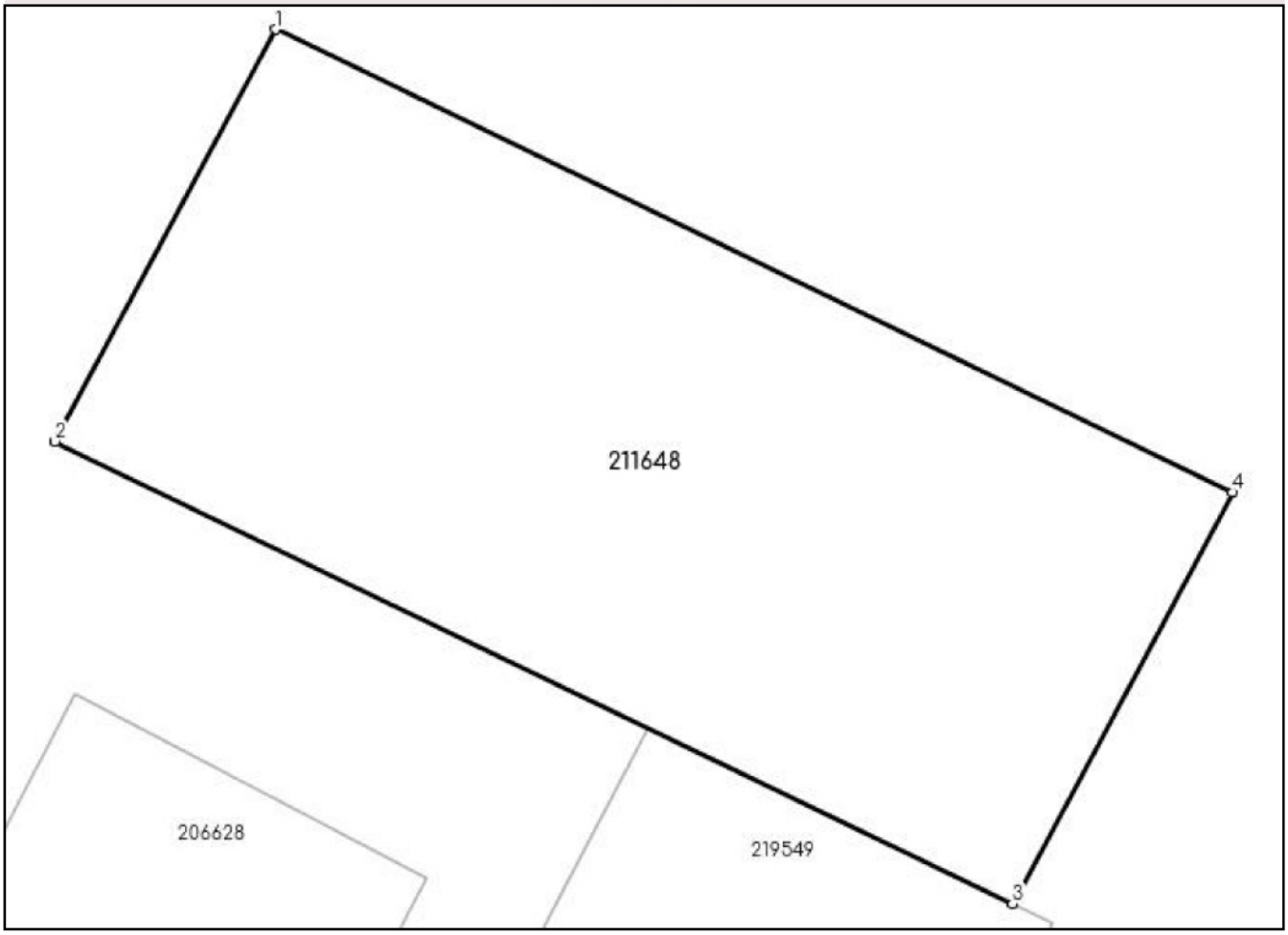
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
211648	Din acte: 890 Masurata: 889	

* 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	Din acte: 890 Masurata: 889	-	-	-	

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	19.776
2	3	45.0
3	4	19.748
4	1	45.0

**** 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. **193938** din 10.11.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1939 din 10.11.2022

