MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

PROIECT

HOTĂRÂREA NR. ___

privind însuşirea raportului de evaluare având ca obiect preţul de pornire al negocierii preţului de achiziţie a terenului situat în municipiul Craiova, str.Matei Basarab, nr.2

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.44728/2023, raportul nr.46270/2023 al Direcţiei Patrimoniu și raportul de avizare nr.50603/2023 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune însuşirea raportului de evaluare având ca obiect preţul de pornire al negocierii preţului de achiziţie a terenului situat în municipiul Craiova, str.Matei Basarab, nr.2;

În conformitate cu prevederile art.1650 din Codul Civil;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.559/2022 referitoare la cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului-teren situat în str. Matei Basarab, nr.2;

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 2744 mp., înscris în Cartea funciară nr.231544 a localităţii Craiova, situat în municipiul Craiova, str.Matei Basarab, nr.2, în cuantum de 4.549.021 lei, echivalent a 924.899 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. 44728/06.02.2023

Referat de aprobare
la proiectul de hotărâre privind însuşirea raportului de evaluare ce stabileşte preţul de pornire al negocierii terenului în suprafață de 2744 mp, situat în municipiul Craiova, str. Matei Basarab,nr.2, înscris în Cartea Funciară nr.231544 Craiova,a localităţii Craiova, în vederea achiziţionării acestuia de către Municipiul Craiova

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.562/27.10.2022, Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat la art.1, cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului teren, în suprafață de 2744 mp, situat în municipiul Craiova, str. Matei Basarab,nr.2, înscris în Cartea Funciară nr.231544 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.562/27.10.2022.

Urmare a celor menţionate mai sus şi potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.562/2022, în temeiul art.108, art.129 alin.2, lit c) și alin.6 lit. b), art. 139, alin.1 și alin.2, din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, considerăm necesară şi oportună iniţierea, dezbaterea, analizarea şi aprobarea unui proiect de hotărâre privind însuşirea raportului de evaluare ce stabileşte preţul de pornire al negocierii preţului de achiziţie a terenului situat în Craiova, str. Matei Basarab nr.2, 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.46270/07.02.2023

RAPORT
la proiectul de hotărâre privind însuşirea raportului de evaluare ce stabileşte preţul de pornire al negocierii terenului în suprafață de 2744 mp, situat în Craiova, str. Matei Basarab nr.2, înscris în Cartea Funciară nr.231544 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 2744 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 231544 a localităţii Craiova, situat în municipiul Craiova, str. Matei Basarab nr.2.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.559/27.10.2022 s-a aprobat la art.1 achiziţionarea (cumpărarea) terenului în suprafaţă de 2744 mp, înscris în Cartea funciară nr.231544 a localităţii Craiova, situat în Craiova, str. Matei Basarab nr.2, teren identificat conform planului de amplasament şi delimitare şi a planului de încadrare în zonă, prevăzute în anexele 1 şi 2 ale acestei hotărâri.

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

Având în vedere Contractul de achiziție publică de servicii nr.103299/2022, pentru prestarea de servicii de evaluare bunuri mobile şi imobile, în conformitate cu cerinţele caietului de sarcini şi cu obligaţiile asumate în contract, autoritatea locală a solicitat prin nota de comandă nr.189076/2022, evaluarea pentru stabilirea preţului de achiziţie a terenului menţionat anterior. Raportul de evaluare, înregistrat sub nr.51566/09.02.2023, este identificat în anexă la prezentul raport.

În cadrul raportului de evaluare, în urma analizelor şi calculelor efectuate, s-a obţinut următoarea valoare: 4.549.021 lei, echivalentul a 924.899 euro (337,06 euro/mp). Valorile nu includ TVA.

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

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

Faţă de cele prezentate, potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.559/2022, în conformitate cu referatul de aprobare nr. 44728/06.02.2023, 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 2744 mp, înscris în Cartea funciară nr. 231544 a localităţii Craiova, situat în municipiul Craiova, str. Matei Basarab nr.2, în cuantum de 4.549.021 lei, echivalent a 924.899 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. 50603/09.02.2023

RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referatul nr.44728/2023, Raportul nr.46270/2023 al Directiei Patrimoniu;
- In conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.559/2022, 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 2744 mp, înscris în Cartea funciară nr. 231544 a localităţii Craiova, situat în municipiul Craiova, str. Matei Basarab nr.2, în cuantum de 4.549.021 lei, echivalent a 924.899 euro (valorile nu includ TVA) conform anexei la prezentul raport.

Director Executiv,
Ovidiu Mischianu
Îmi asum responsabilitatea privind realitatea si legalitatea in solidar cu [illegible] inscrisului
Semnatura:

Intocmit,
Cons.jur.Nicoleta Bedelici
Imi asum respons privind legalitatea actului rativ
ra:

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		

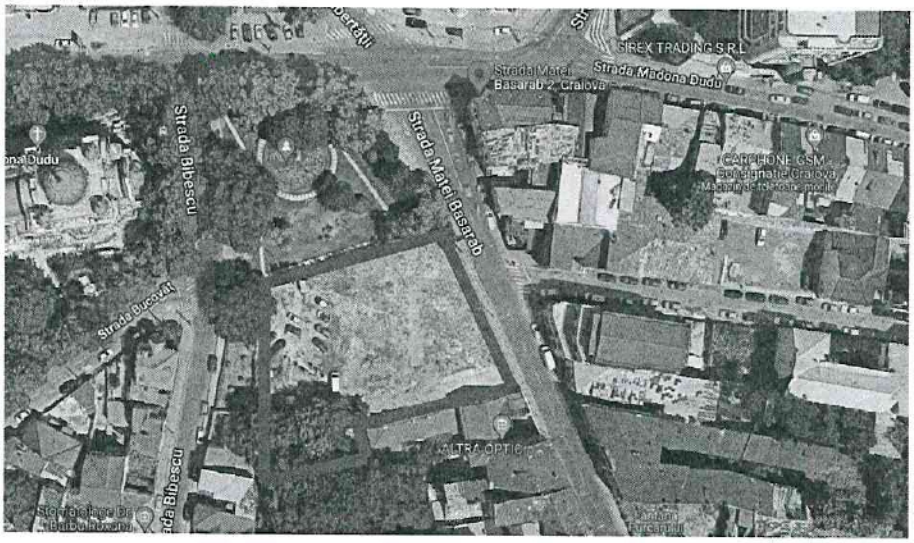
Nr. raport	20221120502	din	05.12.2022

Nota de comanda	189076	din	27.10.2022

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
C.I.C-12
COPIE Nr. 51566
09 Ian. 02 Anul 2023

RAPORT DE EVALUARE
- PROPRIETATE IMOBILIARA –

Imobil-teren (intravilan curti constructii), in suprafata de 2744 mp, identificat cu nr. cad. 231544, inscris in cartea funciara nr. 231544 UAT Craiova, situat in Municipiul Craiova, str. Matei Basarab, nr. 2, 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 PETRESCU MIHAI, PENTRESCU PAUL, GHEORGHIU ANGELA, PETRESCU ARSITIDA, PETRESCU BOGDAN TOMA, JACOTA OANA SI IANOSI MARIA

PROPRPIETARI: Persoanele fizice PETRESCU MIHAI, PENTRESCU PAUL, GHEORGHIU ANGELA, PETRESCU ARSITIDA, PETRESCU BOGDAN TOMA, JACOTA OANA SI IANOSI MARIA

Evaluator membru corporatist ANEVAR
Autorizatie ANEVAR nr. 10737

-2022-

SCRISOARE DE INAINTARE

Catre:

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de Comanda nr. 189076 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 2744 mp, identificat cu nr. cad. 231544, inscris in cartea funciara nr. 231544 UAT Craiova, situat in Municipiul Craiova, str. Matei Basarab, nr. 2, 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:

4.549.021 lei, echivalent a 924.899 euro

(1.657,81 lei/mp, echivalent a 337,06 euro/mp)

Cu consideraţie,
Mihail Dumitru Blanariu

CUPRINS

	SINTEZA EVALUARII	**4**
	CERTIFICAREA EVALUATORULUI	**6**
1	**TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII**	**8**
1.1.	**EVALUATOR**	**8**
1.2.	**CLIENT**	**8**
1.3.	**UTILIZATORI DESEMNATI**	**8**
1.4.	**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 PETRESCU MIHAI, PENTRESCU PAUL, GHEORGHIU ANGELA, PETRESCU ARSITIDA, PETRESCU BOGDAN TOMA, JACOTA OANA SI IANOSI MARIA
Proprietar	Persoanele fizice PETRESCU MIHAI, PENTRESCU PAUL, GHEORGHIU ANGELA, PETRESCU ARSITIDA, PETRESCU BOGDAN TOMA, JACOTA OANA SI IANOSI MARIA
Comanda/contract	Nota de comanda nr. 189076 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	2744 mp din masuratori, identificat cu nr. cad. 231544, inscris in cartea funciara nr. 231544 UAT Craiova
Adresa proprietatii	Municipiul Craiova, str. Matei Basarab, nr. 2, 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, ediția 2022, care încorporează Standardele Internaţionale de Evaluare ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR şi a legislaţiei în vigoare. Definiţia valorii de piaţă, dată de Comitetul Internaţional pentru Standarde de Evaluare (IVSC) în IVS- Cadrul general, care face obiectul Standardelor Internaţionale de Evaluare 2013, este: ***„Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în părțile au acționat fiecare în cunostiința de cauză, prudent și fără constrângere”***. Estimarea valorii de piata a terenului este detaliata în anexele prezentului raport
Observatii speciale	Suprafetele sunt luate din extrasul de carte funciara si documentele puse la dispozitie. In Certificatului de Urbanism nr. 193943 din 10.11.2022, pus la dispozitie de client, se mentioneaza urmatoarele: 1. *Regimul economic:* - Folosinta actuala a terenului – curti constructii - Destinatia dupa P.U.G./P.U.Z. - zona centrala, protective monumente istorice, cu functiunea de spatii verzi amenajate de interes public, afectat partial de supralargire str. Bibescu si zona cu potential arheologic 2. *Regimul tehnic:* - Restrictii: Nu se vor autoriza construirea de cladiri. Nu se permite amplasarea si realizarea de constructii provizorii, chioscuri, reclama, ce sgtrica ambianta zonei. Pentru lucrari de echipare tehnico-edilitara, strazi se va elibera autorizatia de construire numai dupa descarcarea de sarcina arheologica a terenului. In cazuș descoperirii vestigiilor care necesita pastrare si conservare in situ, nu se va elibera autorizatie de construire pe teren In urma inspectiei s-a constatat ca terenul se afla invecinat cu: la est cu str. Matei Basarab; la vest cu str. Bibescu; la nord cu Parcul 1 Decembrie 1918; la sud cu propr. privata.
Metode de evaluare **Valori rezultate**	Metoda comparatiilor directe **4.549.021 lei, echivalent a 924.899 euro** **(1.657,81 lei/mp, echivalent a 337,06 euro/mp)**

LI CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

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

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

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

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

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

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

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

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietaţii

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. EVALUATOR

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

1.2. CLIENT

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

1.3. UTILIZATORI DESEMNATI

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

persoanele fizice PETRESCU MIHAI, PENTRESCU PAUL, GHEORGHIU ANGELA, PETRESCU ARSITIDA, PETRESCU BOGDAN TOMA, JACOTA OANA SI IANOSI MARIA

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETARI

Persoanele fizice PETRESCU MIHAI, PENTRESCU PAUL, GHEORGHIU ANGELA, PETRESCU ARSITIDA, PETRESCU BOGDAN TOMA, JACOTA OANA SI IANOSI MARIA

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

Comanda/contract : Nota de comanda nr. 189076 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 2744 mp, identificat cu nr. cad. 231544, inscris in cartea funciara nr. 231544 UAT Craiova.

Adresa: Municipiul Craiova, str. Matei Basarab, nr. 2, 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, ediţia 2022.

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

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

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

„Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în părţile au acţionat fiecare în cunostiinţa 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 informaţiilor primite de la solicitant/proprietar/destinar la momentul solicitării ferme sau cu ocazia inspecţiei, pentru evaluare proprietăţii imobiliare subiect;
- Preluarea informaţiilor din teren cu ocazia inspecţiei – informaţii referitoare la proprietatea evaluată şi infomraţii cu privire la eventuale imobile aflate în vânzare şi/sau de închiriat din vecinătate;
- Completarea documentelor necesare întocmirii raportului evaluare dacă în timpul inspecţiei s-au constatat d.iferenţe între situaţia faptică şi cea scriptică;
- Indentificarea dreptului de proprietate evaluat;
- Analiza pieţeti 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. 189076 din 27.10.2022;
- Hotarire Consiliuliul Local al Municipiului Craiova nr. 559 din 27.10.2022;
- Referat aprobare nr. 177632 din 10.10.2022, al Directiei Patrimoniu;
- Raport nr. 177651 din 10.10.2022, al Directiei Patrimoniu;
- Anexa nr. 1 Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- Anexa nr. 2 Plan de incadrare in zona;
- Raport de avizare nr. 178208 din 11.10.2022 al Directiei Juridice, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ;
- Cerere nr. inreg. 134430 din 15.09.2022, proprietari;
- Inheiere nr. 75484 din 05.05.2022;
- Dispozitia nr. 20121 din 25.05.2008 emisa de Municipiul Craiova, de restituire in natura a terenului initial;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 231544, numar cerere 140324 din 26.07.2022;
- Act de vanzare nr. 379 din 05.04.1948;
- Act de vanzare nr. 3230 din 02.11.1946;
- Act de vanzare nr. 15137 din 07.04.1947;
- Decizie Curtea de Apel Craiova nr. 1510 di 24.04.1996;
- Certificat de mostenitor nr. 20 din 24.02.1998;
- Certificat de mostenitor nr. 31/1996;
- Certificat de mostenitor nr. 116 din 12.11.2009;
- Contract de intretinere, incheiere autentificare nr. 608 din 20.04.2022;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 231544, numar cerere 219842 din 04.11.2022;
- Certificat de urbanism nr. 193941 din 10.11.2022, emis in scopul de informare urbanistica in vederea vanzarii.

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

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

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

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

Standarde pentru utilizari specifice: SEV 400 Verificarea evaluarii

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

– Nu este cazul.

1.9.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare

- Nu au fost analizate alte documente cu excepția celor menționate în conținutul raportului de evaluare. Evaluatorul nu este responsabil de o interpretare defectuasă a dreptului de

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

1.10. SURSELE DE INFORMARE

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

1.10.1. Informatii preluate din literatura de specialitate

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

1.10.2. Informații din piața imobiliară

Informațiile cu privire la piața generala şi cea specifică a imobilului au fost preluate din:
- mediul online accesând site-urile www.olx.ro, www.imobiliare.ro, www.imradar24.ro, www.anuntul.ro, www.soria.ro, www.publi24.ro însă fără a se limita la acestea;
- discuții purtate cu brokeri/agenți imobiliari, pe care evaluatorul i-a considerat drept sursă credibilă;
- teren cu ocazia inspecției;

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

1.10.3. Alte surse de informații verificate

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

-

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

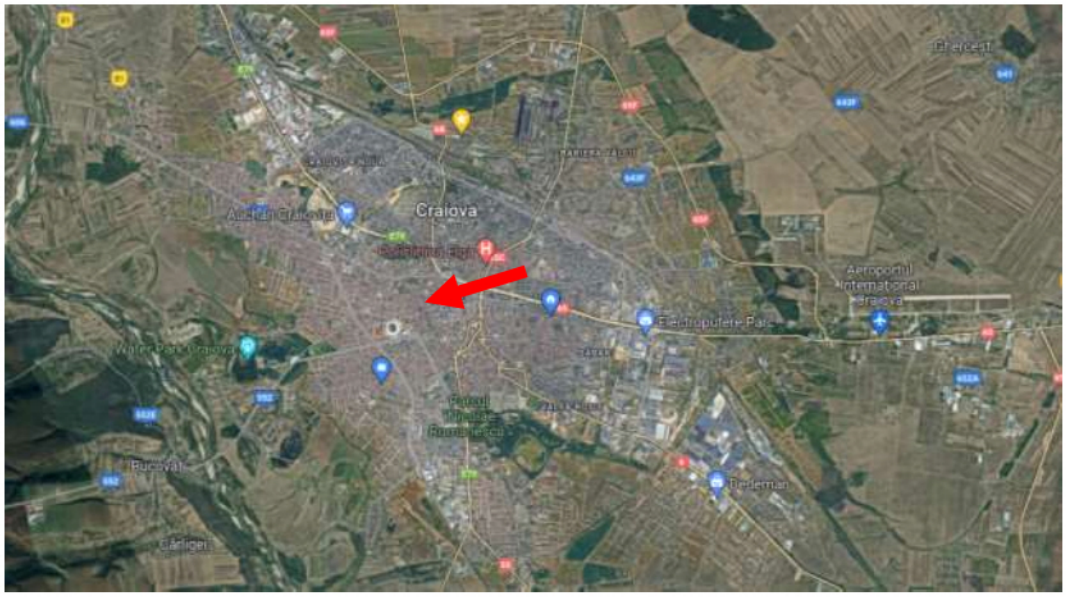
2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE IN EVALUARE

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 2744 mp, identificat cu nr. cad. 231544, inscris in cartea funciara nr. 231544 UAT Craiova, situat in Municipiul Craiova, str. Matei Basarab, nr. 2, 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 PETRESCU MIHAI, PENTRESCU PAUL, GHEORGHIU ANGELA, PETRESCU ARSITIDA, PETRESCU BOGDAN TOMA, JACOTA OANA SI IANOSI MARIA
Lista documentelor analizate sunt enumerate la punctul 9, capitolul 1.

La data inspecției terenul evaluat era acoperi de spatiu verde.

In Certificatului de Urbanism nr. 193943 din 10.11.2022, pus la dispozitie de client, se mentioneaza urmatoarele:

3. *Regimul economic:*
- Folosinta actuala a terenului – curti constructii
- Destinatia dupa P.U.G./P.U.Z. - zona centrala, protective monumente istorice, cu functiunea de spatii verzi amenajate de interes public, afectat partial de supralargire str. Bibescu si zona cu potential arheologic

4. *Regimul tehnic:*
- Restrictii: Nu se vor autoriza construirea de cladiri. Nu se permite amplasarea si realizarea de constructii provizorii, chioscuri, reclama, ce sgtrica ambianta zonei. Pentru lucrari de echipare tehnico-edilitara, strazi se va elibera autorizatia de construire numai dupa descarcarea de sarcina arheologica a terenului. In cazuș descoperirii vestigiilor care necesita pastrare si conservare in situ, nu se va elibera autorizatie de construire pe teren

In urma inspectiei s-a constatat ca terenul se afla invecinat cu: la est cu str. Matei Basarab; la vest cu str. Bibescu; la nord cu Parcul 1 Decembrie 1918; la sud cu propr. privata

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

2.1.3. Sarcini

Conform extras CF, imobilul are urmatoarele sarcini: intabulare, drept de ipoteca legala, valoare : ce are ca obiect plata rentei de bani corespunzatoare intretinerii neexecutate in favoarea creditorului intretinerii, dobandit prin conventie, cota actuala 1/8 - PETRESCU MIHAI.

