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, Calea Bucureşti nr.56B, 56C, 56D

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.46057/2023 al Direcţiei Patrimoniu și raportul de avizare nr.50616/2023 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, Calea Bucureşti nr.56B, 56C, 56D;

În conformitate cu prevederile art.1650 din Codul Civil;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.563/2022 referitoare la cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului-teren situat în Calea Bucureşti nr.56B, 56C, 56D;

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 1920 mp., înscris în Cartea funciară nr.233960 a localităţii Craiova, situat în municipiul Craiova, Calea Bucureşti nr.56B, 56C, 56D, în cuantum de 3.202.343 lei, echivalent a 651.094 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. 44702/06.02.2023

Referat de aprobare
la proiectul de hotărâre privind însuşirea raportului de evaluare ce stabileşte preţul de pornire al negocierii terenului în suprafață de 1920 mp, situat în Craiova, Calea Bucureşti nr.56B, 56C, 56D, înscris în Cartea Funciară nr.233960 a localităţii Craiova, în vederea achiziţionării acestuia de către Municipiul Craiova

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.563/27.10.2022, Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat la art.1, cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului teren, în suprafață de 1920 mp., situat în Craiova, Calea Bucureşti, nr.56B, 56C, 56D, înscris în Cartea Funciară nr.233960 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.563/27.10.2022.

Urmare a celor menţionate mai sus şi potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.563/2022, 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, Calea Bucureşti nr.56B, 56C, 56D, 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.46057/06.02.2023

RAPORT
la proiectul de hotărâre privind însuşirea raportului de evaluare ce stabileşte preţul de pornire al negocierii terenului în suprafaţă de 1920 mp, situat în Craiova, Calea Bucureşti nr.56B, 56C, 56D, înscris în Cartea Funciară nr.233960 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 1920 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 233960 a localităţii Craiova, situat în municipiul Craiova, Calea Bucureşti nr.56B, 56C, 56D.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.563/27.10.2022 s-a aprobat la art.1 achiziţionarea (cumpărarea) terenului în suprafaţă de 1920 mp, înscris în Cartea funciară nr.233960 a localităţii Craiova, situat în Craiova, Calea Bucureşti nr.56B, 56C, 56D, 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 achiziţie 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.189068/2022, evaluarea pentru stabilirea preţului de achiziţie a terenului menţionat anterior. Raportul de evaluare, înregistrat sub nr.213794/07.12.2022, este identificat în anexă la prezentul raport.

În cadrul raportului de evaluare, în urma analizelor şi calculelor efectuate, s-a obţinut următoarea valoare: 3.202.343 lei, echivalentul a 651.094 euro (339,11 euro/mp). Valorile nu includ TVA.

Conversia lei/euro a fost făcută la cursul de referinţă 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.563/2022, în conformitate cu referatul de aprobare nr. 44702/06.02.2023, 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 1920 mp, înscris în Cartea funciară nr. 233960 a localităţii Craiova, situat în municipiul Craiova, Calea Bucureşti nr.56B, 56C, 56D, , în cuantum de 3.202.343 lei, echivalent a 651.094 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. 50616/09.02.2023

RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referatul nr.44702/2023, Raportul nr.46057/2023 al Directiei Patrimoniu;
- In conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.563/2022, 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 1920 mp, înscris în Cartea funciară nr. 233960 a localităţii Craiova, situat în municipiul Craiova, Calea Bucureşti nr.56B, 56C, 56D, , în cuantum de 3.202.343 lei, echivalent a 651.094 euro (valorile nu includ TVA) conform anexei la prezentul raport.

Direct ', **Intocmit,**
Ovidiu **Cons**
Îmi asum responsa realitatea Imi asum respo :tului
si legalitatea in soli rul inscrisului
Semna

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	20221120501	din	05.12.2022

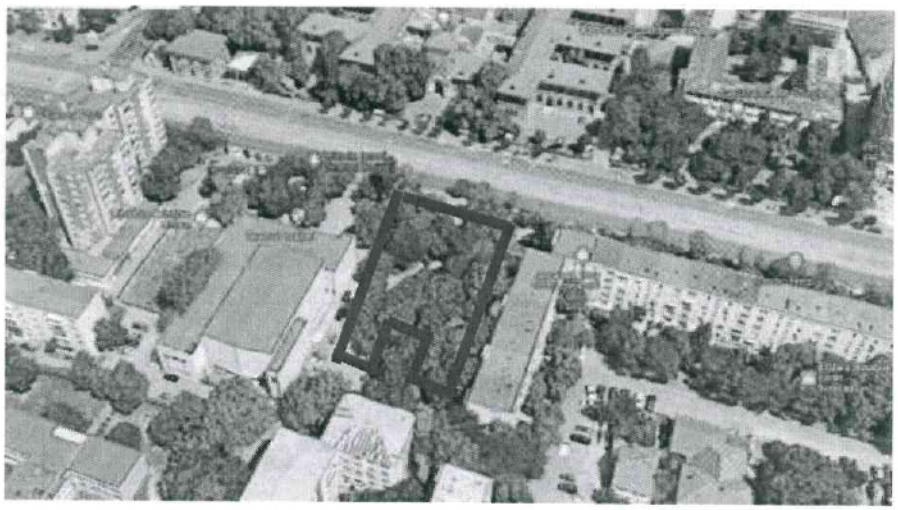
Nota de comanda	189068	din	27.10.2022

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
C.I.C-12
Nr. 213794
Ziua 07 Luna 12 Anul 2022
Anexe

COPIE

RAPORT DE EVALUARE
- PROPRIETATE IMOBILIARA

Imobil-teren (intravilan curti constructii), in suprafata de 1920 mp, identificat cu nr. cad. 233960, inscris in cartea funciara nr. 233960 UAT Craiova, situat in Municipiul Craiova, Calea Bucuresti, nr. 56B, 56C, 56D, judetul Dolj



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

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

Persoanele fizice RADU ADRIAN CATALIN si RADU SIMONA NICULA

PROPRPIETARI: Persoanele fizice RADU ADRIAN CATALIN si RADU SIMONA NICULA

Evaluator membru corporatist ANEVAR
Autorizatie ANEVAR nr. 10737

-2022-

SCRISOARE DE INAINTARE

Catre:

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de Comanda nr. 189068 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 1920 mp, identificat cu nr. cad. 233960, inscris in cartea funciara nr. 233960 UAT Craiova, situat in Municipiul Craiova, Calea Bucuresti, nr. 56B, 56C, 56D, 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:

3.202.343 lei, echivalent a 651.094 euro

(1.667,89 lei/mp, echivalent a 339,11 euro/mp)

Cu consideraţie,
Mihail Dumitru Blana

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

SINTEZA EVALUARII

Evaluator	BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, judetul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerţului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru
Client	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214
Utilizatori desemnati	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, si persoanele fizice RADU ADRIAN CATALIN si RADU SIMONA NICULA
Proprietar	Persoanele fizice RADU ADRIAN CATALIN si RADU SIMONA NICULA
Comanda/contract	Nota de comanda nr. 189068 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	1920 mp din masuratori, identificat cu nr. cad. 233960, inscris in cartea funciara nr. 233960 UAT Craiova
Adresa proprietatii	Municipiul Craiova, Calea Bucuresti, nr. 56B, 56C, 56D, judetul Dolj
Utilizare existenta	Spatiu verde (conform observatiilor de pe teren)
Scopul evaluarii	Estimarea valorii de piata a proprietatii identificate, in vederea cumpararii terenului de catre MUNICIPIUL CRAIOVA, pentru amenajarea unor spatii suplimentare de spatii de parcare sau spatiu verde in folosul populatiei rezidente in zona
Tipul valorii estimate	Valoarea estimată este valorea de piata a imobilului stabilita in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, 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, ediţia 2022, care încorporează Standardele Internaţionale de Evaluare ediţia 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR şi a legislaţiei în vigoare. Definiţia valorii de piaţă, dată de Comitetul Internaţional pentru Standarde de Evaluare (IVSC) în IVS- Cadrul general, care face obiectul Standardelor Internaţionale de Evaluare 2013, este: ***„Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în părţile au acţionat fiecare în cunostiința de cauză, prudent și fără constrângere”***. Estimarea valorii de piata a terenului este detaliata în anexele prezentului raport
Observatii speciale	Suprafetele sunt luate din extrasul de carte funciara si documentele puse la dispozitie. In urma adresei nr. 37562 din 18.02.2022, intocmita de DIRECTIA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI. SERVICIUL DE URBANISM SI NOMENCLATURA STRADALA, prin care se comunica ca actualii proprietari au solicitat un certificat de urbanism pentru *construire locuinte collective S+P+10 cu spatii comerciale la parter.* Directia de Urbanism a comunicat *“faptul ca in urma identificarii in teren a amplasamentului ce a facut obiectul solicitarii, s-a constatat ca acesta este impropriu construirii, o astfel de investitie putand genera situatii de disconfort locatarilor din zona si blocaje in trafic”*. De asemenea, in urma aceeasi adrese, Directia de Urbanism a propus *“posibilitatea evaluarii in vederea achizitionarii acestui teren, acesta fiind pretabil pentru amenajare spatii suplimentare de parcare sau spatiu verde in folosul populatiei rezidente in zona”*. In Certificatului de Urbanism nr. 193945 din 10.11.2022, pus la dispozitie de client, se mentioneaza urmatoarele: 1. *Regimul economic:* - Folosinta actuala a terenului – curti constructii - Destinatia dupa PUG o zona locuinte colective afectacta partial de strada propusa prin PUG 2. *Regimul tehnic:* - Terenul este construibil in zona neafectata de strada propusa prin P.U.G., in conditiile mentioante la pct.3 al prezentului certificat de urbanism In urma inspectiei s-a constatat ca terenul se afla invecinat cu: la est cu blocul D3, la cca 2 m; la vest cu teatrul Colibri la cca 5 m; la nord cu Calea Bucuresti la cca 5 m; la sud cu parculet compus din copaci si vegetatie.
Metode de evaluare **Valori rezultate**	Metoda comparatiilor directe **3.202.343 lei, echivalent a 651.094 euro** **(1.667,89 lei/mp, echivalent a 339,11 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 informațiile deținute 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 funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obtinere a unui rezultat dorit

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietații

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. EVALUATOR

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

1.2. CLIENT

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

1.3. UTILIZATORI DESEMNATI

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

persoanele fizice RADU SIMONA - NICULINA si RADU ADRIAN - CATALIN

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETARI

Persoanele fizice RADU SIMONA - NICULINA si RADU ADRIAN - CATALIN

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

Comanda/contract : Nota de comanda nr. 189068 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 1920 mp, identificat cu nr. cad. 233960, inscris in cartea funciara nr. 233960 UAT Craiova.

Adresa: Municipiul Craiova, Calea Bucuresti, nr. 56B, 56C, 56D, judetul Dolj

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

1.7. SCOPUL EVALUARII

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

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

1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE SI METODOLOGIA EVALUARII

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

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

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

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

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

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

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

1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII

1.9.1. Etapele parcurse în procesul de documentare

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

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

1.9.2. Documente de proprietate analizate

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

- Nota de Comanda nr. 189068 din 27.10.2022;
- Hotarire Consiliuliul Local al Municipiului Craiova nr. 563 din 27.10.2022;
- Referat aprobare nr. 177808 din 11.10.2022, al Directiei Patrimoniu;
- Raport nr. 177845 din 11.10.2022, al Directiei Patrimoniu;
- Anexa nr. 1 Plan de amplasament si delimitare a imobilului in urma alipirii;
- Anexa nr. 2 Plan de incadrare in zona;
- Raport de avizare nr. 178222 din 11.10.2022 al Directiei Juridice, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ;
- Cerere nr. inreg. 12412 din 15.09.2022, proprietari;
- Adresa informare nr. 37562 din 18.02.2022 a Directiei de urbanism si amenajarea teritoriului;
- Dispozitia nr. 20121 din 25.05.2008 emisa de Municipiul Craiova, de restituire in natura a terenului initial;
- Act de alipire, incheiere autentificare nr. 969 din 15.06.2015, incheiere legalizare copie nr. 1947 din 15.06.2017;
- Contract de vanzare, incheiere autentificare nr. 3093 din 31.10.2007;
- Act de alipire, incheiere de autentificare nr. 578 din 04.03.2019;
- Incheiere nr. 58926 din 12.04.2019;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 233960, numar cerere 21901 din 08.02.2022;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 233960, numar cerere 219845 din 04.11.2022;
- Certificat de urbanism nr. 193945 din 10.11.2022, emis in scopul de informare urbanistica.

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

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

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

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

Standarde pentru utilizari specifice: SEV 400 Verificarea evaluarii

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

– Nu este cazul.

1.9.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare

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

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

1.10. SURSELE DE INFORMARE

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

1.10.1. Informatii preluate din literatura de specialitate

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

1.10.2. Informații din piața imobiliară

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

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

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

1.10.3. Alte surse de informații verificate

Informații postate în mediul online de diferite instituții publice:

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

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

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

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

1.11. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

1.11.1. Ipoteze

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

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

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

1.11.2. Ipoteze speciale
Nu este cazul.

1.12. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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

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

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

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

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

1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

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

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

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

Evaluatorul proprietații
Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru

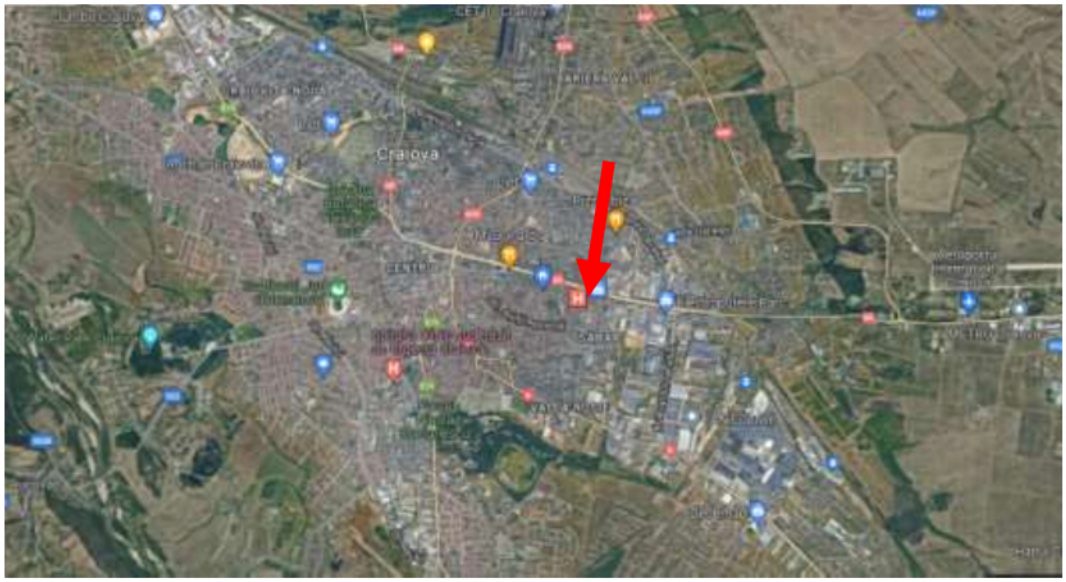
2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE IN EVALUARE

2.1. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE EVALUATE

2.1.1. Identificarea proprietatii imobiliare evaluata

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara formata din teren intravilan curti constructii, in suprafata de 1920 mp, identificat cu nr. cad. 233960, inscris in cartea funciara nr. 233960 UAT Craiova, situat in Municipiul Craiova, Calea Bucuresti, nr. 56B, 56C, 56D, 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 persoanelor fizice RADU ADRIAN – CATALIN si RADU SIMONA - NICULINA
Lista documentelor analizate sunt enumerate la punctul 9, capitolul 1.

La data inspecţiei terenul evaluat era acoperi de spatiu verde.

