

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
-----------------	--------	-----	------------

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 DESEMNAȚI: 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

PROPRIETARI: 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

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

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 solicitărilor menționate în Nota de comanda ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 05.12.2022.

Etapete parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

- Colectarea documentelor și deschiderea dosarului de lucru;
- Inspecția imobilului;
- Redactarea raportului de evaluare.

Independența Evaluatorului (Consultantului) constă în desfășurarea activității pe baza cunoștințelor și abilităților profesionale și emiterea opiniei asupra valorii pe baza propriei convingeri, fără niciun fel de influență sau constrângere din partea altei persoane, indiferent de relația 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 menționate încă de la începutul parcurgerii raportului de evaluare deoarece acestea evidențiază și clarifică modul prin care am aplicat raționamentul profesional și obținut rezultatul prezentat în conținutul 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 făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022, care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR și a legislației 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, obținută prin metoda comparațiilor directe, este:

4.549.021 lei, echivalent a 924.899 euro

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

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blanariu



CUPRINS

SINTEZA EVALUARII	4
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	6
1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUARII	8
1.1. EVALUATOR	8
1.2. CLIENT	8
1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI	8
1.4. PROPRIETARI	8
1.5. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUARII	8
1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUARII	8
1.7. SCOPUL EVALUARII	9
1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUARII	9
1.9. DOCUMENTAREA NECESARĂ 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 conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare	10
1.9.4. Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat	10
1.9.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare	10
1.10. SURSELE DE INFORMARE	11
1.10.1 Informații preluate din literatura de specialitate	11
1.10.2 Informații din piața imobiliară	11
1.10.3 Alte surse de informații verificate	11
1.11. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	12
1.11.1 Ipoteze	12
1.11.2 Ipoteze speciale	13
1.12. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	13
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	13
2 PREZENTAREA DATELOR DE ÎNTRARE ÎN EVALUARE	14
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE	14
2.1.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluate	14
2.1.2. Descrierea juridică	15
2.1.3. Sarcini	15
2.1.4. Descrierea proprietății	15
3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE. STUDIUL DE VANABILITATE	17
3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE	17
3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	17
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	18
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	19
3.5. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	19
4 EVALUAREA PROPRIETĂȚII	20
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	20
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	21
4.2.1. Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului	21
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI 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, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului 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, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214
Utilizatori desemnati	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul 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, județul 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 valoarea de piata a imobilului stabilita in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022. Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada septembrie - noiembrie 2022, pe factorii

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI ÎNTEPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

	anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt, aceste previziuni putându-se schimba în funcție de condițiile viitoare. Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022, care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare. Definiția valorii de piață, dată de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare (IVSC) în IVS- Cadrul general, care face obiectul Standardelor Internaționale de Evaluare 2013, este: <i>„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.</i> Estimarea valorii de piață a terenului este detaliată 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: 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 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 cazul 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 cunoștințelor și informațiilor deținute sau care ne-au fost puse la dispoziție, și sub această rezervă, certificăm următoarele:

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

Afirmațiile proprii ce au fost prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; acestea se bazează într-o anumită măsură pe informațiile primite de la dvs./beneficiar/client sau terțe părți implicate în cadrul activității de evaluare, de aceea noi am presupus ca informațiile prezentate nouă de către aceștia au fost de asemenea adevărate, corecte și complete; dacă astfel de informații se dovedesc altfel, evaluarea poate fi afectată;

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

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori ce ar putea reieși din evaluarea noastră care să favorizeze clientul sau legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia curentă.

Certificăm faptul că deținem cunoștințele, informațiile necesare și experiența relevantă în practică specifică evaluării proprietății în cauza pentru a îndeplini misiunea în mod competent.

Prin semnarea prezentei declarații subscrise BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., în calitate de membru titular ANEVAR identificat în tabloul asociației cu nr. leg. 10737, certifică în deplină cunoștință de cauză că la elaborarea prezentului raport de evaluare au participat persoane calificate și competente să ofere consultanță conform scopului declarat al prezentei lucrări.

În vederea realizării raportului de evaluare s-a respectat codul de etică al profesiei și cerințele formulate de legislația¹ în vigoare care reglementează activitatea de evaluare în România.

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

- Raportul de evaluare corespunde cerințelor prevăzute în Standardele de Evaluare a Bunurilor ed. 2022;
- Cu excepția persoanelor care au semnat mai jos prezenta declarație nu s-a primit asistență profesională din partea unor terți;
- Rezultatele estimate în cadrul prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori;
- Nu există interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare;
- Nu există un interes privind părțile implicate în prezenta misiune emisiune de evaluare;
- Afirmațiile, analizele, opiniile și concluziile prezentate în cadrul raportului de evaluare sunt adevărate și corecte, și reprezintă opiniile și concluziile personale ale semnatarilor,

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI ÎNTEPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

considerându-le nepărtinitoare din punct de vedere profesional. Acestea sunt limitate doar de informațiile deținute și ipotezele considerate în cadrul prezentului raport de evaluare;

- Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat la cerere numai cu acordul scris prealabil al evaluatorului și verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluării;
- Remuneratia evaluatorului nu se stabilește în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



1. TERMENII DE REFERINȚA 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, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului 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, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI

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

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, județul Dolj

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

1.7. SCOPUL EVALUARII

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul estimării valorii de piață a proprietății identificate, în vederea cumpărării terenului de către MUNICIPIUL CRAIOVA, pentru amenajarea unor spații suplimentare de spații de parcare sau spațiu verde în folosul populației rezidente în zonă.

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

1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUARII

Valoarea estimată este valoarea de piață a imobilului stabilită în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022.

Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada septembrie – noiembrie 2022, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt, aceste previziuni putându-se schimba în funcție de condițiile viitoare.

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022, care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare.

Definiția valorii de piață, dată de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare (IVSC) în IVS- Cadrul general, care face obiectul Standardelor Internaționale de Evaluare 2013, este:

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.

Pentru estimarea valorii de piață s-a utilizat metoda comparațiilor directe, recunoscută de Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2022.

Estimarea valorii de piață a terenului este detaliată în anexele prezentului raport

1.9. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUARII

1.9.1. Etapele parcurse în procesul de documentare

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

- Analiza documentelor și informațiilor primite de la solicitant/proprietar/destinar la momentul solicitării ferme sau cu ocazia inspecției, pentru evaluare proprietății imobiliare subiect;
- Prelucrarea informațiilor din teren cu ocazia inspecției – informații referitoare la proprietatea evaluată și informații cu privire la eventuale imobile aflate în vânzare și/sau de închiriat din vecinătate;
- Completarea documentelor necesare întocmirii raportului de evaluare dacă în timpul inspecției s-au constatat diferențe între situația faptică și cea scriptică;
- Identificarea dreptului de proprietate evaluat;
- Analiza pieței imobiliare generale și 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 regăsește în capitolul Anexe:

- Nota de Comanda nr. 189076 din 27.10.2022;
- Hotarire Consiliul Local al Municipiului Craiova nr. 559 din 27.10.2022;
- Referat aprobare nr. 177632 din 10.10.2022, al Direcției Patrimoniu;
- Raport nr. 177651 din 10.10.2022, al Direcției Patrimoniu;
- Anexa nr. 1 Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- Anexa nr. 2 Plan de încadrare în zonă;
- Raport de avizare nr. 178208 din 11.10.2022 al Direcției Juridice, Asistentă de Specialitate și Contencios Administrativ;
- Cerere nr. înreg. 134430 din 15.09.2022, proprietari;
- Încheiere nr. 75484 din 05.05.2022;
- Dispoziția nr. 20121 din 25.05.2008 emisă de Municipiul Craiova, de restituire în natură a terenului inițial;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 231544, număr cerere 140324 din 26.07.2022;
- Act de vânzare nr. 379 din 05.04.1948;
- Act de vânzare nr. 3230 din 02.11.1946;
- Act de vânzare nr. 15137 din 07.04.1947;
- Decizie Curtea de Apel Craiova nr. 1510 din 24.04.1996;
- Certificat de moștenitor nr. 20 din 24.02.1998;
- Certificat de moștenitor nr. 31/1996;
- Certificat de moștenitor nr. 116 din 12.11.2009;
- Contract de întreținere, încheiere autentificare nr. 608 din 20.04.2022;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 231544, număr cerere 219842 din 04.11.2022;
- Certificat de urbanism nr. 193941 din 10.11.2022, emis în scopul de informare urbanistică în vederea vânzării.

1.9.3. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare

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

Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022, au fost extrase următoarele standarde în conformitate cu scopul și tipul valorii estimate:

- *Standarde generale:* SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), SEV101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102), SEV 103 Raportare (IVS 103), SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104), SEV 105 Abordări și metode de evaluare;
- *Standarde pentru active bunuri imobile:* SEV230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP), SEV630 Evaluarea bunurilor imobile;

Standarde pentru utilizări specifice: SEV 400 Verificarea evaluării

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 defectuoasă 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 expres în conținutul raportului de evaluare;

1.10. SURSELE DE INFORMARE

În plus față de informațiile fondate de noi, ne-am bazat pe informațiile obținute din partea dumneavoastră și alte surse, menționate în anexe.

1.10.1. Informații preluate din literatura de specialitate

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

1.10.2. Informații din piața imobiliară

Informațiile cu privire la piața generală și 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 și 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 și 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 urgență* – **nu este cazul;**
- Harta riscurilor de inundații realizată conform prevederilor directivei 2007/60/CE⁴ - **nu este cazul;**
- Legislația în vigoare (Codul Administrativ din 03.07.2019, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare, documente puse la dispoziție de proprietar).

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

³ Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice pune la dispoziția publicului listele imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic la nivel național - <http://www.mdrap.ro/construcții/siguranța-post-seism-a-clădirilor/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 întocmit avându-se în vedere următoarele ipoteze:

- Evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate asupra imobilului este valabil și nu există sarcini asupra acestuia la data evaluării, altele decât cele menționate în conținutul raportului de evaluare;
- Evaluatorul nu a făcut niciun fel de investigație asupra documentelor puse la dispoziție de către client sau reprezentanții acestuia;
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, din surse pe care el le consider credibile și nu își asumă nicio responsabilitate în privința datelor furnizate de client și terțe persoane;
- Nu este în aria de competență a evaluatorului de a verifica autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul Juridic al proprietății în cauză. Evaluarea s-a realizat în ipoteza unui drept de proprietate deplin, liber de orice sarcină și disponibil să fie tranzacționat imediat;
- Nefiind sarcina evaluatorului să realizeze investigații amănunțite asupra autenticității documentelor furnizate pentru evaluare, recomandăm ca orice terță parte care are un interes legal cu privire la proprietatea evaluată să se asigure că a efectuat toate investigațiile necesare pentru a se asigura de legitimitatea acestui interes;
- La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat niciun fel de informație;
- Evaluatorul nu va fi făcut răspunzător pentru existența unor factori de mediu care ar putea influența valoarea, evaluatorul neavând componentele/ competențele necesare și, prin urmare, nu poate da nicio garanție referitoare la starea tehnică sau economică a imobilului;
- Raportul de evaluare se bazează pe realitatea economică și condițiile socio-politice de la data evaluării. Orice schimbare majoră a acestor condiții poate influența major valoarea estimată;
- Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru evenimentele identificabile care ar putea influența valoarea proprietății după data inspecției sau data raportului;
- Valorile incluse în acest raport se referă strict la bunul imobil evaluat și scopul evaluării pentru care s-a întocmit. Orice sarcini sau interdicții de natură legală au fost omise mai puțin cazurile când s-a enunțat contrariul;
- Valorile estimate pot fi utilizate numai în scopul prezentului raport de evaluare, ele trebuind a fi analizate și înțelese avându-se în vedere și metodele pentru obținerea lor precum și a recomandărilor formulate în standardele sau legislația aplicabile;
- Deținerea acestui raport de evaluare nu conferă posesorului dreptul de a-l face public, decât în condițiile stabilite;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță referitor la acest raport sau la proprietatea evaluată, excepție fiind cazul în care în prealabil s-a stabilit altfel;
- Evaluatorul nu are cunoștința cu privire la efectuarea unei inspecții sau unui raport de mediu care să indice prezența unor factor de contaminare sau material periculoase. Evaluatorul nu a făcut niciun fel de investigație referitoare la utilizările trecute sau prezente, ale proprietății sau proprietăților învecinate, pentru a stabili dacă există vreo contaminare. Valoarea este estimată în ipoteza că nu există surse de contaminare

- Pentru determinarea valorii de piață s-a utilizat metoda comparațiilor directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022 (având în vedere tipologia proprietății imobiliare);
- Prezentul raport de evaluare s-a realizat cu inspecție la exteriorul și 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 spațiu verde. În scopul declarat al prezentei evaluări, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.
- Cu ocazia inspecției am identificat pe teren am identificat pe teren copaci, arbuști și vegetație.