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. Matei Basarab, la sud de Parcul 1 Decembrie 1918
Artere importante de circulaţie prin apropriere	Pietonal: str. Matei Basarab si str. Bibescu Auto: str. Matei Basarab si str. Bibescu 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.	231544
Carte funciara	231544 UAT Craiova
Suprafata	2744 mp
Categorie teren	Intravilan curti constructii
Utilizare existenta	Spatiu verde
Deschidere	45,59 ml la Matei Basarab si 52,26 ml al str. Bibescu
Vecinatati	La nord: Parcul 1 Decembrie 1918 La sud: Propr. privata La est: str. Matei Basarab La vest: str. Bibescu
Concluzii in urma inspectiei	Terenul este liber de constructii, si acoperit cu 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 centrala a Mun. Craiova, zona biserici Madona Dudu, Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona centrala 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 înălţime. Clima din oraşul Craiova este temperat-continentală de câmpie cu puternice influenţe venite dinspre Marea Mediterană datorită situării oraşului în sudul României. Datorită acestui fapt, verile sunt lungi, călduroase şi uscate, iar iernile blânde şi scurte. Temperatura medie anuală este de 11-12° C. Oraşul Craiova este traversat de râul Jiu, unul dintre cele mai importante din ţară, lacurile Balta Craioviţei şi Izvorului aflându-se pe teritoriul său.

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

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

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

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

3.3. OFERTA COMPETITIVA

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

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

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

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

Nr. Crt.	Tip informatie	Tip bun imobil	Suprafata	Pret	Localizare
1	Oferta	Teren intravilan - 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 şi edificarea unei constructii după preferințele şi nevoile propria.

3.5. ECHILIBRU PIETEI. PREVIZIUNI

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

4 EVALUAREA PROPRIUZISA

4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

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

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

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

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

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

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

permisa legal: In Certificatului de Urbanism nr. 193943 din 10.11.2022, pus la dispozitie de client, se mentioneaza urmatoarele:

5. *Regimul economic:*
- Folosinta actuala a terenului – curti constructii
- Destinatia dupa P.U.G./P.U.Z. - zona centrala, protective monumente istorice, cu functiunea de spatii verzi amenajate de interes public, afectat partial de supralargire str. Bibescu si zona cu potential arheologic

6. *Regimul tehnic:*

Restrictii: Nu se vor autoriza construirea de cladiri. Nu se permite amplasarea si realizarea de constructii provizorii, chioscuri, reclama, ce sgtrica ambianta zonei. Pentru lucrari de echipare tehnico-edilitara, strazi se va elibera autorizatia de construire numai dupa descarcarea de sarcina arheologica a terenului. In cazuş descoperirii vestigiilor care necesita pastrare si conservare in situ, nu se va elibera autorizatie de construire pe teren

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

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

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

4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE

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

Pentru a estima valoarea terenului liber, evaluatorul poate folosi diferite metode, precum: comparația directă; extracția de pe piață; alocarea (proporția); analiza parcelării și 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.

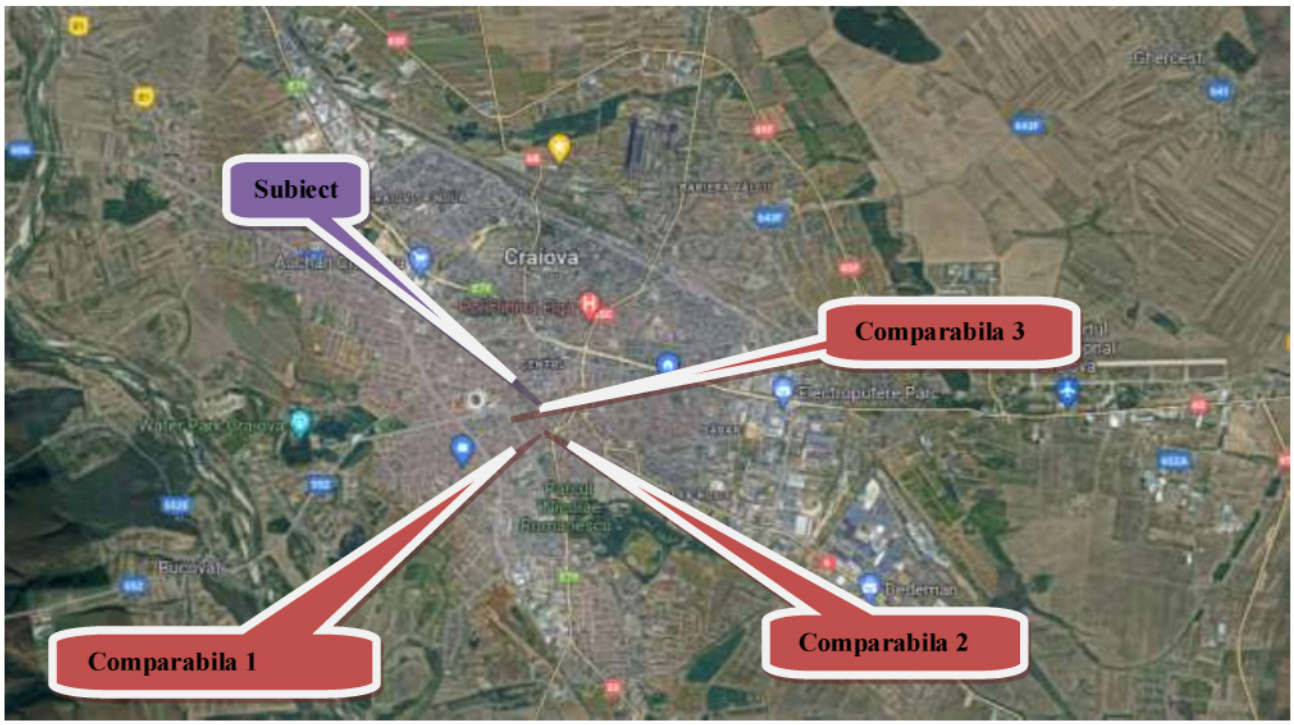
Astfel, valorile si informatiile referitoare la tranzactiile de terenuri similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si diferentieri. In cazul de fata, ca tehnica de comparare, se va utiliza comparatia directa, tehnica procentuala. Aceasta reprezinta un proces prin care se 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 924.899 euro, echivalent a 337,06 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:

4.549.021 lei, echivalent a 924.899 euro

(1.657,81 lei/mp, echivalent a 337,06 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
Blanariu Mihail-Dumitru

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, str. Matei Basarab, nr. 2, 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 str. Matei Basarab***	***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)	**2.744**	**1.000**	**870**	**1.604**
Ajustare (%)		-1%	-2%	-1%
Ajustare (EUR)		-5,8	-7,1	-2,3
Pret ajustat (EURO)		449,4	447,1	437,7
Topografie	***Plan***	***Plan***	***Plan***	***Plan***
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		449,4	447,1	437,7
Utilitati	***Toate la limita de***	***Toate la limita de***	***Toate la limita de***	***Toate la limita de***
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		449,4	447,1	437,7

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)		-112,4	-111,8	-109,4
Pret ajustat (EUR/mp)		337,1	335,3	328,3
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)		**337,06**	**335,34**	**328,29**
ajustare totală netă (EUR/mp)		-118,1	-142,8	-71,7
ajustare totală netă (%)		-21%	-24%	-14%
ajustare totală brută (EUR/mp)		118,14	142,82	151,71
ajustare totală brută (%)		**21%**	**24%**	**30%**

Proprietatea comparabila 1 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)

VALOARE DE PIATA UNITARA	**337,06**	**EUR/mp**		4,9184
	1.657,81	**LEI/mp**		
VALOARE DE PIATA TOTALA	**924.899**	**EUR**		
	4.549.021	**LEI**		

EXPLICATII AJUSTARI

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

Tipul tranzactiei

In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranctionare variaza pe piata locala in intervalul -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 necesare ajustari.

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%	-2%	-1%

In urma analizei realizata pe baza perechilor de date, s-au ajustat comparabilele 1 si 3 cu -1%, su comparabila 2 cu -2%). Austarile 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 fata de subiect.

Utilitati

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

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
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

	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



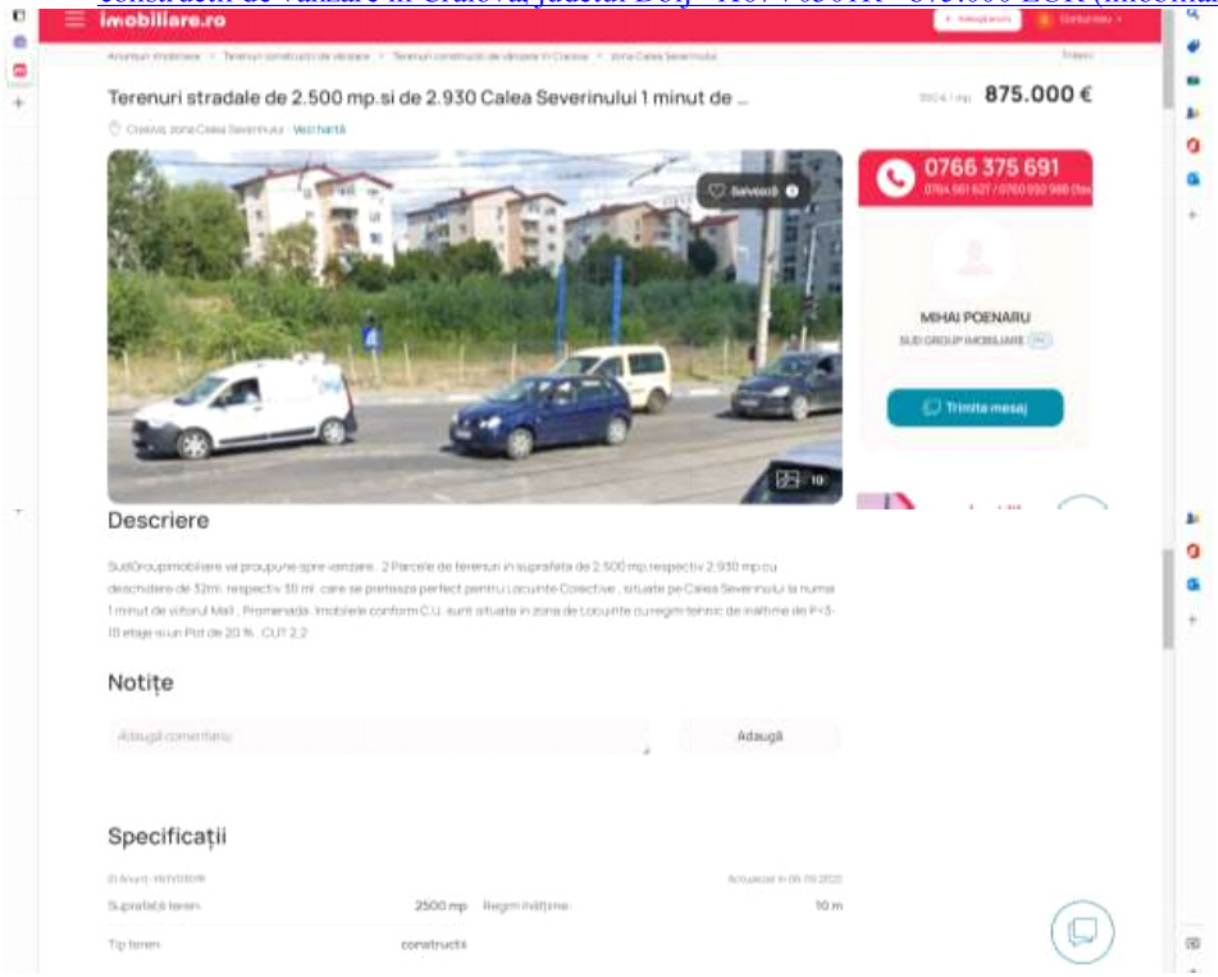




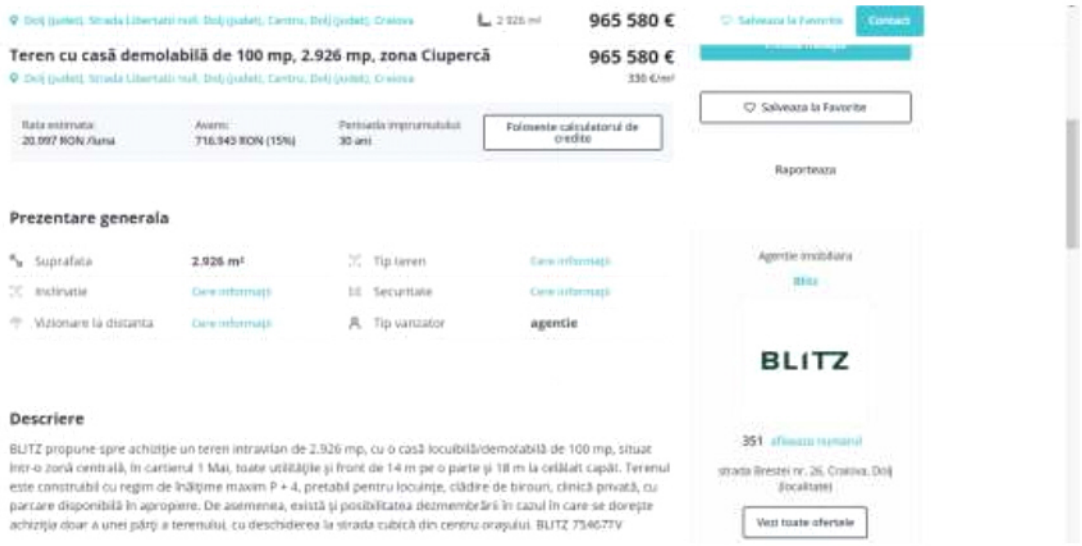

Anexa 3 Oferte

3.1. Oferte analizate

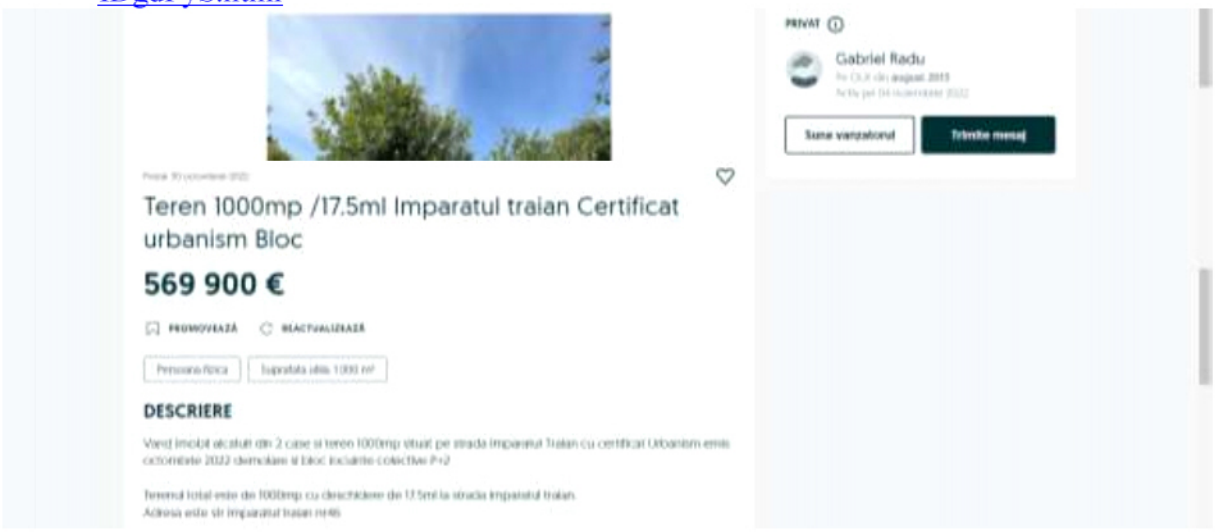
1. Terenuri stradale de 2.500 mp.si de 2.930 Calea Severinului 1 minut de Promenada - teren constructii de vanzare in Craiova, judetul Dolj - X67V0301R - 875.000 EUR (imobiliare.ro)



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



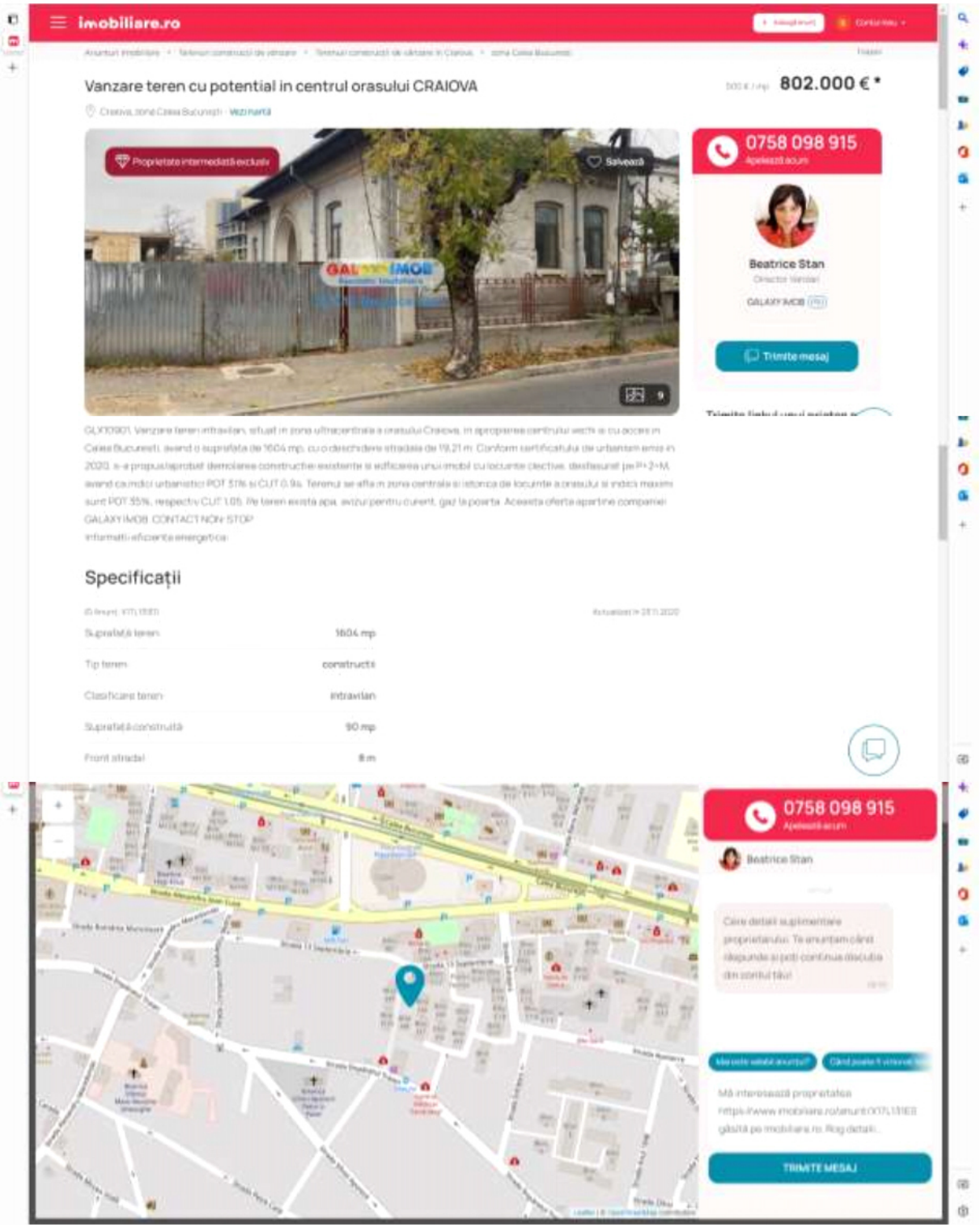
3. https://www.olx.ro/d/oferta/teren-1000mp-17-5ml-imparatul-traian-certificat-urbanism-bloc-IDgdFyS.html