In urma adresei nr. 37562 din 18.02.2022, intocmita de DIRECTIA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI. SERVICIUL DE URBANISM SI NOMENCLATURA STRADALA, prin care se comunica ca actualii proprietari au solicitat un certificat de urbanism pentru *construire locuinte collective S+P+10 cu spatii comerciale la parter.* Directia de Urbanism a comunicat *"faptul ca in urma identificarii in teren a amplasamentului ce a facut obiectul solicitarii, s-a constatat ca acesta este impropriu construirii, o astfel de investitie putand genera situatii de disconfort locatarilor din zona si blocaje in trafic".* De asemenea, in urma aceeasi adrese, Directia de Urbanism a propus *"posibilitatea evaluarii in vederea achizitionarii acestui teren, acesta fiind pretabil pentru amenajare spatii suplimentare de parcare sau spatiu verde in folosul populatiei rezidente in zona".*

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

3. *Regimul economic:*
- Folosinta actuala a terenului – curti constructii
- Destinatia dupa PUG o zona locuinte colective afectacta partial de strada propusa prin PUG

4. *Regimul tehnic:*

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

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

Sarcini : conform extras CF, imobilul este liber de sarcini.

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

2.1.4. Descrierea proprietatii

Descrierea zonei de amplasare

Zona de amplasare	Municipiul Craiova, str. Calea Bucuresti vis a vis de Facultatea de mecanica, judetul Dolj
Artere importante de circulaţie prin apropriere	Pietonal: Calea Bucuresti Auto: Calea Bucuresti 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.	233960
Carte funciara	233960 UAT Craiova
Suprafata	1920 mp
Categorie teren	Intravilan curti constructii
Utilizare existenta	Spatiu verde
Deschidere	28,86 ml la Calea Bucuresti
Vecinatati	La nord: Calea Bucuresti La sud: .Spatiu Verde La est: bloc de locuinte D3 La vest: Teatru Colibri
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, ținând cont de specificul zonei (preponderent mixta) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor intravilane cu diferite categorii de folosinta, situate in zona mixta mediana a Mun. Craiova, zona Facultatii de Mecanica, Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona mediana al mun. Craiova

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

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

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

3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE

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

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

Numele oraşului Craiova are două origini. Prima este dată de cuvântul slavon Krajl care înseamnă Crai, Craiova însemnând „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 evaluat 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 - locuinte colective	2.500 mp	350,00 euro/mp	Craiova, Calea Severinului vis a vis de Balta Craiovita
2	Oferta	Teren intravilan - rezidential, loc. Demolabila	2.926 mp	330,00 euro/mp	Craiova, Zona Ciuperca
3	***Oferta***	***Teren intravilan-rezidential loc. Colective***	***1.000 mp***	***569,00 euro/mp***	***Craiova, str. Imparatul Traian nr. 46***
4	***Oferta***	***Teren intravilan-rezidential***	***870 mp***	***597,70 euro/mp***	***Craiova, str. Sfintii Apostoli***
5	***Oferta***	**Teren intravilan - rezidential, loc. Demolabila**	***1.605 mp***	***500,00 euro/mp***	***Craiova, zona 13 sept.-Imp Traian, jud. Dolj***
6	Oferta	Teren intravilan-	600 mp	550,00 euro/mp	Craiova, Cornitoiu
7	Oferta	Teren inttravilan-comercial	1.040 mp	700,00 euro/mp	Craiova, Piata Chiriac
8	Oferta	Teren intravilan-comercial	1.705 mp	703,81 euro/mp	Craiova, bd Carol I

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

3.4. CEREREA SOLVABILA

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piaţa imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul şi tipul cererii, valoarea proprietăţilor tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influenţată de cererea curentă.

În general, nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economică, diminuarea interesului investiţional şi scăderea nivelului creditării.

Cererea pentru proprietatea imobiliară subiect vine în principal de la proprietarul terenului sau din partea persoanelor fizice/juridice care doresc sa-si extinda activitatea în această locaţie. Deoarece achiziționarea unei proprietăți de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani relativ mare, cererea pentru proprietăți similare este scăzută. Mai mult, o bună parte a potențialilor cumpărători solvabili preferă achiziționarea unui teren liber 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, spatii de parcare. Utilizarea actuala – spatii verzi, spatii de parcare, se presupune a fi utilizarea probabila in mod rezonabil, deoarece nu exista indicatii din piata care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea terenului construit.

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

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

permisa legal: In urma adresei nr. 37562 din 18.02.2022, intocmita de DIRECTIA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI. SERVICIUL DE URBANISM SI NOMENCLATURA STRADALA, prin care se comunica ca actualii proprietari au solicitat un certificat de urbanism pentru *construire locuinte collective S+P+10 cu spatii comerciale la parter.* Directia de Urbanism a comunicat *"faptul ca in urma identificarii in teren a amplasamentului ce a facut obiectul solicitarii, s-a constatat ca acesta este impropriu construirii, o astfel de investitie putand genera situatii de disconfort locatarilor din zona si blocaje in trafic".* De asemenea, in urma aceeasi adrese, Directia de Urbanism a propus *"posibilitatea evaluarii in vederea achizitionarii acestui teren, acesta fiind pretabil pentru amenajare spatii suplimentare de parcare sau spatiu verde in folosul populatiei rezidente in zona".*

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

Regimul economic:

- Folosinta actuala a terenului – curti constructii

- Destinatia dupa PUG o zona locuinte colective afectata partial de strada propusa prin PUG

5. *Regimul tehnic:*

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

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 3 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 651.094 euro, echivalent a 339,11 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:

3.202.343 lei, echivalent a 651.094 euro

(1.667,89 lei/mp, echivalent a 339,11 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**
Suprafață (mp)	**1.920 mp**	1.000 mp	870 mp	1.607 mp
Preț (Euro)	**?**	569.000 euro	520.000 euro	803.500 euro
Preț (Euro/mp)		569,00 euro/mp	597,70 euro/mp	500,00 euro/mp
Localizare	**Craiova, Calea Bucuresti, nr. 56, B, C, D, jud. Dolj**	Craiova, Imp. Traian, jud. Dolj	Craiova, Sf. Apostoli, jud. Dolj	Craiova, zona 13 sept.-imp Traian, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	**Integral**	Integral	Integral	Integral
Restrictii de utilizare	**Fara**	Fara	Fara	Fara
Conditii de finantare	**La piata**	La piata	La piata	La piata
Conditii de vanzare	**Nepartinitoare**	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Conditii de piata	**nov.22**	nov.22	nov.22	nov.22
Acces	**La Calea Bucuresti**	Deschidere la o strada	Derschidere la o strada	Deschidere la 2 strazi
Topografie	**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
Utilizare	**Spatiu verde in folosul populatiei rezidente in zona**	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Altele/Constructii demolabile etc	**Nu**	Nu	Da. Se considera prin demolarea constructiei, costurile cu demolarea sunt egale cu veniturile obtinute din valorif. mar recup	Da. Se considera prin demolarea constructiei, costurile cu demolarea sunt egale cu veniturile obtinute din valorif. mar recup

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**
Preţ de oferta/vanzare (EUR/mp)	**?**	**569,0**	**597,7**	**500,0**
Tipul tranzactiei		***oferta vanzare***	***oferta vanzare***	***oferta vanzare***
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-20%	-20%	-20%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-113,8	-119,5	-100,0
Preţ ajustat (EUR/mp)		455,2	478,2	400,0
Drepturi de proprietate transmise	***Integral***	***Integral***	***Integral***	***Integral***
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preţ ajustat (EUR/mp)		455,2	478,2	400,0
Restrictii de utilizare	***Fara***	***Fara***	***Fara***	***Fara***
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preţ ajustat (EUR/mp)		455,2	478,2	400,0
Condiţii de finanţare	***La piata***	***La piata***	***La piata***	***La piata***
Ajustare pentru finanţare		0%	0%	0%
Preţ ajustat (EUR/mp)		455,2	478,2	400,0
Condiţii de vanzare	***Nepartinitoare***	***Nepartinitoare***	***Nepartinitoare***	***Nepartinitoare***
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preţ ajustat (EUR/mp)		455,2	478,2	400,0
Conditii de piata	***nov.22***	***nov.22***	***nov.22***	***nov.22***
Ajustare pentru condiţiile pieţei (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condiţiile pieţei (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preţ ajustat (EUR/mp)		**455,2**	**478,2**	**400,0**
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	***Craiova, Calea Bucuresti, nr. 56, B, C, D, jud. Dolj***	***Craiova, Imp. Traian, jud. Dolj***	***Craiova, Sf. Apostoli, jud. Dolj***	***Craiova, zona 13 sept.-imp Traian, jud. Dolj***
Ajustare (%)		0%	-5%	10%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	-23,9	40,0
Pret ajustat (EUR/mp)		455,2	454,3	440,0
Acces	***La Calea Bucuresti***	***Deschidere la o strada***	***Derschidere la o strada***	***Deschidere la 2 strazi***
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		455,2	454,3	440,0
Suprafata (mp)	**1.920**	**1.000**	**870**	**1.607**
Ajustare (%)		-1%	-1%	0%
Ajustare (EUR)		-3,1	-4,0	-0,6
Pret ajustat (EURO)		452,1	450,3	439,4
Topografie	***Plan***	***Plan***	***Plan***	***Plan***
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		452,1	450,3	439,4
Utilitati	***Toate la limita de proprietate***	***Toate la limita de proprietate***	***Toate la limita de proprietate***	***Toate la limita de proprietate***
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		452,1	450,3	439,4

Utilizare	*Spatiu verde in folosul populatiei rezidente in zona*	*Intravilan curti constructii*	*Intravilan curti constructii*	*Intravilan curti constructii*
Ajustare (%)		-25%	-25%	-25%
Ajustare (EUR/mp)		-113,0	-112,6	-109,8
Pret ajustat (EUR/mp)		339,1	337,7	329,5
Altele/Constructii demolabile etc	*Nu*	*Nu*	*Da. Se considera prin demolarea constructiei, costurile cu demolarea sunt egale cu veniturile obtinute din valorif. mar recup*	*Da. Se considera prin demolarea constructiei, costurile cu demolarea sunt egale cu veniturile obtinute din valorif. mar recup*
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		**339,11**	**337,69**	**329,53**
ajustare totală netă (EUR/mp)		-116,1	-140,5	-70,5
ajustare totală netă (%)		-20%	-24%	-14%
ajustare totală brută (EUR/mp)		116,09	140,47	150,47
ajustare totală brută (%)		**20%**	**24%**	**30%**
Proprietatea comparabila 1 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	**339,11**	**EUR/mp**		4,9184
	1.667,89	**LEI/mp**		
VALOARE DE PIATA TOTALA	**651.094**	**EUR**		
	3.202.343	**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			
Tipul tranzactiei			
In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranctionare variaza pe piata locala in intervalul -15-25%, 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**
	-20%	**-20%**	**-20%**
S-au ajustat toate comparabilelele cu -20%. 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**
	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**
	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**
	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			
Ajustari	**Comp 1**	**Comp 2**	**Comp 3**
	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**
Comparabila vs Subiect	**similar**	**similar**	**similar**
Tip de ajustare aplicat	**nu se ajusteaza**	**nu se ajusteaza**	**nu se ajusteaza**
Procent ajustare aplicat	**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**
Comparabila vs Subiect	**similar**	**mai buna**	**mai slaba**
Tip de ajustare aplicat	**nu se ajusteaza**	**ajustare negativa**	**ajustare pozitiva**
Procent ajustare aplicat	**0%**	**-5%**	**10%**
In urma analizei realizata pe baza perechilor de date, s-a ajustat comparabila 2 cu -5%, fiind situata intr-o zona mai favorabila fata de subiect, si comparabila 3 cu 10%, aceasta din urma fiind situata intr-o zona mai nefavorabila fata de subiect			
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**
Comparabila vs Subiect	**similar**	**similar**	**similar**
Tip de ajustare aplicat	**nu se ajusteaza**	**nu se ajusteaza**	**nu se ajusteaza**
Procent ajustare aplicat	**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**
Comparabila vs Subiect	**mai mica**	**mai mica**	**mai mica**
Tip de ajustare aplicat	**ajustare negativa**	**ajustare negativa**	**ajustare negativa**
Procent ajustare aplicat	**-1%**	**-1%**	**0%**
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
Comparabila vs Subiect	**similara**	**similara**	**similara**
Tip de ajustare aplicat	**nu se ajusteaza**	**nu se ajusteaza**	**nu se ajusteaza**
Procent ajustare aplicat	**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
Comparabila vs Subiect	**similara**	**similara**	**similara**
Tip de ajustare aplicat	**nu se ajusteaza**	**nu se ajusteaza**	**nu se ajusteaza**
Procent ajustare aplicat	**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

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
Comparabila vs Subiect	**similare**	**similare**	**similare**
Tip de ajustare aplicat	**nu se ajusteaza**	**nu se ajusteaza**	**nu se ajusteaza**
Procent ajustare aplicat	**0%**	**0%**	**0%**

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

Utilizare

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

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

S-au ajustat toate comparabilele cu -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
Comparabila vs Subiect	**similar**	**similar**	**similar**
Tip de ajustare aplicat	**nu se ajusteaza**	**nu se ajusteaza**	**nu se ajusteaza**
Procent ajustare aplicat	**0%**	**0%**	**0%**