În scopul: informare urbanistica in vederea instrainarii

MUNICIPIUL CRAIOVA REPREZENTATA DE PRIMAR LIA OLGUTA VASILESCU PRIN DELEGAT DIRECTOR EXECUTIV GILEA IONUT

Ca urmare a cererii adresate de **CRISTIAN PENTRU COJOCARU STEFANA**
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. **193938** din **04/11/2022**
pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în judeţul **Dolj**, Municipiul **Craiova**, satul **-**, sector **-** cod poştal **-**, Bulevardul **Dacia**, nr. **80D**, bloc **-**, sc. **-**, et. **-**, ap. **-** sau înscris în C.F. **UAT Craiova**, nr. **211648**, numărul topografic al parcelei **-** sau identificat prin (3)
plan de situaţie, număr cadastral:211648

în temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism nr. **-** faza **PUZ**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Judeţean/Local Craiova nr. **263/2009**
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 privată a numitei Cojocaru Stefana conform extras C.F. nr. 211648/24.02.2022

2. REGIMUL ECONOMIC
Folosinta actuală a terenului - curţi construcţii
Destinaţia după P.U.Z. -amplasamentul se afla partial în zona spatii verzi amenajate și zona circulatii carosabile/parcaje
Suprafata terenului - 890,00mp din acte și 889,00mp din măsuratori

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

3. REGIMUL TEHNIC

Conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 263/2009 amplasamentul se afla situat partial în zona spatii verzi amenajate şi zona circulatii carosabile/parcaje.
Se propune -informare urbanistica in vederea instrainarii.
Potrivit Legii nr. 135/2014 (...) pentru completarea art. 18 din Legea nr. 24/2007, privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor " Terenurile inscrise in cartea funciara ca fiind in categoria curti-constructii, terenuri ce se afla in proprietatea privata a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spatii verzi, in sensul legii, decat dupa indeplinirea procedurii de expropriere conform legislatiei in domeniu".

Prezentul certificat de urbanism **poate** *fi utilizat în scopul declarat (4) pentru:*
informare urbanistica in vederea instrainarii

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 Ol

SECRETAR GENERAL,

Achitat taxa de .....

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului **DIRECT** la data de 04.01.2022

PT. ŞEF SERVICIU
Ştefan Florescu

ÎNTOCMIT
Iliuta Minaileanu

şi completările ulterioare ... execuţia lucrărilor de construcţii, cu modificările