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



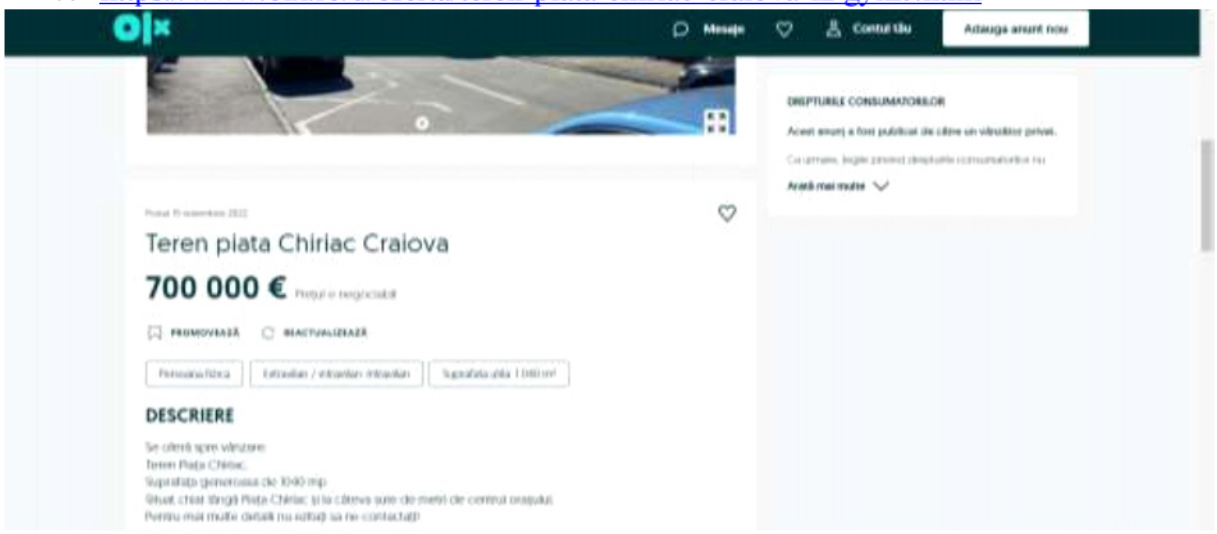
5. https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/calea-bucuresti/teren-constructii-de-vanzare-X17L131E0



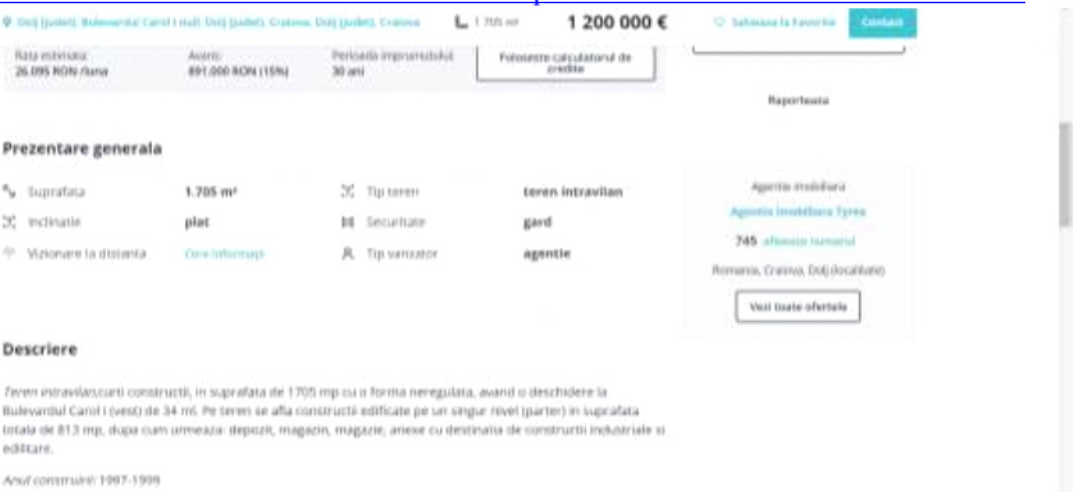
6. https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/george-enescu/teren-constructii-de-vanzare-X3SH13108



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



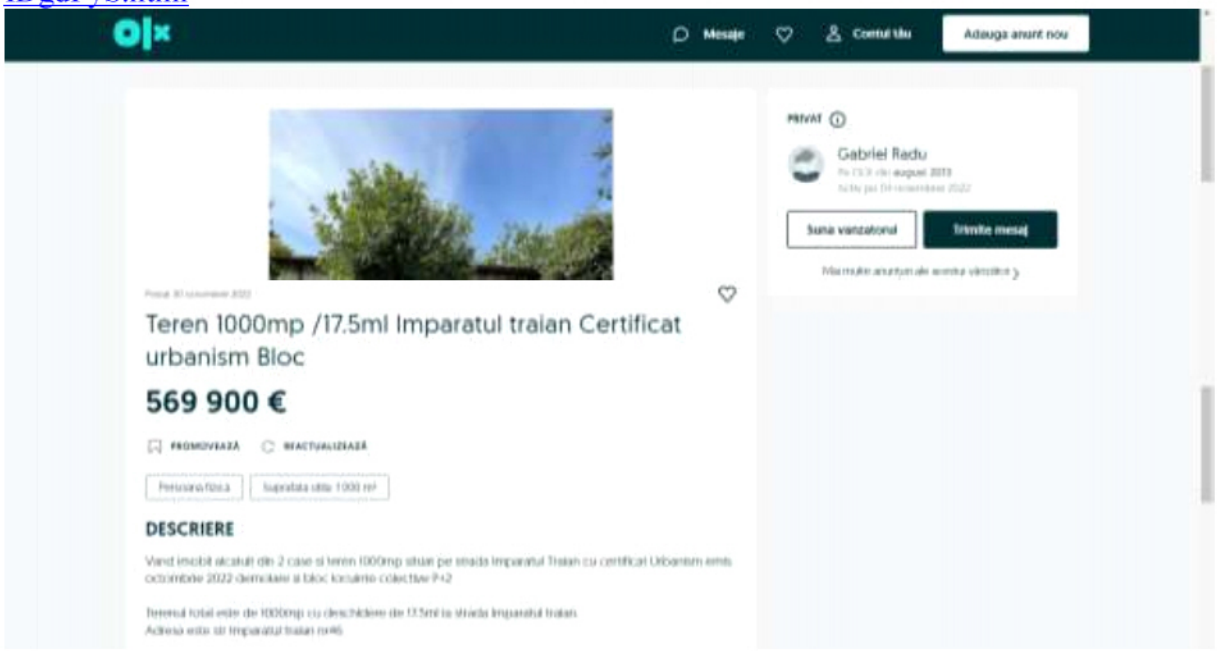
8. https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-1705-mp-intravilan-universitate-IDuh2O.html



3.2. Comparabile selectate

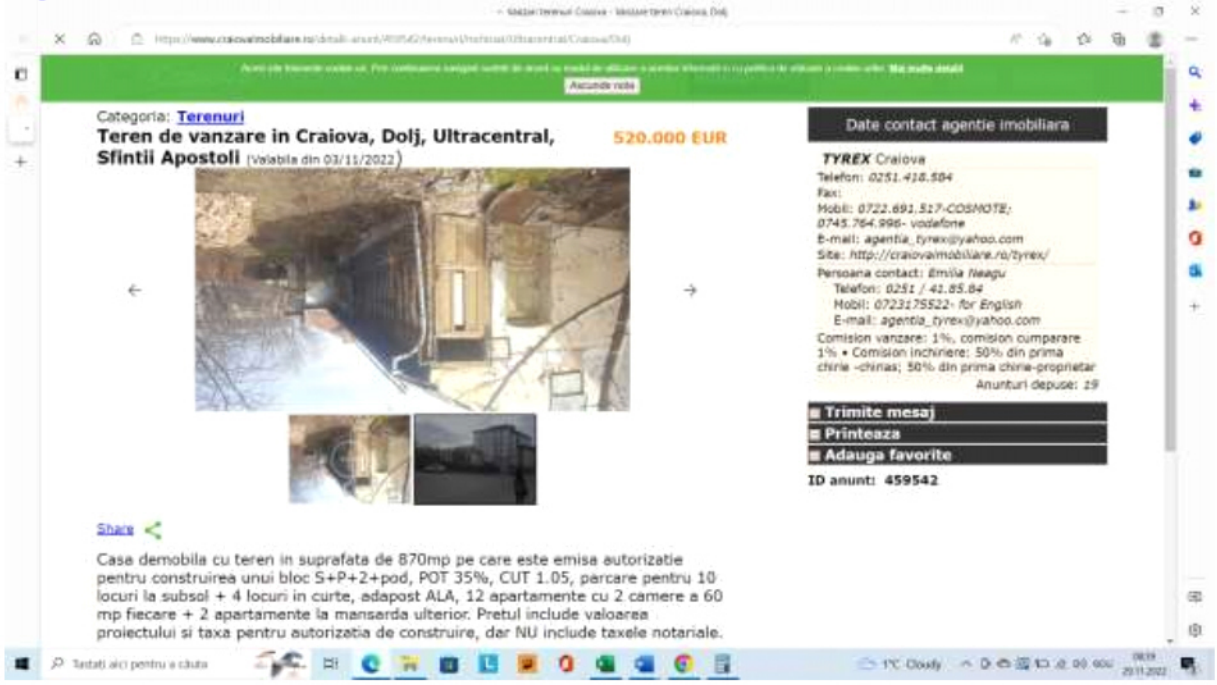
COMPARABILA 1

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



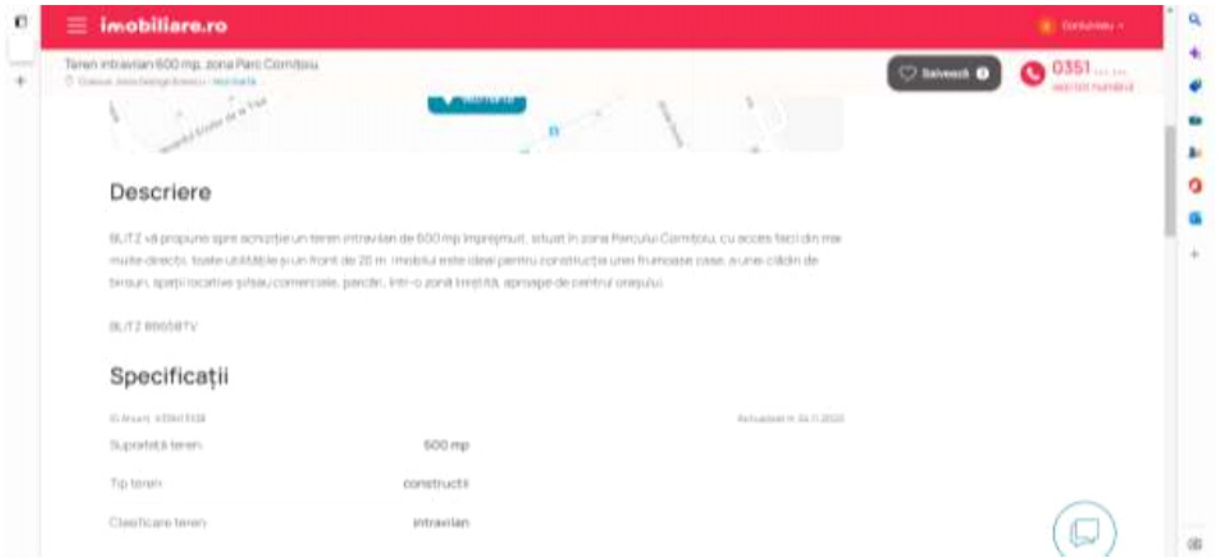
COMPARABILA 2

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. 189076 din 27.10.2022;
- Hotarire Consiliuliul Local al Municipiului Craiova nr. 559 din 27.10.2022;
- Referat aprobare nr. 177632 din 10.10.2022, al Directiei Patrimoniu;
- Raport nr. 177651 din 10.10.2022, al Directiei Patrimoniu;
- Anexa nr. 1 Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- Anexa nr. 2 Plan de incadrare in zona;
- Raport de avizare nr. 178208 din 11.10.2022 al Directiei Juridice, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ;
- Cerere nr. inreg. 134430 din 15.09.2022, proprietari;
- Inheiere nr. 75484 din 05.05.2022;
- Dispozitia nr. 20121 din 25.05.2008 emisa de Municipiul Craiova, de restituire in natura a terenului initial;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 231544, numar cerere 140324 din 26.07.2022;
- Act de vanzare nr. 379 din 05.04.1948;
- Act de vanzare nr. 3230 din 02.11.1946;
- Act de vanzare nr. 15137 din 07.04.1947;
- Decizie Curtea de Apel Craiova nr. 1510 di 24.04.1996;
- Certificat de mostenitor nr. 20 din 24.02.1998;
- Certificat de mostenitor nr. 31/1996;
- Certificat de mostenitor nr. 116 din 12.11.2009;
- Contract de intretinere, incheiere autentificare nr. 608 din 20.04.2022;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 231544, numar cerere 219842 din 04.11.2022;
- Certificat de urbanism nr. 193941 din 10.11.2022, emis in scopul de informare urbanistica in vederea vanzarii

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

DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 189076/ 2022

Notă Comandă

Prin HCL nr.559/2022 se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a **imobilului teren, în suprafață de 2744 mp., situat în municipiul Craiova, str. Matei Basarab,nr.2, înscris în Cartea Funciară nr.231544 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. 29

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 str.Matei Basarab, nr.2

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.177632/2022, raportul nr.177651/2022 al Direcţiei Patrimoniu și raportul de avizare nr.178208/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului-teren situat în str. Matei Basarab, nr.2;

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 2744 mp., situat în municipiul Craiova, str. Matei Basarab, nr.2, înscris în Cartea Funciară nr.231544 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. 177632/10.10.2022

Referat de aprobare
la Proiectul de hotărâre privind cumpărarea (achiziționarea) de către Municipiul Craiova, a imobilului - teren în suprafață de 2744 mp, situat în Craiova, Str. Matei Basarab, nr. 2, înscris în Cartea Funciară nr. 231544 UAT Craiova

Prin adresa nr. 134430/27.07.2022 Petrescu Aristida, Petrescu Bogdan-Toma, Jacota Oana, Petrescu Mihai, Petrescu Paul şi Gheorghiu Angela proprietari al imobilului - teren în suprafață de 2744 mp, situat în Craiova, Str. Matei Basarab, nr. 2, (fost nr. 6-12), înscris în Cartea Funciară nr. 231544 UAT Craiova aduc la cunostinţa Primăriei Municipiului Craiova că sunt interesaţi de vânzarea terenului mai sus menţionat ce este pretabil amenajării unei parcări.

Totodată precizăm că la nivelul Municipiului Craiova există o nevoie acută de locuri de parcare precum și al terenurilor proprietatea municipiului ce pot fi astfel amenajate, iar autoritatea publică locală intenționează să realizeze investiții pentru acoperirea acestui deficit, în conformitate cu prevederile art. 129 alin. (1) şi alin. 14, art. 139 alin. (1) şi alin. (3) lit. g) şi art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanţa de Urgenţă nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ se propune elaborarea de către Direcţia Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu a unui „Proiectul de hotărâre privind cumpărarea (achiziționarea) de către Municipiul Craiova, a imobilului - teren în suprafață de 2744 mp, situat în Craiova, Str. Matei Basarab, nr. 2, înscris în Cartea Funciară nr. 231544 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. 177651/10.10.2022

Avizat,
Viceprimar
Aurelia FILIP

RAPORT
privind cumpărarea (achiziţionarea) de către Municipiul Craiova, a imobilului - teren în suprafaţă de 2744 mp, situat în Craiova, Str. Matei Basarab, nr. 2, înscris în Cartea Funciară nr. 231544 UAT Craiova

Prin referatul de aprobare al proiectului de hotărâre iniţiat de Primarul Municipiului Craiova în conformitate cu prevederile art. 129 alin. (1) şi alin. 14, art. 139 alin. (1) şi alin. (3) lit. g) şi art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanţa de Urgenţă nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ se propune elaborarea de către Direcţia Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu a unui „Proiectul de hotărâre privind cumpărarea (achiziţionarea) de către Municipiul Craiova, a imobilului - teren în suprafaţă de 2744 mp, situat în Craiova, Str. Matei Basarab, nr. 2, (fost nr. 6-12), înscris în Cartea Funciară nr. 231544 UAT Craiova".

Prin adresa nr. 134430/27.07.2022 Petrescu Aristida, Petrescu Bogdan-Toma, Jacota Oana, Petrescu Mihai, Petrescu Paul şi Gheorghiu Angela proprietari ai imobilului – teren, conform Act de Vanzare autentificat sub nr. 3230/02.11.1946, 15137/07.04.1947, 379/05.04.1948, Deciziei nr. 1510/24.04.1996 a Curţii de Apel Craiova şi Crtificatul de Moştenitor autentificat sub nr. 116/12.112009 în suprafaţă de 2744 mp, situat în Craiova, Str. Matei Basarab, nr. 2, (fost nr. 6-12), înscris în Cartea Funciară nr. 231544 UAT Craiova aduce la cunostinţa Primăriei Municipiului Craiova că este interesată de vânzarea terenului mai sus menţionat către Municipiul Craiova.

Având în vedere cele de mai sus şi în conformitate cu Referatul de aprobare nr. **177632/10.10.2022** este oportună iniţierea unui proiect de hotărâre privind cumpărarea (achiziţionarea) de către Municipiul Craiova a imobilului - teren în suprafaţă de 2744 mp, situat în Craiova, Str. Matei Basarab, nr. 2, (fost nr. 6-12), înscris în Cartea Funciară nr. 231544 UAT Craiova, teren ce este pretabil amenajării unui parcări.