Nu au fost necesare ajustari

Anexa 2 Fotografii





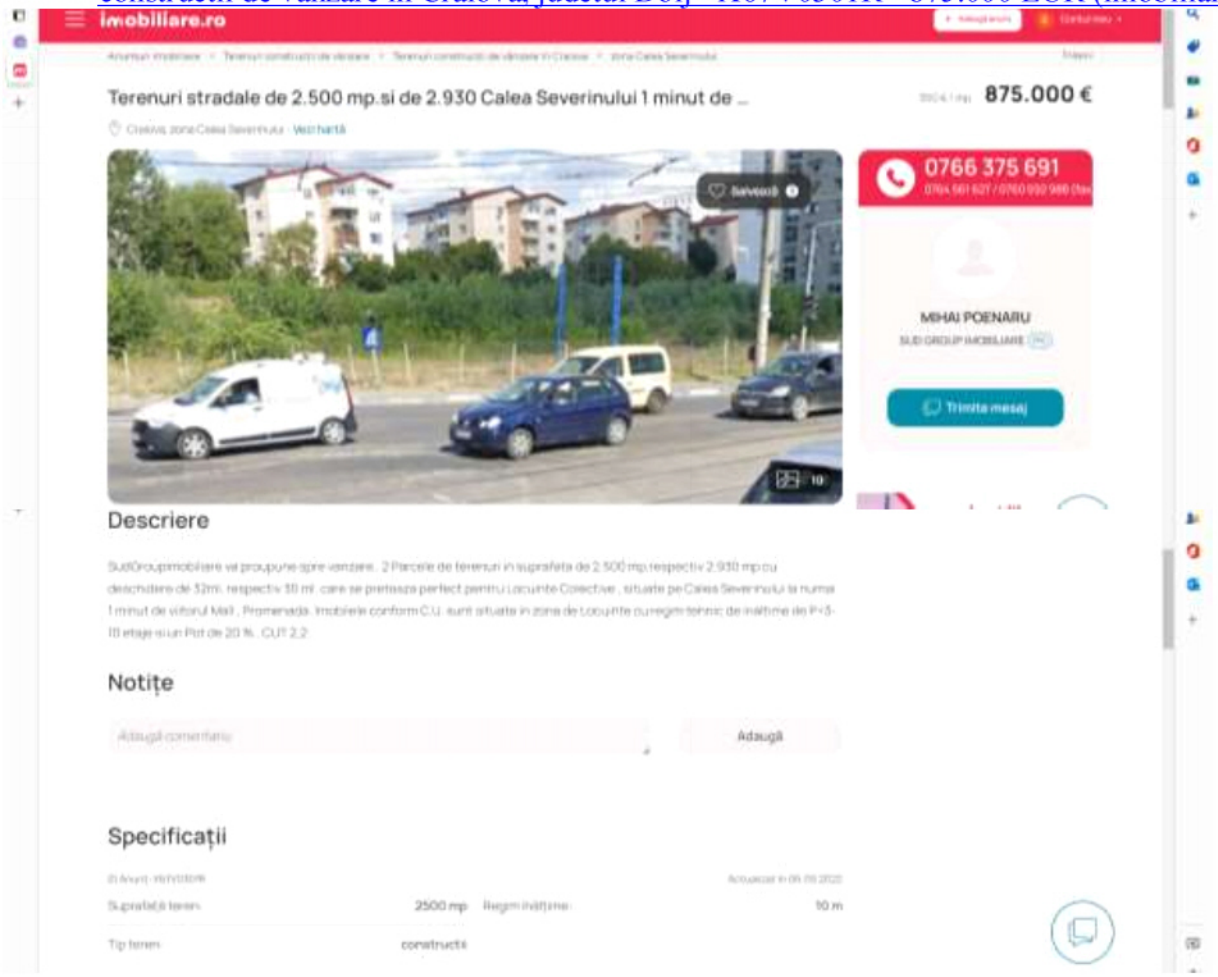




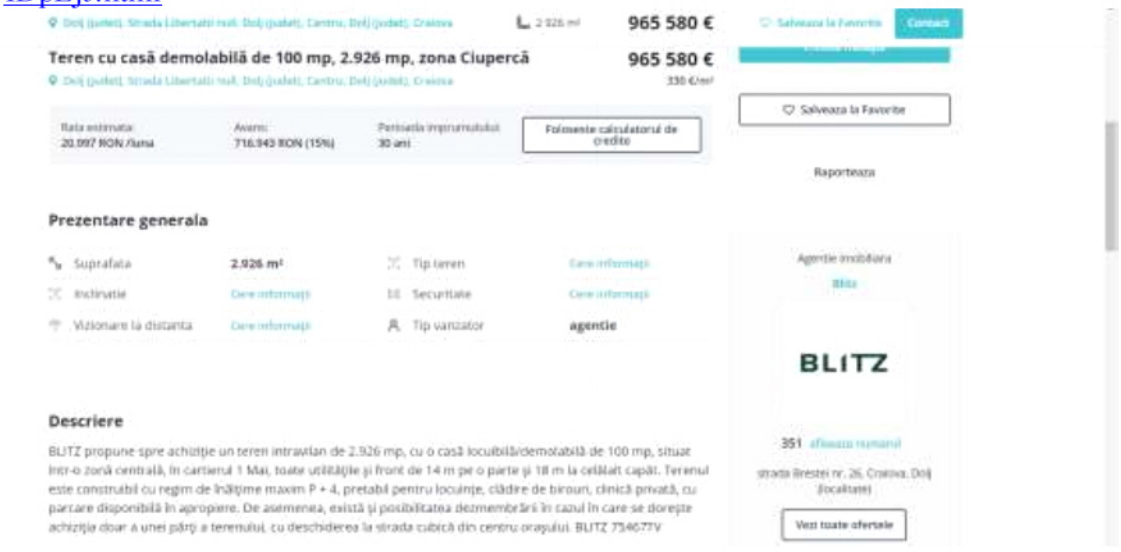

Anexa 3 Oferte

3.1. Oferte analizate

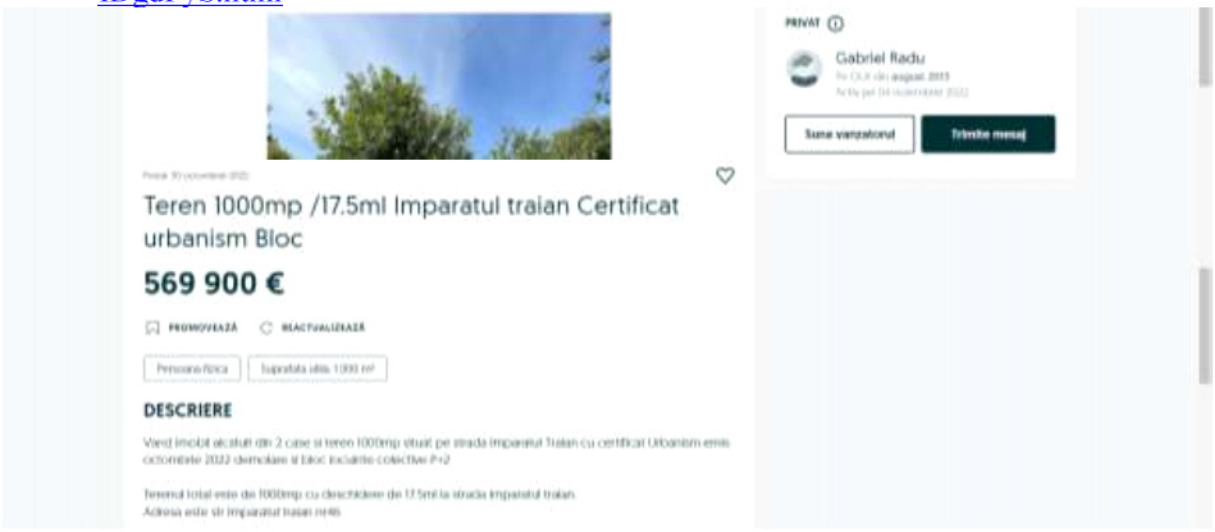
1. Terenuri stradale de 2.500 mp.si de 2.930 Calea Severinului 1 minut de Promenada - teren constructii de vanzare in Craiova, judetul Dolj - X67V0301R - 875.000 EUR (imobiliare.ro)



2. https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-cu-cas-demolabil-de-100-mp-2-926-mp-zona-ciuperc-IDpLjJ.html



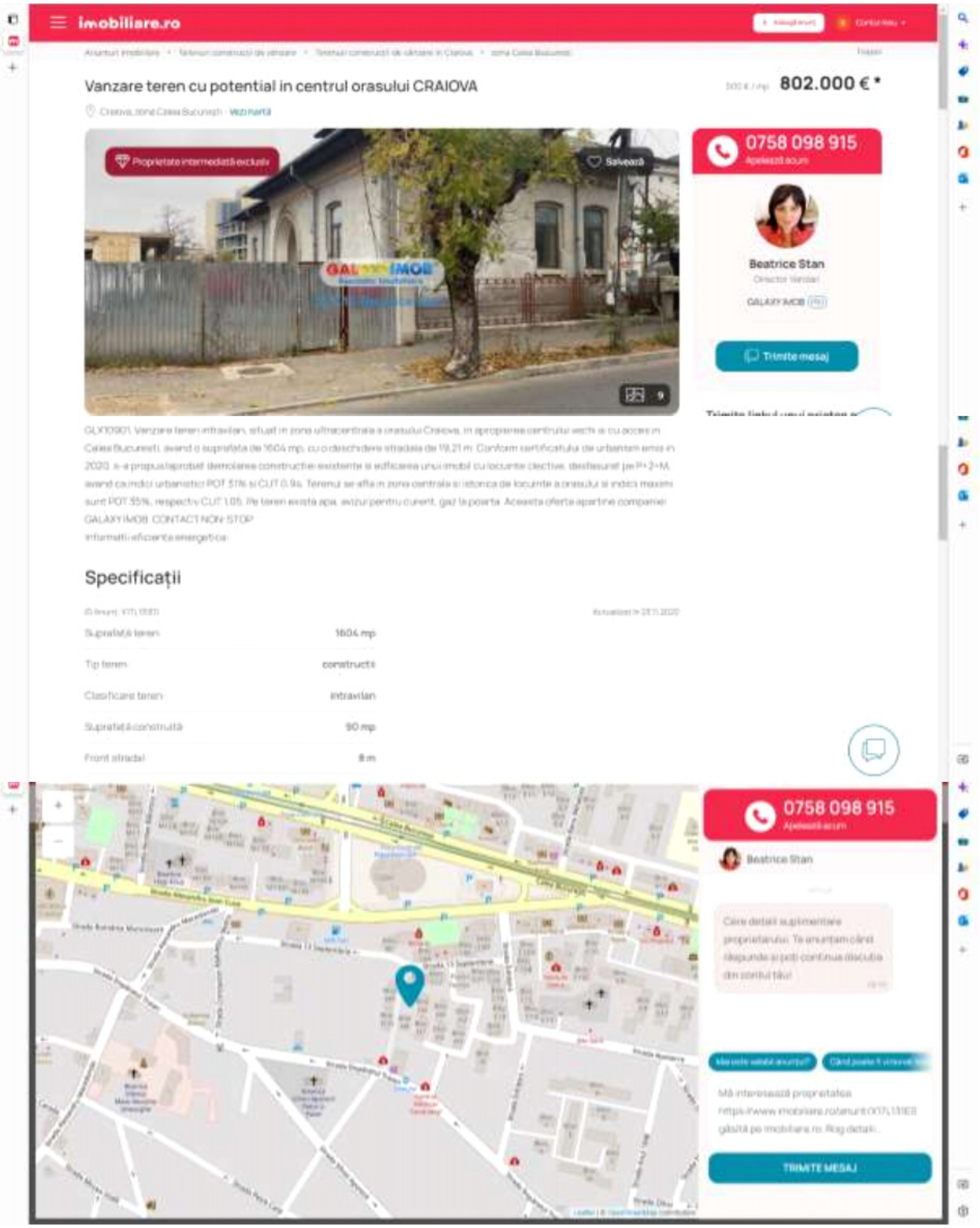
3. https://www.olx.ro/d/oferta/teren-1000mp-17-5ml-imparatul-traian-certificat-urbanism-bloc-IDgdFyS.html



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



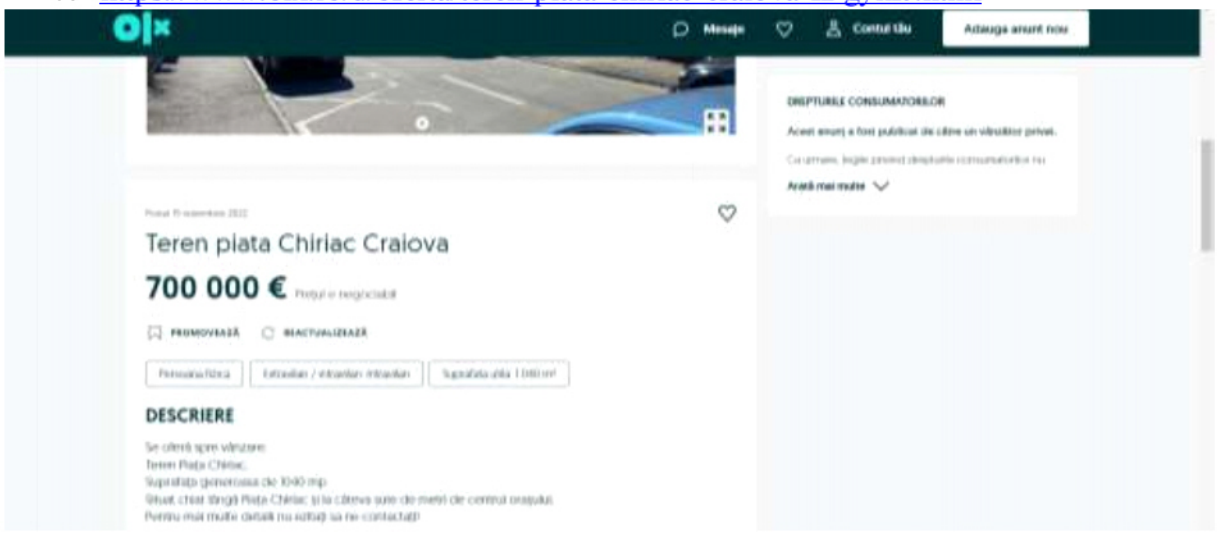
5. https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/calea-bucuresti/teren-constructii-de-vanzare-X17L131E0



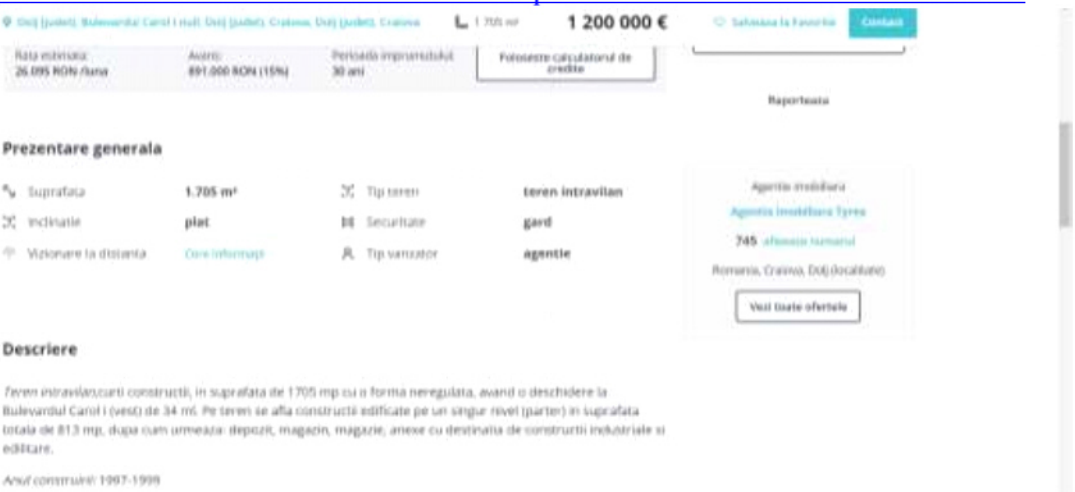
6. https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/george-enescu/teren-constructii-de-vanzare-X3SH13108



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



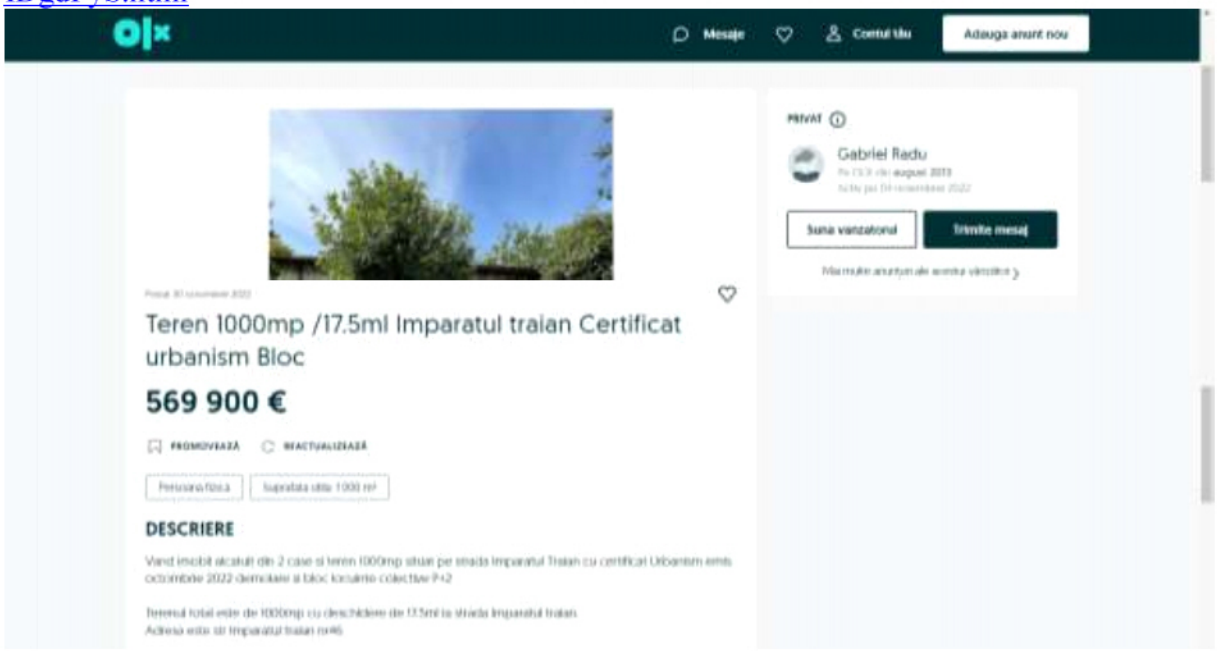
8. https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-1705-mp-intravilan-universitate-IDuh2O.html