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 desemnați") și în scopul precizat la punctul 7 al capitolului 1.

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

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

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

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

1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



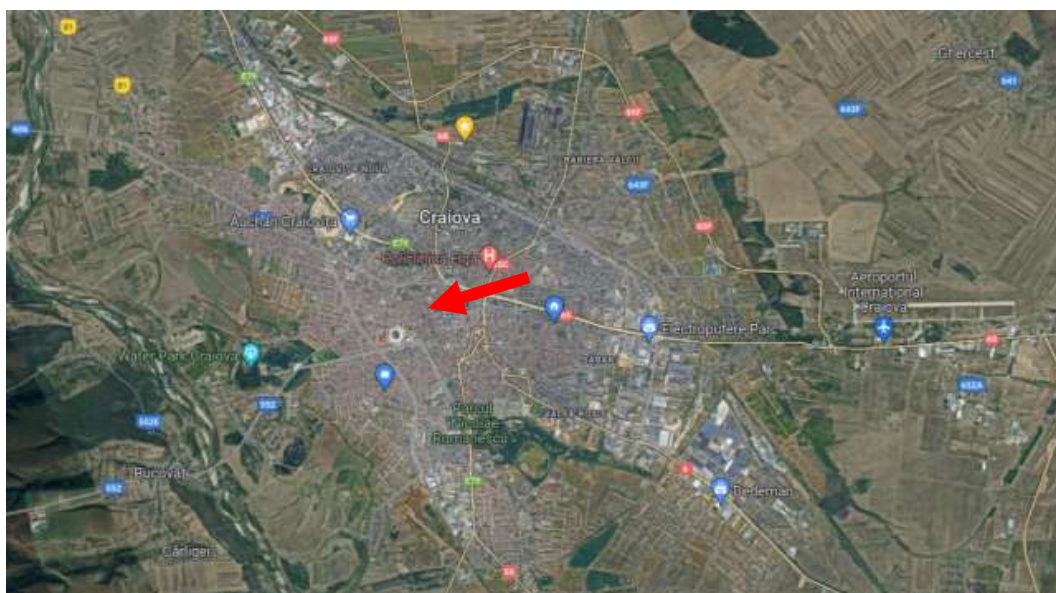
2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE IN EVALUARE

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 juridică

Imobilul ce face obiectul evaluării se afla în 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 acoperit de spațiu verde.

În Certificatul de Urbanism nr. 193943 din 10.11.2022, pus la dispoziție de client, se menționează următoarele:

3. Regimul economic:

- Folosința actuală a terenului – curți construcții
- Destinația după P.U.G./P.U.Z. - zonă centrală, protecție monumente istorice, cu funcțiunea de spații verzi amenajate de interes public, afectat parțial de supralargire str. Bibescu și zonă cu potențial arheologic

4. Regimul tehnic:

- Restricții: Nu se vor autoriza construirea de clădiri. Nu se permite amplasarea și realizarea de construcții provizorii, chioscuri, reclame, ce sgară 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 conservare în situ, nu se va elibera autorizație de construire pe teren

În urma inspecției s-a constatat că terenul se afla învecinat cu: la est cu str. Matei Basarab; la vest cu str. Bibescu; la nord cu Parcul 1 Decembrie 1918; la sud cu propr. privată

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

2.1.3. Sarcini

Conform extras CF, imobilul are următoarele sarcini: intabulare, drept de ipotecă legală, valoare : ce are ca obiect plata rentei de bani corespunzătoare întreținerii neexecutate în favoarea creditorului întreținerii, dobândit prin convenție, cota actuală 1/8 - PETRESCU MIHAI.

Evaluarea imobilului ce face obiectul evaluării s-a făcut în ipoteza în care acesta este liber de sarcini

2.1.4. Descrierea proprietății

Descrierea zonei de amplasare

<i>Zona de amplasare</i>	Municipiul Craiova, str. Matei Basarab, la sud de Parcul 1 Decembrie 1918
<i>Artere importante de circulație prin apropiere</i>	Pietonal: str. Matei Basarab și str. Bibescu Auto: str. Matei Basarab și str. Bibescu Calitatea rețelelor de transport: asfaltate
<i>Caracterul edilitar al zonei</i>	Tipul zonei: rezidențială-comercială
<i>Utilități edilitare</i>	Rețea urbană de energie electrică: existentă Rețea urbană de apă: existentă Rețea urbană de termoficare: existentă Rețea urbană de gaze: existentă Rețea urbană de canalizare: existentă Rețea urbană de telefonie: existentă Rețea urbană de transmisii de date: existentă
<i>Gradul de poluare al zonei</i>	Corespunzător traficului auto

Ambient

Liniștit

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

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și 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 și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

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

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 folosință, situate în zona mixta centrală a Mun. Craiova, zona biserici Madona Dudu, Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona centrală 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 piețe am investigat și aspecte legate de situația economică a localității, populația sa, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și respectiv oferta competitivă pentru tipul de proprietate mai sus menționat.

3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE

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

Orașul 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 așezată în Câmpia Olteniei, iar altitudinea medie la care se află orașul este de 100 m înălțime. Clima din orașul Craiova este temperat-continentală de câmpie cu puternice influențe venite dinspre Marea Mediterană datorită situării orașului în sudul României. Datorită acestui fapt, verile sunt lungi, călduroase și uscate, iar iernile blânde și scurte. Temperatura medie anuală este de 11-12° C. Orașul Craiova este traversat de râul Jiu, unul dintre cele mai importante din țară, lacurile Balta Craioviței și Izvorului aflându-se pe teritoriul său.

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

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

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

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

3.3. OFERTA COMPETITIVA

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

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În general oferta de imobile de tipul celui evaluat este mai mare în comparație cu dimensiunile cererii. Datorită dezechilibrului dintre cererea solvabilă și oferta efectivă, numărul imobilelor comparabile oferite pe piață este în creștere, aspect favorizat de contractarea pieței imobiliare datorată crizei economice.

În urma analizei ofertei competitive am identificat o serie de terenuri comparabile cu proprietatea subiect:

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI INTREPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

Nr. Crt.	Tip informație	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 Craiovită
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 intravilan-comercial	1.040 mp	700,00 euro/mp	Craiova, Piata Chiriatic
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 dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

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

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

3.5. ECHILIBRU PIETEI. PREVIZIUNI

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii.

La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este foarte mic, aproape inexistent

4 EVALUAREA PROPRIUZISA

4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

Analiza se efectueaza intr- una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

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

Utilizarile probabile in mod rezonabil

In cadrul analizei de piata, au fost observate terenurile construite si terenurile libere din mun. Craiova. Zona beneficiază de toate utilitățile edilitare și 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
- Destinatie 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 cazul descoperirii vestigiilor care necesita pastrare si conservare in situ, nu se va elibera autorizatie de construire pe teren

fizic posibilă: caracteristicile fizice ale terenului permit atât folosirea terenului ca spațiu verde, sau ca spații de parcare. Nu am avut informații cu privire la studiul geotehnic al solului și nu cunoaștem condiții adverse care ar putea afecta utilizarea.

fezabilitatea financiară și maximă productivitate: în zona există și alte proprietăți cu o atractivitate egală, utilizate ca proprietăți similare cu proprietatea de evaluat. Având în vedere locația proprietății, faptul că amplasamentele în curs de dezvoltare indică existența cererii pentru astfel de dezvoltare, precum și vecinătățile sale, utilizările probabile în mod rezonabil sunt cele spațiu verde și/sau spațiu de parcare.

Analiza urbanistică reflectă fezabilitatea financiară a utilizării proprietății ca spațiu verde și/sau spații de parcare. Pentru proprietatea imobiliară analizată nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea

4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE

Având în vedere scopul acestei evaluări, și caracteristicile fiecărui bun de evaluat, evaluatorul a utilizat pentru estimarea valorii de piață abordările cele mai adecvate, abordări recunoscute Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR ediția 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

Ținând cont de informațiile disponibile, scopul evaluării, pentru estimarea valorii de piață a terenului, evaluatorul a utilizat următoarele metode:

- Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului:

4.2.1. Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Premisa majoră a metodei prin comparația vânzărilor este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Aceasta abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți similare și comparării acestora cu subiectul de evaluat.

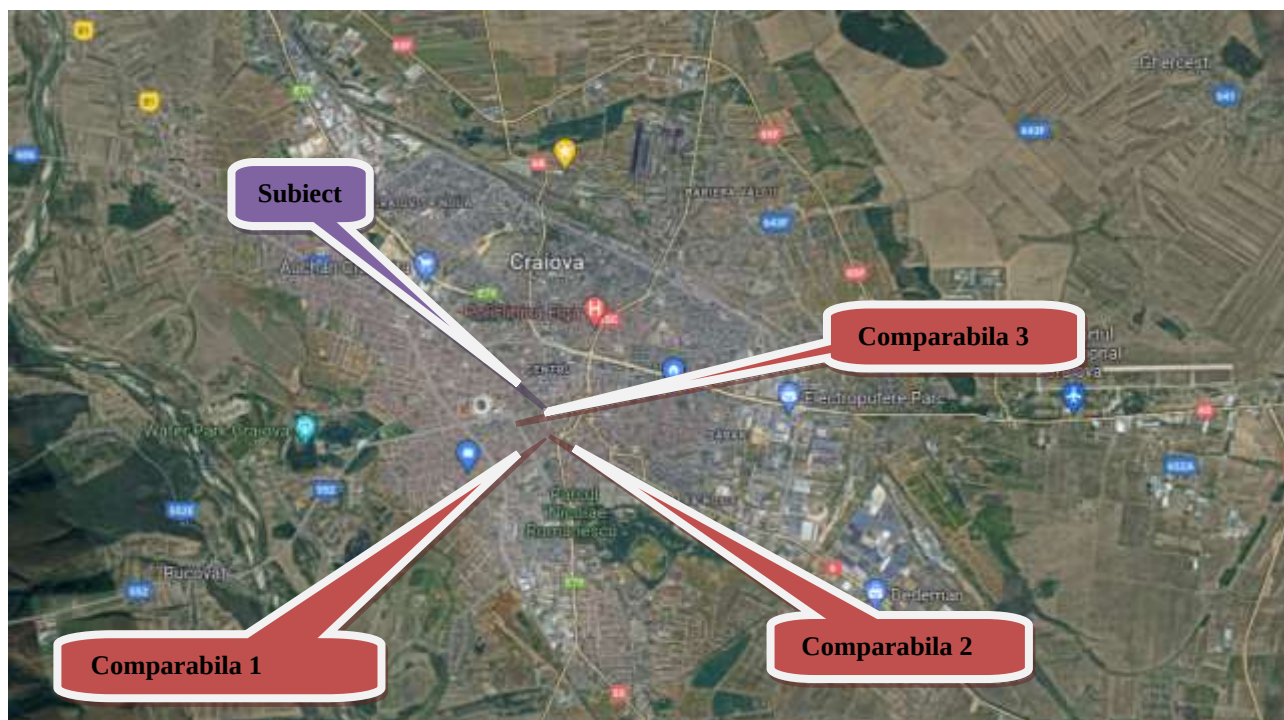
Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile de terenuri similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri. În cazul de față, ca tehnica de comparare, se va utiliza comparația directă, tehnica procentuală. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile, prin cuantificarea corecțiilor.

Corecțiile procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație. Instrumentul de lucru pentru efectuarea corecțiilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru corecție.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total corecții exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală.