Totodată facem precizarea că la nivelul Municipiului Craiova există o nevoie acută de locuri de parcare.

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 2744 mp, situat în Craiova, Str. Matei Basarab, nr. 2, înscris în Cartea Funciară nr. 231544 UAT Craiova, identificat conform planului de amplasament şi delimitare – anexa 1 parte integrantă la prezentul raport şi planului de încadrare în zonă – anexa 2 parte integrantă la prezentul raport.

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

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

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

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

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

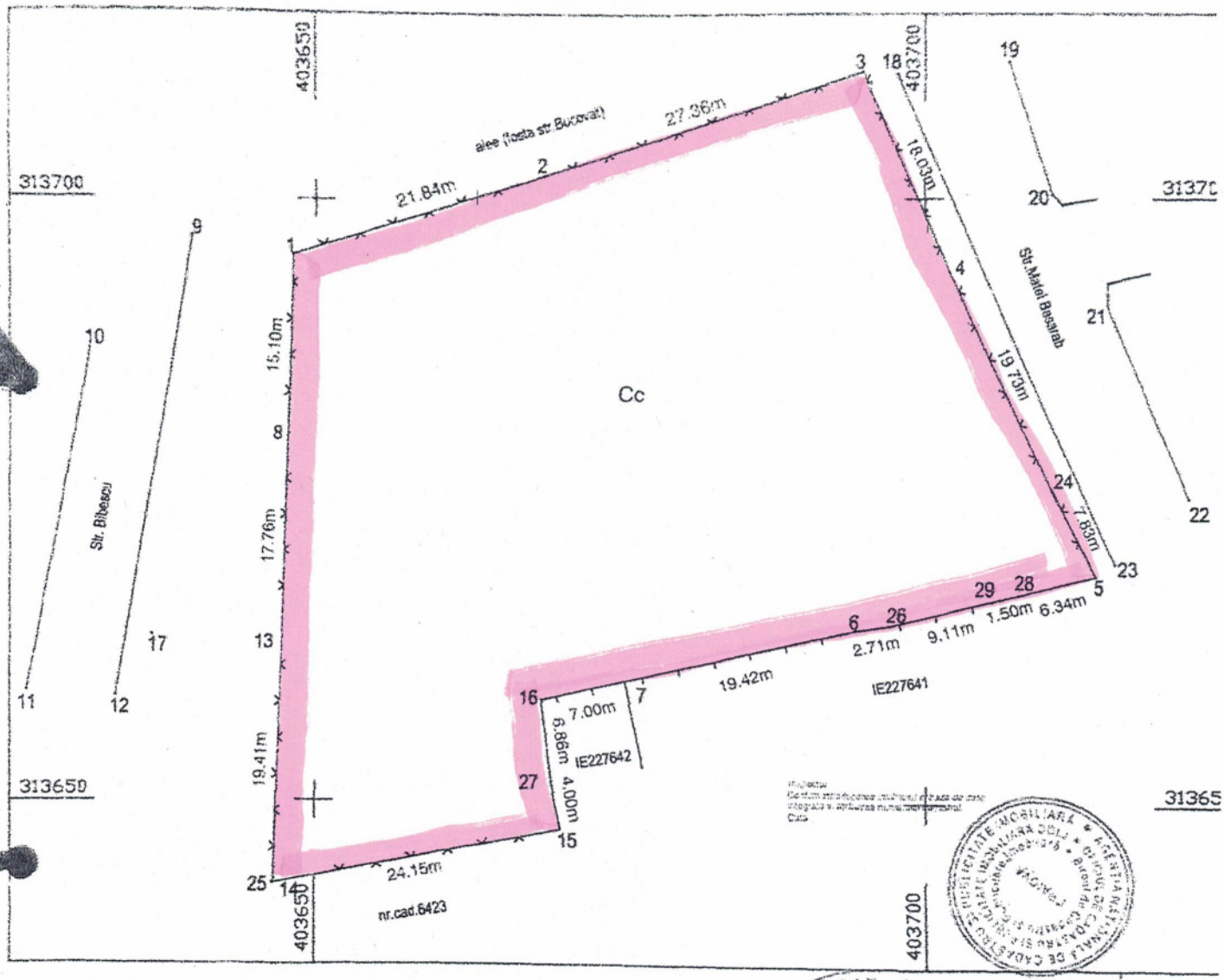
Întocmit,
Insp. Bogdan-Marinel APOSTOL
Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului
Data:
Semnătura:

ANEXA 1

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

(Intravilan) Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului Mun. Craiova, Str.Matei Basarab, nr.2-fost nr.6-12, jud.Dolj
231544	2744	
Cartea funciara	231544	UAT CRAIOVA



A: Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata mp	Mentiuni
1	Cc	2744	Delimitat cu gard din sarma si lemn
Total		2744	

B: Date referitoare la constructii

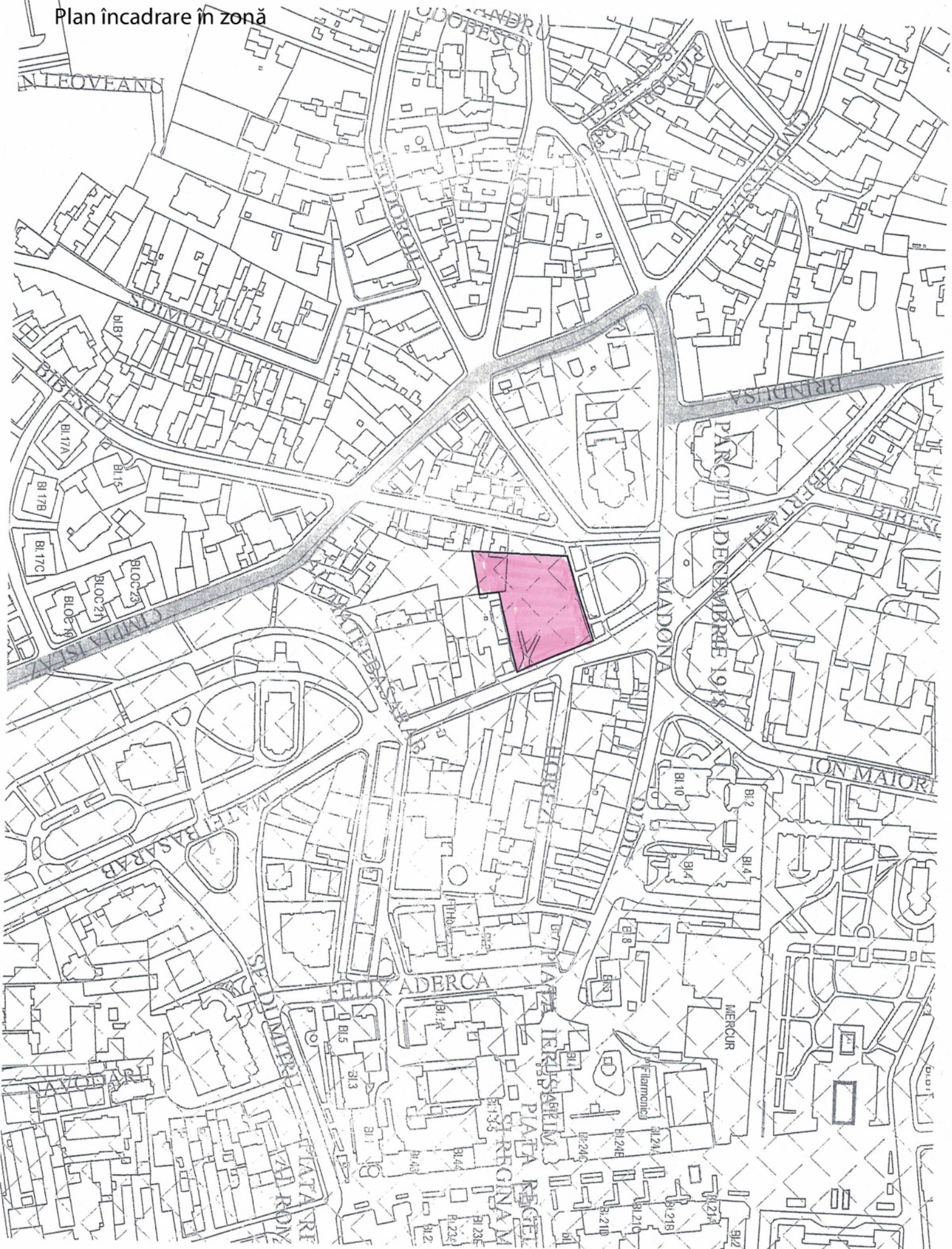
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului= 2744 mp
Suprafata din acte =2744 mp.

MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI ... CHIRCA ȘTEFAN CONSTANTIN ... ANCPI

№ 89727/18
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj
ADRIAN ILIE IOSIF
CONSILIER

Anexa 2
Plan încadrare în zonă



MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ
Nr. 178208/11.10.2022

RAPORT DE AVIZARE

Avand în vedere:
- Referat de aprobare nr. 177632/2022 şi Raportul nr. 177651/2022 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 2744 mp, situat în Craiova, Str. Matei Basarab, nr. 2, înscris în Cartea Funciară nr. 231544 UAT Craiova, identificat conform planului de amplasament şi delimitare – anexa 1 parte integrantă la prezentul raport şi planului de încadrare în zonă – anexa 2 parte integrantă la prezentul raport.
2. Preţul de pornire al negocierii va fi stabilit pe baza raportului de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
3. Împuternicirea Primarului Municipiului Craiova să desemneze comisia de negociere, să reprezinte Municipiul Craiova la O.C.P.I. Dolj şi în faţa notarului public în vederea îndeplinirii condiţiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.
4. Cheltuielile ocazionate pentru perfectarea actelor notariale şi efectuarea procedurilor de de publicitate imobiliară prevăzute de lege vor fi suportate de către Municipiul Craiova.

Director Executiv,
Ovidiu Misc nu
Îmi asum responsabilitat ivind realitatea
si legalitatea in solidar cu orul inscrisului
Semnatu

Intocmit,
Cons.jur.Nicoleta Bedelici
Imi asum responsabilitatea privind legalitatea actului
adr iv.
S ıra

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
C.I.C-4
Nr. 134430
Ziua 27 Luna 7 Anul 2022
Anexe .....

Doamna Primar,

Subsemnatii **Petrescu Aristidia, Petrescu Bogdan, Jacota Oana, Petrescu Mihai, Petrescu Paul, Gheorghiu Angela**, in calitate de proprietari, ne anuntam intentia de a vinde terenul in suprafata de 2744 m² situat la adresa Str. Matei Basarab nr. 2, Craiova, Dolj, catre Primaria Municipiului Craiova.

Va rugam sa ne comunicati daca institutia dumneavoastra este interesata in achizitionarea acestui teren.

Petrescu Aristidia

Petrescu Bogdan

Jacota Oana

Petrescu Mihai

Petrescu Paul

Gheorghiu Angela

Data **Nr. Tel**

Doamnei Primar al Municipiului Craiova

100115187350

ANCPI

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

Dosarul nr. 75484 / 26-04-2022

INCHEIERE Nr. 75484

Registrator: SORIN MARCEL DRAGU
Asistent: EUGENIA MIHAELA TICEA

Asupra cererii introduse de IANOSI MARIA domiciliat in Loc jud. Dolj privind Intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:
-Act Notarial nr.CONTRACT DE INTRETINERE AUT. NR. 608/20-04-2022 emis de NP Neagoe Monica;

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 135 lei, cu documentul de plata:
-Chitanta interna nr.2021091145/26-04-2022 in suma de 135
pentru serviciul avand codul 232, 241
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 231544, inscris in cartea funciara 231544 UAT Craiova avand proprietarii: PETRESCU MIHAI in cota de 1/4 de sub B.1, PETRESCU PAUL in cota de 1/4 de sub B.2, GHEORGHIU ANGELA in cota de 1/4 de sub B.3, PETRESCU ARISTIDIA in cota de 2/32 de sub B.4, PETRESCU BOGDAN TOMA in cota de 3/32 de sub B.5, JACOTA OANA in cota de 3/32 de sub B.6;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire conventie in cota de 1/8 asupra A.1 in favoarea IANOSI MARIA, sub B.9 din cartea funciara 231544 UAT Craiova;
- se intabuleaza dreptul de IPOTECA LEGALA ce are ca obiect plata rentei în bani corespunzătoare întreţinerii neexecutate în favoarea creditorului întreţinerii mod dobandire conventie in cota de 1/8 asupra A.1 in favoarea PETRESCU MIHAI, sub C.1 din cartea funciara 231544 UAT Craiova;

Prezenta se va comunica părţilor:
NEAGOE MONICA
DIRECTIA TAXE SI IMPOZITE

*) 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,	Asistent Registrator,
05-05-2022	SORIN MARCEL DRAGU	EUGENIA MIHAELA TICEA

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

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

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

Nr. cerere	140324
Ziua	26
Luna	07
Anul	2022

Cod verificare
100117678002

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 231544 Craiova

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:13298
Nr. cadastral vechi:7716

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Craiova, Str Matei Basarab, Nr. 2, Jud. Dolj, fost nr.6-12

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	231544	2.744	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
1176 / 01/02/2001		
Contract De Vanzare Cumparare nr. 3230, din 02/11/1946 emis de .; Contract De Vanzare Cumparare nr. 15137, din 07/04/1947 emis de .; Contract De Vanzare Cumparare nr. 379, din 05/04/1948 emis de .;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/8	A1 / B.9
	1) **PETRESCU MIHAI**	
379 / 05/04/1948		
Contract De Vanzare Cumparare nr. 3230, din 02/11/1946 emis de .; Contract De Vanzare Cumparare nr. 15137, din 07/04/1947 emis de .;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/4	A1
	1) **PETRESCU PAUL**	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/4	A1
	1) **GHEORGHIU ANGELA**	
142248 / 01/11/2016		
Certificat De Mostenitor nr. 116, din 12/11/2009 emis de Cernobai Emil;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 2/32	A1
	1) **PETRESCU ARISTIDIA**	
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/32	A1
	1) **PETRESCU BOGDAN TOMA**	
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/32	A1
	1) **JACOTA OANA**	
89727 / 04/05/2018		
Act Administrativ nr. CNS 941, din 15/03/2017 emis de Primaria Craiova;		
B7	Se notează modificarea adresei administrative în sensul că aceasta va fi: strada Matei Basarab nr. 2	A1
Act Notarial nr. Declaratia 747, din 18/04/2018 emis de NP Neagoe Monica;		
B8	Se noteaza actualizarea coordonatelor din Local in STEREO 70	A1
75484 / 26/04/2022		
Act Notarial nr. CONTRACT DE INTRETINERE AUT. NR. 608, din 20/04/2022 emis de NP Neagoe Monica;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/8	A1
	1) **IANOSI MARIA**	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
75484 / 26/04/2022		
Act Notarial nr. **CONTRACT DE INTRETINERE AUT. NR. 608, din 20/04/2022 emis de NP Neagoe Monica;**		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare: ce are ca obiect plata rentei în bani corespunzătoare întreţinerii neexecutate în favoarea creditorului întreţinerii, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/8	A1
	1) **PETRESCU MIHAI**	
	OBSERVATII: asupra cotei indivize a lui B 9	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
231544	2.744	

* Suprafaţa este determinată în 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	2.744	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	15.097
2	3	17.755
3	4	19.412
4	5	0.677
5	6	23.475
6	7	3.996

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	8	6.859
8	9	7.001
9	10	19.417
10	11	2.708
11	12	9.111
12	13	1.501
13	14	6.338
14	15	7.825
15	16	19.733
16	17	18.028
17	18	27.355
18	1	21.841

**** 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 conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute 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,
26/07/2022, 14:45

ROMANIA ROMANIA ROMANIA
I O V R 5 Lei I O V R 5 Lei

13.440

13.440 Ecrit

Lei 37 5/4/1948
No.

T D[illegible]-V K I Z A R E,

Subsemnatul Costică T.Marinescu, proprietar din comuna Segarcea jud Dolj, declar că am vândut de veci şi liber de orice sarcini fraţilor Petre şi Tomache I.Petrescu, comersanţi şi proprietari, ambii din Craiova str. Consulul Colecton nr.16, următorul imobil, teren viran, situat în Craiova str. Matei Basa sub nr.6 şi 8, fost înainte str. Sft. Dumitru nr.31 imobil colţ cu str. Bucovaţ şi anume :

Una bucata pământ viran, împrejmuit în măsime de 838 m.p. care se învecineşte la Răs. cu strada, la Ap. şi Sud cu prop. cumpărătorilor, iar la Nord cu strada Bucovaţ.- În partea despre Apus se află în parte şi str. 10 Matu.-

Stăpânesc acest teren în baza actelor de cumpărare aut. de trib Dolj la nr. 969/943, şi tr.la nr.2148/943, dela Autota Cpt. Popa şi cel aut. de Trib Ilfov la nr. 49634/946, şi tr. la Grefa Trib Dolj la nr. 1867/947, dela Atena Lungu.-

Pretul vânzarii este de lei 150.000(una suta cinci zeci mii global pentru întregul imobil, preţ pe care l'am primit în numerar pe deplin dela ambii cumpărători, fraţi, care au cumpărat în părţi egale.-

Intrarea în posesie de fapt şi de drept, va avea loc chiar d azi fără nici o altă formalitate.-

Menţionez în mod special că subsemnatul vânzator voi răspunde conf. legii de orice evicţiune totală sau parţială şi că în cazul că cumpărătorii vor fi evinşi, eu rămân obligat a plăti drept daune deţinătorilor cumpărători ai imobilului , o sumă egală cu de zece ori pretul plătit, plus spezele actului .-

Toate cheltuelile ce s'au făcut cu autentificarea şi transcrierea acestui contract, au fost suportate în întregime de către cumpărători, căci aşa ne-am învoit.-

Subsemnaţii fraţi Petre şi Tomache I.Petrescu, din Craiova am cumpărat imobilul de mai sus, cu pretul şi în condiţiunile stabilite în acest act şi am dispensat pe avocatul redactor de căutarea registrelor de sarcini, toate părţile dând mulţumire pe cuprinderea prezentului act de vânzare.-

Făcut în formă autentică în Craiova astăzi 5 Aprilie 1948.

Redactor şi martor pentr
identitatea părţilor.

avocat Craiova.-

TRIBUNALUL DOLJ Civ. Romare

PROCES VERBAL Nr. 379

Anul 8 luna Aprilie ziua 5

Romulus d Stefica Casatorita

Vin la mine Stefanescu

Cu Agentia

Cortico T. Marinescu din Com Segarcea Dolj, Petre T.

Petrescu și Tomache D. Petrescu amândoi din Craiova.

Str. Unirii Camelia Colector Nr 14

Nr. D. Jor Romescu

Subsemnatul ..... domiciliat în Craiova, strada Jr. Unirii Nr. 93

cunoscut nouă, cerând prin petiția scrisă înregistrată sub Nr. ... autentificarea prezentului înscris depus de ... avocatul redactor al înscrisului și martor pentru identificare, dorind să rămână la dosar.