3.2. Comparabile selectate

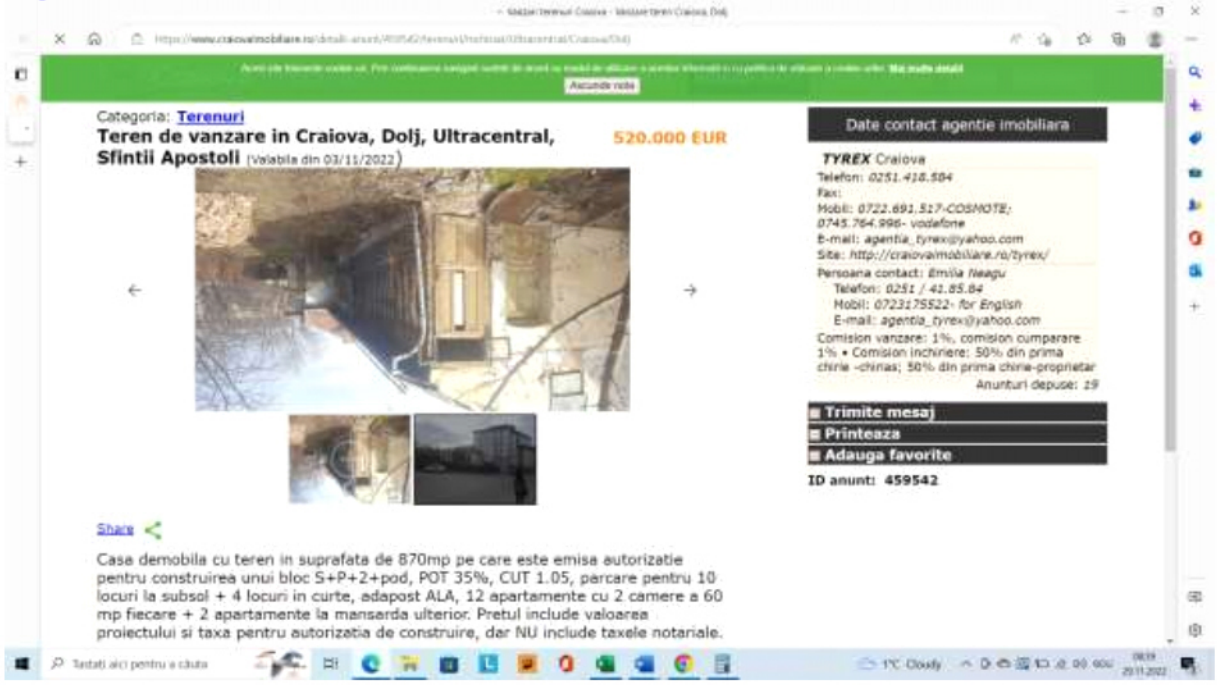
COMPARABILA 1

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



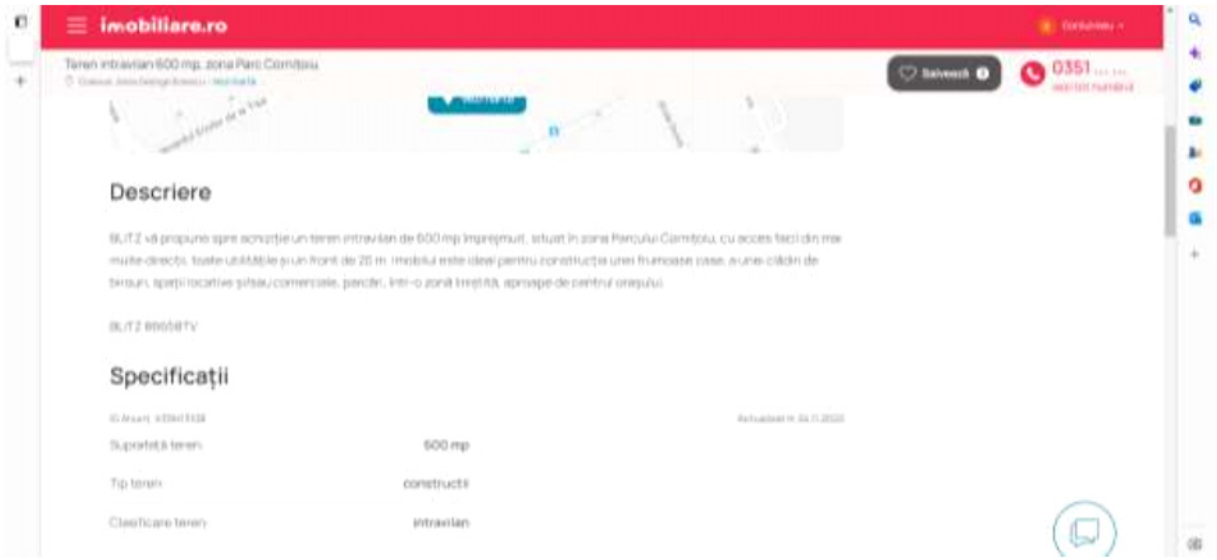
COMPARABILA 2

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



COMPARABILA 3
https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/calea-bucuresti/teren-constructii-de-vanzare-X17L131E0





Anexa 4 Documente de proprietate.

- Nota de Comanda nr. 189068 din 27.10.2022;
- Hotarire Consiliuliul Local al Municipiului Craiova nr. 563 din 27.10.2022;
- Referat aprobare nr. 177808 din 11.10.2022, al Directiei Patrimoniu;
- Raport nr. 177845 din 11.10.2022, al Directiei Patrimoniu;
- Anexa nr. 1 Plan de amplasament si delimitare a imobilului in urma alipirii;
- Anexa nr. 2 Plan de incadrare in zona;
- Raport de avizare nr. 178222 din 11.10.2022 al Directiei Juridice, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ;
- Cerere nr. inreg. 12412 din 15.09.2022, proprietari;
- Adresa informare nr. 37562 din 18.02.2022 a Directiei de urbanism si amenajarea teritoriului;
- Dispozitia nr. 20121 din 25.05.2008 emisa de Municipiul Craiova, de restituire in natura a terenului initial;
- Act de alipire, incheiere autentificare nr. 969 din 15.06.2015, incheiere legalizare copie nr. 1947 din 15.06.2017;
- Contract de vanzare, incheiere autentificare nr. 3093 din 31.10.2007;
- Act de alipire, incheiere de autentificare nr. 578 din 04.03.2019;
- Incheiere nr. 58926 din 12.04.2019;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 233960, numar cerere 21901 din 08.02.2022;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 233960, numar cerere 219845 din 04.11.2022;
- Certificat de urbanism nr. 193945 din 10.11.2022, emis in scopul de informare urbanistica

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

DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 189068/ 2022

Notă Comandă

Prin HCL nr.563/2022 se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a **imobilului teren, în suprafață de 1920 mp., situat în municipiul Craiova, Calea București, nr.56B, 56C, 56D, înscris în Cartea Funciară nr.233960 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 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. 33

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 Calea Bucureşti, nr.56B, 56C, 56D

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.177808/2022, raportul nr.177845/2022 al Direcţiei Patrimoniu și raportul de avizare nr.178222/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului-teren situat în Calea Bucureşti, nr.56B, 56C, 56D;

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 1920 mp., situat în municipiul Craiova, Calea Bucureşti, nr.56B, 56C, 56D, înscris în Cartea Funciară nr.233960 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. 177808/11.10.2022

Referat de aprobare
la Proiectul de hotărâre privind cumpărarea (achiziționarea) de către Municipiul Craiova, a imobilului - teren în suprafață de 1920 mp, situat în Craiova, Calea Bucuresti, nr. 56B, 56C, 56D, înscris Cartea Funciară nr. 233960 UAT Craiova

Prin adresa nr. 37562/2022 Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului ne informează că prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Craiova sub nr. 29571/08.02.2022 se solicită Certificat de Urbanism pentru ”construire locuinţe colective S+P+10 cu spatii comerciale la parter” .

De asemenea în adresa menționată mai sus este specificat faptul că în urma identificării în teren a imobilul - teren, situat în Craiova, Calea Bucuresti, nr. 56B, 56C, 56D, (fost nr. 236, fost nr. 26B, fost nr. 110H), jud. Dolj s-a constatat că acesta este impropriu construirii, o astfel de investiţie putând genera situaţii de disconfort locatarilor din zonă şi blocaje în trafic.

Având în vedere cele de mai sus este oportună inițierea unui proiect de hotărâre privind cumpărarea (achizitionarea) de către Municipiul Craiova a imobilului - teren în suprafață de 1920 mp, situat în Craiova, Calea Bucuresti, nr. 56B, 56C, 56D, înscris Cartea Funciară nr. 233960 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. 177845/11.10.2022

Avizat,
Primar
Lia Olguţa VASILESCU

RAPORT
privind cumpărarea (achiziționarea) de către Municipiul Craiova, a imobilului - teren în suprafață de 1920 mp, situat în Craiova, Calea Bucuresti, nr. 56B, 56C, 56D, înscris Cartea Funciară nr. 233960 UAT Craiova

Prin referatul de aprobare al proiectului de hotărâre iniţiat de Primarul Municipiului Craiova în conformitate cu prevederile art. 129 alin. (1) şi alin. 14, art. 139 alin. (1) şi alin. (3) lit. g) şi art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanţa de Urgenţă nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ se propune elaborarea de către Direcţia Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu a unui „Proiectul de hotărâre privind cumpărarea (achiziționarea) de către Municipiul Craiova, a imobilului - teren în suprafață de 1920 mp, situat în Craiova, Calea Bucuresti, nr. 56B, 56C, 56D, înscris Cartea Funciară nr. 233960 UAT Craiova".

Prin adresa nr. 37562/2022 Direcția de Urbanism şi Amenajarea Teritoriului ne informează că prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Craiova sub nr. 29571/08.02.2022 se solicită Certificat de Urbanism pentru "construire locuinţe colective S+P+10 cu spatii comerciale la parter".

De asemenea în adresa menționată mai sus este specificat faptul că în urma identificării în teren a imobilul - teren, situat în Craiova, Calea Bucuresti, nr. 56B, 56C, 56D, (fost nr. 236, fost nr. 26B, fost nr. 110H), jud. Dolj s-a constatat că acesta este impropriu construirii, o astfel de investiţie putând genera situaţii de disconfort locatarilor din zonă şi blocaje în trafic.

Având în vedere cele de mai sus şi în conformitate cu Referatul de aprobare nr. **177808/11.10.2022** este oportună inițierea unui proiect de hotărâre privind cumpărarea (achiziționarea) de către Municipiul Craiova a imobilului - teren în suprafață de 1920 mp, situat în Craiova, Calea Bucuresti, nr. 56B, 56C, 56D, (fost nr. 236, fost nr. 26B, fost nr. 110H), jud. Dolj înscris Cartea Funciară nr. 233960 UAT Craiova, teren ce este pretabil amenajării unui loc de joacă, a unor spații suplimentare de parcare sau spațiu verde.

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

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Craiova cu nr. 162412/2022, Radu Adrian Catalin şi Radu Simona Niculina, proprietari al imobilului – teren, conform Dispoziţiei Primarului Municipiului Craiova nr. 20121/25.05.2009, Contract de Vânzare Cumpărare autentificat sub nr. 3093/31.10.2007 şi Actelor de Alipire autentificat sub nr. 969/15.06.2015 şi nr. 578/04.03.2019, în suprafață de 1920 mp, situat în Craiova, Calea Bucuresti, nr. 56B, 56C, 56D, (fost nr. 236, fost nr. 26B, fost nr. 110H), jud. Dolj înscris Cartea Funciară nr. 233960 UAT Craiova îşi exprimă acordul prealabil privind vânzarea către Municipiul Craiova a imobilului – teren menţionat mai sus.

În conformitate cu dispoziţiile art. 129 alin. (1) din Ordonanţa de Urgenţă nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ, cu modificărilre şi completările ulterioare Consiliul local are iniţiativă şi hotărăşte, în condiţiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepţia celor care

sunt date prin lege în competenţa altor autorităţi ale administraţiei publice locale sau centrale.

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

1. Cumpărarea (achiziţionarea) de către Municipiul Craiova a imobilului - teren în suprafaţă de 1920 mp, situat în Craiova, Calea Bucuresti, nr. 56B, 56C, 56D, înscris Cartea Funciară nr. 233960 UAT Craiova, identificat conform plan de amplasament şi delimitare – anexa 1 parte integrantă la prezentul raport şi plan încadrare în zonă – anexa 2 parte integrantă la prezentul raport.

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

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

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

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

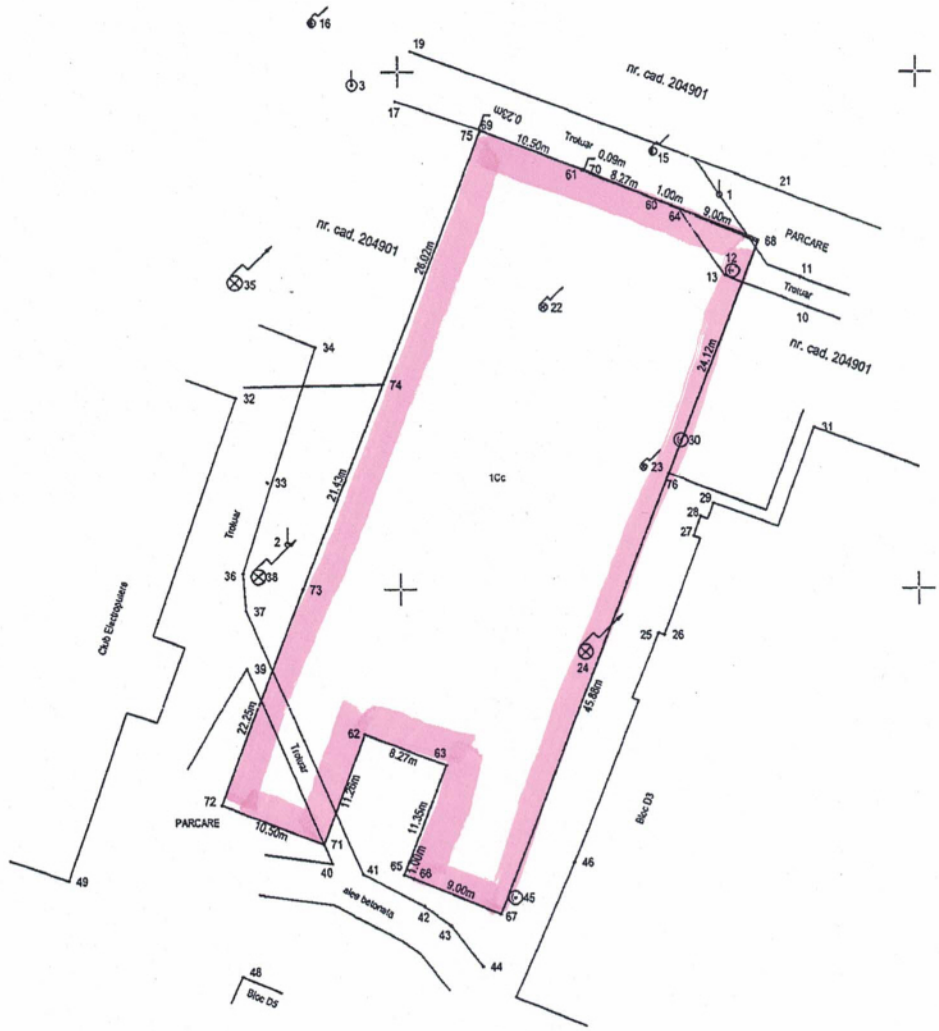
Şef Serviciu,
Lucian Cosmin MITUCĂ
Îmi asum responsabilitatea privind realitatea şi legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului
Data:
Semnătura:

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

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI IN URMA ALIPIRII
scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului:
232980		Strada Calea Bucuresti, nr. 56B, nr. 56C, nr. 56D (fost nr. 236), nr. 36B (fost nr. 110 H)
Cartea Funciara nr.	1920	Unitatea Administrativ Teritoriala(UAT):
		CRAIOVA

ANEXA 1



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	1920	Imprejmuit: limita conventionala
	Total	1920	