se prelungeşte valabilitatea
Certificatului de urbanism

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

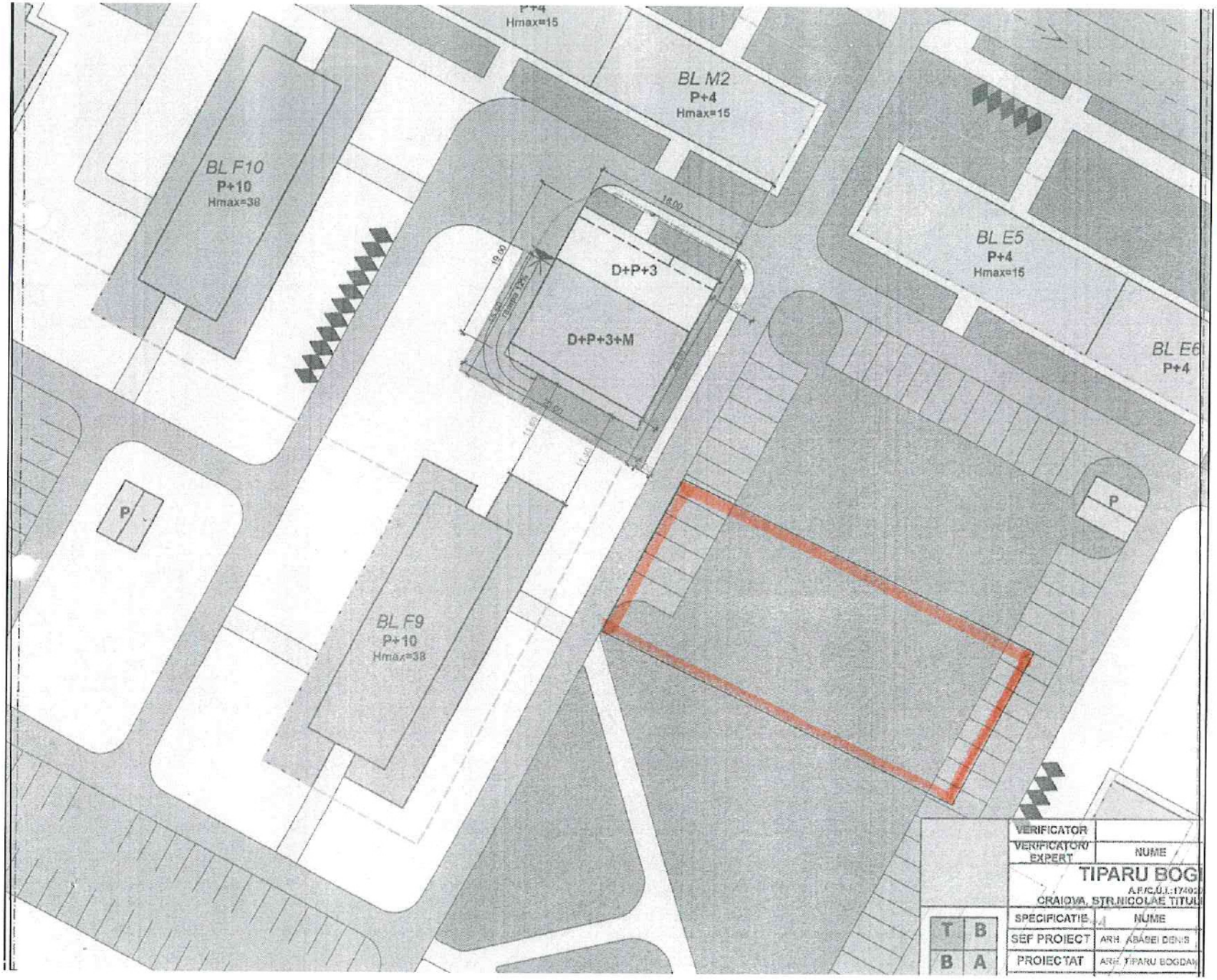
După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT SEF,