După dispozițiunile și în prezența noastră înscrisul a fost înțeles de ... în fața și auzul părților.

Părțile fiind apoi întrebate de noi ne-au declarat verbal că ... toate exemplarele sunt identice, identitate pe care am ... și că exemplarele, afară de cel destinat să rămână la dosar care este ... e proprie de ele.

In urmă părțile și avocatul redactor și martor pentru identificare ... prezenta noastră, exemplarul nesubscris al înscrisului cu numărul ...

Domnul avocat, arătat mai sus, ne-a declarat oral că înscrisul ... după cererea părților, și că atestă identitatea părților și că toate ... de redactor al înscrisului și martor ...

Făcând că acestea sunt timbrate originalele cu timbre fiscale ... de lei 5 iar duplicatul cu timbrul fiscal de lei 15 și judiciar ... lei 5

tul proporțional de lei 26880 este achitat după cum rezultă din ... Finanțare Dolj cu Nr. 175 /194 iar la cerere s'a anulat timbrul ... și timbre de pledoarie de lei 1000 și că părțile în sprijinul cererei de ... au depus certificate care s'au oprit la dosar.

N O I

Luând act de declarațiunile părților și ale avocatului redactor și martor pentru identitatea părților și,

Considerând că toate condițiunile cerute de lege pentru autentificare sunt îndeplinite.

Vizăm toate exemplarele înscrisului și,

Declarăm autentic prezentul înscris.

Acest proces-verbal ... de noi și de ...

PREȘEDINTE

GREFIERUL TRIBUNALULUI DOLJ ...

atestă de noi că ...

Tribunalul Dolj Secția II-a

Tribunalul Dolj Secția II-a



1. jud. 20.000 clas 1140

4.261.760 1/8 47.
4.261.760 C/N. 4
21.800 T.A. 4/54
21.544 / Zi. 3.942

VANZARE,-

Subsemnata, Elena D. Tfinoiu cu domiciliul în No. , declar că vând de veci şi liber de orice sarcini D-lor: Petre Petrescu şi Tomache Petrescu ambii cu domiciliul în Craiova Str. Canalul Colector No.14, imobilul proprietatea mea situat în Craiova Str. Matei Basarab No.10 fost Sft. Dumitru No.29, imobil compus din teren în suprafaţă de circa 440/ patru sute patruzeci/ metri patraţi cu următoarele dimensiuni şi învecinări: la Răs. se învecineşte cu Str. Matei Basarab, pe o întindere de 10,20 metri, la apus se învecineşte cu proprietatea cumpărătorilor fraţii Petre Petrescu şi Tomache Petrescu pe o întindere de 11,80 metri, la M.-zi se învecineşte tot cu proprietatea cumpărătorilo Petre Petrescu şi Tomache Petrescu pe o lungime de circa 40 metri, iar la M.N. se învecineşte cu Costică Marinescu fost Athena Col. Lungu pe o întindere de circa 40 metri.-

Pe acest teren se află construite o casă cu două camere şi sală, pe care înţeleg deasemeni să le vând concomitent cu vânzarea terenului făcând parte integrantă din imobilul descris mai sus.-

Am proprietate acest imobil prin act de donaţie aut. de Trib. Dolj S.III sub No.905/912 şi transcris sub No.3061/912 la acelaşi Tribunal, donaţie făcută mie de către defuncta mea mamă Elena Botez.-

Preţul acestei vânzări este de lei 20.000.000/douăzeci milioane/ pe care declar că l-am primit în întregime azi data autentificării acestui act, decând D-nii cumpărători vor intra în plină proprietate şi posesiun Imobilul este trecut la cartea funduară Dos.610 Pl.124.-

Înţeleg să garantez pe D-nii cumpărători de ori ce evicţiune totală sau parţială.-

Imobilul se găseşte închiriat în prezent şi înţeleg să subrog pe cumpărătorii mei în toate drepturile ce-mi conferă mie legea în această calitate faţă de chiriaşi-mei.-

Subsemnaţii cumpărători acceptăm vânzarea în condiţiunile de mai sus şi am numărat preţul convenit.-

Părţile de comun acord dispensăm pe d-l avocat redactor de cercetarea registrelor de sarcini şi de prezentarea certificatului respectiv Toate cheltuelile cu facerea actului privesc pe D-nii cumpărători.-

Făcut în trei exemplare din care două originale pentru cumpărători, azi 31. Martie 1947

VANZATOARE:

Redactor, martor pentru identitate

CUMPARATOARE:

1 A JUN. 1947

31-VII-959

15137

Președinte: I. Apulie

Judecători: I. Barzoftescu

P. Petrescu

Grefier: D. Dafinoiu

Între Bucșa Zoița Rahovei și Petre Petrescu și Tomache Petrescu amândoi din or. Craiova str. Donatul Colector 174

Identitatea susnumiților am constatat-o prin D-nii N. Matasaru

Prin petiția înregistrată la nr. 15737 [illegible]

a redactat actul dună voința părților

D-nii N. Matasaru

În urmă părțile avocați și martorii arătați mai sus au subscris [illegible] exemplare și anexele nesemnate de ele rămâne la dosar.

Văzând că s-au achitat taxele de timbru în sumă de lei 31.800 dovedite prin chitanța nr. [illegible] din Fin a Capitalei, Secția [illegible] timbrul judiciar de plăcuțe de lei 31.800 și timbrul judiciar de lei 20.00

NOTA

Urmând cele declarațiunile părților, declarăm autentic prezentul [illegible] semnat-o noi și grefierul.

Dos. Nr. 7

Grefier. M. Ștefănescu

4

Vazut 20 oct 1946
spre semnare

Jud. chit. 8646/946 4755.000
Dolj
15/8 47
2.488.000
2.488.000 C.N.A.
16397 20 Oct 946



ACT DE VANZARE.-

Prin care subsemnata Constanţa Ionescu născută Bulbescu, cu domiciliul [redacted] declar că vând de veci şi liber de ori ce sarcini D-lor: Petre Petrescu şi Tomache Petrescu, ambii cu domiciliul în [redacted] teren loc viran în suprafaţă de circa 1466/una mie patru sute şasezeci şi şase/metri patraţi, situat în Craiova Str.Matei Basarab No.12, fost Sft.Dumitru No.12, şi Str.Bucovăţ No.3, de formă absolută neregulată şi care are limitele şi învecinările enunţate mai jos, specificate şi arătate şi în schiţa de plan întocmită de Arhitect D.Valente, pe care o alăturăm la prezentul act de autentificare semnată de noi părţile contractante.-

21 FEB 1947

Terenul pe schiţa de plan este identificat dela punctele A. până la J. şi până la A. cu vecinii pe dimensiunile următoare: la Răs. se învecineşte între punctele C-D. pe o distanţă de şapte metri cu Atena Col. I. Lungu între punctele D-E. pe o distanţă de 12,30 m., cu Elena Dafinoiu, între punctele P-G-pe o distanţă de 10,10 m. cu Str.Matei Basarab între punctele H.I., pe o distanţă de 10,10 m. cu Iorgu Dorobanţu, la apus pe o distanţă de 44,50 m., se învecineşte cu Elena Al.Olteanu, cu Gh. Serban şi cu Constantin Vişan, la M.Zi pe o distanţă de 23,50 m., între punctele I-J. se învecineşte cu Calcinoschi Avram Bogdan, iar la M.Ni deasemeni între punctele G-H. pe o distanţă de 45,65 m., cu Iorgu Dorobanţu, se învecineşte la M.N. între pct.A.b. pe o distanţă de 6 metri cu Str.Bucovăţ, între pct. B-C. în linie frântă cu C.Marinescu pe o distanţă de 12,30 m. şi tot la M.N. pe o distanţă de 42,25 m. cu Elena Dafinoiu între pct.E-F.-

Am proprietate acest teren ce vând prin act dotal din prima mea căsătorie aut. de Trib.Dolj S.III sub No.1798/908 şi transcris în registrul de foi dotale la No.53/908 şi în registrul de transcripţiuni la No.1638/908,-precum şi prin succesiune dela defuncta mea mamă Minodora Petrovicescu, care la rându-i îl stăpânea în baza actului de partaj

d. d.

aut.de Trib.Dolj la No.261 din 16 Ianuarie 1908 şi prin cumpărare prin actul de vânzare sub semnătură privată vizat la Ad-ţia Financiară Gorj la data de 6 Aprilie 1912,şi transcris la Trib.Dolj S.III la No. 3183 din 7 Aprilie 1912,toate acte originale pe care le predau azi autentificarea acestui act D-lor cumpărători.-

Preţul acestei vânzări este de lei 20.000.000/douăzeci milioane/lei, pe care declar că i-am primit azi data autentificărei acestui act,decând D-nii cumpărători vor intra în plină proprietate şi posesiune,fără altă formalitate decât remiterea prezentului act.-

Subsemnata vânzătoare declar că garantez pe d-nii cumpărători de ori ce evicţiune totală sau parţială.-

Toate taxele şi cheltuelile necesare perfectărei acestui act,privesc în întregime pe d-nii cumpărători.-

Subsemnata vânzătoare menţionez că din prima căsătorie nu am nici un copil.-

Subsemnaţii cumpărători acceptăm vânzarea în condiţiunile de mai sus şi am numărat preţul convenit.-

Terenul ce se vinde se află trecut la cartea funduară a Municipiului Craiova în dosarul No.627/1/1940,Planşa 124 având numărul topografic 36 C.F.Nr.735,- pe numele D-nei Petrovicescu Minodora şi desmembrat în dosarul No.611/940,Planşa No.124 Nr.topografic 16 C.F. No.718 pe numele D-nei Constanţa Ionescu născută Bulbescu.-

Părţile de comun acord dispensăm pe d-l avocat redactor de cercetarea registrelor de sarcini.-

Făcut în Craiova astăzi 2 Octombrie 1946 în dublu original.şiar

Redactor şi martor



ROMANIA

CURTEA DE APEL CRAIOVA

SECTIA CIVILA

DECIZIA Nr.151o DOSAR Nr.4369/1995

Sedinţe publică de la 24 aprilie 1996.

Preşedinte : Victoria Daha - Preşedinte secţie

Tania Tăpurin , - judecător

Vasile Olteanu - judecător

Grefier: Daniel Enculescu

.x.x.x.x.

Pe rol, judecarea acţiunii formulată de reclamanţii Petrescu Mihai, Petrescu Nicolae, Petrescu Petre împotriva pârâţilor Primăria Municipiului Craiove, Direcţia Generală a Finanţelor Publice Dolj şi RAADPFL Craiova, pentru revendicare, reţinută în fond spre rejudecare în urma casării deciziei civile nr.1635 din 29 iunie 1995, pronunţată de Tribunalul Dolj, în dosarul nr.6o27/1994 şi a sentinţei civile nr.791o din 2o mai 1994, pronunţată de Judecătoria Craiova în dosarul nr.17732/1992, de către Curtea de Apel Craiova prin decizia civilă nr.885 din 13 martie 1996.

La apelul nominal făcut în şedinţa publică au răspuns reclamanţii Petrescu Mihai, Petrescu Nicolae şi Petrescu Petre asistaţ de avocat M.Ivanovici, pârâta Primăria Municipiului Craiova prin consilier juridic T.Iova, lipsind pârâtele Direcţia Generală a Finanţelor Publice Dolj şi RAADPFL Craiova.

Procedura completă.

S-a făcut referatul cauzei, după care, constatându-se cauza în stare de soluţionare s-a acordat cuvântul asupra acţiuni de faţă:

Avocat M.Ivanovici, pentru reclamanţi, arată că terenul în litigiu nu constituie domeniu public nefiind afectat de nici u detaliu de sistematizare.

Pune concluzii de admiterea acţiunii în revendicare cu obligarea Primăriei Municipiului Craiova să lase în deplină proprietate şi liniştită posesie suprafaţa de 2744 mp. teren intravilan, situat în Craiova str. Matei Basarab.

Consilier juridic T.Iova solicită respingerea acţiunii în revendicare arătând că terenul în litigiu face parte din domeniul public fiind trecut în proprietatea statului conform Decretului nr.218/196o

C U R T E A

Asupra acţiunii civile de faţă:

Reclamanţii Petrescu Petre , Petrescu Nicolae şi Petrescu Mihai au chemat în judecată Primăria municipiului Craiove pentru a fi obligată să le lase în proprietate şi liniştită posesie suprafaţa de 2744 mp. teren situat în Craiova str. Matei Basarab nr.6-12 corp cu str. Bucovăţ ce le aparţine în proprietate indiviză.

In motivarea acţiunii reclamanţii au arătat că terenul a fost dobândit prin transmisune legală de la autorul reclamanţilor Petrescu Tomache decedat la 31 ianuarie 1965 sens în care s-a emis certificatul de moştenitor nr.148/1965 al Notariatului de Stat Dolj.

Prin sentinţa civilă nr.1595/1991 a Judecătoriei Craiova a fost admisă acţiunea în revenedicare formulată de reclamenţi obligând pârâta Primăria Municipiului Craiova să le lase în deplină proprietate şi liniştită posesie suprefeţa de 2744 mp.

Recursul Procurorului General împotriva acestei sentinţe s-a admis de Curtea Supremă de Justiţie prin decizia civilă nr. 1348 de la 30 iulie 1992, prin care s-a dispus completarea probatoriilor şi introducerea în proces a pârâtelor RAAFLS Craiova, Direcţia Generală a Finanţelor Publice Dolj şi RADP Craiova.

Prin sentinţa civilă nr.7910 de la 20 mai 1994 a Judecătoriei Craiova s-a respins acţiunea cu motivarea că terenul a intrat în proprietatea statului conform Decretului nr.218/1960, iar în prezent face parte din domeniul public al statului.

Apelul formulat de reclamanţi a fost respins de Tribunalul Dolj prin decizia civilă nr.1635 de la 29 iunie 1995 constatând că terenul a fost preluat în anii 1966-1967 şi s-a amenajat o zonă verde construindu-se şi o conductă de termoficare încât face parte din domeniul public al statului potrivit art.35 din Legea nr.18/1991.

In condiţiile Legii nr.59/1993 pentru modificarea Codului de pr. civilă au formulat recurs la Curtea de Apel Craiova reclamanţii, care s-a admis prin decizia civilă nr 885 de la 13 martie 1996, dispunându-se rejudecarea cauzei pentru completarea probelor.

S-a dispus să se efec mai întâi individualizarea terenului printr-o expertiză şi totodată să fie stabilite condiţiile în care terenul a fost trecut în proprietatea statului.

Examinând totalitatea probelor efectuate se constată următoarea situaţie:

In raport de prevederile art.135 pct. 3 şi 4 din Constituţi rezultă că proprietatea publică poate fi domeniu public sau privat, bunurile arătate în art.135 pct. 4 Constituţie şi domeniul privat respective toate celelalte bunuri care sunt obiect al proprietăţii publice.

Această distincţie este făcută şi de Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, 69/1991 privid administraţia locală şi 59/1992 privind frontiera de stat a României.

Ca urmare, domeniul public al statului se referă exclusiv la bunurile individualizate la art.135 pct. 2 din Constituţie dar şi la alte bunuri pe care legea le stabileşte anume ca făcând parte din acest domeniu.

In principal în această categorie intră bunurile care nu sunt susceptibile de a fi proprietate particulară.

In domeniul privat al statului intră toate celelalte bunuri care nu fac parte din domeniul public, şi care dacă legea nu prevede altfel sunt supuse dreptului comun în ce priveşte regimul juridic ca şi proprietatea particulară (art.6 din Legea nr 18/1991).

Terenul în discuţie nu face parte din domeniul public al statului, el putând fi cel mult domeniu privat al acestuia.

Expertiza a constatat că în realitate este vorba de un teren neângrijit pe care creşte o vegetaţie spontană, iar pe o parte din el vecinii au cultivat legume.

Mai mult, Primăria municipiului a închiriat la unele persoane în acest scop,porţiuni din teren.

Terenul nu este parc public,iar în exteriorul său Primăria a amenajat câteva bănci de beton şi se află soclul fără statuie , al lui Eugeniu Carada,mutată acum în loc mai potrivit.

In ce priveşte modalitatea de preluare a terenului s-a susţinut de Primăria municipiului Craiova cât şi de RAADPFL Dolj că preluarea s-a făcut în baza Decretului nr.218/1960.

Această este numai o susţinere, deoarece nu s-a făcut dovada preluării efective, iar la data de 2 iulie 1965 se afla în patrimoniul defunctului Petrescu T mache care până la acea dată şi-a onorat obligaţiile de proprietar în raporturile cu administraţia locală, şi care l-a lăsat în succesiunea sa celor trei reclamanţi descendenţi potrivit certificatului de moştenitor

nr.14[illegible]/1965 emis de Notariatul de stat Dolj.

Autorul reclamanţilor a dobândit terenul la 2 aprilie 1947 cu actul de vânzare cumpărare autentificat la nr.15137 /1947 la fostul Tribunal Ilfov, transcris la grefa Tribunalului Dolj secţia III sub nr.4202/1947, cât şi cele autentificate la nr.31547/1947 şi 16397/1946.

La data deschiderii succesiunii terenul se afla în proprietatea autorului reclamanţilor şi fără să existe un decret de expropriere pentru utilitate publică a fost preluat în anii 1966-1967 pentru amenajarea conductei de termoficare.

Expertiza a stabilit că în realitate această conductă de termoficare traversează toate proprietăţile private limitrofe, iar terenul de deasupra ei este cultivabil fiind lăsat liber locul de vizitare al conductei.

De altfel Primăria municipiului Craiova a încheiat numitului Serban Gheorghe de foarte mult timp o parte de teren pentru cultivarea de zarzavaturi.

Expertiza tehnică întocmită în recurs cât şi cea întocmită în apel au constatat că în realitate conducta de termoficare traversează parţial şi numai la extremitatea de sud terenul în litigiu şi se continuă pe terenul altor proprietari ca Demetrescu Mitiţă şi Demetrescu Georgeta, fără ca aceştia să fie afectaţi în vreun fel în folosinţa terenurilor lor.

Pe de altă parte expertizele au constatat că lucrările pentru control şi intervenţie pentru buna funcţionare a conductei nu sunt afectate , existând cămin de vizitare.

In raport de aceste consideraţiuni, pârâţii nedemonstrând existenţa unui act legal de preluare în proprietatea statului, iar reclamanţii prezentând titlurile lor de proprietate, se impune admiterea acţiunii acestora.

De altfel reclamanţii a susţinut că au şi plătit impozitele aferente terenului în urma certificatului de moştenitor emis la data de 2 iulie 1965, pârâţii lăsând terenul abandonat.

Faţă de acestea acţiunea reclamanţilor este fondată urmând a fi obligaţi pârâţii să-i lase în deplină proprietate şi liniştită posesie reclamanţilor, terenul în suprafaţă de 2744 mp. situat în Craiova str. M.Basarab nr.6-12 colţ cu str. Bucovăţ nr.1-3 cu vecinătăţile stabilite de expertiză.