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

Suprafata totala masurata a imobilului= 1920mp

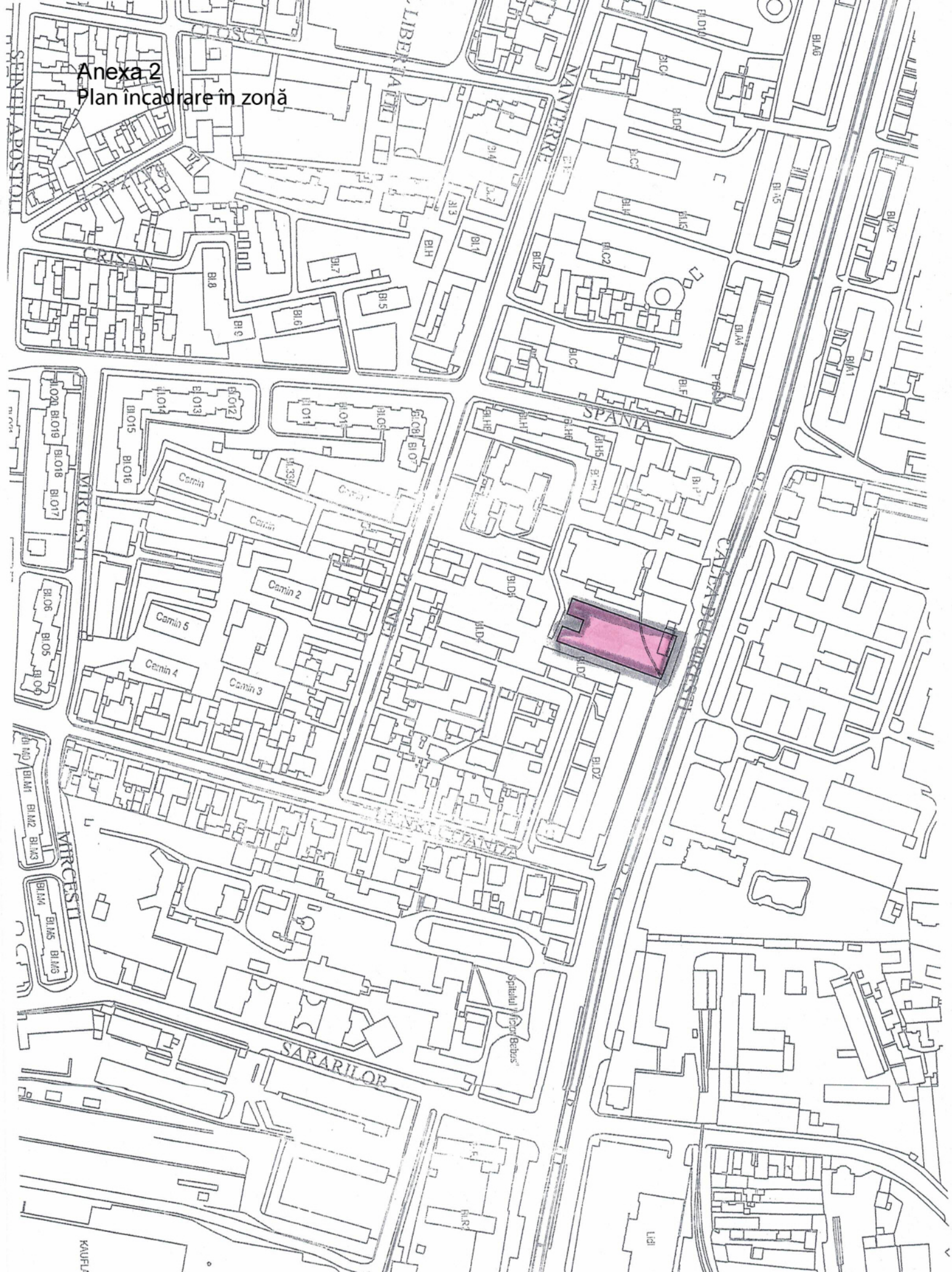
Executat, SC TOPO MILENIUM SRL prin OTEA CRISTIAN RADU

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatie cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

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

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Dolj
GRĂDINARU ADRIAN
CONSILIER

Anexa 2
Plan încadrare în zonă



MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ
Nr. 178222/11.10.2022

RAPORT DE AVIZARE

Avand în vedere:
- Referat de aprobare nr. 177808/2022 şi Raportul nr. 177845/2022 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 1920 mp, situat în Craiova, Calea Bucuresti, nr. 56B, 56C, 56D, înscris Cartea Funciară nr. 233960 UAT Craiova, identificat conform plan de amplasament şi delimitare – anexa 1 parte integrantă la prezentul raport şi plan încadrare în zonă – anexa 2 parte integrantă la prezentul raport.
2. Preţul de pornire al negocierii va fi stabilit pe baza raportului de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
3. Împuternicirea Primarului Municipiului Craiova să desemneze comisia de negociere, să reprezinte Municipiul Craiova la O.C.P.I. Dolj şi în faţa notarului public în vederea îndeplinirii condiţiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.
4. Cheltuielile ocazionate pentru perfectarea actelor notariale şi efectuarea procedurilor de de publicitate imobiliară prevăzute de lege vor fi suportate de către Municipiul Craiova.

Director
Ovidiu M
Îmi asum responsabili alitatea
si legalitatea in solida l inscrisului
Semna

Intocmit.
Cons.ju edelici
Imi asum responsabili alitatea actului
a

M. Galea
16.09.2022

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
C.I.C-I
Nr. 162412
Ziua 15 Luna 09 Anul 2022

Catre : Primaria Municipiului Craiova

In atentia Directiei Patrimoniu

Subsemnatii Radu Adrian Catalin si Radu Simona Niculina, domiciliati in Craiova, având calitatea de proprietari ai imobilului teren situat in Municipiul Craiova, strada (nscris in CF sub nr. 233960 a mun. Craiova, in suprafata de 1920 mp,

ca rapuns la adresa dvs cu nr. 37562 din 03.03.2022, prin care ne comunicati intentia de a achizitiona imobilul nostru sus mentionat, sens in care ne solicitati acceptul prealabil si documentatia relevanta,

va comunicam urmatoarele :

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

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

Cu stima, 15.09.2022

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

MOVEMENT
ROMANIAN
QUALITY
ISO 9001 CERTIFICAT 845C

DIRECŢIA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI
SERVICIUL URBANISM SI NOMENCLATURA URBANA
Nr. 37562/ 18.02. 2022

CATRE,
RECTIA PATRIMONIU

Urmare solicitarii numitilor RADU ADRIAN CATALIN SI RADU SIMONA-NICULINA inregistrata cu nr. 29571/08.02.2022, prin care se solicita certificat de urbanism pentru *construire locuinte colective S+P+10 cu spatii comerciale la parter*, va comunicam faptul ca in urma identificarii in teren a amplasamentului ce a facut obiectul solicitarii, s-a constatat ca acesta este impropriu construirii, o astefel de investitie putand genera situatii de disconfort locatarilor din zona, blocaje in trafic.

Totodata, amplasamentul este sitiuat in vecinatatea Teatrului Colibri, fiind pretabil pentru extinderea spatiului de joaca amenajat in imediata vecinatate.

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

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

ARHITECT SEF
Gabriela Mireanu

Nume şi prenume	Funcţia	Data	Semnătura
Verificat : Mihaela Ene	Şef serviciu	18.02.2022	
Întocmit : Barcan Violeta	Inspector	18.02.2022	

Lista de difuzare a copiilor documentului

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

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Str. A.I. Cuza, Nr. 7
Craiova, 200585

Tel.: 40251/416235
Fax: 40251/411561

consiliulocal@primariacraiova.ro
www.primariacraiova.ro

DISPOZIȚIA Nr. 2012/

de restituire în natură a terenului în suprafață de 555 mp și de acordare de despăgubiri pentru construcțiile demolate situat în Craiova, str. Calea București

privind soluționarea dosarului întocmit în baza notificării nr. **1166/N/2001** din data de 14.08.2001, depusă la Biroul Executorului Judecătoresc Balaci Titi prin care d-nul Olteanu Florin, domiciliat în cetățean român, solicită restituirea în natură sau acordarea de despăgubiri pentru imobilul (teren și construcție) situat în Craiova,

Potrivit contractului de vânzare- cumpărare de drepturi litigioase nr. 210/03.02.2009, numitul Olteanu Florin înstrăinează d-lui Radu Adrian Cătălin drepturile litigioase ce fac obiectul dosarului nr. 3285/63/2006 (3196/civ/2006 în format vechi), în care s-a pronunțat sentința civilă nr. 89/07.04.2008 a Tribunalului Dolj și care se află în apel la Curtea de Apel Craiova, privind restituirea suprafeței de teren de 1185 mp, situată în Craiova, și despăgubirile pentru construcția în suprafață de 179 mp, situată la aceeași adresă, notificat sub nr. 1166/N/2001, în temeiul Legii nr. 10/2001 la Primăria Municipiului Craiova. Prin prezentul contract de vanzare-cumpărare se cesionează de către petentul Olteanu Florin toate drepturile și obligațiile ce decurg din Dispoziția Primarului Municipiului Craiova nr. 9252/24.05.2006, prin care s-a dispus restituirea în natură a terenului în suprafață de 630 mp situat în Craiova, către Radu Adrian Cătălin.

Prin decizia nr. 51/18.02.2009 pronunțată de Curtea de Apel Craiova în dosarul nr. 3285/63/2006, definitivă și irevocabilă, s-a dispus anularea în parte a art. 1 și art. 4 din Dispoziția Primarului Municipiului Craiova nr. 9252/24.05.2006 în sensul restituirii în natură către contestatorul Radu Adrian Cătălin a suprafeței totale de 555 mp, situată în Craiova, Calea București, individualizat în schița anexă la raportul de expertiză, întocmit de expert Popa Marin, astfel: la N- între pct. 51-A-1 pe distanța de 9,27 m, vecin cu str. Calea București; la E- între pct. 1-6 pe dist. 70 m. vecin cu terenul restituit prin dispoziție reclamantului: la S- între pct. 6-B pe dist. 1M, vecin domeniu public, între pct. C-D pe dist de 8,27 m, vecin domeniu public: la V- între punctele D-C, pe dist de 11,35 m. vecin domeniu public și între pct. D-51 pe dist. De 58,65 m, vecin Ionescu Maria și Stoian Cătălin Liviu, teren din care 70 mp reprezintă suprafața restituită în natură și 485 mp suprafață în compensare.

De asemenea, se constată îndreptățirea reclamantului la măsuri reparatorii în echivalentul sumei de 67.639,4 lei pentru construcții în suprafață de 179 mp, menținând celelalte prevederi ale dispoziției.

Analizând actele depuse la dosarul de notificare nr. 1166/N/2001, se constată:

- terenul în suprafață de 70 mp. (din suprafața totală de 555 mp) cu vecinătățile: la N- str. Calea Bucureşti, la E- teren domeniu public, la S- domeniu public, la V - teren proprietate privată, este liber conform procesului-verbal privind starea de fapt a imobilului solicitat încheiat la data de 13.05.2009.

- diferența de teren în suprafață de 485 mp., cu vecinătățile: la N- str. Calea Bucureşti, la E- teren proprietate privată (reclamant), la S- domeniu public, la V - teren proprietate privată (Ionaşcu Denisa şi Stoian Cătălin), se atribuie în compensare, ca măsură reparatărie, conform procesului-verbal privind starea de fapt a imobilului încheiat la data de 27.04.2009;

- pentru construcții, în prezent demolate, în suprafață de 179 mp se acordă măsuri reparatorii în echivalentul sumei de 67.639,4 lei;

Conform referatului nr. **24190/2009** al Comisiei Locale pentru examinarea cererilor formulate potrivit prevederilor Legii nr.10/2001 înființată la nivelul Primăriei Municipiului Craiova, prin care se propune această măsură;

În conformitate cu dispozițiile art. 1 , art. 4, art. 7, art. 9, art.10, pct. 10, art. 25 şi art. 26 alin. 1 din Legea nr. 10/2001 republicată, coroborat cu prevederile Titlului VII din Legea nr. 247/2005, privind reforma în domeniile proprietății şi justiției, precum şi unele măsuri adiacente, cu prevederile H.G. nr. 250/03.04.2007 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare unitară a Legii nr. 10/2001 şi cu dispozițiile O.U.G. nr. 81/2007 pentru accelerarea procedurii de acordare a despăgubirilor aferente imobilelor preluate în mod abuziv de stat;

În conformitate cu prevederile art. 61 alin. (2), art. 68 (1) şi art. 115 alin.(1) lit. a din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 republicată;

PRIMARUL MUNICIPIULUI CRAIOVA

DISPUNE:

Art. 1 - Se modifică prin completare art. 1 din Dispoziția Primarului Municipiului Craiova nr. 9252/24.05.2006, în sensul că se restituie în natură - **teren în suprafață de 70 mp**, (pe lângă suprafața de 630 mp) din suprafața totală de 555 mp, (conform d.c. nr. 51/2009 a Curții de Apel Craiova) situat în Craiova, notificat sub **nr. 1166/N/2001** , având elementele de identificare cuprinse în raportul de expertiză şi procesul verbal privind starea de fapt încheiat la data de 13.05.2009 cu vecinătățile: la N- str. Calea Bucureşti, la E- teren domeniu public, la S- domeniu public, la V - teren proprietate privată numitului Radu Adrian Cătălin, domiciliat

Art. 2 Se restituie în natură, ca măsură reparatorie prin echivalent, diferența de teren de **485 mp** situată în Craiova, identificat conform raportului de expertiză şi procesului verbal privind starea de fapt încheiat la data de 27.04.2009, având următoarele vecinătăți:la N- str. Calea Bucureşti, la E- teren proprietate privată (reclamant), la S- domeniu public, la V - teren proprietate privată (Ionaşcu Denisa şi Stoian Cătălin) către Radu Adrian Cătălin.

Art. 3. - Prezenta dispoziție face dovada proprietății asupra imobilului teren în suprafață de 555 mp situat în Craiova, și constituie titlu executoriu după îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară.

Art. 4. - Punerea în executare a prezentei dispoziții se va face după exercitarea controlului de tutelă de către Instituția Prefectului Județului Dolj și acordarea vizei de legalitate asupra dispoziției.

Art. 5. - Îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară prevăzute la art.3 cad în sarcina persoanei menționată la art. 1 și art. 2, beneficiar al restituirii în natură a terenului în suprafață de 555 mp situat în Craiova, s udeţul Dolj.

Art. 6 Pentru imobilul notificat, situat în Craiova, **str. Calea Bucureşti nr. 236** imposibil de restituit în natură ,compus din construcții, în prezent demolate, în suprafață de 179 mp, **propunem acordarea de despăgubiri în condițiile Titlului VII din Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare,** în cuantumul sumei de 67.639,4 lei către petentul Radu Adrian Cătălin.

Art. 7 – Dosarul de notificare nr. 1166/N/2001 împreună cu dispoziția, vor fi predate Instituției Prefectului Județului Dolj în vederea centralizării, potrivit prevederilor art. 16 din Titlul VII al Legii nr. 247/2005-modificat și completat prin O.U.G. nr. 81/2007, pentru accelerarea procedurii de acordare a despăgubirilor aferente imobilelor preluate în mod abuziv, coroborate cu dispozițiile H.G. nr. 1095/2005.

Art. 8. - Prezenta dispoziție poate fi atacată, în conformitate cu prevederile art. 26 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 – republicată, cu modificările și completările ulterioare, în termen de 30 zile de la comunicare la Secția civilă a Tribunalului Dolj.

Art. 9. Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ și Serviciul Administrație Publică Locală vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei dispoziții și vor comunica dispoziția persoanei îndreptățite în conformitate cu prevederile art. 25 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 republicată.