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

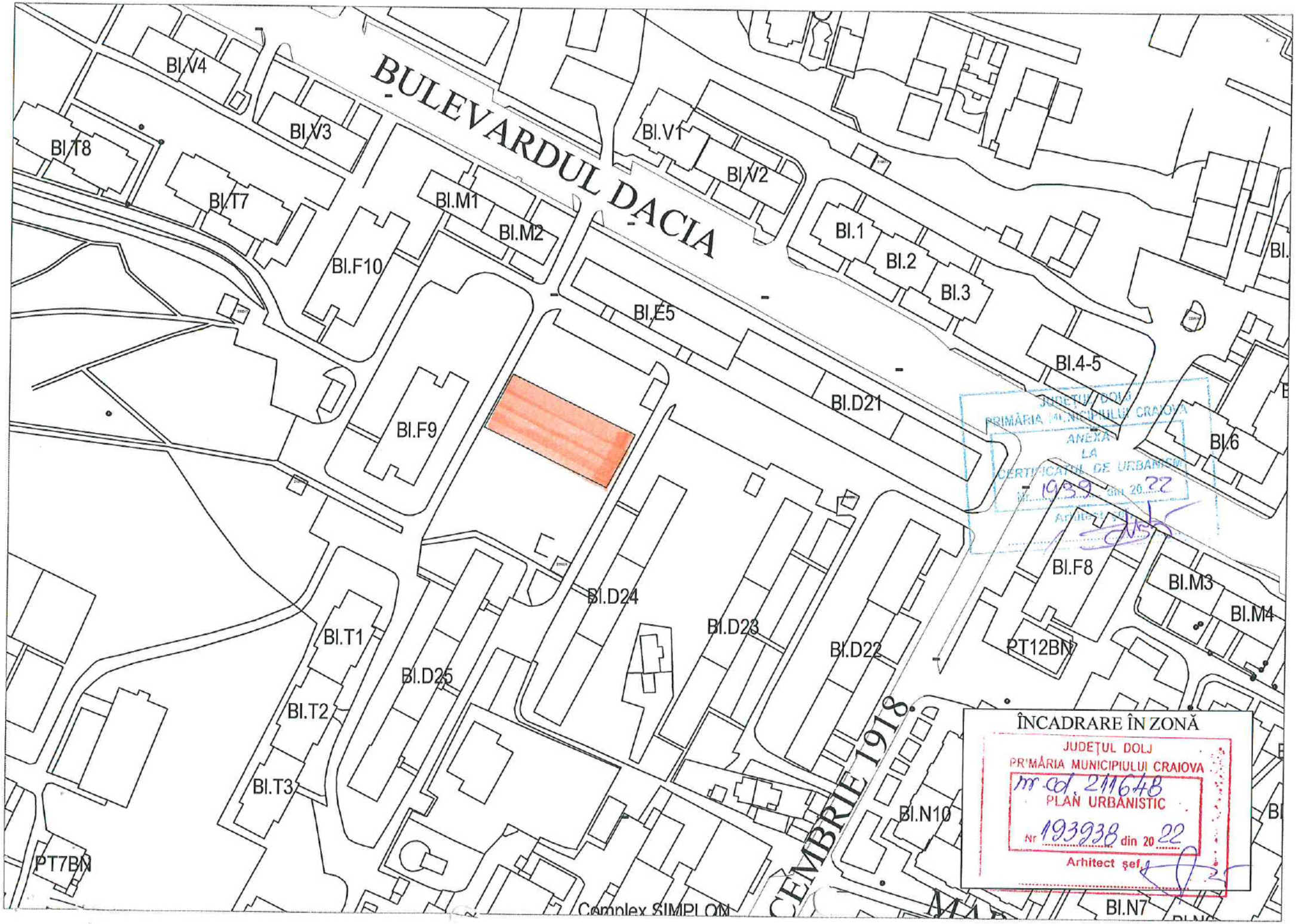


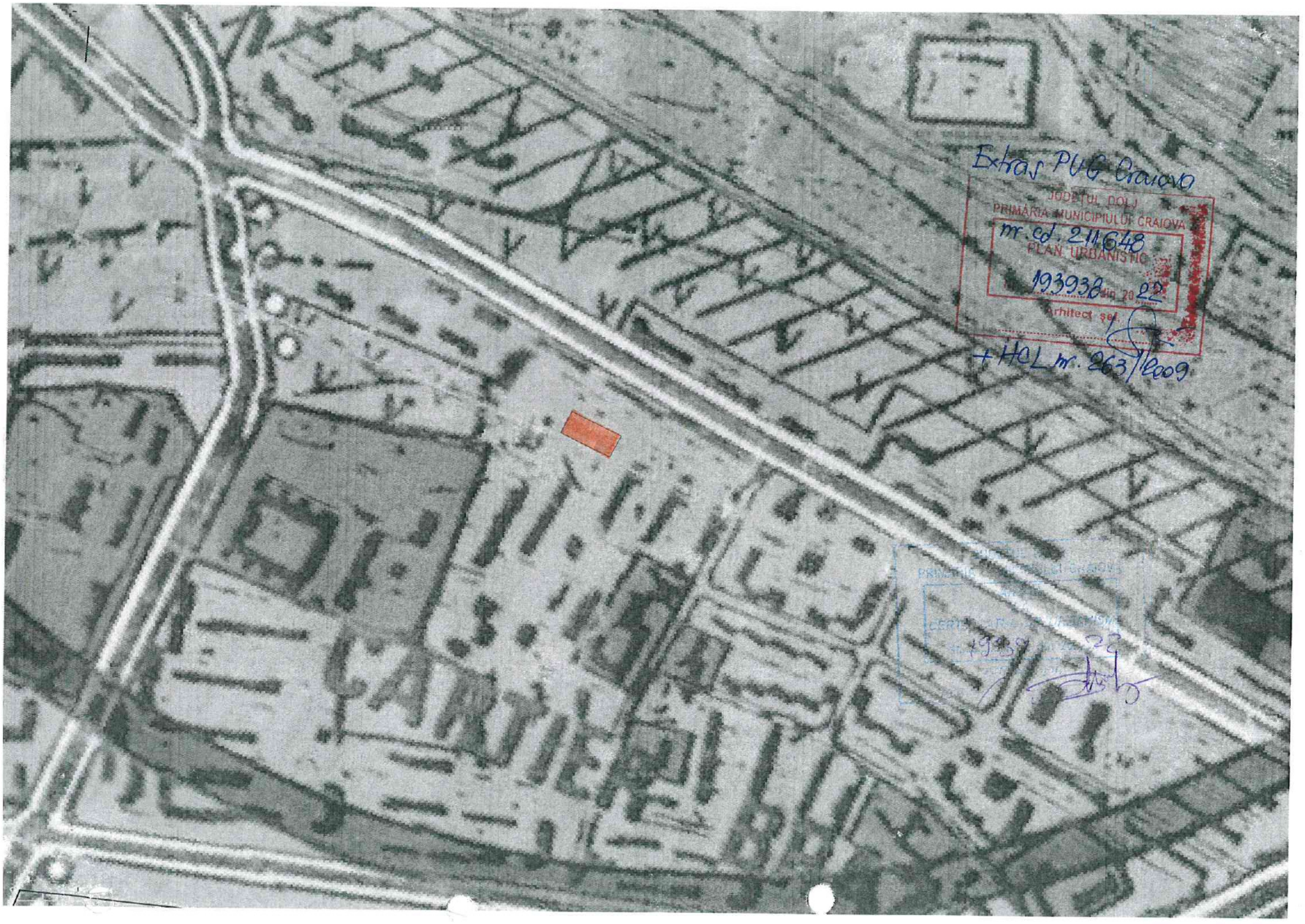
JUDEȚUL DOLJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1939 din 2022
Arhitect şef,