Având în vedere culpa procesuală a pârâţilor vor fi obligaţi să plătească cheltuieli de judecată reclamantului suma de 2o8.412 lei reprezentând onorariul de avocat şi taxă expertiză.

PENTRU ACESTE MOTIVE

IN NUMELE LEGII

D E C I D E:

Admite acţiunea introdusă de reclamanţilor Petrescu Mihai Petrescu Nicolae şi Petrescu Petre din Craio
împotriva pârâţilor Primăria muncipiului Craiova, RAADPFL Craiova şi Direcţia Generală a Finanţelor Publice Dolj, pe care îi obligă să lase în deplină proprietate şi liniştită posesie reclamanţilor terenul în suprafaţă de 2744 mp. situat în Craiova str. M. Basarab nr.6-12 colţ cu strBucovăţ nr.1-3 cu învecinările din expertiza tehnică întocmită în rejudecare, la Curtea de Apel Craiova.

Obligă pârâţii către reclamanţi la plata sumei de 2o8.412 lei cheltuieli de judecată.

Decizie irevocabilă.

Pronunţată în şedinţa publică de la 24 aprilie 1996.

ss/ Victoria Deha, ss/Tanie Tăpurin, ss/Vasile Olteanu,

ss/D. Enc[illegible]escu

Red.V.D.
Dact.M.D.
ex.2

CURTEA DE APEL CRAIOVA - SECTIA CIVILA

Prezenta copie fiind conformă cu originalul stată în dosarul nr. 4369/1995 al Curţii de Apel Craiova. Decizie irevocabilă. Se certifică de noi.

GREFIER

BIROUL NOTARULUI PUBLIC
PĂTRĂU GHEORGHE
SEDIUL: str. Lipscani nr.37
Craiova, judetul Dolj
DOSAR NR. 19

CERTIFICAT DE MOSTENITOR Nr.20

Anul 1998 luna februarie ziua 24

PĂTRĂU GHEORGHE, notar public, cercetând piesele dosarului de mai sus și încheierea finală respectivă, în baza art.76 și art.83 din Legea nr.36/1995, certific următoarele:

De pe urma defunctei PETRESCU NICULINA, decedată la data de cu ultimul domiciliu în CRAIOVA, udetul DOLJ, au rămas următoarele bunuri și următorii moștenitori:

I. MASA SUCCESORALĂ:

a) Bunuri mobile: - certificatul de actionar nr. la SC COMINTEX CRAIOVA pe numele Petrescu Petre ce contine un nr. de 508 actiuni cu nr. de ordine de la 1847858 la 1848365 in valoare totala de 975.000 lei;

- certificatul de actionar nr. 3178586/27.07.1996 la SC COMINTEX CRAIOVA pe numele Petrescu Niculina , ce contine un nr. de 508 actiuni cu nr. de ordine de la 1846828 la 1847335 in valoare totala de 975.000 lei.

b) Bunuri imobile: - cota de 2/8 din suprafata de 1.372 mp teren intravilan situat in Craiova, str. Matei Basarab, nr. 6-12 colt cu str. Bucovat nr. 1-3, dobandit prin certificatul de mostenitor nr. 29/8.11.1996 eliberat de Biroul Notarului Public Dana Tomita din Craiova.

Natura succesiunii: legală.

II. MOȘTENITORII:

- GHEORGHIU ANGELA, cu domiciliul în fiică, cu cota de 1/2 din masa succesorală,
- PETRESCU PAUL, cu domiciliul în judetul DOLJ, fiu, cu cota de 1/2 din masa succesorală.

Sunt străini de succesiune prin neacceptare conform art.700 cod civil:———

Potrivit intelegerii intre parti atribuirea certificatelor de actionar s-a facut astfel:

- certificatul de actionar nr. 3178588/1996 revine lui Petrescu Paul;
- certificatul de actinar nr. 3178586/1996 revine lui Gheorghiu Angela.

GHEORGHIU CRAIOVA
NOTAR PUBLIC

Taxa succesorală ... 000 lei s-a achitat cu chitanta nr. 5493428 /1998 + 2.000 lei pentru fiecare mostenitor.

S-a perceput onorariul de 50.000 lei cu chitanta nr. 553 /1998.

S-a aplicat timbru judiciar în valoare de 15.000 lei + 1.500 lei timbru judiciar pentru fiecare mostenitor.

Secretar,
LICA ANCA



BIROUL NOTARULUI PUBLIC
Sediul CRAIOVA
Judetul DOLJ

DOSAR nr. 31/1996

Certificat de MOSTENITOR [1] nr. ___

Data ___

DANA TOMIŢĂ
notar public

___ notar public, cercetând piesele dosarului de mai sus precum si încheierea finală respectivă, în baza art.76 si 83 din Legea nr. 36/1995 certific următoarele :

De pe urma defunct. Petrescu Petre ___ decedat la data de 2[illegible]
cu ultimul domiciliu în [illegible]
au rămas următoarele bunuri si următorii ___

I MASA SUCCESORALĂ :

a) Bunuri mobile: XXXXXXX

b) Bunuri imobile : Cota de 1/2 din suprafata de 2744 mp în indiviziune teren intravilan în mun. Craiova str. M. Basarab 6-12 colţ cu strada Bucovăţ 1-3 mostenit de defunct de la părinţii săi, Cealălaltă cotă de 1/2 aparţine nepoţilor defunctului si anume Petrescu Nicolae si Petrescu Mihai.

Restul de ___ parte din bunuri de mai sus (de la pct. ___) formează cota de bun comun al sotului supravietuitor ___.

Natura succesiunii legală [3] ___

II MOSTENITORI [4] :

1. Petrescu Niculina -soţie - ___ domiciliat în ___ ___ care a acceptat succesiunea la data de ___ în c te de soţie cu o cotă de ___ ___ părti .

2. Petrescu Paul -fiu - ___ domiciliat în ___ id. Dolj care a acceptat succesiunea la data de ___ în calitate de ___ ___ cu o cotă d[illegible] ___ părti .

3. Gheorghiu Angela ... domiciliat în cetățean român dom.

în calitate de ...

4. ... domiciliat în ...

... care a acceptat succesiunea la data de ...

în calitate de ... cu o cotă de ... părți.

5. ... domiciliat în ...

... care a acceptat succesiunea la data de ...

în calitate de ... cu o cotă de ... părți.

6. ... domiciliat în ...

... care a acceptat succesiunea la data de ...

în calitate de ... cu o cotă de ... părți.

7. ... domiciliat în ...

... care a acceptat succesiunea la data de ...

în calitate de ... cu o cotă de ... părți.

Atribuirea în mod distinct a bunurilor s-a făcut în baza ...

Prezentul certificat s-a eliberat în baza hotărârii definitive nr. ... din ... pronunțată de ...

Au renunțat la succesiune :

1. ... decl. înreg. la data de ... sub nr. ...
2. ... decl. înreg. la data de ... sub nr. ...
3. ... decl. înreg. la data de ... sub nr. ...
4. ... decl. înreg. la data de ... sub nr. ...
5. ... decl. înreg. la data de ... sub nr. ...
6. ... decl. înreg. la data de ... sub nr. ...

Sunt străini de succesiune prin neacceptare conform art. 700 Cod civil :

1. ...
2. ...
3. ...
4. ...

Taxa succesorală totală în sumă de lei 60.000 a fost achitată cu chitanța nr. 0756083/1996 Ag. sau debitarea ei a fost confirmată de Circ. Financiară Ag.Craiova cu adresa nr. ...

S-a perceput onorariul de 100.000 lei cu chitanța nr. 477/1996 BNPTD Cv.

Taxă timbru judiciar 5000 lei.

ROMÂNIA NOTAR PUBLIC ... CRAIOVA

ROMANIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
CERNOBAI EMIL
Sediul Craiova, strada General Dragalina nr.40
Judetul DOLJ
Dosar nr. 128 /2009

CERTIFICAT DE MOSTENITOR NR.116

Data : 12 noiembrie 2009

CERNOBAI EMIL, notar public, cercetind piesele dosarului de mai sus, precum si incheierea finala respectiva, in baza art. 76 si 83 din Legea nr. 36/1995, certific urmatoarele:

De pe urma defunctului PETRESCU NICOLAE decedat la data de cu ultimul domiciliu in jud. Dolj, CNP 1 au ramas urmatoarele bunuri si urmatorii mostenitori:

I.MASA SUCCESORALA:

Bunuri mobile : Cota indiviza de 1/2 din autoturismul marca Dacia 1300,inscrisa in circulatie cu nr. DJ-05-GWE cumparata de defunct in timpul vietii prin contributie egala cu sotia supravietuitoare.

Bunuri imobile:

Cota indiviza de 1/2 din lucrarile funerare situate in mun. Craiova, cimitirul Dorobantia, Zona I , parcela A, rindul 22, platul 6, compus din 2 locuri de veci cu 2 gropi boltite , gard de ciment si teava si cruce de marmura, mostenite de defunct de la mama sa PETRESCU ANICA in baza Certificatului de mostenitor nr. 97/1991 al Notariatului de Stat Judetean Dolj, Craiova.

Cota indiviza de 1/2 din imobilul situat in mun. Craiova, str. Riului nr. 80 (fost Riului nr. 50, fost Canalul Colector nr. 14) jud. Dolj, compus din teren in suprafata de 577 mp. si dintr-o casa de caramida acoperita cu tabla, cu parter si etaj, la parter doua dormitoare, o sufragerie o bucatarie, baie hol si WC la subsol 1/2 din beci, acestea fiind proprietatea defunctului prin intelegere cu celalalt proprietar, fratele defunctului , PETRESCU MIHAI , care detine in proprietate etajul cu casa scarii doua dormitoare, sufragerie, bucatarie si WC , hol, si pod si cota indiviza de 1/2 din beci, imobilul fiind mostenit de defunct in cota indiviza de 1/2 cu fratele sau PETRESCU MIHAI (in viata) de la parintii lor PETRESCU TOMACHE si PETRESCU ANICA, in baza certificatelor de mostenitor nr. S 148/1965 si 97/1991 ambele ale Notariatului de Stat Juddetean Dolj, Craiova.

Cota indiviza de 1/4 din suprafata totala de 2744 mp. teren intravilan situat in mun. Craiova, str. Matei Basarab nr. 6, jud. Dolj (fost Bucovat 1-3) mostenita de defunct de la parintii sai PETRESCU TOMACHE si PETRESCU ANICA in baza certificatelor de mostenitor nr. mbele ale Notariatului de Stat Judetean Dolj, Craiova.

II.NATURA SUCCESIUNII : LEGALA

II.MOSTENITORI:

PETRESCU ARISTIDIA – sotie, domiciliata in mun. ud. Dolj, CNP ii revine cota de 2/8.

PETRESCU BOGDAN TOMA fiu, domiciliat in n jud. Dolj, CNP ii revine cota de 3/8.

JACOTA OANA fiica, cetatean roman cu domiciliul in i revine cota de 3/8.

Noi, mostenitorii ne obligam sa intabulam dreptul de proprietate asupra bunurilor mai sus mentionate la OCPI Dolj.

S-a perceput impozit in suma xxxxx lei, cu chit. nr. xxxxxx /2009

S-a perceput onorariul de 280 lei, inclusiv TVA, cu chit. Nr. 747 /2009.

NOTAR PUBLIC,
CERNOBAI EMIL

DUPLICAT

CONTRACT DE ÎNTREȚINERE

Între subsemnații: **PETRESCU MIHAI, CNP** [illegible] domiciliat în [illegible] jud.Dolj, identificat cu CI seria [illegible] eliberată de SPCLEP Craiova la data de 27.08.2010, valabil până la data de 18.03.2070, în calitate de **creditor al obligației de întreținere și IANOȘI MARIA, CNP** domiciliată în [illegible] jud.Dolj, identificată cu CI seria [illegible] eliberată de SPCLEP Craiova la data de [illegible] **necăsătorită**, în calitate de **debitoare a obligației de întreținere,** în conformitate cu prevederile art. 2257 și urm. Cod civil, a intervenit prezentul contract de întreținere, în următoarele condiții:----------

Subsemnatul **PETRESCU MIHAI,** transmit fiicei mele, **IANOȘI MARIA, necăsătorită,** următoarele imobile:

1. **Cota indiviză de 8/16** din imobilul situat în **Craiova, str.Rîului, nr. 80, jud. Dolj (fost nr. 50, fostă Canal Colector),** compus în întregime din teren în suprafață de **772 mp** din acte și de **757 mp** din măsurători, **cu nr. cadastral 209637,** împreună cu **construcția C1,** cu o suprafață construită la sol de 118 mp, edificată pe acest teren, cu regim de înălțime S+P+1 construită din cărămidă și acoperită cu tablă, compusă din următoarele încăperi: **la subsol: pivniță** 7(șapte) încăperi și scară acces parter, cu o suprafață utilă totală de 69,39 mp, **la parter:** 1(una) sufragerie, 1 (una) bucătărie, hol intrare, baie, 2 (două) dormitoare, hol intrare, hol casa scării și scară acces etaj și pivnița, cu o suprafață utilă totală de 97,60 mp, **la etaj**: 1(un) pod, 2 (două) dormitoare, 2(două) holuri, 1 (una) bucătărie, 1 (una) sufragerie, 1 (unu) WC, scară acces parter și balcon, cu o suprafață utilă totală de 108,28 mp, **identificată cu număr cadastral 209637-C1, construcția C2 – atelier**, construită din cărămidă și acoperită cu tablă, cu o suprafață construită la sol de 37 mp, edificată pe acest teren, **identificată cu număr cadastral 209637-C2 și construcția C3 – șopron,** construită din metal și acoperită cu tablă cu o suprafață construită la sol de 73 mp, edificată pe acest teren, **identificată cu număr cadastral 209637-C3 imobilul fiind intabulat în cartea funciară nr. 209637** a localității **Craiova. Precizez totodată că pe acest teren se află edificată și anexa C4 – anexa garaj și atelier auto,** construită din metal și acoperită cu tablă, **fără acte.** ----------

Subsemnatul **PETRESCU MIHAI declar că am dobândit cota indiviză de 8/16** din imobilul descris mai sus în baza următoarelor acte de proprietate: actul de vânzare nr. 1056 din data de 09.06.1943 emis de Grefa Tribunalului Dolj Secția aIIIa Civilă, transcris sub nr. 2315 la data de 09.06.1943, certificatul de moștenitor nr. S148 din data de 02.07.1965 eliberat de Fostul Notariat de Stat Biroul Reg. Oltenia, Dosar S nr. 148/1965, de pe urma defunctului Petrescu Tomache, certificatul de moștenitor nr. 97 din data de 24.01.1991 eliberat de Fostul Notariat de Stat Județean Dolj Craiova, Dosar nr. 415/1991, de pe urma defunctei Petrescu Anica, contract de partaj voluntar aut. sub nr. 711 din data de 02.02.1972 eliberat de Fostul Notariat de Stat Județean Dolj Craiova, sentința civilă nr. 3179 pronunțată de Judecatoria Craiova în ședința publică de la 24.02.2009, în Dosarul nr. 20577/215/2007, rămasă definitivă și irevocabilă în baza deciziei irevocabile nr 548 pronunțată de Curtea de Apel Craiova în ședința publică de la 19.04.2010, în Dosarul nr. 20577/215/2007, certificatul de moștenitor supliment nr. 106 din data de 11.10.2011 eliberat de BNP Cernobai Emil cu sediul în Craiova, jud. Dolj, Dosar nr. 124/2011 al aceluiași birou notarial, supliment la succesiunea defunctei Petrescu Anica și certificatul de moștenitor supliment nr. 107 din data de 11.10.2011 eliberat de BNP Cernobai Emil cu sediul în Craiova, jud. Dolj, Dosar nr. 125/2011 al aceluiași birou notarial, supliment la succesiunea defunctului Petrescu Nicolae.---------

Noi, părțile declarăm că imobilul este situat în Mun. Craiova, Zona C, jud. Dolj.----------

2. **Cota indiviză de ½ din cota indiviză de ¼ respectiv cota indiviză de 1/8** din terenul intravilan situat în **Craiova, str. Matei Basarab, nr. 2, jud. Dolj (fost nr. 6-12),** în suprafață de **2.744 mp** din acte și din măsurători, având categoria de folosință curți-construcții, **identificat cu nr. cadastral 231544, înscris în cartea funciară nr. 231544** a localității **Craiova.**----------

Subsemnatul **PETRESCU MIHAI declar că am dobândit cota indiviză de 1/8 din** imobilul descris mai sus în baza următoarelor acte de proprietate: actul de vânzare nr. 379 din data de

05.04.1948 emis de Grefa Tribunalului Dolj Secția aIIIa Civilă, transcris sub nr. 501/04.1948, actul de vânzare nr. 15137 din data de 07.04.1947 emis de Grefa Tribunalului Dolj Secția aIIIa Civilă, transcris sub nr. 2402 la data de 08.04.1947, și actul de vânzare nr. 3230 din data de 02.10.1946 emis de Grefa Tribunalului Dolj Secția aIIIa Civilă, transcris sub nr. 5343 la data de 02.10.1946.----

Noi, părțile declarăm că terenul este situat în Mun. Craiova, Zona A1, jud. Dolj.----------

În schimbul acestui imobil debitoarea are obligația de a mă întreține pe durata vieții mele, această obligație urmând a se stinge la data decesului meu, în conformitate cu prevederile art. 2244 Cod civil.----------

Subsemnatul **PETRESCU MIHAI,** îmi rezerv dreptul de uzufruct viager asupra **cotei indivize de 8/16 din imobilul descris la punctul 1, imobil înscris în cartea funciară nr. 209637** a localității **Craiova,** ce face obiectul prezentului contract, pe tot timpul vieții mele, până la decesul meu. ----------

Imobilele au taxele și impozitele achitate la zi, așa cum rezultă din certificatul de atestare fiscală pentru persoane fizice nr. 539167/19.04.2022, eliberat de Primăria Mun. Craiova – Direcția impozite și taxe.----------

Imobilele nu sunt grevate de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasele de **carte funciară pentru autentificare nr. 72337 și nr. 72435, ambele din data 19.04.2022** eliberate de OCPI Dolj, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Craiova.----------

Subsemnata **IANOȘI MARIA,** mă oblig ca în schimbul proprietății cotelor indivize ce mi s-a transmis de către **PETRESCU MIHAI,** cu titlu oneros, să prestez întreținerea în folosul creditorului.----------

Subsemnata **IANOȘI MARIA,** înțeleg că obligația de întreținere și îngrijire asumată de mine, față de creditorul obligației, **PETRESCU MIHAI,** constă în asigurarea hranei, a îmbrăcămintei și încălțămintei, medicamente, asistență medicală, precum și a menajului pe durata vieții acesteia. Aceasta include de asemenea, îngrijirile și cheltuielile necesare în caz de boală, precum și cheltuielile ocazionate de înmormântare, precum și pomenirile potrivit datinilor și obiceiurile creștinești. Totodată mă oblig să nu îl internez pe acesta într-un cămin-spital și să prestez întreținerea acestuia la domiciliul său.----------