Tranzacțiile care necesită cele mai mici corecții vor avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Pentru a aplica această metodă, evaluatorul a selectat un număr de 3 comparabile în urma analizei a minim 8 oferte identificate, verificate și existente pe piață, existente pe piață, în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect; un număr de comparabile, poziționate ca mai jos, au fost analizate comparativ cu proprietatea subiect:



Proprietatea subiect este marcată în culoare albastru, ofertele analizate sunt prezentate în culoare roșie. Comparabilele sunt prezentate în anexa 1.1. Grila de piață și explicarea ajustărilor sunt prezentate în Anexa 1.2. Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 1 (are cea mai mică ajustare totală brută). Având în vedere aceste ajustări și detaliile de calcul din Anexa 1.2. din această secțiune, estimăm că **valoarea de piață a terenului este 924.899 euro, echivalent a 337,06 euro/mp.**

5 ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

- Piața este un set de aranjamente în care vânzătorii și cumpărătorii sunt în contact printr-un mecanism de preț;
- Valoarea de piață și este un concept fundamental în practica evaluării.

Valoarea de piață nu depinde de tranzacțiile reale ce au loc la data evaluării ci mai degrabă este o estimare a prețului ce poate fi obținut într-o tranzacție efectuată la data evaluării în condițiile definiției valorii de piață.

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

- Metoda comparațiilor directe pentru determinarea valorii de piață a terenului ;

În urma analizelor și calculelor efectuate, s-au obținut următoarele 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 ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Valoarea nu conține T.V.A;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

Această estimare punctuală a valorii trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate . Ea este o concluzie imparțială , expertă și rezonabilă a unui profesionist calificat , bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante , cunoscute .

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și în conformitate cu legislația în 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
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Condiții de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Condiții 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

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI INTREPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

Anexa 1.2. Grila de calcul si explicarea ajustarilor

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3
Preț 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
Preț 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%
Preț ajustat (EUR/mp)		455,2	478,2	400,0
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		455,2	478,2	400,0
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		455,2	478,2	400,0
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		455,2	478,2	400,0
Condiții de piata	nov.22	nov.22	nov.22	nov.22
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț 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

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI INTREPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

<i>Utilizare</i>	<i>Spatiu verde in folosul populatiei rezidente in zona</i>	<i>Intravilan curti constructii</i>	<i>Intravilan curti constructii</i>	<i>Intravilan curti constructii</i>
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		

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI ÎNTEPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

EXPLICATII AJUSTARI

Studiul pietei și al comportamentului cumparatorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumparatori și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumparatorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date. Ajustările aplicate ofertelor de vânzare / tranzacțiilor se prezintă astfel:

Tipul tranzacției

În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranzacționare variază pe piața locală în intervalul -15-25%, în funcție de amplasament, suprafață, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD, și HCL.

Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-20%	-20%	-20%

S-au ajustat toate comparabilele cu -20%. Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor 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%

Restricții de utilizare

Se consideră că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.

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

Condiții de finanțare

Se consideră că la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleași - nu sunt necesare ajustări.

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

Condiții de vânzare

Se consideră că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleași ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.

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

Condiții de piață

Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.

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

Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.

AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETĂȚII

Localizare

În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similar	mai bună	mai slabă
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	ajustare negativă	ajustare pozitivă
Procent ajustare aplicat	0%	-5%	10%

În urma analizei realizată pe baza perechilor de date, s-a ajustat comparabila 2 cu -5%, fiind situată într-o zonă mai favorabilă față de subiect, și comparabila 3 cu 10%, aceasta din urmă fiind situată într-o zonă mai nefavorabilă față de subiect

Acces

Drumul de acces spre proprietăți sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu acces auto ușor și drumuri asfaltate, cumparatorii plătesc mai mult.

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

Nu au fost necesare ajustări

Suprafață (mp)

În cazul suprafețelor mari de teren numărul cumparatorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie parcelată pentru o valorificare mai ușoară iar finalizarea tranzacției durează mai mult, influențând valoarea terenului, prețul scade invers proporțional cu suprafața, loturile mici de teren sunt mai ușor vandabile.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	mai mică	mai mică	mai mică
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	-1%	-2%	-1%

În urma analizei realizată pe baza perechilor de date, s-au ajustat comparabilele 1 și 3 cu -1%, și comparabila 2 cu -2%). Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analiză ofertei competitive).

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI ÎNTEPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

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 \(imobiliare.ro\)](https://www.imobiliare.ro/tereni/stradale-de-2500-mp-si-de-2930-mp-calea-severinului-1-minut-de-promenada-teren-construcii-de-vanzare-in-craiova-judetul-dolj-X67V0301R-875.000-EUR)

The screenshot shows a real estate listing on the Imobiliare.ro website. The title is 'Terenuri stradale de 2.500 mp. si de 2.930 Calea Severinului 1 minut de ...'. The price is listed as 875.000 €. The location is Craiova, zona Calea Severinului - West Hartă. A contact box for Mihail Poenariu, Sales Group Incubator, is visible with a phone number 0766 375 691. The description mentions two plots of land, one of 2.500 mp and another of 2.930 mp, suitable for residential or commercial construction. The 'Notițe' section has a button to 'Adaugă comentariu'. The 'Specificații' section lists the area as 2500 mp, the plot width as 10 m, and the type as 'construcție'.

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

The screenshot shows a real estate listing on the Storia.ro website. The title is 'Teren cu casă demolabilă de 100 mp, 2.926 mp, zona Ciupercă'. The price is listed as 965 580 €. The location is Dolj (județ), Strada Libertății nr. 1, Dolj (județ), Craiova. A contact box for Blitz, an agency, is visible with a phone number 0766 375 691. The description mentions a plot of land with a demolishable house, suitable for residential or commercial construction. The 'Prezentare generală' section lists the area as 2.926 m², the plot width as 10 m, and the type as 'construcție'. The 'Descriere' section mentions that the plot is located in a central area, near the 1st May square, and is suitable for residential or commercial construction.

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

The screenshot shows an OLX advertisement for a plot of land. The title is "Teren 1000mp /17.5ml Imparatul traian Certificat urbanism Bloc". The price is listed as "569 900 €". There are buttons for "PROMOVEAZĂ" and "REACTUALIZEAZĂ". Below the title, there is a description: "Vend imobil alcatuit din 2 case si teren 1000mp situat pe strada Imparatul Traian cu certificat Urbanism emis octombrie 2012 demarcat si bloc incalzire colectiva P+2". There is also a small image of a plot of land with trees.

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

The screenshot shows a Craiova Imobiliare advertisement for a plot of land. The title is "Teren de vanzare in Craiova, Dolj, Ultracentral, Sfintii Apostoli". The price is listed as "520.000 EUR". There is a large image of a plot of land with a building. Below the title, there is a description: "Casa demobila cu teren in suprafata de 670mp pe care este emisa autorizatie pentru construirea unui bloc S+P+2+pod, POT 35%, CUT 1.05, parcare pentru 10 locuri la subsol + 4 locuri in curte, adăpost ALA, 12 apartamente cu 2 camere a 60 mp fiecare + 2 apartamente la mansarda ulterioar. Pretul include valoarea proiectului si taxa pentru autorizatia de construire, dar NU include taxele notariale." There is also a sidebar with contact information for TYREX Craiova.

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

The screenshot shows a real estate listing on the Imobiliare.ro website. The title is "Vanzare teren cu potential in centrul orasului CRAIOVA". The price is listed as 802.000 €*. The listing includes a photo of a plot of land with a fence and a house in the background. Below the photo is a description of the plot, its location, and contact information for Beatrice Stan, a real estate agent. A table of specifications is provided, and a map shows the location of the plot in Craiova.

Vanzare teren cu potential in centrul orasului CRAIOVA

802.000 €*

0758 098 915

Beatrice Stan

Directo Vanzari

GALAXY MOB

Trimito mesaj

Specificatii

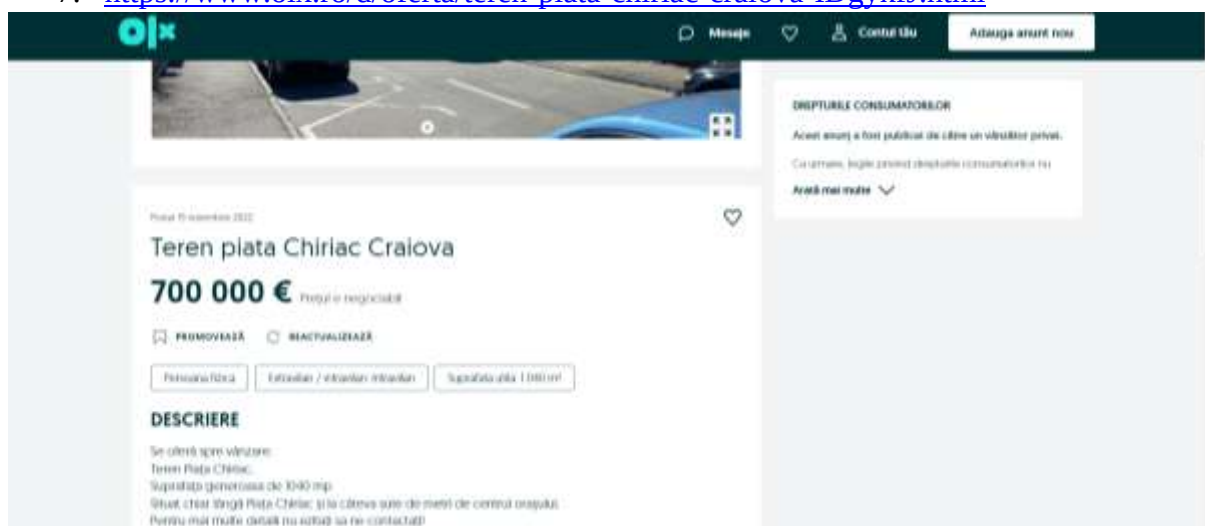
Suprafata teren	1604 mp
Tip teren	constructii
Clasificari teren	intravilan
Suprafata constructiuta	90 mp
Front strada	8 m

Mapa

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>

The screenshot shows an OLX advertisement for a plot of land. The main image is a photograph of a green, tree-covered plot under a blue sky. The text on the page includes:

- Titlu:** 8/11/2022
- Titlu:** Teren 1000mp /17.5ml Imparatul traian Certificat urbanism Bloc
- Pret:** 569 900 €
- Statut:** PROMOVIAȚĂ, REACTUALIZĂ
- Descriere:** Vând imobil alcătuit din 2 case și teren 1000mp situat pe strada Imparatul Traian cu certificat Urbanism emis octombrie 2022-demolare a bloc locuințe colective P+2
- Detalii:** Terenul total este de 1000mp cu deschidere de 13.5m la strada Imparatul Traian. Adresa este str Imparatul Traian nr46.

On the right side, there is a profile for Gabriel Radu, a seller with a rating of 100% and a date of 10/11/2022. There are buttons for 'Suna vânzătorul' and 'Trimite mesaj'.

COMPARABILA 2

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

The screenshot shows a Craiova Imobiliare advertisement for a plot of land. The main image is a photograph of a plot of land with some construction work. The text on the page includes:

- Categoria:** Terenuri
- Titlu:** Teren de vanzare in Craiova, Dolj, Ultracentral, Sfintii Apostoli (Volebile din 03/11/2022)
- Pret:** 520.000 EUR
- Descriere:** Casa demobilă cu teren în suprafață de 870mp pe care este emisă autorizație pentru construirea unui bloc S+P+2+pod, POT 35%, CUT 1.05, parcare pentru 10 locuri la subsol + 4 locuri în curte, adăpost ALA, 12 apartamente cu 2 camere a 60 mp fiecare + 2 apartamente la mansarda ulterior. Pretul include valoarea proiectului și taxa pentru autorizația de construire, dar NU include taxele notariale.

On the right side, there is a contact section for TYREX Craiova, including phone, fax, mobile, email, and website information. There are buttons for 'Trimite mesaj', 'Printează', and 'Adaugă favorite'. The ID of the announcement is 459542.