HCL nr. 263/2009

JUDEȚUL DOLJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
nr. cad. 211648
PLAN URBANISTIC
Nr 193938 din 2022
Arhitect şef,

+ PUG Craiova


BULEVARDUL DACIA
Bl.V4
Bl.V3
Bl.V1
Bl.V2
Bl.T8
Bl.T7
Bl.M1
Bl.M2
Bl.F10
Bl.1
Bl.2
Bl.3
Bl.E5
Bl.4-5
Bl.D21
Bl.F9
Bl.6
Bl.F8
Bl.M3
Bl.M4
Bl.D24
Bl.D23
Bl.D22
PT12BN
Bl.T1
Bl.D25
Bl.T2
Bl.T3
Bl.N10
PT7BN
Complex SIMPLON
CEMBRIE 1918
Bl.N7
JUDEȚUL DOLJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1939 din 2022
ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
JUDEȚUL DOLJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
nr. cad. 211648
PLAN URBANISTIC
Nr 193938 din 2022
Arhitect şef


Extras PUG Craiova
JUDEȚUL DOLJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
nr. ed. 211648
PLAN URBANISTIC
193938 din 2022
Arhitect șef
+HCL nr. 263/2009
CARTIER

material

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.561

privind cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului-teren situat în bd.Dacia, nr.80D

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.176537/2022, raportul nr.177298/2022 al Direcţiei Patrimoniu şi raportul de avizare nr.178213/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului-teren situat în bd.Dacia, nr.80D şi avizele nr.68/2022 al Comisiei I-Buget Finanţe, Studii, Prognoze şi Administrarea domeniului, nr.68/2022 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Iniţiativă şi Relaţii Internaţionale şi nr.68/2022 al Comisiei V-Juridică, Administraţie Publică şi Drepturi Cetăţeneşti;

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 890 mp. din acte și 889 mp. din măsurători, situat în municipiul Craiova, bd.Dacia, nr.80D, înscris în Cartea Funciară nr.211648 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 Administrație Publică Locală și Direcţia Patrimoniu vor aduce la indeplinire prevederile prezentei hotarari.