Subsemnata **IANOȘI MARIA,** mă oblig să achit în continuare toate taxele și impozitele, precum și toate cheltuielile privind întreținerea imobilelor ce fac obiectul prezentului contract (taxe și impozite, energie electrică, gaze, apă, telefon, cablu TV, etc.).----------

Subsemnata **IANOȘI MARIA,** am luat cunoștință de caracterul incesibil și insesizabil al drepturilor mele în conformitate cu prevederile art. 2258 Cod civil conform căruia eu, debitoarea, am luat cunoștință că în cazul decesului meu, înainte de cel al creditorului **PETRESCU MIHAI,** obligația ce îmi revine se transmite, în mod indivizibil, către moștenitorii mei și urmează a fi executată de aceștia.----------

De asemenea, noi părțile, am luat cunoștință că, în anumite condiții, este posibilă înlocuirea întreținerii prin rentă, fie prin bună-învoială, fie prin hotărâre judecătorească.----------

Pentru a face opozabile terților drepturile și obligațiile părților născute din acest contract, urmează ca în Cartea Funciară a imobilului să se noteze dreptul de uzufruct viager în favoarea numitului **PETRESCU MIHAI,** asupra imobilului descris anterior, identificat cu număr **cadastral 209637, 209637-C1, imobil înscris în cartea funciară nr. 209637** a localității **Craiova.**----------

De asemenea, se va înscrie dreptul de proprietate în favoarea debitoarei întreținerii **IANOȘI MARIA.**----------

Transmiterea proprietății asupra cotelor indivize din imobilele descrise mai sus se face către debitoare, începând de astăzi data autentificării actului, iar **în fapt, la decesul creditorului întreținerii, PETRESCU MIHAI.**----------

Evaluarea proprietății imobilului este de **794.595 lei (șapte sute nouăzeci și patru mii cinci sute nouăzeci și cinci lei)** conform grilei de expertiză pe anul 2022– Camera Notarilor Publici Craiova.----------

Subsemnata **IANOȘI MARIA,** cunosc situația de fapt și de drept a cotelor indivize din imobilele descrise mai sus, ce se înstrăinează, știu că acestea au fost dobândite de tatăl meu, **PETRESCU MIHAI,** în modul arătat mai sus, că imobilele nu sunt grevate de sarcini, nu au ieșit din circuitul civil, fără ca prin aceasta să îl eliberez pe constituitor de evicțiunea prevăzută de

art.1695 Cod Civil şi sunt de acord să le dobândesc în aceste condiţii.----------

Subsemnata **IANOŞI MARIA** declar că recunosc dreptul de uzufruct viager reţinut de tatăl meu **PETRESCU MIHAI** şi mă oblig să îl respect pe tot timpul vieţii acestuia.----------

Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de **IANOŞI MARIA.**----------

Noi, părţile am fost informate de către notarul public de dispoziţiile Legii nr. 372/2005 privind performanţa energetică a clădirilor, cu modificările şi completările ulterioare, pentru acest imobil fiind eliberat Certificatul de performanţă energetică nr.138 din data de 06.04.2022 eliberat de auditor energetic pentru clădiri domnul Gavrilescu Floare posesor al certificatului de atestare auditor energetic pentru clădiri seria VBA01072, fiind inclus în clasa energetică C.----------

Subsemnata **IANOŞI MARIA,** declar sub sancţiunile art. 326 cod penal privind falsul în declaraţii că la data încheierii prezentului act **sunt necăsătorită.**----------

Eu, PETRESCU MIHAI, declar că am luat cunoştinţă de Legea 17/2000 actualizată şi republicată privind asistenţa socială a persoanelor vârstnice şi anume de faptul că am posibilitatea de a fi asitat la încheierea prezentului act de un reprezentant al Autorităţii Tutelare, dar nu solicit acest lucru.----------

Noi, părţile contractante, declarăm că am primit informaţiile necesare pentru încheierea în deplină cunoştinţă de cauză a prezentului contract, în forma în care aceasta a fost încheiat şi că dispunem de experienţa şi cunoştinţele necesare pentru a înţelege prevederile prezentului act şi înţelegem să îl încheiem în deplină cunoştinţă de cauză.----------

Noi, părţile contractante, declarăm că am citit conţinutul prezentului act, am înţeles pe deplin conţinutul său, consecinţele juridice pe care le produce şi ne asumăm în întregime declaraţiile cuprinse în acesta. De asemenea, declarăm că am înţeles toate clauzele cuprinse în prezentul act şi că acestea au făcut obiectul negocierii directe, forma şi conţinutul prezentului act reprezentând rezultatul unei astfel de negocieri şi acceptăm în mod expres toate clauzele şi condiţiile prezentului act.----------

Noi, părţile contractante, declarăm că am fost informate cu privire la prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 al Parlamentului European şi al Consiliului Uniunii Europene pentru protecţia persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal şi libera circulaţie a acestor date referitoare la prelucrarea datelor personale. ----------

Noi, părţile contractante, solicităm îndeplinirea formalităţilor de înscriere în CF a imobilului de către biroul notarial conform art.56 din Legea nr.7/1996 modificată şi completată.----------

BIN Neagoe Monica, a fost înscris în registrul de evidenţă a operatorilor de date cu caracter personal la nr. 2576 conform dispoziţiilor legale în vigoare.----------

Tehnoredactat azi data autentificării, la Biroul Individual Notarial **NEAGOE MONICA**, cu sediul în Craiova, str.A.I.Cuza nr.9, bl. 156 apt., parter, jud.Dolj, într-un singur exemplar original şi 6 (şase) exemplare duplicat, din care 1(un) exemplar pentru arhiva biroului notarial,1 (un) exemplar pentru a fi depus la OCPI-Biroul de Carte funciară Craiova şi 4 (patru) exemplare pentru a fi eliberate părţilor.----------

CREDITOR,
S.S. PETRESCU MIHAI

DEBITOARE,
S.S.IANOŞI MARIA

ROMÂNIA
Uniunea Naţională a Notarilor Publici
Biroul Individual Notarial NEAGOE MONICA
CAMERA CRAIOVA, JUDEŢUL DOLJ
Sediul Craiova, str.A.I.Cuza nr.9, bl. 156 apt., parter, jud.Dolj
Tel/Fax: 0251/414.843
Licenţa de funcţionare nr. 223/3127/01.07.2015

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 608
ANUL 2022 LUNA 04 ZIUA 20

În faţa mea **NEAGOE MONICA**, notar public, la sediul biroului din Craiova, str.A.I.Cuza nr.9, bl. 156 apt., parter, jud.Dolj, s-au prezentat:

1. PETRESCU MIHAI, CNP domiciliat în jud.Dolj, identificat cu CI seria eliberată de SPCLEP Craiova la data de 27.08.2010, valabil până la data de 18.03.2070, ***în nume propriu, în calitate de creditoare a obligaţiei de întreţinere***

2. IANOŞI MARIA, CNP , domiciliată în jud.Dolj, identificată cu CI seria eliberată de SPCLEP Craiova la data de 07.09.2016, ***în nume propriu, în calitate de debitor al obligaţiei de întreţinere***

care, după ce au citit actul, au declarat că 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 art.12 lit. b) din Legea notarilor publici şi a activităţii notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS,

Impozit scutit conform art. 111, alin. 1 din OUG 3/2017 pentru modificarea şi completarea Legii nr. 227/2015 – cod fiscal.

Onorariul în sumă totală de 7.140 LEI cu TVA inclus cu bonul fiscal nr. /2022.

Taxă publicitate imobiliară 0,15% în sumă de 1.192 lei cu chit. nr. /2022, pt. codul 2.3.2

Taxă publicitate imobiliară 0,15% în sumă de 60 lei cu chit. nr. /2022, pt. codul 2.3.2

Taxă publicitate imobiliară 0,15% în sumă de 75 lei cu chit. nr. /2022, pt. codul 2.4.1

NOTAR PUBLIC
L.S./S.S. NEAGOE MONICA

Prezentul duplicat s-a întocmit în 6 (şase) exemplare de Neagoe Monica, notar public, astăzi, data autentificării actului şi are aceeaşi forţă probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC,
NEAGOE MONICA

Tehn.PNM

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

Nr. cerere	219842
Ziua	04
Luna	11
Anul	2022

Cod verificare
100120716750

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 231544 Craiova

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:13298
Nr. cadastral vechi:7716

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Craiova, Str Matei Basarab, Nr. 2, Jud. Dolj, fost nr.6-12

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	231544	2.744	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
1176 / 01/02/2001		
Contract De Vanzare Cumparare nr. 3230, din 02/11/1946 emis de .; Contract De Vanzare Cumparare nr. 15137, din 07/04/1947 emis de .; Contract De Vanzare Cumparare nr. 379, din 05/04/1948 emis de .;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/8	A1 / B.9
	1) **PETRESCU MIHAI**	
379 / 05/04/1948		
Contract De Vanzare Cumparare nr. 3230, din 02/11/1946 emis de .; Contract De Vanzare Cumparare nr. 15137, din 07/04/1947 emis de .;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/4	A1
	1) **PETRESCU PAUL**	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/4	A1
	1) **GHEORGHIU ANGELA**	
142248 / 01/11/2016		
Certificat De Mostenitor nr. 116, din 12/11/2009 emis de Cernobai Emil;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 2/32	A1
	1) **PETRESCU ARISTIDIA**	
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/32	A1
	1) **PETRESCU BOGDAN TOMA**	
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/32	A1
	1) **JACOTA OANA**	
89727 / 04/05/2018		
Act Administrativ nr. CNS 941, din 15/03/2017 emis de Primaria Craiova;		
B7	Se notează modificarea adresei administrative în sensul că aceasta va fi: strada Matei Basarab nr. 2	A1
Act Notarial nr. Declaratia 747, din 18/04/2018 emis de NP Neagoe Monica;		
B8	Se noteaza actualizarea coordonatelor din Local in STEREO 70	A1
75484 / 26/04/2022		
Act Notarial nr. CONTRACT DE INTRETINERE AUT. NR. 608, din 20/04/2022 emis de NP Neagoe Monica;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/8	A1
	1) **IANOSI MARIA**	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
75484 / 26/04/2022		
Act Notarial nr. CONTRACT DE INTRETINERE AUT. NR. 608, din 20/04/2022 emis de NP Neagoe Monica;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare: ce are ca obiect plata rentei în bani corespunzătoare întreţinerii neexecutate în favoarea creditorului întreţinerii, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/8	A1
	1) **PETRESCU MIHAI**	
	OBSERVATII: asupra cotei indivize a lui B 9	

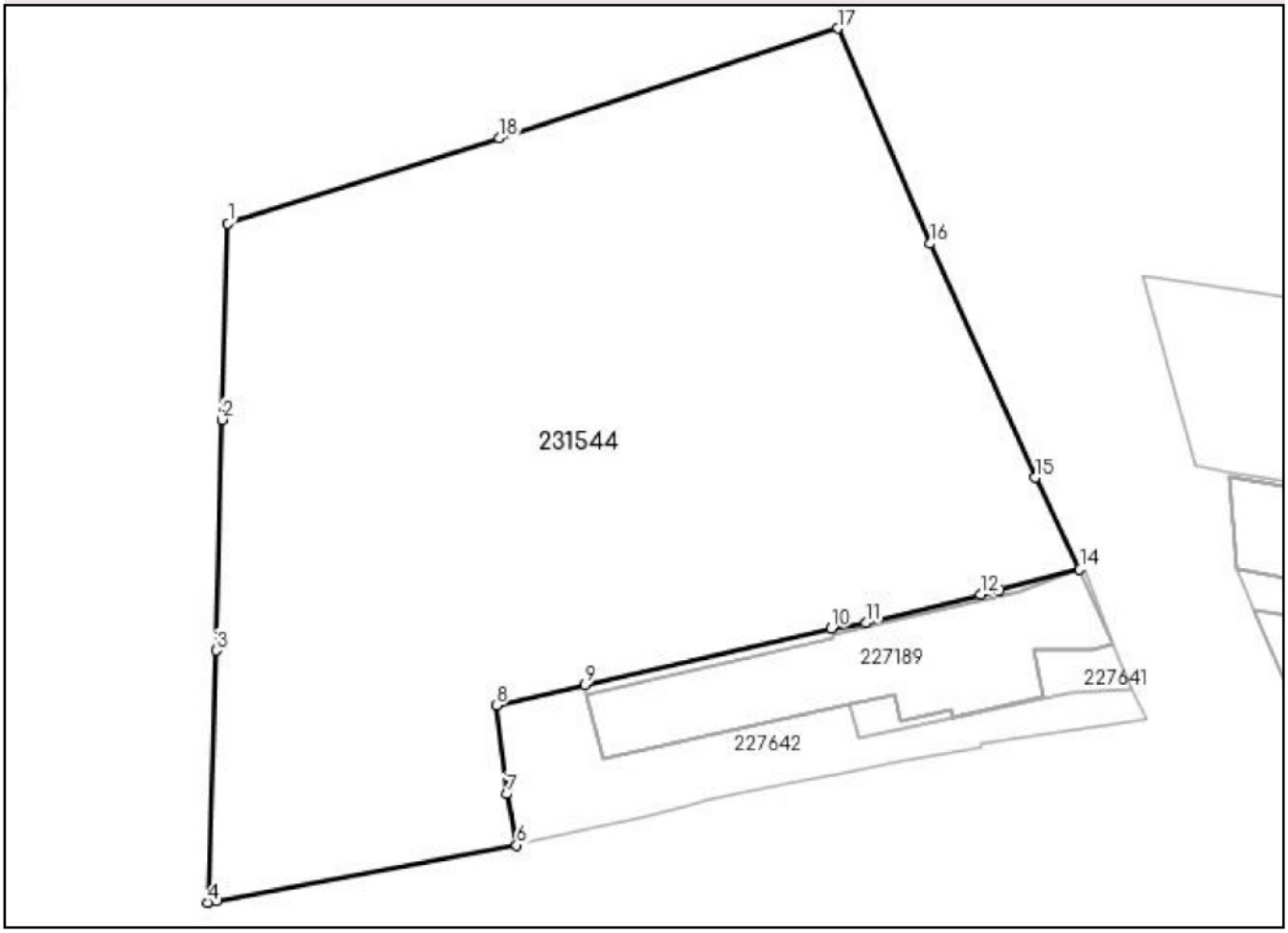
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
231544	2.744	

* 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	2.744	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	15.097
2	3	17.755
3	4	19.412
4	5	0.677
5	6	23.475
6	7	3.996

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	8	6.859
8	9	7.001
9	10	19.417
10	11	2.708
11	12	9.111
12	13	1.501
13	14	6.338
14	15	7.825
15	16	19.733
16	17	18.028
17	18	27.355
18	1	21.841

**** 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. **193943** din 10.11.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1941 din 10.11.2022

În scopul: - informare urbanistică în vederea înstrăinării

MUNICIPIUL CRAIOVA REPREZENTAT DE PRIMAR LIA OLGUȚA VASILECU PRIN DELEGAT DIRECTOR EXECUTIV GÎLEA IONUȚ CRISTIAN PENTRU PETRESCU MIHAI

Ca urmare a cererii adresate de cu **domiciliul** în judeţul **Dolj**, Municipiul **Craiova**, satul **-**, sectorul **-**, cod poştal ....., Strada **Tirgului**, nr. **26**, bloc ....., sc. ....., et. ....., ap. ....., telefon/fax **-**, e-mail ..... înregistrată la nr. **193943** din **04/11/2022**

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în judeţul **Dolj**, Municipiul **Craiova**, satul **-**, sector **-** cod poştal **-**, Strada **Matei Basarab**, nr. **2**, bloc **-**, sc. **-**, et. **-**, ap. **-** sau înscris în C.F. **UAT Craiova**, nr. **231544**, numărul topografic al parcelei ..... sau identificat prin (3) plan de situaţie, număr cadastral: 231544

în temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism nr. **-** faza **P.U.G.; P.U.Z. Z.C.1**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Judeţean/Local Craiova nr. **23/2000, 543/2018, 121/2000**

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 astfel in cota actuala: de 1/8 d-lui Petrescu Mihai, de 1/4 d-lui Petrescu Paul, 1/4 d-nei Gheorghiu Angela, 2/32 d-nei Petrescu Aristidia, 3/32 d-lui Petrescu Bogdan Toma, 3/32, d-nei Jacota Oana și de 1/8 d-nei Ianosi Maria de conform C.F. nr. 231544/26.07.2022. Se intabuleaza drept de ipotecă legală cotă actuala 1/8 în fav. d-lui Petrescu Mihai conf. extras C.F. nr. 231544/26.07.2022. Imobil aflat în centrul istoric al mun. Craiova monument istoric poz. 100, cod DJ-II-a-A-08068 şi zona protecţie monumente istorice - aflat în vecinătatea monumentelor istorice poz. 254, DJ-II-m-B-08061 "Casa", poz. 203 DJ-II-m-B-08013 "Ruinele hanului Hurezu", poz. 242 DJ-II-m-A-21015 "Biserica Adormirea Maicii Domnului-Maica Precista de la Dud (Madona Dudu)", poz. 255, cod DJ-II-m-B-08062 "Casa Iancu Vasilescu Tabacaru", poz. 259 - "Casa Baniei" si poz. 258 - "Biserica Sf. Dumitru", poz. conform Lista Monmentelor Istorice din Ord. 2828/2015 al M.C.C.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuală a terenului - curţi construcţii
Destinaţia după P.U.G./P.U.Z. - zona centrala, protecție monumente istorice, cu functiunea de spatii verzi amenajate de interes public, afectat partial de supralargire strada Bibescu și zonă cu potențial arheologic
Suprafata terenului - 2744,00 mp din acte si din masuratori

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

3. REGIMUL TEHNIC

Conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 23/2000 si prelungit cu H.C.L. nr. 543/2018 și P.U.Z. Z.C.1 aprobat cu H.C.L. nr. 121/2000 - U.T.R. C 14 - SV14a, imobilul se află situat în zonă centrală, protecție monumente istorice, cu funcțiunea de spații verzi amenajate de interes public, afectat parțial de supralărgire strada Bibescu și zonă cu potențial arheologic, cu urmatoarele prescripții: Se pot autoriza lucrări de protejare, întreținere și remodelare peisagistică cu scopul îmbunatățirii aspectului calitativ al zonei; Se poate autoriza amplasarea de monumente de arta plastică și cu valoare memorială; Se pot autoriza lucrari de conservare a celor doua monumente de arhitectură - biserica Sf. Dumitru și Casa Băniei. Se pot autoriza lucrări de îmbunătățiri a confortului edilitar, de realizarea aleilor pietonale cu dalaje decorative, mobilier urban. Se pot autoriza lucrări de modificare a traseului strazii Bibescu și de redimensioare a profilului transversal Matata ca arteră de categ. a - II-a.
Restricții: Nu se vor autoriza construirea de clădiri; Nu se permite amplasarea și realizarea de construcții provizorii, chioșcuri, reclame, ce strică ambianța zonei; Pentru lucrări de echipare tehnico-edilitară, străzi se va elibera autorizația de construire numai după descărcarea de sarcină arheologică a terenului; În cazul descoperirii vestigiilor care necesită păstrare și consevare în situ, nu se va elibera autorizație de construire pe teren.
Se solicita informare urbanistica în vederea înstrăinării cu S. = 2744,00 mp din acte si din masuratori si nr. cadastral 203863.
Se vor respecta reglementările aprobate și orice intervetie se va face numai cu - Avizul Direcției Județene pentru Cultura Dolj.