COMPARABILA 3

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

imobiliare.ro

Vanzare teren cu potential in centrul orasului CRAIOVA
Tranzila, zona Calea Bucuresti - Vezi harta

Salvează **0758** **0001100111**

Si tu ti poti reduce rata creditului ipotecar. Imobiliare.ro te poate ajuta! **Amă cât poți economisi!**

Descriere

CLX10901: Vanzare teren intravilan, situat in zona ultra-centrale a orasului Craiova, in apropierea centrului vechi si cu acces in Calea Bucuresti, avand o suprafata de 1604 mp, cu o deschidere stradala de 19,21 m. Conform Certificatului de urbanism emis in 2020, s-a propus/aprobat demolarea constructiei existente si edificarea unui imobil cu locuinte colective, destinsurat pe P+2+M, avand ca indici urbanistici POT 31% si CUT 0,94. Terenul se afla in zona centrala si istorica de locuinte a orasului si indici maximi sunt POT 36%, respectiv CUT 1,05. Pe teren exista apa, avizul pentru curent, gaz si poarta. Aceasta oferta apartine companiei GALAXYIMOB CONTACT NON-STOP

Informații eficiența energetică:

imobiliare.ro
Investițiile în proprietăți internaționale: Dubai, Spania și Cipru
Tranzila
@Tranzila.ro pe Facebook

imobiliare.ro

Teren intravilan 600 mp, zona Parcul Camășoiu
Cămin, zona Parcul Camășoiu - Vezi harta

Salvează **0351** **0001100111**

Descriere

BUT2 vă propune spre achiziție un teren intravilan de 600 mp împrejmuit, situat în zona Parcul Camășoiu, cu acces facil din mai multe direcții, toate utilitățile și un front de 20 m. Imobilul este ideal pentru construcția unei frumoase case, a unei clădiri de birouri, spații locative gata să comercialize, parcuri, într-o zonă liniștită, aproape de centrul orașului.

BUT2 PROPERTIES

Specificații

ID Anunț	XT0941133	Actualizat în	24.11.2022
Suprafață teren	600 mp		
Tip teren	constructii		
Clasificare teren	intravilan		

Anexa 4 Documente de proprietate.

- Nota de Comanda nr. 189076 din 27.10.2022;
- Hotarire Consiliul 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



DIRECȚIA 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

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 ședința ordinară din data de 27.10.2022;

Având în vedere referatul de aprobare nr.177632/2022, raportul nr.177651/2022 al Direcției 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 Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

- 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 imobiliară prevăzute de lege.
- Art.4.** Cheltuielile ocazionate pentru perfectarea actelor notariale și efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege vor fi suportate de către municipiul Craiova.
- Art.5.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Lia-Olguța VASILESCU

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

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 și 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 cunostința Primăriei Municipiului Craiova că sunt interesați de vânzarea terenului mai sus menționat ce este pretabil amenajării unei parări.

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) și alin. 14, art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. g) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ se propune elaborarea de către Direcția 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 Ionuț Gâlea

Șef Serviciu,
Lucian Cosmin Mitucă

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Patrimoniu
Nr. 177651/10.10.2022

Avizat,
Viceprimar
Aurelia FILIP

RAPORT

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 referatul de aprobare al proiectului de hotărâre inițiat de Primarul Municipiului Craiova în conformitate cu prevederile art. 129 alin. (1) și alin. 14, art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. g) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ se propune elaborarea de către Direcția 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, (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 și 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 Curții de Apel Craiova și Crtificatul de Moștenitor autentificat sub nr. 116/12.11.2009 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 aduce la cunostința Primăriei Municipiului Craiova că este interesată de vânzarea terenului mai sus menționat către Municipiul Craiova.

Având în vedere cele de mai sus și în conformitate cu Referatul de aprobare nr. **177632/10.10.2022** este oportună inițierea unui proiect 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, (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 dispozițiile art. 129 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

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

1. 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, identificat conform planului de amplasament și delimitare – anexa 1 parte integrantă la prezentul raport și planului de încadrare în zonă – anexa 2 parte integrantă la prezentul raport.

2. Prețul 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 și în fața notarului public în vederea îndeplinirii condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.

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

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. Bogdan-Marinela APOSTOL

*Îmi asum responsabilitatea privind
realitatea și legalitatea în solidar
cu întocmitorul înscrisului*

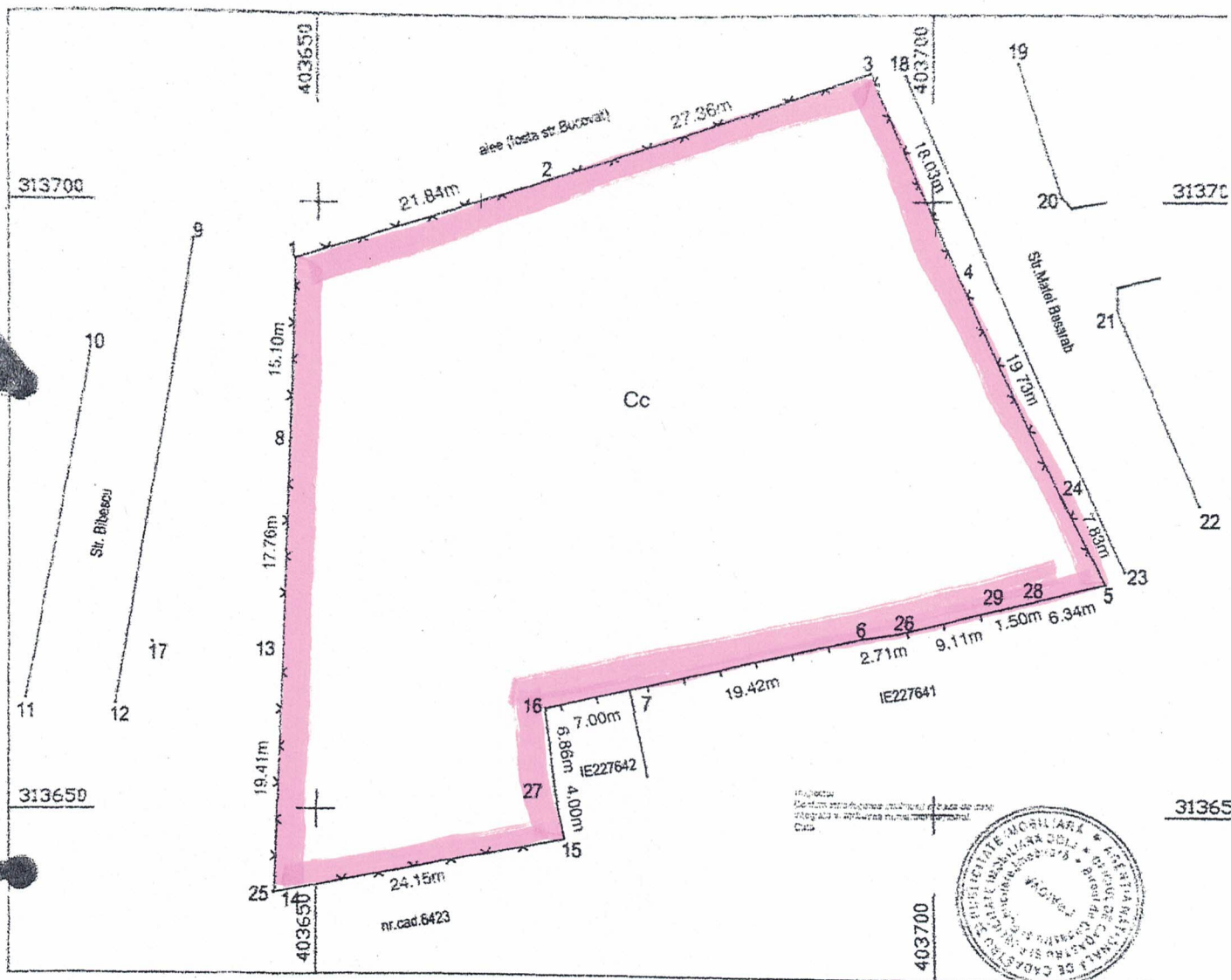
Data:

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
23/544	2744	Basarab, nr.2-fost nr.6-12, jud.Dolj
Cartea funciara		UAT CRAIOVA
	231544	



A: Date referitoare la teren

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

B: Date referitoare la constructii

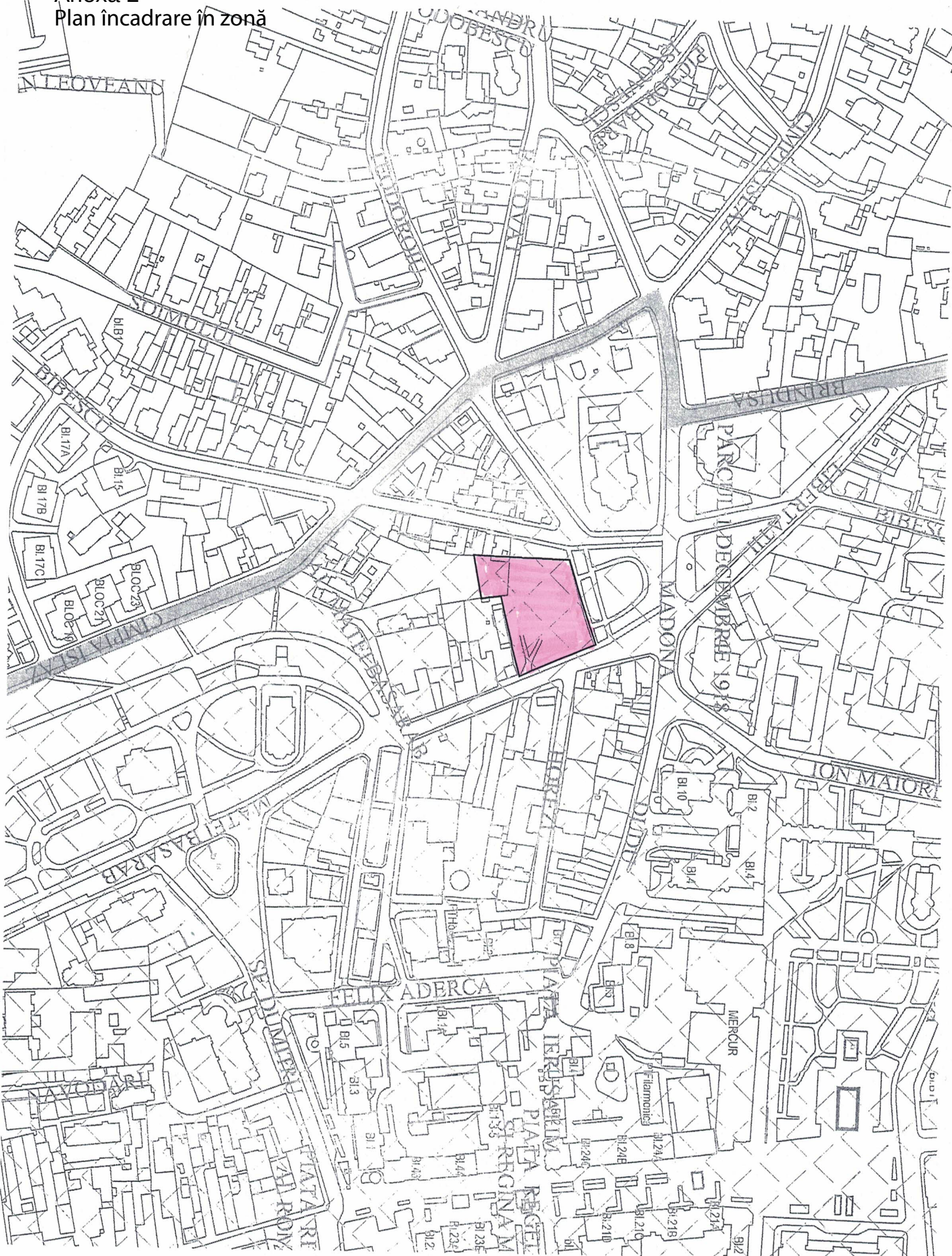
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
Total			

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



№ 89727/18
Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Dolj
ADRIAN ILIE IOSIF
CONSILIER

ANEXA 2
Plan încadra



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 și Raportul nr. 177651/2022 al Directiei Patrimoniu;
- În temeiul dispozițiilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b) și alin. 14, art. 139 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare și în conformitate cu prevederile Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată
- Potrivit Legii nr. 514/2003 privind organizarea și exercitarea profesiei de consilier juridic,

AVIZAM FAVORABIL

propunerea privind

1. 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, identificat conform planului de amplasament și delimitare – anexa 1 parte integrantă la prezentul raport și planului de încadrare în zonă – anexa 2 parte integrantă la prezentul raport.