Emisă astăzi 25.05.2009

PRE **R,**

Ec. Antoi **omoș** **lescu**

ROMÂNIA * JUD. DOLJ MUNICIPIUL CRAIOVA CONSILIUL LOCAL *

Vizat pentru legalitate,
Cons. ju

DUPLICAT

ACT DE ALIPIRE

Subsemnatul **RADU ADRIAN CATALIN**, cu domiciliul în municipiul

posesor al Cărții de Identitate seria SPCLEP Craiova, valabilă până la data de 03.10.2022, cod numeric personal , în **nume propriu**, în calitate de **proprietar**, doresc să alipesc următoarele suprafeţe de teren: ----------

- **LOTUL NR. 1 Cc** compus din **teren** situat în **intravilanul municipiului Craiova, strada Calea Bucureşti, numărul 56B** (fost Calea Bucureşti, numărul 236), **judeţul Dolj**, în suprafaţă de **485** (patrusuteoptzecișicinci) **metri pătraţi din actele de proprietate şi din măsurători**, care are **numărul cadastral 203336**, fiind intabulat în **Cartea Funciară numărul 203336 a localităţii Craiova** ; ----------

- **LOTUL NR. 2 Cc** compus din **teren** situat în **intravilanul municipiului Craiova, strada Calea Bucureşti, numărul 56C** (fost Calea Bucureşti, numărul 236), **judeţul Dolj**, în suprafaţă de **70** (şaptezeci) **metri pătraţi din actele de proprietate şi din măsurători**, care are **numărul cadastral 203261**, fiind intabulat în **Cartea Funciară numărul 203261 a localităţii Craiova** ; ----------

- **LOTUL NR. 3 Cc** compus din **teren** situat în **intravilanul municipiului Craiova, strada Calea Bucureşti, numărul 56D** (fost numărul 236), **judeţul Dolj**, în suprafaţă de **630** (şasesutetreizeci) **metri pătraţi din actele de proprietate şi din măsurători**, care are **numărul cadastral 213166**, fiind intabulat în **Cartea Funciară numărul 213166 a localităţii Craiova** ; ----------

Terenurile care se alipesc au fost dobândite de către proprietar, în baza Deciziei civile numărul 226 din data de 11.05.2012 a Tribunalului Dolj, emisă în Dosarul numărul 12847/215/2011, a Dispoziției numărul 20121 din data de 25.05.2009 emisă de Primăria Craiova și a Procesului-verbal de punere în executare din data de 21.01.2010 emis de aceeași instituție. ----------

Aceste suprafeţe de teren alipite, formează un corp comun de proprietate, în suprafaţă totală de 1.185 (unamieunasutăoptzecișicinci) metri pătraţi din actele de proprietate şi din măsurători, situat în **intravilanul municipiului Craiova, strada Calea Bucureşti, numerele 56B, 56C, 56D, judeţul Dolj,** căruia i s-a alocat **numărul cadastral 222701**, conform Referatului de admitere (alipire imobile) și planurilor de amplasament şi delimitare a imobilului cu propunerea de alipire înregistrate la Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Dolj - Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Craiova sub numărul 46973/29.04.2015.

Conform **extraselor de carte funciară pentru autentificare numerele 61817, 61811 şi 61808 din data de 02.06.2015** eliberate de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Dolj - Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Craiova, asupra imobilelor este notată recepția propunerii de comasare (alipire) a imobilelor,

în baza Actului administrativ numărul 2974 din data de 12.05.2015 emis de SPI, sarcini care se vor radia din oficiu la intabularea prezentului act. ----------

COPIE

În scopul alipirii acestor terenuri, Primăria municipiului Craiova, județul Dolj, a eliberat Certificatul de urbanism numărul 258 din data de 26.02.2015. ----------

Întocmit intr-un exemplar original care se va păstra în arhivă, astăzi **15 iunie 2015** de **Biroul Notarului Public Balaci Eugen** din Municipiul Craiova, strada Romania Muncitoare, numărul 13A, județul Dolj. ----------

SEMNĂTURA:
S.S. RADU ADRIAN CATALIN

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
BALACI EUGEN
Licența de functionare numarul 2241/1973/13.11.2013
SEDIUL : municipiul Craiova, strada România Muncitoare, număr 13A, județ Dolj
Telefon : 0351.43.11.02, Fax : 0351.43.11.27
Telefon mobil 0745.533.478

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 969
Anul 2015, luna iunie, ziua 15

În fața mea, **BALACI EUGEN**, **Notar Public** la sediul biroului, s-a prezentat:--
RADU ADRIAN CATALIN, cu domiciliul în r
ntamentul 9, județ Dolj, posesor al
Cărții de Identitate seria ă de SPCLEP Craiova. valabilă
până la data de 03.10.2022, cod numeric personal i **nume propriu**; ----------

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

În temeiul articolului 12 litera b din Legea numărul 36/1995, **se declară autentic prezentul înscris.**----------

S-a încasat onorariul în sumă de 525 lei + TVA 126 lei, achitat cu bon fiscal. --

Intabularea în Cartea Funciară este în sumă de 60 lei, achitat cu chitanța numărul 151137/2015. ----------

Extrasele de Cartea Funciară în sumă totală de 120 lei, achitate cu chitanțele numerele 151047/2015, 151048/2015 și 151049/2015. ----------

NOTAR PUBLIC
S.S. BALACI EUGEN

Prezentul duplicat s-a întocmit în 3 (trei) exemplare, de **BALACI EUGEN**, **notar public**, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.----------

NC
BALA

CONTRACT DE VÂNZARE- CUMPĂRARE

Subsemnatul **SANDU COSMIN,** necăsătorit. cu domiciliul în
l. Dolj, identificat cu CI seria). de Pol. Craiova, CNP
declar că vând domnului **RADU ADRIAN-CATALIN,** căsătorit. cu dom
Dolj, identificat cu CI seria liberat de Pol. Craiova, CNP
erenul intravilan proprietatea mea situat în **Craiova, Calea Bucureşti, nr. 36B, (fost** l **.ad. Dolj,** in suprafaţă de **735 mp**, cu destinaţia curti-construcţii, care are următoarele amplasamente şi vecinătăţi: **la Nord:** Calea Bucuresti, **la Sud:** domeniu public (alee acces blocuri), **la Est:** domeniu public şi **la Vest:** domeniu public, identificat cu număr cadastral provizoriu **20693.**

Terenul descris mai sus a fost dobândit prin cumpărare asa cum rezultă din contractul de vanzare-cumpărare nr. 4064/2006 autentificat la BNP Tomita Andrei din Craiova, inscris in Cartea Funciara nr. **49003** a localitatii Craiova.

Eu, vânzătorul, declar sub sancţiunile prevăzute de art.292 Cod Penal privind falsul în declaraţii că acest teren ce formează obiectul prezentului contract este proprietatea mea, fără să fi trecut în proprietatea statului în baza vreunui act normativ, că anterior autentificării prezentului act nu l-am înstrăinat în nici un mod altor persoane fizice sau juridice, prin act sub semnătură privată sau autentic, nu a ieşit din circuitul civil şi nu formează obiectul vreunui litigiu la instanţele judecătoreşti, înţelegând să îl garantez pe cumpărător împotriva oricăror evicţiuni totale sau parţiale.

Totodată declar că acest teren este ipotecat în favoarea SC Volksbank Romania SA, pentru suma de 264.528Euro + dobânzi, in baza contractului de ipoteca nr. 4064/2006 autentificat la BNP Tomita Andrei din Craiova, aşa cum rezultă din extrasul de carte funciara nr.68999/26.10.2007 eliberat de ANCPI Craiova-Biroul de Carte Funciară, iar banca Volksbank Romania SA şi-a exprimat acordul privind înstrăinarea acestui teren aşa cum rezultă din adresa nr. 2969/31.10.2007.

Preţul vânzării terenului descris mai sus este de **140.000 Euro (una sută patruzeci mii Euro)** echivalentul a **468.062 RON (patru sute şaizeci şi opt mii şaizeci şi doi lei)** calculat la cursul oficial al monedei Euro la BNR de astăzi, 31.10.2007, pe care l-am încasat în întregime de la cumpărător astăzi, data autentificării prezentului contract.

Transmiterea proprietăţii de drept si de fapt a terenului se face către cumpărător începând de astăzi, data autentificării prezentului contract.

Eu, **RADU ADRIAN-CATALIN,** declar că am cumpărat de la domnul **SANDU COSMIN,** terenul descris mai sus cu preţul de **140.000 Euro (una sută patruzeci mii Euro)** echivalentul a **468.062 RON (patru sute şaizeci şi opt mii şaizeci şi doi lei)** calculat la cursul oficial al monedei Euro la BNR de astăzi, 31.10.2007, pe care l-am achitat în întregime astăzi, data autentificării prezentului contract.

Cunosc situaţia de drept şi de fapt a terenului ce îl cumpăr, ştiu că a fost dobândit de vânzător în condiţiile arătate mai sus, că nu a ieşit din circuitul civil şi nu a trecut în proprietatea statului în baza vreunui act normativ, înţelegând să-l dobândesc pe riscul meu.

Eu, cumpărătorul declar că sunt căsătorit cu **Radu Simona Niculina** şi am luat la cunoştinţă de prevederile art. 30 din Codul Familiei privind regimul comunităţii bunurilor.

Totodată eu, cumpărătorul declar că mă voi adresa personal Primăriei -Administraţia Financiară- Serviciul Impozite şi Taxe pentru înregistrarea în evidenţele fiscale a prezentului contract de vânzare-cumpărare în termen de 30 (treizeci) de zile începând de astăzi, data autentificării prezentului contract, fără obligativitatea întabulării prealabile a actului de proprietate.

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

Noi, părţile contractante, am citit prezentul act şi suntem de acord cu conţinutul acestuia şi totodată declaram că am luat cunoştinţă de prevederile art.6 din Ordonanţa Guvernului nr.12/1998 privind taxele pentru activitatea notarială care prevăd că e nulă vânzarea prin care părţile se înţeleg ca printr-un act ascuns să declare un preţ mai mare decât cel care se declară în actul autentic, nulitate care se extinde atât asupra actului ascuns cât şi asupra celui autentic, precum şi de dispoziţiile Legii pentru combaterea ev nii fiscale şi declarăm că nu am încheiat nici o convenţie sub semnătură privată între noi o agenţie imobiliară anterioară semnării prezentului contract.

Tehnored ultiplicat în 7 (şapte) exemplare, astăzi, 31 octombrie 2007, la Biroul Notarilor Publici asociaţi D ţă şi Andrei Tomiţă, din Craiova, Str. Th. Aman, bl. 97apt., sc. D, ap. 5-6, jud. Dolj.

VANZĂT

CUMPĂRĂTOR

ROMÂNIA
BIROUL NOTARILOR PUBLICI ASOCIAȚI
DANA TOMIȚĂ și ANDREI TOMIȚĂ
Craiova, str. Th. Aman, bl. 97 apt., sc. D, ap. 5-6, jud. Dolj
Tel: 0251-523313 / 0740-005545
Web: www.tomita.ro / Email: birou@tomita.ro

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 3093

Anul 2007 Luna, octombrie, Ziua 31

În fața mea, **ANDREI TOMIȚĂ**, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

1. SANDU COSMIN, cu domiciliul în
jud. Dolj, identificat cu CI seria elib. de Pol. Craiova, CNP
in calitate de vanzator,

2.RADU ADRIAN-CATALIN cu domiciliul în
Dolj, identificat cu CI seria I liberat de Pol. Craiova, CNP
în calitate de cumparator,

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

În temeiul art. 8 lit. b din Legea 36/1995 **SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

S-a taxat cu suma de 11.361RON cu chitanta nr. 4784822/2007, din care :
- suma de 5.680,50 RON – venit la Bugetul Local Craiova – Dolj.
- suma de 4.544,40 RON – venit la Bugetul Consolidat.
- suma de 1.136,10 RON – venit la Bugetul ANCPI.

S-a perceput onorariul de 560 RON inclusiv TVA cu chitanţa nr. 8728/2007.

NOTAR PUB
ANDREI TOI
ANDREI - NOT
CRAIOVA

DUPLICAT

ACT DE ALIPIRE

Subsemnații, ----------

1. RADU ADRIAN CĂTĂLIN, cu domiciliul în municipiul [illegible] deţul Dolj, identificat prin Carte de [illegible] emisă de SPCLEP Craiova, valabilă până la data de 03.10.2028, cod numeric personal [illegible] ----------

2. RADU SIMONA - NICULINA, cu domiciliul [illegible] Dolj, identificată [illegible] Craiova, ----------

dorim să alipim următoarele suprafeţe de teren: ----------

LOTUL NR. 1 – compus din **terenul în suprafață de 1.185 (unamieunasutăoptzecișicinci) metri pătrați**, situat în **intravilanul municipiului Craiova, strada Calea București numărul 56B, 56C și 56D, (fost numărul 236), judeţul Dolj.** ----------

Imobilul este identificat prin **numărul cadastral 222701**, fiind intabulat în **Cartea Funciară numărul 222701, a localității Craiova** .----------

Imobilul este liber de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, conform **extrasului de carte funciară pentru autentificare numărul 32090, din data de 20.02.2019,** eliberat de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Dolj - Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Craiova, fiind notată sub B3 recepția propunerii de comasare (alipire) a imobilului din prezenta carte funciară cu imobilul din cartea funciară 211725, ce urmează a fi radiată odată cu înscrierea prezentului act în cartea funciară. ----------

Inițial, soții Radu Adrian Cătălin și Radu Simona-Niculina au cumpărat drepturile litigioase ce au făcut obiectul Dosarului numărul 3285/63/2006, conform Contractului de vânzare-cumpărare de drepturi litigioase autentificat sub numărul 210 în data de 03.02.2009 de Notar Public Sandu Cosmin, cu sediul în municipiul Craiova, cu privire la restituirea în natură a terenului de 1.185 (unamieunasută optzecișicini) metri pătrați situat în intravilanul municipiului Craiova, strada Calea București numărul numărul 236, judeţul Dolj.----------

Ulterior, prin Dispoziția numărul 20121 din data de 25.05.2009 emisă de Primăria Municipiului Craiova, se restituie în natură, ca măsură reparatorie prin echivalent, terenul situat în intravilanul municipiului Craiova, strada Calea București numărul numărul 236, judeţul Dolj, în suprafață totală de 555 (cincisute cincizecișicinci) metri pătrați în favoarea soților Radu Adrian Cătălin și Radu Simona-Niculina, compus din suprafața de 70 (șaptezeci) metri pătrți și suprafața de 485 (patrusuteoptzecișicinci) metri pătrați.----------

Prin Decizia civilă numărul 226/2012, pronunțată la data de 11.05.2012 de Tribunalul Dolj, în Dosarul numărul 12847/215/2011*, rămasă definitivă și irevocabilă prin nerecurare, s-a constatat existența dreptului de proprietate al soților Radu Adrian Cătălin și Radu Simona-Niculina asupra terenului în suprafață de 630 (șasesutetreizeci) metri pătrați, situat în intravilanul municipiului Craiova, strada Calea București numărul numărul 236, judeţul Dolj.----------

Prin Actul de alipire autentificat sub numărul 969 din data de 15.06.2015 de Notar Public Balaci Eugen, cu sediul în municipiul Craiova, cele trei suprafețe de

teren sus amintite, respectiv de 485 (patrusuteoptzecișicinci) metri pătrați, 70 (șaptezeci) metri pătrți și 630 (șasesutetreizeci) metri pătrați, au fost alipite, rezultând un singur corp de proprietate în suprafață de 1.185 (unamieunasutăoptzecișicinci) metri pătrați, identificat prin numărul cadastral 222701.----------

B) **LOTUL NR. 2** – compus din **teren în suprafață de 735 (șaptesutetreizecișicinci) metri pătrați, situat în intravilanul municipiului Craiova, Calea București, numărul 36B, (fost numărul 110H), județul Dolj.** -------

Imobilul este identificat prin **numărul cadastral 20693**, fiind intabulat în **Cartea Funciară numărul 211725, a localității Craiova.** ----------

Imobilul este liber de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, conform **extrasului de carte funciară pentru autentificare numărul 32085, din data de 20.02.2019,** eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj - Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Craiova, fiind notată sub B2 recepția propunerii de comasare (alipire) a imobilului din prezenta carte funciară cu imobilul din cartea funciară 222701, ce urmează a fi radiată odată cu înscrierea prezentului act în cartea funciară. ----------

Terenul dobândit prin cumpărare, conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub numărul 3093 din data de 31 octombrie 2007, de Notar Public Andrei Tomiță, cu sediul în municipiul Craiova. ----------

Aceste suprafeţe de teren alipite, formează un corp comun de proprietate, în suprafaţă de 1.920 (unamienouăsutedouăzeci) metri pătraţi, situat în **intravilanul municipiului Craiova, strada Calea București numărul 56B, 56C şi 56D, (fost numărul 236), numărul 36B, (fost numărul 110H), judeţul Dolj,** căruia i s-a alocat **numărul cadastral 233960**, conform Referatului de admitere (alipire imobile) înregistrat la Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Dolj - Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Craiova sub numărul 20457, din data de 04.02.2019. ----------

Subsemnații, Radu Adrian Cătălin și Radu Simona-Niculina, declarăm că la data autentificării prezentului act de alipire, acesta nu se face în scopul realizării de constucții sau lucrări de infrastructură. ----------

Totodată, declarăm că nu ne sunt aplicabile dispozițiile Legii numărul 151/2015 privind procedura insolvenței persoanelor fizice și nu figurăm înscriși ca debitori în această procedură. ----------

Declarăm că am citit cuprinsul prezentului act, ne-au fost explicate de către notarul public, conținutul și efectele lui juridice și, constatând că acesta exprimă voința noastră neviciată, îl semnăm în forma în care acesta a fost redactat și stăruim în autentificarea lui, astfel că, în caz de litigiu, evicțiune sau orice alte neînțelegeri ce s-ar ivi din reaua credință a noastră, a părților din acest act sau din declarațiile false, privind prezentul act, nu avem niciun fel de pretenții de nicio natură, inclusiv

Întocmit într-un exemplar original, care se va păstra în arhivă, astăzi, data autentificării, la sediul **Societății Profesionale Notariale „Balaci Eugen„** din Municipiul Craiova, Strada România Muncitoare numărul 13A, județul Dolj. ----------

SEMNĂTURI:

S.S. RADU ADRIAN CĂTĂLIN **S.S. RADU SIMONA - NICULINA**

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
BALACI EUGEN
Licența de functionare numarul 131/3930/25.04.2018
SEDIUL : municipiul Craiova, strada România Muncitoare, număr 13A, județ Dolj
Telefon : 0351.43.11.02, Fax : 0351.43.11.27
Telefon mobil 0745.533.478

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 578
Anul 2019, luna martie, ziua 04

În faţa mea, **BALACI EUGEN, Notar Public,** la sediul biroului, s-au prezentat:-

1. RADU ADRIAN CĂTĂLIN, cu domiciliul în [illegible] deţul Dolj, identificat prin Carte de identitate seria [illegible] SPCLEP Craiova, valabilă până la data de [illegible] od numeric personal **n nume propriu,**----------

2. RADU [illegible] ULINA, cu domiciliul în [illegible] Dolj, identificată prin Carte de identitate [illegible]

nume propriu,----------

care, după ce au citit actul, a declarat ca i-au înţeles conţinutul, că cele cuprinse în act reprezintă voinţa lor, au consimţit la autentificarea prezentului înscris şi au semnat unicul exemplar.----------

În temeiul articolului 12 litera b din Legea numărul 36/1995, **se declară autentic prezentul înscris.**----------

S-a încasat onorariul în sumă de 450 lei + TVA 85,50 lei, achitat cu bon fiscal.