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

- informare urbanistică în vederea înstrăinării

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

4.OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

În aceste condiţii:

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

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

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE VA FI ÎNSOŢITĂ DE URMĂTOARELE 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 certificat de urbanism are valabilitatea de **12** luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Lia Olguta Vasilescu

SECRETAR GENERAL,

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

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului **DIRECT** la data de 17.11.2021

PT. ŞEF SERVICIU
Ştefan Florescu

ÎNTOCMIT
Violeta Barcan

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

se prelungeşte valabilitatea
Certificatului de urbanism

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

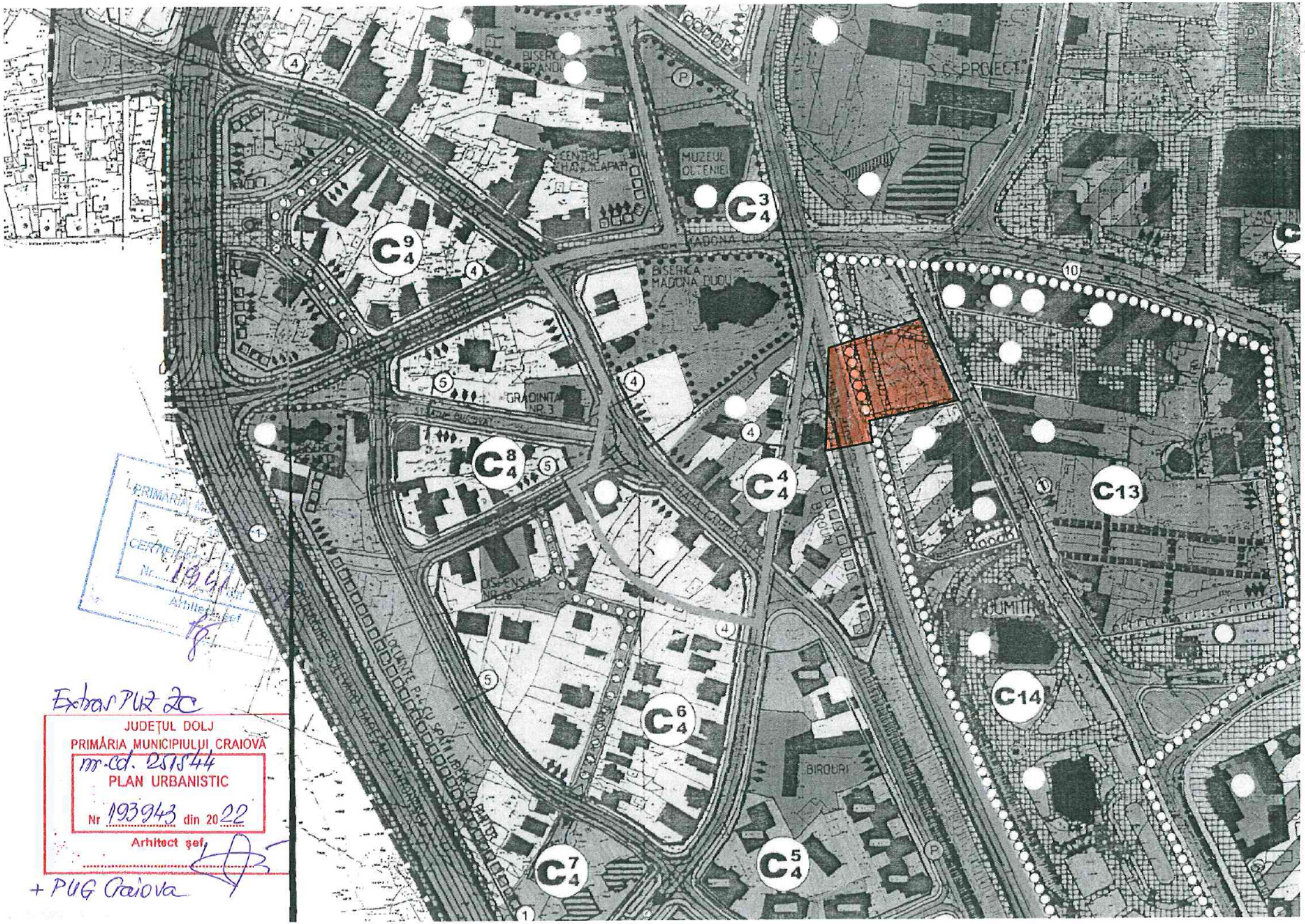
După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT SEF,

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

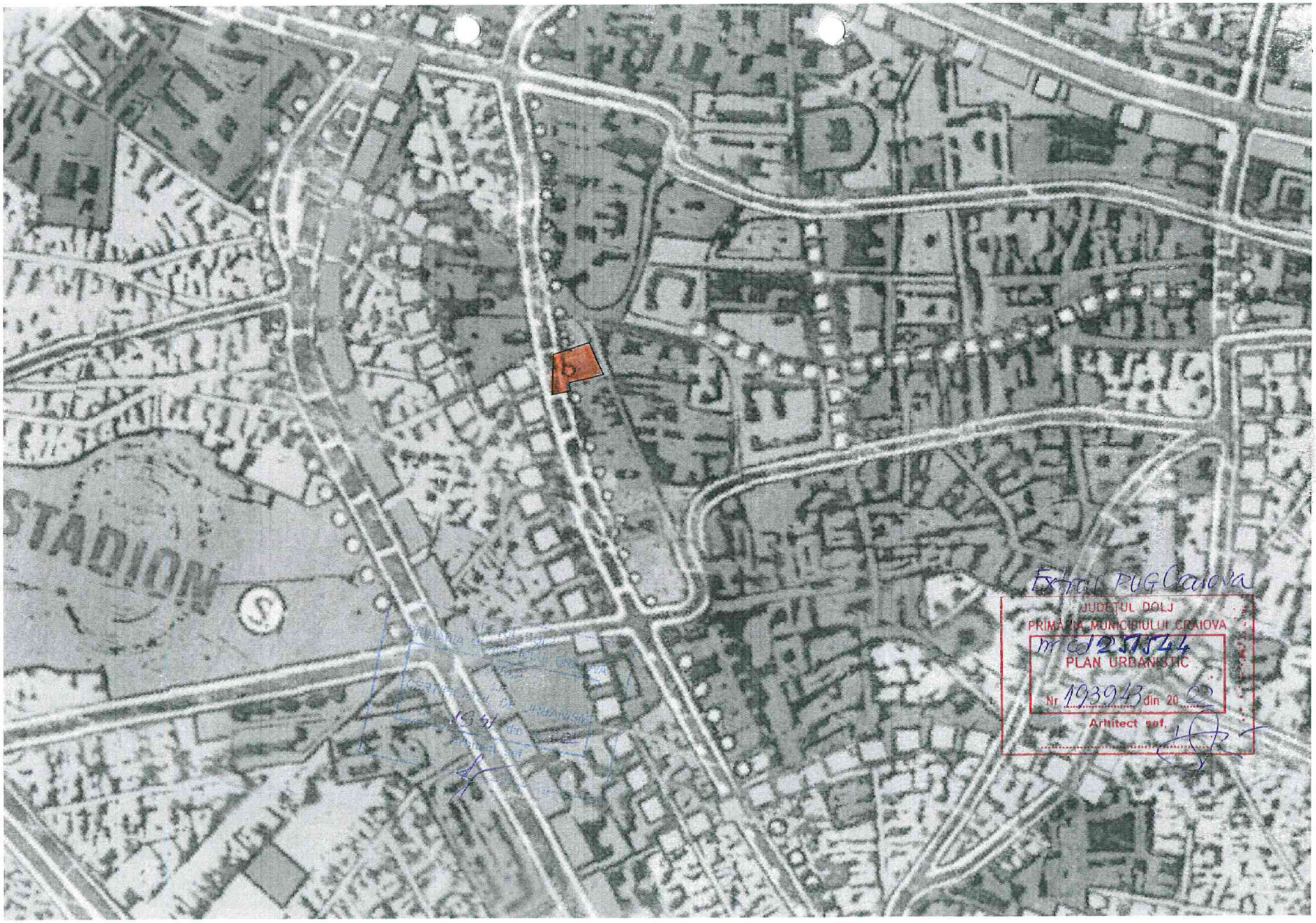


PRIMĂRIA ...
CERTIFICAT
Nr. 19943
Arhitect şef

Extras PUZ ZC

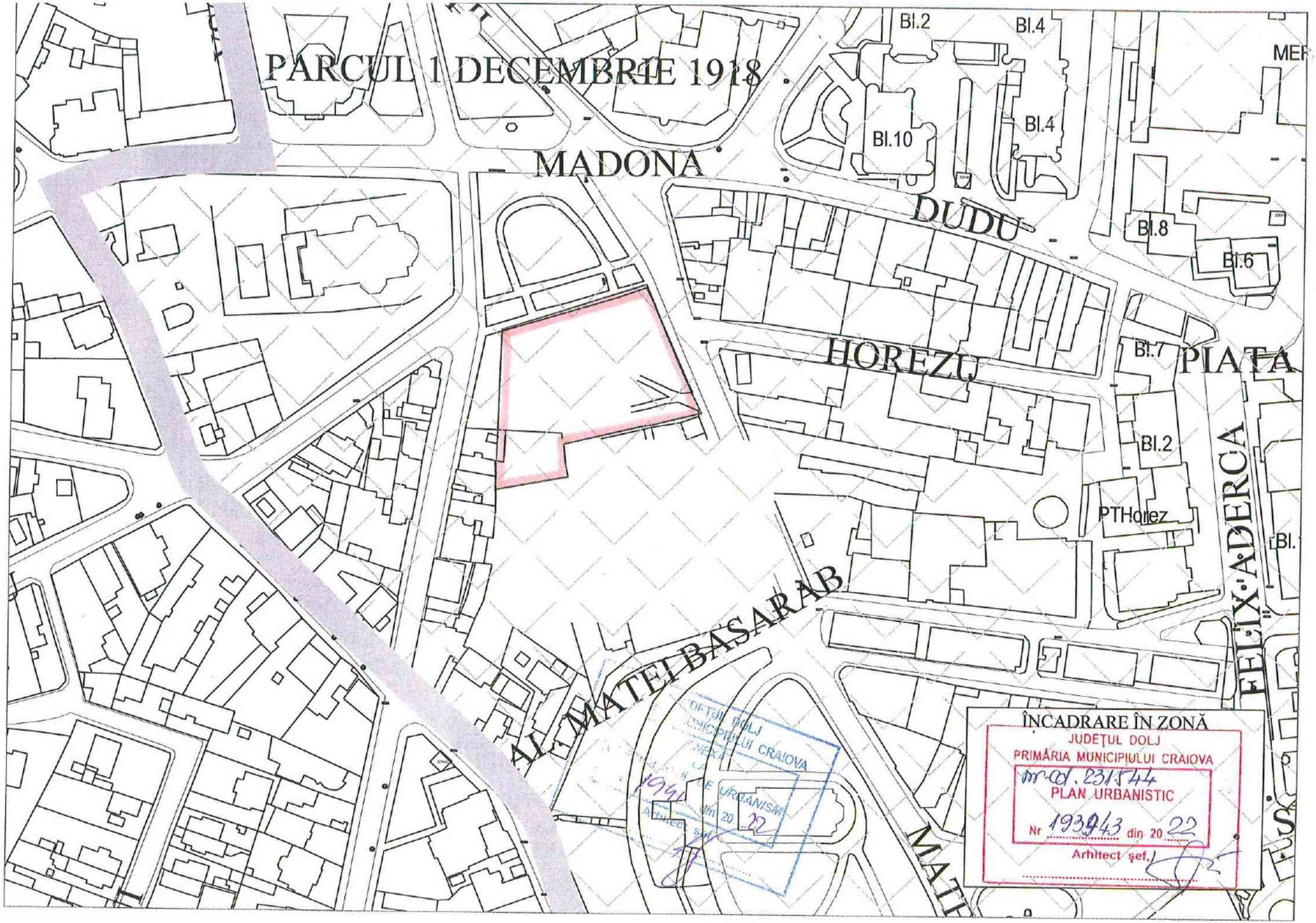
JUDEŢUL DOLJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
nr.cad. 251544
PLAN URBANISTIC
Nr 193943 din 2022
Arhitect şef

+ PUG Craiova



Extras PUG Craiova

JUDEȚUL DOLJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
nr. cad. 123544
PLAN URBANISTIC
Nr. 193943 din 20
Arhitect șef


PARCUL 1 DECEMBRIE 1918
MĂDONA
DUDU
HOREZU
PIAȚA
AL. MATEI BASARAB
FELIX ADERCA
Bl.2
Bl.4
Bl.10
Bl.8
Bl.6
Bl.7
PTHorez
ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
JUDEȚUL DOLJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
nr.cad. 231544
PLAN URBANISTIC
Nr 193943 din 2022
Arhitect șef

MATERIAL

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.559

privind cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului-teren situat în str.Matei Basarab, nr.2

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.177632/2022, raportul nr.177651/2022 al Direcţiei Patrimoniu şi raportul de avizare nr.178208/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate şi Contencios Administrativ prin care se propune cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului-teren situat în str. Matei Basarab, nr.2 şi avizele nr.68/2022 al Comisiei I-Buget Finanţe, Studii, Prognoze şi Administrarea domeniului, nr.68/2022 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberã Iniţiativã şi Relaţii Internaţionale şi nr.68/2022 al Comisiei V-Juridică, Administraţie Publică şi Drepturi Cetăţeneşti;

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

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

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. Se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului-teren, în suprafață de 2744 mp., situat în municipiul Craiova, str. Matei Basarab, nr.2, înscris în Cartea Funciară nr.231544 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 şi efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege vor fi suportate de către municipiul Craiova.

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

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ

CONTRASEMNEAZĂ

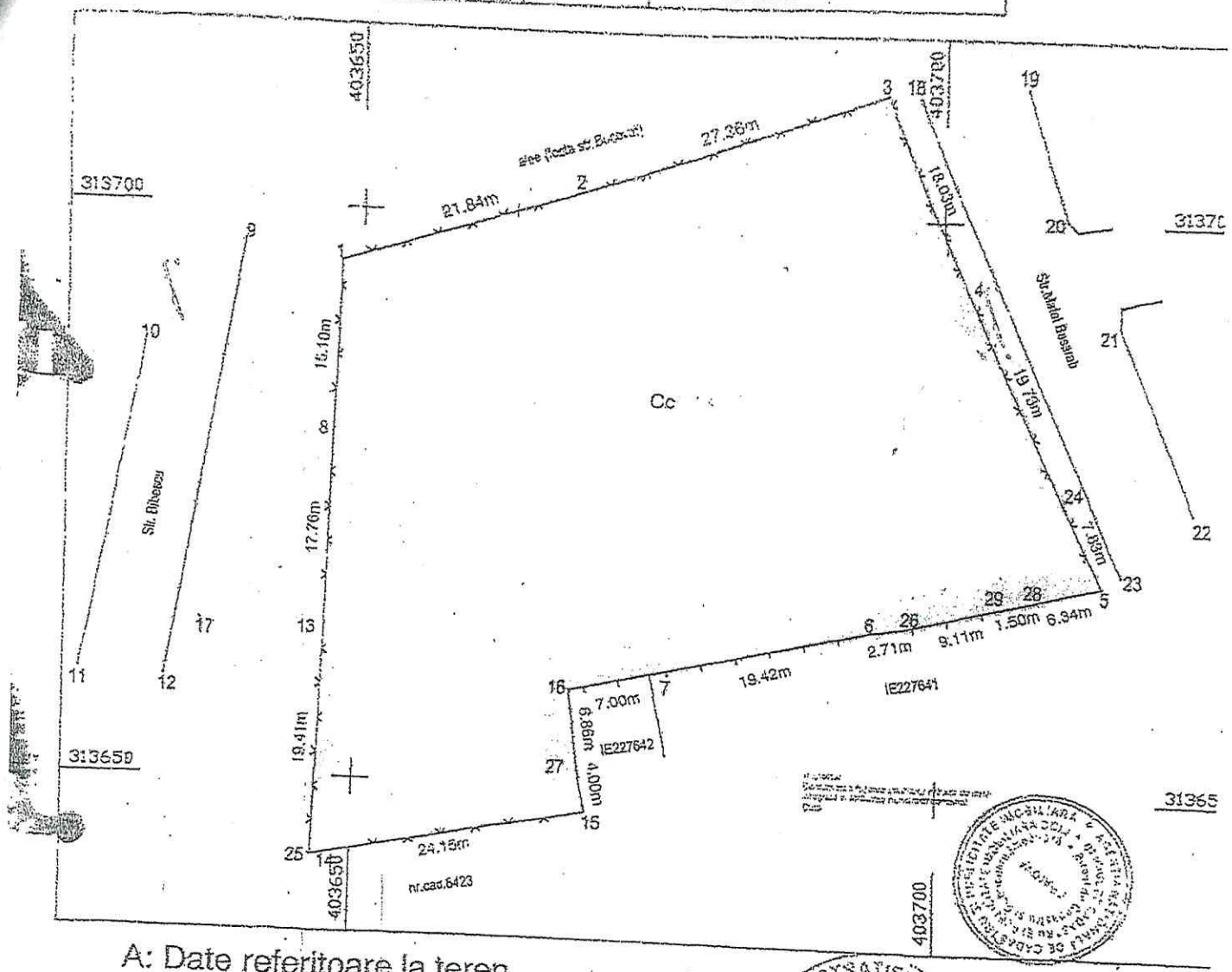
...CLA NR. 1 DE AUTENTIFICARE DOMICILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI

CRAIOVA NR-559/2022

ANEXA 1 PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

(Intravilan) Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului:Mun. Craiova, Str.Matei
231544	2744	Basarab, nr.2-Iosi nr.6-12, jud.Dolj
Cartea funciara	231544	UAT CRAIOVA



A: Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata mp	Mentiuni
1	Cc	2744	Delimitat cu gard din sarma si lemn
Total		2744	

B: Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului= 2744 mp.
Suprafata din acte =2744 mp.

...ERE DE AUTENTIFICARE