2. Prețul 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 și în fața notarului public în vederea îndeplinirii condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.

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

Director Executiv,

Ovidiu Miso

Îmi asum responsabilitatea
și legalitatea în solidar cu

Semnătură

nu

ivind realitatea

scrierul in scrisului

Intocmit,

Cons.jur.Nicoleta Bedelici

Imi asum responsabilitatea privind legalitatea actului

adr iv.

S ira

D. Giust
28.07.2022

Doamna Primar,

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

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

A. Mitu
28.07.2022

H. Probst
01.08.2022

Petrescu Bogdan

Jacota Oana

Petrescu Mihai

Petrescu Paul

Gheorghiu Angela

Data

Nr. Tel

Doamnei Primar al Municipiului Craiova



100115187350

Incheiere Nr. 75484 / 26-04-2022



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj
Biroul de Cadastru și 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 in bani corespunzatoare intretinerii neexecutate in favoarea creditorului intretinerii 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 părților:

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 soluționării,

05-05-2022

Registrator,

SORIN MARCEL DRAGU

Asistent Registrator,

EUGENIA MIHAELA TICEA

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere in evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 231544 Craiova

Nr. cerere	140324
Ziua	26
Luna	07
Anul	2022

Cod verificare
100117678002



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	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	231544	2.744	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
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 1) PETRESCU MIHAI		A1 / B.9
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 1) PETRESCU PAUL		A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/4 1) GHEORGHIU ANGELA		A1
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 1) PETRESCU ARISTIDIA		A1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/32 1) PETRESCU BOGDAN TOMA		A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/32 1) JACOTA OANA		A1
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 1) IANOSI MARIA		A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
--	-----------

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
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 întreținerii neexecutate în favoarea creditorului întreținerii, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/8 1) PETRESCU MIHAI	A1
OBSERVAȚII: asupra cotei indivize a lui B 9		

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
231544	2.744	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	2.744	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	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 sfârșit	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 proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța 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 și ora generării,

26/07/2022, 14:45



5
248
5
248

13.440
13.440
371
No.

5/4/1948

De Ad-107 K N Z A R S,

=====

35/448

Subsemnatul Costică T. Marinescu, proprietar din comuna Se-
garces jud. Dolj, declar că am vândut de vece și liber de orice
sarcini fraților Petre și Tomache I. Petrescu, comercianți și
proprietari, ambii din Craiova str. Consilul Colectiv nr. 16,
amatorul imobil, teren vișan, situat în Craiova str. Inter Baza
sub nr. 6 și 8, fost înainte str. Sft. Dumitru nr. 31 imobil
colț cu str. Bucova și anume :

Una bucuta pământ vișan, împrejmuit în maxime de 838 m.p.
care se învecinește la Răs. cu strada, la Ap. și Sud cu prop.
cumpărătorilor, iar la Nord cu strada Bucova. - în partea des-
p. Apus se află în parte și str. 10 Maiu. -

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

Pretul vânzării este de lei 150.000 (una sută cinci zeci mii
globai pentru întregul imobil, preț pe care l'am primit în nu-
merar pe deplin dela ambii cumpărători, frați, care au cumpărat
în părți egale. -

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

Menționez în mod special că subsemnatul vânzător voi ras-
punde conf. legii de orice evicțiune totală sau parțială și că
în cazul că cumpărătorii vor fi evinși, eu rămân obligat a plă-
ti drept daune deținătorilor cumpărători ai imobilului, o sumă
egală cu de zece ori pretul plătit, plus spezele actului. -

Toate cheltuielile ce s'au făcut cu autentificarea și tran-
scrierea acestui contract, au fost suportate în întregime de
către cumpărători, ca ci așa ne-am învoit. -

Subsemnații frați Petre și Tomache I. Petrescu, din Craiova
am cumpărat imobilul de mai sus, cu pretul și în condițiunile
stabilite în acest act și am dispensat pe avocatul redactor
de cautarea registrelor de sarcini, toate părțile dând mulțu-
mire pe cuprinderea prezentului act de vânzare. -

Făcut în formă autentică în Craiova astăzi 5 Aprilie 1948.

Redactor și martor penti
identitatea părților.

avocat Craiova. -

Acta Nr. 124
Cnd of



APR. 1947

neschimbare



1. jud. 270.000 cluj 11140

4.261.760

4.261.760 C.N. 4

11.800 T.H. 4/10

31.544

31.3.942

VANZARE,-

Subsemnata Elena M. Pănoiu cu domiciliul în No. , declar că vând de veci și liber de ori-ce sarcini D-lori Petre Petrescu și 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 suprafață de circa 440/ patru sute patruzeci/ metri patrați cu următoarele dimensiuni și învecinări: la Răs. se învecinește cu Str. Matei Basarab, pe o întindere de 10,20 metri, la apus se învecinește cu proprietatea cumpărătorilor frații Petre Petrescu și Tomache Petrescu pe o întindere de 11,80 metri, la M. si se învecinește tot cu proprietatea cumpărătorilor Petre Petrescu și Tomache Petrescu pe o lungime de circa 40 metri, iar la M.N. se învecinește 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 și sală, pe care înțeleg deasemeni să le vând concomitent cu vânzarea terenului făcând parte integrantă din imobilul descris mai sus.-

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

Prețul acestei vânzări este de lei 20.000.000/donăzaci milioane/ pe care declar că l-am primit în întregime azi data autentificării acestui act, decind D-nii cumpărători vor intra în plină proprietate și posesiune imobilul este trecut la cartea funduară Dos.610 Pl.124.-

Înțeleg să garantez pe D-nii cumpărători de ori ce evicțiune totală sau parțială.-

Imobilul se găsește închiriat în prezent și înțeleg să subrog pe cumpărătorii mei în toate drepturile ce-mi conferă mie legea în această calitate față de chiriași-mei.-

Subsemnații cumpărători acceptăm vânzarea în condițiunile de mai sus și am numărat prețul convenit.-

Părțile de comun acord dispensăm pe d-l avocat redactor de cercetarea registrelor de sarcini și de prezentarea certificatului respectiv

Toate cheltuielile 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:

317-959

F. Petrucci

18
 Alea D. I. Iafinoiu din Buc. Căile Rahovei n
 Petre Petrescu si Tomache I Petrescu ambu din
 or. Craiova la Canalul Căletoar 174

Incubitatea susnumiilor am constatat-o prin

Dr. ar. N. Matasov

Prin prezenta înregistrare la nr. 15937/4
se atestă faptul că la data de 15.06.2011
anexa, din care este înscrisă următoarea:

г-н Н. Матасов

not derived

9. redactat actual după voință

În urmă părții de față s. marilor arștați mai sus au eșuat în exemplari și anexele necesare destinate a rămâne la dosar.

Fin a Capitalei, Secția 2, dovădă elate impozitului proporțional de 1

31.800

20/

Eu, subscrisor de declarațiunile părților, declarăm autentic prezenta încheiere.

Către
 Președintele
 Consiliului de
 Administrație al
 Societății Anonime
 "Societatea de
 Construcții și
 Industriale"
 din București.
 Referență la
 actul nr. 712 din
 1902 privind
 înființarea
 societății anonime
 "Societatea de
 Construcții și
 Industriale".
 În conformanță cu
 dispozițiile art. 712
 din legea nr. 712
 din 1902, vă prezint
 următorii acționari
 ai societății anonime
 "Societatea de
 Construcții și
 Industriale":
 1. M. Ștefănescu,
 2. G. Greșler,
 3. I. Ștefănescu,
 4. I. Ștefănescu,
 5. I. Ștefănescu,
 6. I. Ștefănescu,
 7. I. Ștefănescu,
 8. I. Ștefănescu,
 9. I. Ștefănescu,
 10. I. Ștefănescu,
 11. I. Ștefănescu,
 12. I. Ștefănescu,
 13. I. Ștefănescu,
 14. I. Ștefănescu,
 15. I. Ștefănescu,
 16. I. Ștefănescu,
 17. I. Ștefănescu,
 18. I. Ștefănescu,
 19. I. Ștefănescu,
 20. I. Ștefănescu,
 21. I. Ștefănescu,
 22. I. Ștefănescu,
 23. I. Ștefănescu,
 24. I. Ștefănescu,
 25. I. Ștefănescu,
 26. I. Ștefănescu,
 27. I. Ștefănescu,
 28. I. Ștefănescu,
 29. I. Ștefănescu,
 30. I. Ștefănescu,
 31. I. Ștefănescu,
 32. I. Ștefănescu,
 33. I. Ștefănescu,
 34. I. Ștefănescu,
 35. I. Ștefănescu,
 36. I. Ștefănescu,
 37. I. Ștefănescu,
 38. I. Ștefănescu,
 39. I. Ștefănescu,
 40. I. Ștefănescu,
 41. I. Ștefănescu,
 42. I. Ștefănescu,
 43. I. Ștefănescu,
 44. I. Ștefănescu,
 45. I. Ștefănescu,
 46. I. Ștefănescu,
 47. I. Ștefănescu,
 48. I. Ștefănescu,
 49. I. Ștefănescu,
 50. I. Ștefănescu,
 51. I. Ștefănescu,
 52. I. Ștefănescu,
 53. I. Ștefănescu,
 54. I. Ștefănescu,
 55. I. Ștefănescu,
 56. I. Ștefănescu,
 57. I. Ștefănescu,
 58. I. Ștefănescu,
 59. I. Ștefănescu,
 60. I. Ștefănescu,
 61. I. Ștefănescu,
 62. I. Ștefănescu,
 63. I. Ștefănescu,
 64. I. Ștefănescu,
 65. I. Ștefănescu,
 66. I. Ștefănescu,
 67. I. Ștefănescu,
 68. I. Ștefănescu,
 69. I. Ștefănescu,
 70. I. Ștefănescu,
 71. I. Ștefănescu,
 72. I. Ștefănescu,
 73. I. Ștefănescu,
 74. I. Ștefănescu,
 75. I. Ștefănescu,
 76. I. Ștefănescu,
 77. I. Ștefănescu,
 78. I. Ștefănescu,
 79. I. Ștefănescu,
 80. I. Ștefănescu,
 81. I. Ștefănescu,
 82. I. Ștefănescu,
 83. I. Ștefănescu,
 84. I. Ștefănescu,
 85. I. Ștefănescu,
 86. I. Ștefănescu,
 87. I. Ștefănescu,
 88. I. Ștefănescu,
 89. I. Ștefănescu,
 90. I. Ștefănescu,
 91. I. Ștefănescu,
 92. I. Ștefănescu,
 93. I. Ștefănescu,
 94. I. Ștefănescu,
 95. I. Ștefănescu,
 96. I. Ștefănescu,
 97. I. Ștefănescu,
 98. I. Ștefănescu,
 99. I. Ștefănescu,
 100. I. Ștefănescu,
 101. I. Ștefănescu,
 102. I. Ștefănescu,
 103. I. Ștefănescu,
 104. I. Ștefănescu,
 105. I. Ștefănescu,
 106. I. Ștefănescu,
 107. I. Ștefănescu,
 108. I. Ștefănescu,
 109. I. Ștefănescu,
 110. I. Ștefănescu,
 111. I. Ștefănescu,
 112. I. Ștefănescu,
 113. I. Ștefănescu,
 114. I. Ștefănescu,
 115. I. Ștefănescu,
 116. I. Ștefănescu,
 117. I. Ștefănescu,
 118. I. Ștefănescu,
 119. I. Ștefănescu,
 120. I. Ștefănescu,
 121. I. Ștefănescu,
 122. I. Ștefănescu,
 123. I. Ștefănescu,
 124. I. Ștefănescu,
 125. I. Ștefănescu,
 126. I. Ștefănescu,
 127. I. Ștefănescu,
 128. I. Ștefănescu,
 129. I. Ștefănescu,
 130. I. Ștefănescu,
 131. I. Ștefănescu,
 132. I. Ștefănescu,
 133. I. Ștefănescu,
 134. I. Ștefănescu,
 135. I. Ștefănescu,
 136. I. Ștefănescu,
 137. I. Ștefănescu,
 138. I. Ștefănescu,
 139. I. Ștefănescu,
 140. I. Ștefănescu,
 141. I. Ștefănescu,
 142. I. Ștefănescu,
 143. I. Ștefănescu,
 144. I. Ștefănescu,
 145. I. Ștefănescu,
 146. I. Ștefănescu,
 147. I. Ștefănescu,
 148. I. Ștefănescu,
 149. I. Ștefănescu,
 150. I. Ștefănescu,
 151. I. Ștefănescu,
 152. I. Ștefănescu,
 153. I. Ștefănescu,
 154. I. Ștefănescu,
 155. I. Ștefănescu,
 156. I. Ștefănescu,
 157. I. Ștefănescu,
 158. I. Ștefănescu,
 159. I. Ștefănescu,
 160. I. Ștefănescu,
 161. I. Ștefănescu,
 162. I. Ștefănescu,
 163. I. Ștefănescu,
 164. I. Ștefănescu,
 165. I. Ștefănescu,
 166. I. Ștefănescu,
 167. I. Ștefănescu,
 168. I. Ștefănescu,
 169. I. Ștefănescu,
 170. I. Ștefănescu,
 171. I. Ștefănescu,
 172. I. Ștefănescu,
 173. I. Ștefănescu,
 174. I. Ștefănescu,
 175. I. Ștefănescu,
 176. I. Ștefănescu,
 177. I. Ștefănescu,
 178. I. Ștefănescu,
 179. I. Ștefănescu,
 180. I. Ștefănescu,
 181. I. Ștefănescu,
 182. I. Ștefănescu,
 183. I. Ștefănescu,
 184. I. Ștefănescu,
 185. I. Ștefănescu,
 186. I. Ștefănescu,
 187. I. Ștefănescu,
 188. I. Ștefănescu,
 189. I. Ștefănescu,
 190. I. Ștefănescu,
 191. I. Ștefănescu,
 192. I. Ștefănescu,
 193. I. Ștefănescu,
 194. I. Ștefănescu,
 195. I. Ștefănescu,
 196. I. Ștefănescu,
 197. I. Ștefănescu,
 198. I. Ștefănescu,
 199. I. Ștefănescu,
 200. I. Ștefănescu,
 201. I. Ștefănescu,
 202. I. Ștefănescu,
 203. I. Ștefănescu,
 204. I. Ștefănescu,
 205. I. Ștefănescu,
 206. I. Ștefănescu,
 207. I. Ștefănescu,
 208. I. Ștefănescu,
 209. I. Ștefănescu,
 210. I. Ștefănescu,
 211. I. Ștefănescu,
 212. I. Ștefănescu,
 213. I. Ștefănescu,
 214. I. Ștefănescu,
 215. I. Ștefănescu,
 216. I. Ștefănescu,
 217. I. Ștefănescu,
 218. I. Ștefănescu,
 219. I. Ștefănescu,
 220. I. Ștefănescu,