Intabularea în Cartea Funciară este în sumă de 60 lei, achitat cu chitanță.------

NO[illegible]PUBLIC

S.S. E[illegible]UGEN

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 (patru) exemplare, de [illegible]EN, notar public, astăzi, data autentificării actului, are aceeaşi forţă prob[illegible]ul.-------

C

ANCPI

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

Dosarul nr. 58926 / 27-03-2019

INCHEIERE Nr. 58926

Registrator: ILEANA STANCIU **Asistent:** DANA ELENA DOGARU

Asupra cererii introduse de RADU ADRIAN CATALIN domiciliat
Jud. Dolj privind Dezmembrare/Comasare in cartea funciara, in baza:
-Act Notarial nr.ACT DE ALIPIRE AUT NR.578/04-03-2019 emis de BNP BALACI E.;
-Act Administrativ nr.REFERAT 1582/BAR/12-02-2019 emis de SERVICIUL CADASTRU;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:
-
pentru serviciul avand codul 222
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 222701, inscris in cartea funciara 222701 UAT Craiova avand proprietarii: RADU ADRIAN-CATALIN in cota de 1/1 de sub B.2, ;
- imobilul cu nr. cadastral 20693, inscris in cartea funciara 211725 UAT Craiova avand proprietarii: RADU ADRIAN CATALIN, RADU SIMONA NICULINA in cota de 1/1 de sub B.1, ;
- Se infiinteaza cf. 233960 a imobilului cu nr. cad. 233960/Craiova ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile:
-- nr.cad.211725\cf.211725;
-- nr.cad.222701\cf.222701;
asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 233960 UAT Craiova;
- Se sisteaza cartea funciara 211725 a imobilului cu numarul cadastral 211725/Craiova ca urmare a alipirii acestuia in imobilul 233960/Craiova asupra A.1 sub B.4 din cartea funciara 211725 UAT Craiova;
- Se noteaza radierea mentiunii de sub B3,B6 asupra A.1 sub B.7 din cartea funciara 233960 UAT Craiova;
- Se sisteaza cartea funciara 222701 a imobilului cu numarul cadastral 222701/Craiova ca urmare a alipirii acestuia in imobilul 233960/Craiova asupra A.1 sub B.6 din cartea funciara 222701 UAT Craiova;

Prezenta se va comunica părţilor:
BALACI EUGEN

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

Data soluţionării,	Registrator,		Registrator,
12-04-2019	ILEANA STANCIU		DOGARU
	(parafa si		*semnătura)*

) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 62 all. [illegible] Regulamentului de avizare, autorizare şi inscriere in evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

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

Nr. cerere	21901
Ziua	08
Luna	02
Anul	2022

Cod verificare
100112409449

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 233960 Craiova

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Craiova, Str Calea Bucuresti , Jud. Dolj, nr. 56B, nr. 56C, nr. 56D (fost nr. 236), nr. 36B (fost nr. 110 H)

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	233960	1.920	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
58926 / 27/03/2019		
Act Notarial nr. ACT DE ALIPIRE AUT NR.578, din 04/03/2019 emis de BNP BALACI E.;		
B1	Se infiinteaza cf. 233960 a imobilului cu nr. cad. 233960/Craiova ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: ~- nr.cad.211725\cf.211725; ~- nr.cad.222701\cf.222701;	A1
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3093, din 31/10/2007 emis de NP Andrei Tomita; Act Administrativ nr. DISPOZITIE nr. 20121, din 25/05/2009 emis de PRIMARIA CRAIOVA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **RADU ADRIAN CATALIN** 2) **RADU SIMONA NICULINA** *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 211725/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 71213 din 05/11/2007; (provenita din conversia CF 49003)*	
Act Notarial nr. act de alipire aut. nr. 969, din 15/06/2015 emis de NP. Balaci Eugen;		
B4	Se infiinteaza cartea funciara 222701 a imobilului cu numarul cadastral 222701/Craiova, rezultat din alipirea urmatoarelor imobile: ~-nr.cad.203336 din cf.203336 care se sisteaza;~-nr.cad.203261 din cf.203261 care se sisteaza;~-nr.cad.213166 din cf.213166 care se sisteaza;	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 222701/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 68421 din 16/06/2015;	

C. Partea III. SARCINI .

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

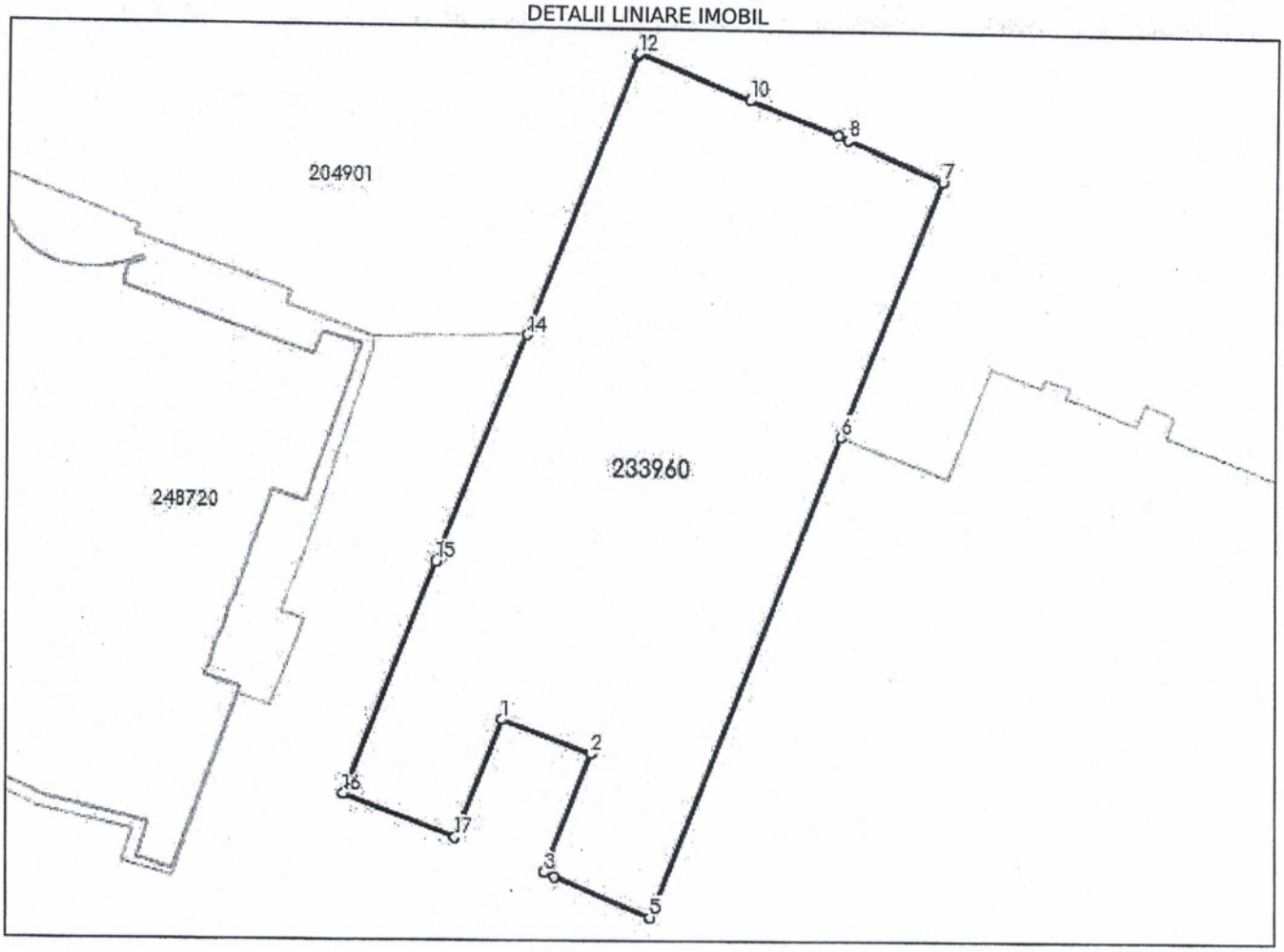
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
233960	1.920	

* 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	1.920	-	-	-	Imprejmuit: limita conventionala.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	8.27
2	3	11.35
3	4	1.0
4	5	9.0
5	6	45.876
6	7	24.125

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	8	9.0
8	9	1.0
9	10	8.27
10	11	0.087
11	12	10.5
12	13	0.226
13	14	26.017
14	15	21.429
15	16	22.254
16	17	10.5
17	1	11.264

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

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

Data şi ora generării,
08/02/2022, 10:47

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

Nr. cerere	219845
Ziua	04
Luna	11
Anul	2022

Cod verificare
100120716659

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 233960 Craiova

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Craiova, Str Calea Bucuresti , Jud. Dolj, nr. 56B, nr. 56C, nr. 56D (fost nr. 236), nr. 36B (fost nr. 110 H)

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	233960	1.920	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
58926 / 27/03/2019		
Act Notarial nr. ACT DE ALIPIRE AUT NR.578, din 04/03/2019 emis de BNP BALACI E.;		
B1	Se infiinteaza cf. 233960 a imobilului cu nr. cad. 233960/Craiova ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: ~- nr.cad.211725\cf.211725; ~- nr.cad.222701\cf.222701;	A1
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3093, din 31/10/2007 emis de NP Andrei Tomita; Act Administrativ nr. DISPOZITIE nr. 20121, din 25/05/2009 emis de PRIMARIA CRAIOVA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **RADU ADRIAN CATALIN** 2) **RADU SIMONA NICULINA**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 211725/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 71213 din 05/11/2007; (provenita din conversia CF 49003)	
Act Notarial nr. act de alipire aut. nr. 969, din 15/06/2015 emis de NP. Balaci Eugen;		
B4	Se infiinteaza cartea funciara 222701 a imobilului cu numarul cadastral 222701/Craiova, rezultat din alipirea urmatoarelor imobile: ~-nr.cad.203336 din cf.203336 care se sisteaza;~-nr.cad.203261 din cf.203261 care se sisteaza;~-nr.cad.213166 din cf.213166 care se sisteaza;	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 222701/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 68421 din 16/06/2015;	

C. Partea III. SARCINI .

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

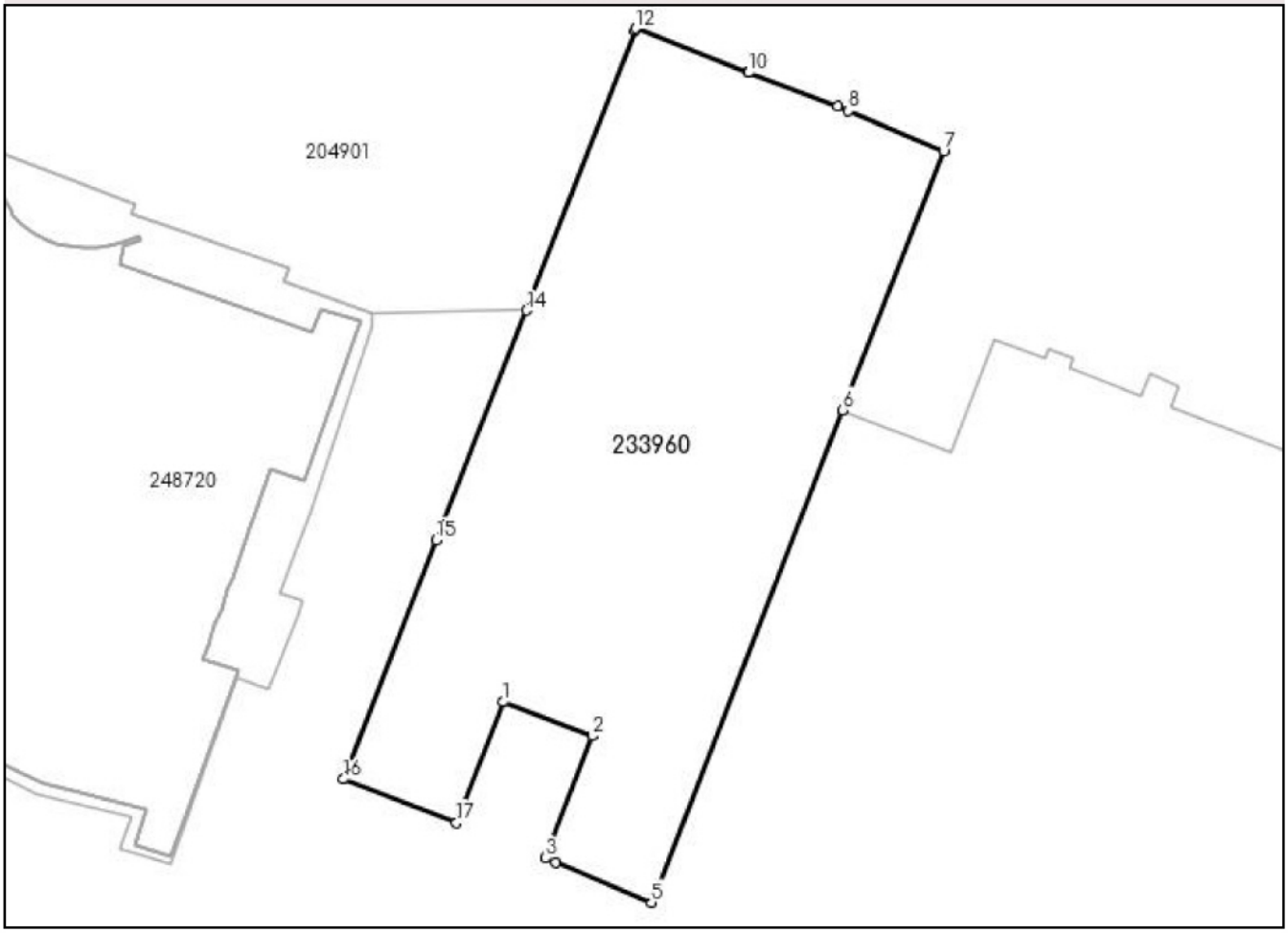
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
233960	1.920	