ROMÂNIA

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ,
AL,
U

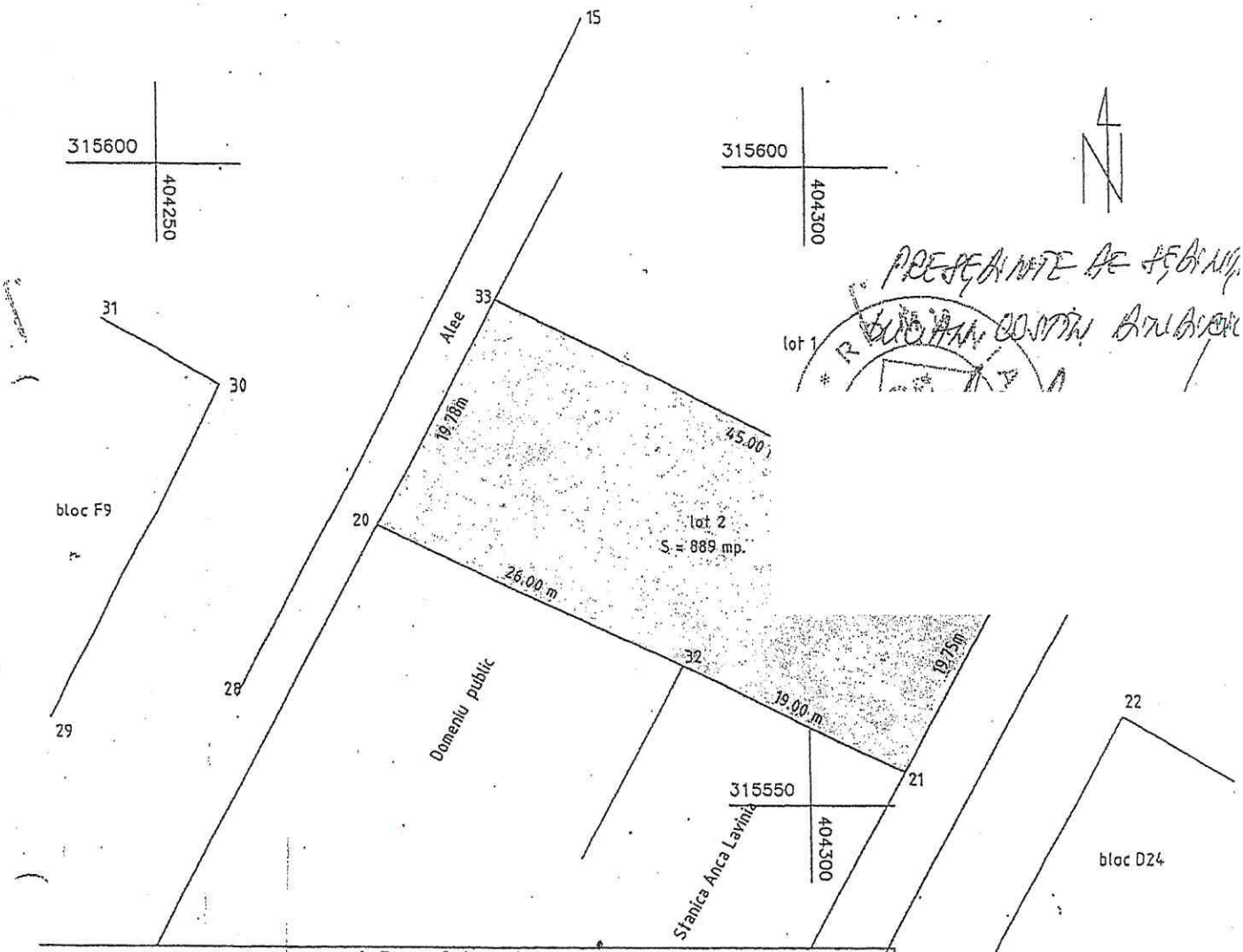
... HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA NR 561/2022

ANEXA 1

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
22590/2	889 mp.	Bld. Dacia , nr. 80D, (fost Fundatura Stancut,nr.15-15B) Craiova-Dolj

Cartea Funciara nr.		UAT	CRAIOVA



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

CONTRA-SEMNEAZĂ SECRETAR

A. Date referitoare la teren				
Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni TEREN INTRAVILAN
LOT 2	CC	889	53340	Imprejmuiri – limita conventionala La nord : -LOT 1 La sud : - Domeniu Public si Stanica Anca Lavimia La est : - ALEE La vest : - ALEE
TOTAL		889	53340	

INVENTAR COORDONATE Sistem de proiectie STEREO 1970		
Pct	E(m)	N(m)
33	404276.070	315589.690
34	404316.574	315570.083
21	404307.271	315552.663
32	404290.164	315560.931
20	404266.755	315572.245
33	404276.070	315589.690

Suprafata totala masurata = 889 mp.
Suprafata din act =1889 mp.

Executant
Semnatura si stampila
Data MARTIE 2008
Se cofirma suprafata din masuratori si
Introducerea imobilului in baza de date
Parafa
Semnatura si data

MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI PUBLICE
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria B Nr. 2552
Categoria B
LUNGU FLORIN CNCGC