4
1 oct 2 oct 1946
pe ruble



Jus. chit. 8646/946
2.488.000
2.488.000
16397
C.N. 4
2 Oct 946

ACT DE VANZARE.-



Prin care subsemnata Constanța Ionescu născută Bulbescu, cu domiciliul
declar că vând de veci și liber
de ori ce sarcini D-lor: Petre Petrescu și Tomache Petrescu, ambii cu
domiciliul în _____ a teren loc viran
în suprafață de circa 1466/una mie patru sute șasezeci și șase metri pa-
trați, situat în Craiova Str. Matei Basarab No. 12, fost Sft. Dumitru No. 12,
și Str. Bucovăț No. 3, de formă absolută neregulată și care are limitele
și învecinările enunțate mai jos, specificate și arătate și în schița de
plan întocmită de Arhitect D. Valente, pe care o alăturăm la prezentul
act de autentificare semnată de noi părțile contractante.-

Terenul pe schița de plan este identificat dela punctele a. până

la p. _____ cu vecinii pe dimensiunile următoare: la Răs. se în-
vecinește între punctele C-D. pe o distanță de șapte metri cu Atena Col.
I. Lungu între punctele D-E. pe o distanță de 12,30 m., cu Elena Dafinoiu,
între punctele P-Q. pe o distanță de 10,10 m. cu Str. Matei Basarab în-
tre punctele H-I. pe o distanță de 10,10 m. cu Iorgu Dorobanțuș la apus
la o distanță de 44,50 m., se învecinește cu Elena Al. Olteanu, cu Gh.
Berban și cu Constantin Vigan, la M. Zi pe o distanță de 23,50 m., între
punctele I-J. se învecinește cu Calciinoschi Avram Bogdan, iar la M. Xi
deasemeni între punctele G-H. pe o distanță de 45,65 m., cu Iorgu Doro-
banțuș, se învecinește la M. N. între pct. A. b. pe o distanță de 6 metri
cu Str. Bucovăț, între pct. B-C. în linie frântă cu C. Marinescu pe o dis-
tanță de 12,30 m. și tot la M. N. pe o distanță de 42,25 m. cu Elena Daff-
oiu 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 și transcria în
registru de foi dotale la No. 53/908 și în registrul de transcripțiuni
la No. 1638/908, -precum și prin succesiune dela defuncta mea mamă Mino-
dora Petrovicescu, care la rândul ei îl stăpânea în baza actului de partor-

Comisia de Carte Funciară Craiova
Decret No. 64/1946, anexa nr. 1244, Trib. 164 C.F. 48
Operat pe planșă de la 1:1000, 13.946



aut.de Trib.Dolj la No.261 din 16 Ianuarie 1908 și prin cumpărare prin actul de vânzare sub semnătură privată vizat la Ad-ția Financiară Gorj la data de 6 Aprilie 1912,și 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.-

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

Subsemnata vânzătoare declar că garantez pe d-nii cumpărători de orice evicțiune totală sau parțială.-

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

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

Subsemnații cumpărători acceptăm vânzarea în condițiunile de mai sus și am numărat prețul convenit.-

Terenul ce se vinde se află trecut la cartea funduară a Municipiului Craiova în dosarul No.627/1/1940,Planșa 124 având numărul topografic 36 C.F.Nr.735,- pe numele D-nei Petrovicișcu Mincodora și ~~denunțat în~~ dosarul No.611/940,Planșa No.124 Nr.topografic 16 C.P. No.718 pe numele D-nei Constanța Ionescu născută Bulbescu.-

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

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

Redactor și martor

ROMANIA

CURTEA DE APEL CRAIOVA

SECTIA CIVILA

DECIZIA Nr.151o

DOSAR Nr.4369/1995

Sedință publică de la 24 aprilie 1996.

Președinte : Victoria Dehe - Președinte secție
Tania Tăpurin , - judecător
Vasile Olteanu - judecător

Grefier: Daniel Enculescu

.X.X.X.X.

Pe rol, judecarea acțiunii formulate de reclamantii Petrescu Mihai, Petrescu Nicolae, Petrescu Petre împotriva pârăților Primăria Municipiului Craiova, Direcția Generală a Finanțelor Publice Dolj și RAADPFL Craiova, pentru revendicare, reținută în fond spre rejudecare în urma casării deciziei civile nr.1635 din 29 iunie 1995, pronunțată de Tribunalul Dolj, în dosarul nr.6027/1994 și a sentinței civile nr.791o din 20 mai 1994, pronunțată de Judecătoria Craiova în dosarul nr.17732/1992, de către Curtea de Apel Craiova prin decizie civilă nr.885 din 13 martie 1996.

La apelul nominal făcut în sedință publică au răspuns reclamantii Petrescu Mihai, Petrescu Nicolae și Petrescu Petre asistați de avocat M.Ivenovici, pârăta Primăria Municipiului Craiova prin consilier juridic T.Iova, lipsind pârățele Direcția Generală a Finanțelor Publice Dolj și RAADPFL Craiova.

Procedura completă.

S-a făcut referatul cauzei, după care, constatându-se că cauza în stare de soluționare s-a acordat cuvântul asupra acțiunii de față:

Avocat M.Ivenovici, pentru reclamanti, arată că terenul în litigiu nu constituie domeniu public nefiind afectat de nici un detaliu de sistematizare.

Pune concluzii de admiterea acțiunii în revendicare cu obligarea Primăriei Municipiului Craiova să lase în deplină proprietate și liniștită posesie suprafete de 2744 mp. teren intravilan, situat în Craiova str. Matei Basarab.

Consilier juridic T.Iova solicită respingerea acțiunii în revendicare arătând că terenul în litigiu face parte din domeniul public fiind trecut în proprietatea statului conform Decretului nr.218/1960



CURTEA

Asupra acțiunii civile de față:

Reclamanții Petrescu Petre, Petrescu Nicolae și Petrescu Nicolai au chemat în judecată Primăria municipiului Craiova pentru a fi obligată să le lase în proprietate și liniștită posesie suprafeța de 2744 mp. teren situat în Craiova str. Matei Basarab nr.6-12 corp cu str. Bucovăț ce aparține în proprietate indiviză.

În motivarea acțiunii reclamanții au arătat că terenul a fost dobândit prin transmisune legală de la autorul reclamanților Petrescu Tomache decedat la 31 ianuarie 1965 sens în care s-a emis certificatul de moștenitor nr.148/1965 al Notaristului de Stat Dolj.

Prin sentința civilă nr.1595/1991 a Judecătoriei Craiova a fost admisă acțiunea în revendicare formulată de reclamanți obligând pârâta Primăria Municipiului Craiova să le lase în deplină proprietate și liniștită posesie suprafeța de 2744 mp.

Recursul Procurorului General împotriva acestei sentințe s-a admis de Curtea Supremă de Justiție prin decizia civilă nr. 1348 de la 30 iulie 1992, prin care s-a dispus completarea probatoriilor și introducerea în proces a pârâtelor RAAPLS Craiova, Direcția Generală a Finanțelor Publice Dolj și RADP Craiova.

Prin sentința civilă nr.7910 de la 26 mai 1994 a Judecătoriei Craiova s-a respins acțiunea 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 reclamanți 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 și s-a amenajat o zonă verde construindu-se și o conductă de termoficare încât face parte din domeniul public al statului potrivit art.35 din Legea nr.18/1991.

În condițiile Legii nr.59/1993 pentru modificarea Codului de pr. civilă au formulat recurs la Curtea de Apel Craiova reclamanții, 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 efectueze mai întâi individualizarea terenului printr-o expertiză și totodată să fie stabilite condițiile în care terenul a fost trecut în proprietatea statului.

Examinând totalitatea probelor efectuate se constată următoarea situație:

- 3 -

In raport de prevederile art.135 pct. 3 și 4 din Constituție rezultă că proprietatea publică poate fi domeniu public și domeniu privat. Bunurile arătate în art.135 pct. 4 Constituției și domeniul privat respective toate celelalte bunuri care sunt obiect al proprietății publice.

Această distincție este făcută și de Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, 69/1991 privind administrația locală și 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 Constituție dar și la alte bunuri pe care legea le stabilește anume ce făcând parte din acest domeniu.

În principiu în această categorie intră bunurile care nu sunt susceptibile de a fi proprietate particulară.

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

Terenul în discuție 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 neîngrijit pe care crește o vegetație spontană, iar pe o parte din el vecinii au cultivat legume.

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

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

În ce privește modalitatea de preluare a terenului s-a susținut de Primăria municipiului Craiova că și de RAADPFL Dolj că preluarea s-a făcut în baza Decretului nr.218/1960.

Aceasta este numai o susținere, 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 și-a onorat obligațiile de proprietar în raporturile cu administrația locală, și care l-a lăsat în succesiunea sa celor trei reclemenți descendenți potrivit certificatului de moștenitor

nr. 148/1965 emis de Notariatul de stat Dolj.

Autarul reclamenților a dobândit terenul la 2 aprilie 1947 cu actul de vânzare cumpărare autentificat la nr. 15137 /1947 la fostul Tribunal Ilfov, transcris la greșe Tribunalului Dolj secția III sub nr. 4262/1947, cât și cele autentificate la nr. 31547/1947 și 16397/1946.

La data deschiderii succesiunii terenul se afla în proprietatea autarului reclamenților și 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 proprietățile 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 și cea întocmită în apel au constatat că în realitate conducta de termoficare traversează parțial și numai la extremitatea de sud terenul în litigiu și se continuă pe terenul altor proprietari ca Demetrescu Mișu și Demetrescu Georgeta, fără ca aceștia să fie afectați în vreun fel în folosința terenurilor lor.

Pe de altă parte expertizele au constatat că lucrările pentru control și intervenție pentru buna funcționare a conductei nu sunt efectuate, existând cămin de vizitare.

În raport de aceste considerații, părții nedemonstrând existența unui act legal de preluare în proprietatea statului, iar reclamenții prezentând titlurile lor de proprietate, se impune admiterea acțiunii acestora.

De altfel reclamenții a susținut că au și plătit impozitele aferente terenului în urma certificatului de moștenitor emis la data de 2 iulie 1965, părții lăsând terenul abandonat.

Față de acestea acțiunea reclamenților este fondată urmând a fi obligați părții să-l lase în deplină proprietate și liniștită posesie reclamenților, terenul în suprafață de 2744 mp. situat în Craiova str. M. Basarab nr. 6-12 colț cu str. Bucovăț nr. 1-3 cu vecinătățile stabilite de expertiză.

- 5 -

Având în vedere culpa procesuală a părților vor fi obligați să plătească cheltuieli de judecată reclamantului suma de 208.412 lei reprezentând onorariul de avocat și taxă de expertiză.



PENTRU ACESIA MOTIVE
IN NOMELE LEGII
D E C I D E:

Admite acțiunea introdusă de reclamanților Petrescu Mihai Petrescu Nicolae și Petrescu Petre din Craiova împotriva părților Primăria municipiului Craiova, RAADPFL Craiova și Direcția Generală a Finanțelor Publice Dolj, pe care îi obligă să lase în deplină proprietate și liniștită posesie reclamanților terenul în suprafață de 2744 mp. situat în Craiova str. M. Basarab nr.6-12 colț cu str. Bucovăț nr.1-3 cu învecinările din expertize tehnică întocmită în rejudecare, la Curtea de Apel Craiova.

Obligă părțile către reclamanți la plata sumei de 208.412 lei cheltuieli de judecată.

Decizie irevocabilă.

Pronunțată în ședința publică de la 24 aprilie 1996.

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

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



CURTEA DE APEL CRAIOVA - SECȚIA CIVILĂ

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



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 ne urma defunctei PETRESCU NICULINA, decedată la data de _____ cu ultimul domiciliu în CRAIOVA, judetul DOLJ, au rămas următoarele bunuri și următorii moștenitori:

I. MASA SUCCESORALĂ:

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.



Taxa succesorală _____ 100 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



Certificat de MOSTENITOR ¹⁾ nr. _____

Data _____

DANA TOMIȚĂ
notar public

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

De pe urma defunct, Petrescu Petre decedat la data de 21
cu ultimul domiciliu în _____
au rămas următoarele bunuri și următorii _____

I MASA SUCCESORALĂ:

a) Bunuri mobile: X X X X X X X

b) Bunuri imobile: Cota de 1/2 din suprafața de 2744 mp în indiviziune
teren intravilan în mun. Grădina str. M. Basarab 6-12 colț cu
strada Bocuș 1-3 moștenit de defunct de la părinții săi,
Georghe și Ecaterina cota de 1/2 aparține nepoților defunctului și anume
Petrescu Nicolae și Petrescu Mihail

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

Natura succesiunii legată ³⁾ _____

II MOSTENITORI ⁴⁾

1. Petrescu Niculina -soție - domiciliat în _____
_____ care a acceptat succesiunea la data de _____
în calitate de soție cu o cotă de _____ părți.

2. Petrescu Paul -fiu - domiciliat în _____
_____ id. Dolj care a acceptat succesiunea la data de _____
în calitate de _____ cu o cotă de _____ părți.

3.

Gheorghișu Angela - fiică

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,**

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 uratorii mostenitori:

IMASA 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 Judetean 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. ambele ale Notariatului de Stat Judetean Dolj, Craiova.

ILNATURA SUCCESIUNII : LEGALA

ILMOSTENITORI:

PETRESCU ARISTIDIA - sotie, domiciliata in mun. Craiova, jud. Dolj, CNP ii revine cota de 2/8.

jud. Dolj,

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

jud. Dolj,

JACOIA OANA fiica, cetatean roman cu domiciliul in Craiova, jud. Dolj, revine cota de 3/8.

i

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 240 lei, inclusiv TVA, cu chit. Nr. 244 /2009.

**NOTAR PUBLIC,
CERNOBAI EMIL**



CONTRACT DE ÎNTREȚINERE

Între subsemnații: **PETRESCU MIHAI, CNP** : domiciliat în ()
 : [jud.Dolj, identificat cu CI seria] eliberată de SPCLEP Craiova la
 data de 27.06.2010, valabil până la data de 18.03.2070, în calitate de **creditor al obligației de**
întreținere și IANOȘI MARIA, CNP domiciliată în ()
 jud.Dolj, identificată cu CI seria eliberată de SPCLEP Craiova la data de
 () **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 1/2 din cota indiviză de 1/4 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 unor 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 pretez 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 îmbrăcăminte și încălțăminte, 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 pretez 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 constitutor de evicțiunea prevăzută de

art.1695 Cod Civil și sunt de acord să le dobândesc în aceste condiții.

Subsemnata **IANOȘI MARIA** declar că recunosc dreptul de uzufruct viager reținut de tatăl meu **PETRESCU MIHAI** și mă oblig să îl respect pe tot timpul vieții acestuia.

Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de **IANOȘI MARIA**.

Noi, părțile am fost informate de către notarul public de dispozițiile Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare, pentru acest imobil fiind eliberat Certificatul de performanță 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 **IANOȘI MARIA**, declar sub sancțiunile art. 326 cod penal privind falsul în declarații că la data încheierii prezentului act sunt necăsătorită.

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

Noi, părțile contractante, declarăm că am primit informațiile necesare pentru încheierea în deplină cunoștință de cauză a prezentului contract, în forma în care aceasta a fost încheiat și că dispunem de experiența și cunoștințele necesare pentru a înțelege prevederile prezentului act și înțelegem să îl încheiem în deplină cunoștință de cauză.

Noi, părțile contractante, declarăm că am citit conținutul prezentului act, am înțeles pe deplin conținutul său, consecințele juridice pe care le produce și ne asumăm în întregime declarațiile cuprinse în acesta. De asemenea, declarăm că am înțeles toate clauzele cuprinse în prezentul act și că acestea au făcut obiectul negocierii directe, forma și conținutul prezentului act reprezentând rezultatul unei astfel de negocieri și acceptăm în mod expres toate clauzele și condițiile prezentului act.

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

Noi, părțile contractante, solicităm îndeplinirea formalităților de înscriere în CF a imobilului de către biroul notarial conform art.56 din Legea nr.7/1996 modificată și completată.

BIN Neagoe Monica, a fost înscris în registrul de evidență a operatorilor de date cu caracter personal la nr. 2576 conform dispozițiilor 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 și 6 (șase) 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 și 4 (patru) exemplare pentru a fi eliberate părților.

CREDITOR,
S.S. PETRESCU MIHAI

DEBITOARE,
S.S.IANOȘI MARIA

ROMÂNIA

Uniunea Națională a Notarilor Publici

Biroul Individual Notarial NEAGOE MONICA

CAMERA CRAIOVA, JUDEȚUL DOLJ

Sediul Craiova, str.A.I.Cuza nr.9, bl. 156 apt., parter, jud.Dolj

Tel/Fax: 0251/414.843

Licența de funcționare nr. 223/3127/01.07.2015



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

În fața 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 creditor a obligației de întreținere*

2. IANOȘI 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 obligației de întreținere

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

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

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS,

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

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

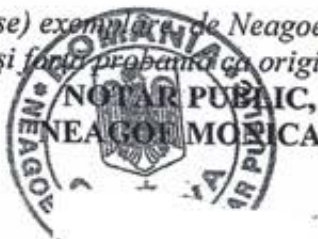
Taxă publicitate imobiliară 0,15% în sumă de 1.192 lei cu chit. nr. /2022, pt. codul 2.3.2

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 (șase) exemplare, de Neagoe Monica, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.



Tehn.PNM

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 231544 Craiova

Nr. cerere	219842
Ziua	04
Luna	11
Anul	2022

Cod verificare
100120716750



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	231544	2.744	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
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 1) PETRESCU MIHAI	A1 / B.9
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 1) PETRESCU PAUL	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/4 1) GHEORGHU ANGELA	A1
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 1) PETRESCU ARISTIDIA	A1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/32 1) PETRESCU BOGDAN TOMA	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/32 1) JACOTA OANA	A1
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 1) IANOSI MARIA	A1

Înscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
---	-----------

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
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 întreținerii neexecutate în favoarea creditorului întreținerii, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/8 A1
	1) PETRESCU MIHAI
	<i>OBSERVATII: asupra cotei indivize a lui B 9</i>

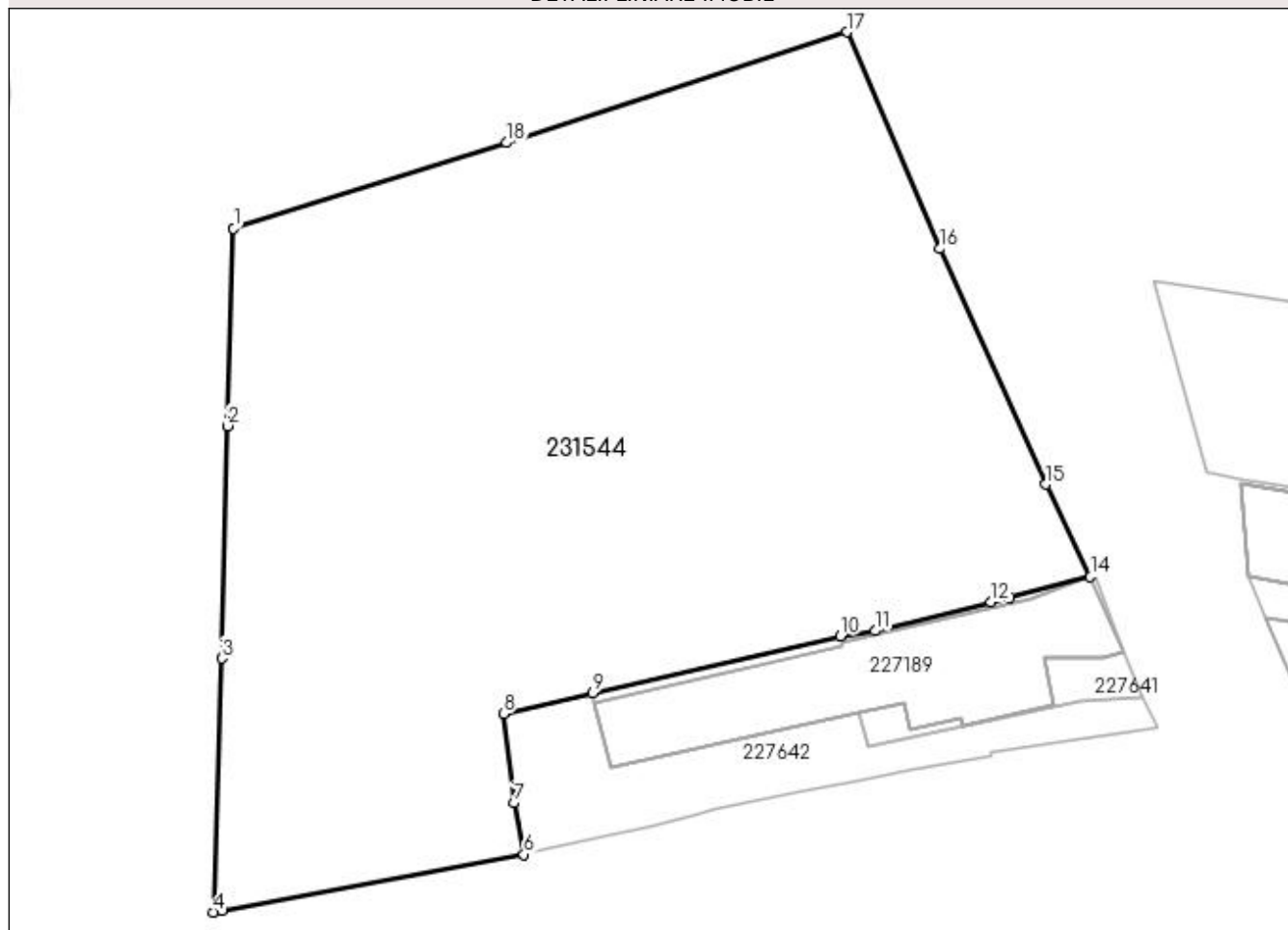
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
231544	2.744	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	2.744	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	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 sfârșit	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 proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța 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 și ora generării,

04/11/2022, 09:57

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 județul **Dolj**, Municipiul **Craiova**, satul _____,
sectorul _____, cod poștal _____, 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 construcții - situat în județul **Dolj**, Municipiul **Craiova**,
satul _____, sector _____, cod poștal _____, 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 situație, număr cadastral: 231544

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. _____ faza **P.U.G.; P.U.Z. Z.C.1**,
aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local Craiova nr. **23/2000, 543/2018, 121/2000**

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:**1. REGIMUL JURIDIC**

Teren intravilan proprietate privată astfel în cota actuală: 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 Iănoși Maria de conform C.F. nr. 231544/26.07.2022. Se întabulează drept de ipotecă legală cotă actuală 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 și zona protecție 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" și poz. 258 - "Biserica Sf. Dumitru", poz. conform Lista Monumentelor Istorice din Ord. 2828/2015 al M.C.C.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală a terenului - curți construcții

Destinația după P.U.G./P.U.Z. - zona centrală, protecție monumente istorice, cu funcțiunea de spații verzi amenajate de interes public, afectat parțial de supralargire strada Bibescu și zonă cu potențial arheologic

Suprafața terenului - 2744,00 mp din acte și din măsurători

- (1) Numele și prenumele solicitantului
(2) Adresa solicitantului
(3) Date de identificare a imobilului

3. REGIMUL TEHNIC

Conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 23/2000 și 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 următoarele prescripții: Se pot autoriza lucrări de protejare, întreținere și remodelare peisagistică cu scopul îmbunătățirii aspectului calitativ al zonei; Se poate autoriza amplasarea de monumente de artă plastică și cu valoare memorială; Se pot autoriza lucrări de conservare a celor două 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 redimensionare 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, chioscuri, 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 conservare în situ, nu se va elibera autorizație de construire pe teren.

Se solicita informare urbanistică în vederea înstrăinării cu S. = 2744,00 mp din acte și din măsuratori și nr. cadastral 203863. Se vor respecta reglementările aprobate și orice intervenție 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 ȚINE LOC DE
AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE DESFIINȚARE
ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția 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 și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției 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 desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

ÎNTOCMIT
Violeta Barcan

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNȘOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) Certificatul de urbanism
b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
c) documentația 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/autorizația administratorului drumului pentru branșamente/racorduri excutate pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

☐ alimentare cu apă - Compania de Apa Oltenia

☐ canalizare - Compania de Apa Oltenia

☐ alimentare cu energie electrica - CEZ - Distribuție Energie Oltenia

☐ alimentare cu energie termica - SC Termo Urban Craiova SRL

☐ S.C. CONPET

☐ S.N.P. PETROM

☐ Acord autentificat al proprietarilor perimetral afectați de funcțiune

d. 2. avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ 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.3. avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4. Studii de specialitate:

- e) ☐ Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

PRIMAR,
Lia Olguța Vasilescu



SECRETAR GENERAL,
Nicoleta Miulescu

PT. ARHITECT SEF,
Ileana Luiza Manda

Achitat taxa de 0,00 lei, conform chitanței nr. _____ din _____

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

PT. ȘEF SERVICIU
Ștefan Florescu

12/4

INTOCMIT
Violeta Barcan

**se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

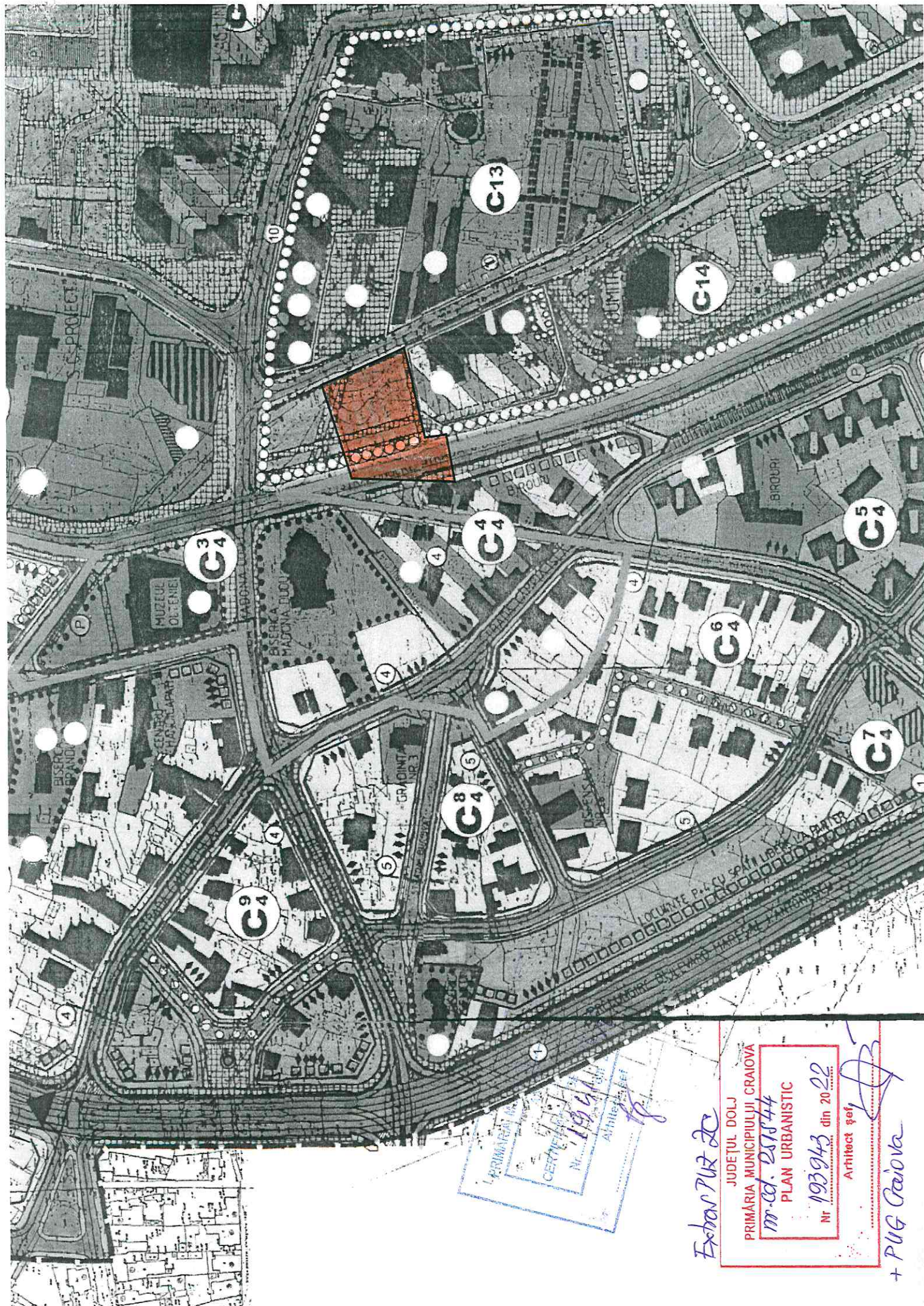
SECRETAR GENERAL,

ARHITECT SEF,

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Nr. 1961
Arhitect șef

Exemplar PUG 20

JUDEȚUL DOLJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Nr. Cd. 2555/44
PLAN URBANISTIC
Nr. 1939/43 din 20.02.2004
Arhitect șef

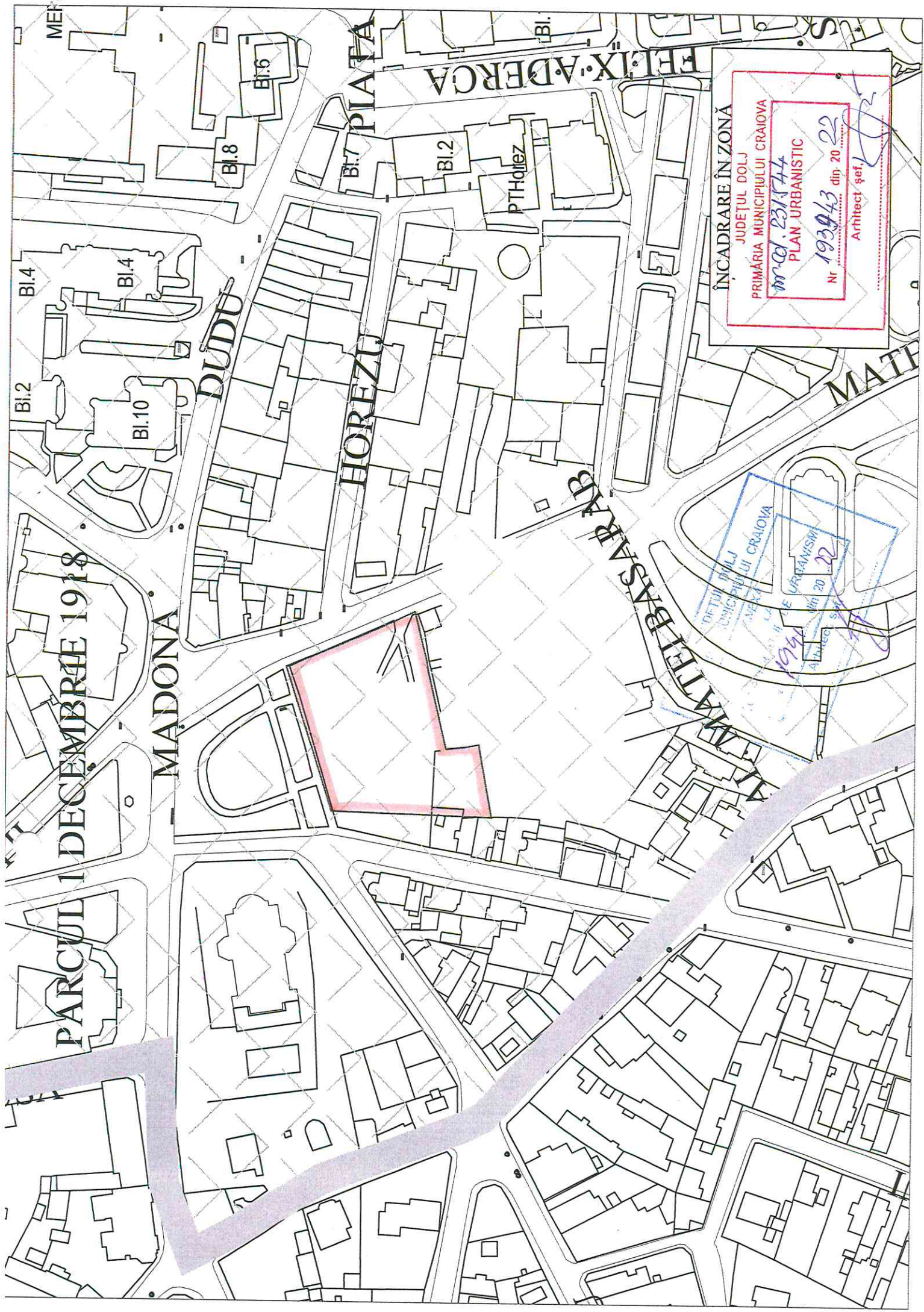
+ PUG Craiova

Extind. PUG Craiova

JUDEȚUL DOLJ
PRIMAȚIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Nr. **cd 2/1844**
PLAN URBANISTIC
Nr. **1939/3** din 20
Arhitect șef. *[Signature]*



STADION



PARCUL 1 DECEMBRIE 1918

MADONA

HOREZU

FELIX ADERGA

PIATA BASARAB

ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
JUDEȚUL DOLJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Nr. 1939/43 din 20.12.22
Arhitect șef [Signature]

nr. 2315/44
PLAN URBANISTIC

JUDEȚUL DOLJ
MUNICIPIULUI CRAIOVA
PLAN URBANISTIC
Nr. 1939/43 din 20.12.22
Arhitect șef [Signature]