* 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	1.920	-	-	-	Imprejmuit: limita conventionala.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	8.27
2	3	11.35
3	4	1.0
4	5	9.0
5	6	45.876
6	7	24.125

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	8	9.0
8	9	1.0
9	10	8.27
10	11	0.087
11	12	10.5
12	13	0.226
13	14	26.017
14	15	21.429
15	16	22.254
16	17	10.5
17	1	11.264

**** 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. 193945 din 10.11.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1934 din 10.11.2022

În scopul: informare urbanistica

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL CRAIOVA REPREZENTAT DE PRIMAR LIA OLGUTA VASILESCU PRIN DELEGAT DIRECTOR EXECUTIV GILEA IONUT PENTRU RADU ADRIAN CATALIN
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. 193945 din 04/11/2022
pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în judeţul Dolj, Municipiul Craiova, satul -, sector -, cod poştal -, Calea Bucureşti, nr. 56B, 56C, 56D, bloc -, sc. -, et. -, ap. -, sau înscris în C.F. UAT Craiova, nr. 233960, numărul topografic al parcelei ____ sau identificat prin (3)
plan de situaţie, număr cadastral:233960

în temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism nr. - faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Judeţean/Local Craiova nr. 23/2000, 543/2018
În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicata, cu modificările si completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC
Teren intravilan proprietate privată a numitilor Radu Adrian Catalin si Radu Simona Niculina, conform extras CF nr.233960/08.02.2022

2. REGIMUL ECONOMIC
Folosinta actuală a terenului - curţi construcţii
Destinaţia după PUG -zona locuinte colective, afectat partial de strada propusa prin PUG
Suprafata terenului -1.920 mp

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

3. REGIMUL TEHNIC

Conform PUG aprobat cu HCL 23/2000 si prelungire valabilitate cu HCL 543/2018 UTR LI 8 amplasamentul este situat în zonă de locuinţe colective cu regim maxim de inaltime P+3-10 cu POTmax=20% si CUTmax=2,20. Retragerile pentru construire si pentru imprejmuire sunt de minim 20,25ml din axul propus al str. Calea Bucuresti. Funcţiunea dominantă este locuirea în locuinte colective in zonele LI. Funcţiunile complementare admise ale zonei sunt: instituţii publice si servicii; spaţii verzi amenajate; accese pietonale si carosabile, parcaje, garaje; retele tehnico-edilitare si construcţii aferente. Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea inăţimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fără ca diferenţa de înălţime sa depăşească cu mai mult de doua niveluri clădirile imediat invecinate. Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora si nu depreciază aspectul general al zonei; Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradicţie cu aspectul general al zonei si depreciază valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisă;
Se propune informare urbanistica pentru terenul in S. = 1.920 mp din acte si din masuratori cu nr. cadastral 233960.
Terenul este construibil in zona neafectată de stradă propusă prin P.U.G., în următoarele condiţii: destinaţia: zonă de locuinţe colective, regim max. de înălţime P+3-10, P.O.T. max. = 20% si C.U.T. max. = 2,20 partial afectat de stradă propusă prin P.U.G. - cu retrageri de min. 20,25 ml din axul propus al str. Calea Bucuresti. Plan de situaţie pe suport topo vizat de O.C.P.I cu transpunerea reglementărilor urbanistice (afectat parţial de stradă propusă prin PUG) cu situaţia existentă şi propusă - cu amplasarea constructiei strict în zona neafectată de stradă propusă prin P.U.G., cu poziţionarea construcţiilor învecinate, regimul lor de înălţime şi distanţa de la acestea la limita de proprietate. Se vor respecta prevederile Codului Civil pe limita de proprietate privind picătura la streaşină şi servitutea de vedere; Scurgerea apelor pluviale se va face in incinta proprietăţii; Se vor amenaja spaţii verzi si plantate conform R.G.U; Se vor amenaja locuri de parcare in incinta proprietatii, conform R.L.U. aprobat cu H.C.L. nr. 489/2021 si respectarea NP 24/1997 normativ pentru proiectarea si execuţia parcajelor pentru autoturisme. Construcţiile la o distanţă mai mica de 60 cm faţă de limita de proprietate implică acordul autentificat al proprietarilor implicaţi în această condiţie; Se va respecta Legea nr. 114/1996 a locuinţei. Se poate construi numai cu avizul favorabil al deţinătorilor de reţele din zonă şi cu respectarea condiţiilor din acestea; Se vor respecta prevederile R.L.U. aprobat cu H.C.L. nr. 505/2011 - privind faţadele si cromatica clădirilor, modificată prin H.C.L. nr. 304/2015 si H.C.L. nr. 231/2021; Branşamentele/racordurile la utilităţi se vor realiza conform art.11, alin.7) lit e, din Legea nr. 50/1991, in baza acordului/ autorizaţiei administratorului drumului. Se vor respecta dispoziţiile art. 14,15 si 17 din Legea nr. 372/2005 modificată. Se va respecta OMS 119/2014, art.3, alin.2 în situaţia în care proiectul de amplasare a clădirilor evidenţiază că distanţa dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puţin egală cu înălţimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire (ampl. clădirilor destinate locuinţelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată minimă de 1 1/2 ore la solstiţiu de iarnă a încăperilor din clădirea cea mai înaltă). Simulare foto.

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

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.

ÎNTOCMIT
Livia Cristina Calin

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:

☐ alimentare cu apă - Compania de Apa Oltenia

☐ canalizare - Compania de Apa Oltenia

☐ alimentare cu energie electrica - CEZ - Distributie Energie Oltenia

☐ alimentare cu energie termica - SC Termo Urban Craiova SRL

☐ S.C. CONPET

☐ S.N.P. PETROM

☐ Acord autentificat al proprietarilor perimetral afectati de functiune

☐ gaze naturale - ENGIE - Distrigaz Sud Retele

☐ telefonizare - Orange Romania Cominications SA

☐ salubritate - SC Iridex Group Salubritate SRL

☐ transport urban - RAT Craiova

☐ Politia Rutiera

☐ Prime Telecom

Alte avize/acorduri:

☐ STGN Medias

☐ SNGN Romgaz Ploiesti

☐ TRANSELECTRICA

☐ S.C. Flash Lightning Service S.A.

☐ TERMOELECTRICA

☐ S.E. CRAIOVA 2

☐ 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 certifica... re valabilitatea de **12** luni de la data emiterii

P
Lia Olg

SE(
N

P1
Ile

Achitat taxa de ....
Prezentul certificat onform chitanţei nr ..... din .....
ost transmis solicitantului **DIRECT** la data de

PT. ŞE
Ştefa

Li

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

se prelungeşte valabilitatea
Certificatului de urbanism

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

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

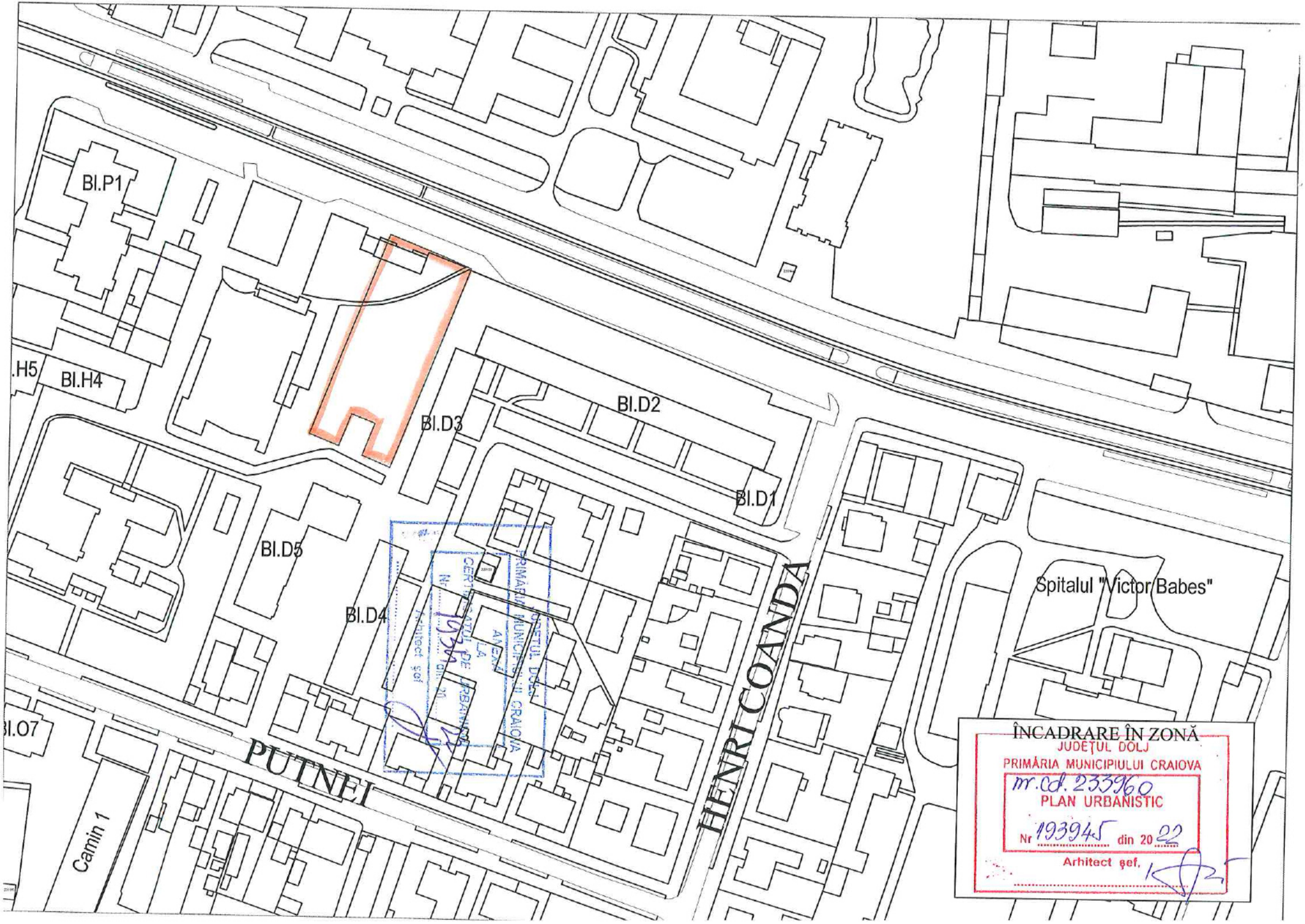
PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

PT. ARHITECT SEF,

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


Extras PUG Craiova
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
JUDEȚUL DOLJ
PLAN URBANISTIC
Nr. 233960
Nr. 193945 din 2022
Arhitect șef
JUDEȚUL DOLJ
MUNICIPIUL CRAIOVA
ANEXA
1934 din 2022


Bl.P1
.H5
Bl.H4
Bl.D3
Bl.D2
Bl.D1
Bl.D5
Bl.D4
Bl.O7
PUTNEI
HENRI COANDA
Camin 1
Spitalul "Victor Babes"
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
JUDEȚUL DOLJ
ANEXĂ LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 193945 din 2022
Arhitect şef
ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
JUDEȚUL DOLJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
nr.cd. 233960
PLAN URBANISTIC
Nr 193945 din 2022
Arhitect şef,

Matricol

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.563

privind cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului-teren situat în Calea Bucureşti, nr.56B, 56C, 56D

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.177808/2022, raportul nr.177845/2022 al Direcţiei Patrimoniu şi raportul de avizare nr.178222/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului-teren situat în Calea Bucureşti, nr.56B, 56C, 56D 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 1920 mp., situat în municipiul Craiova, Calea Bucureşti, nr.56B, 56C, 56D, înscris în Cartea Funciară nr.233960 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.

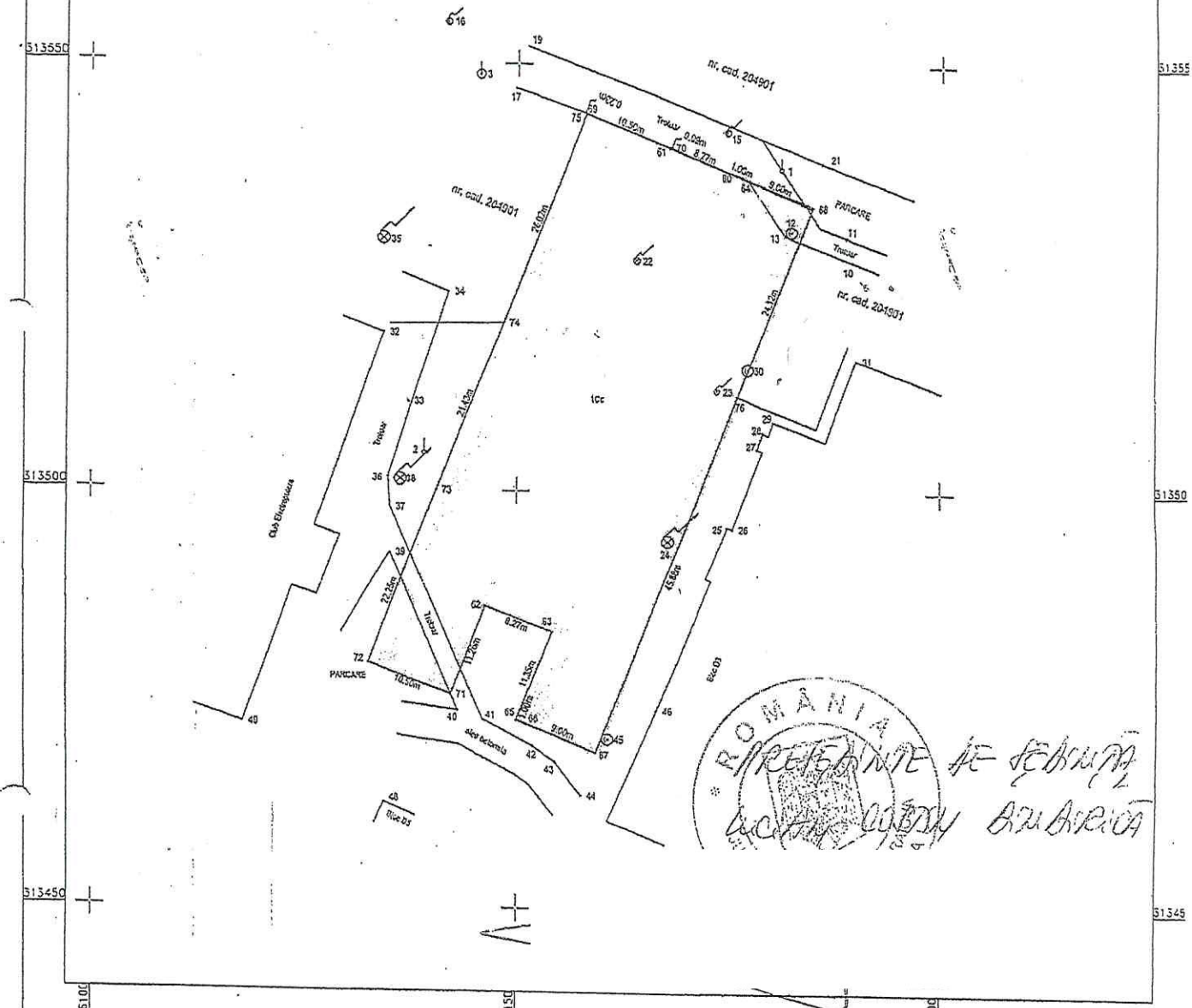
...NAT NR 1 LA INCHEIEREA CONTRACTULUI DE ARENDARE AL IMOBILULUI

CRAIOVA NR 563/2022

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI IN URMA ALIPIRII
scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului:
233960	1920	Strada Calea Bucuresti, nr. 56B, nr. 56C, nr. 56D (fost nr. 236), nr. 36B (fost nr. 110 H)
Carte Funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala(UAT):
		CRAIOVA

ANEXA 1



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	1920	Imprejmuit: limita conventionala
	Total	1920	

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

Suprafata totala masurata a imobilului= 1920mp

Executat, SC TOPO MILENIUM SRL prin OTEA CRISTIAN RADU
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea informatii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Confirm inscrierea imobilului in baza de date
Integrarea si atribuirea numarului cadastral

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Dolj
CRAIOVA
ADRIAN
CONSILIER

ROMANIA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA