

HOTĂRÂREA NR. _____
privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prestației
titularului dreptului de suprafață asupra terenului care aparține domeniului privat
al Municipiului Craiova, situat în str. Severinului nr. 34H

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 28.07.2022;

Având în vedere referatul de aprobare nr.121480/2022, raportul nr.121494/2022 întocmit de Direcția Patrimoniu și raportul de avizare nr.124800/2022 întocmit de Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prestației titularului dreptului de suprafață asupra terenului care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în str. Severinului nr. 34H;

În conformitate cu prevederile art.697 din Codul Civil, art.108 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.271/2022 referitoare la constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea dlui.Nisipașu Adrian și dlui.Golfiță Victor, asupra terenului situat în municipiul Craiova, str.Severinului, nr.34H;

În temeiul art.129 alin.2 lit.c, art.139 alin.3 lit g, art.154 alin.1, 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. (1) Se aprobă însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea domnilor Nisipașu Adrian și Golfiță Victor, asupra terenului, în suprafață de 1655 mp., care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str.Severinului nr.34 H, în cuantum de de 144.635 lei/an - echivalent a 29.246 euro/an, respectiv în cuantum de 12.053 lei/lună – echivalent 2.437 euro/lună, precum și contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani a terenului, în cuantum de 345.535 lei – echivalent a 69.870 euro, identificat în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Valorile prevăzute la alin.1 din prezenta hotărâre nu includ TVA.

Art.2. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu, Nisipașu Adrian și Golfiță Victor vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Lia-Olguța VASILESCU

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

Referat de aprobare

al Proiectului de Hotărâre privind însușirea Raportului de Evaluare în vederea stabilirii cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros, în favoarea domnilor Nisipașu Adrian și Golfiță Victor, asupra terenului în suprafață de 1655 mp, situat în Craiova, str. Severinului nr.34 H, jud. Dolj, teren ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova

Prin Hotărârea nr.271/2022, Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat, la art.1, constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, în favoarea domnilor Nisipașu Adrian și Golfiță Victor asupra terenului în suprafață de 1655 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova și face parte din terenul în suprafață de 8011,66 mp, situat în municipiul Craiova, str. Severinului nr.34 H (fost str. Nicolae Titulescu nr.168), identificat în anexa care face parte integrantă din această hotărâre.

Dreptul de suprafață cu titlu oneros prevăzut la art.1, se constituie pe o perioadă de 10 ani. Cuantumul prestației titularilor dreptului de suprafață asupra terenului identificat la art.1, va fi stabilit pe baza unui raport de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova, iar contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani a terenului identificat la art.1 va fi calculată conform raportului de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Contravaloarea dreptului de suprafață asupra terenului se constituie venit la bugetul local.

Având în vedere Acordul cadru nr.84471/04.05.2022, ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, precum și Contractul subsecvent nr.103299/03.06.2022 –în vigoare, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, s-a procedat la stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului antementionat, precum și la calculul contravalorii folosinței pe ultimii 3 ani a terenului, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor HCL nr. 271/2022, în conformitate cu prevederile art.697 din Codul Civil, în temeiul art.108, art.129, alin.2, lit (c) și alin.6 lit. (b), art. 139, alin.1 și alin.2, art.154 alin.1, din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, considerăm necesară și oportună inițierea, dezbaterea, analizarea și aprobarea unui proiect de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare de stabilire a cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros, constituit pe o perioadă de 10 ani, precum și contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani a terenului ce face obiectul HCL nr.271/2022.

PRIMAR,
Lia-Olguța Vasilescu

Director executiv,
Cristian Ionuț Gâlea

Șef serviciu
Lucian-Cosmin Mitucă

Municipiul Craiova
Primăria Municipiului Craiova
Direcția Patrimoniu
Serviciul Patrimoniu
Nr. 121494/06.07.2022

RAPORT

privind însușirea Raportului de Evaluare în vederea stabilirii cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros, în favoarea domnilor Nisipașu Adrian și Golfiță Victor, asupra terenului în suprafață de 1655 mp, situat în Craiova, str. Severinului nr.34 H, jud. Dolj, teren ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova

Prin referatul de aprobare al prezentului proiect de hotărâre inițiat de Primarul Municipiului Craiova în conformitate cu prevederile art.693-702 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, în temeiul art.108, art.129 alin.2, lit (c) și alin.6 lit. (b), art.139, alin.1 și alin.2, din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ și potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.271/2022

se propune de către Direcția Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu un proiect de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare ce stabilește cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de suprafață de 1655 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova și face parte din terenul în suprafață de 8011,66 mp, situat în municipiul Craiova, str.Severinului nr.34 H, identificat în anexa care face parte integrantă din această hotărâre.

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Craiova sub nr. 64100/29.03.2022, Nisipașu Adrian și Golfiță Victor, în calitate de proprietari ai unui număr de 5 construcții, situate în Craiova, str. Severinului nr.34 H, deținute în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.192/11.04.2018, fiecare proprietar deținând în cotă de 1/2 pentru fiecare dintre cele 5 imobile-construcții, solicită acordarea folosinței terenului aferent acestora , teren care face parte din terenul în suprafață de 8011,66 mp, situat în str. Nicolae Titulescu nr.168, actual str. Severinului nr.34 H și aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr 522/2007, anexa 1, poz.134, modificată și completată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.35/2010, anexa 3, poz.115.

Prin Hotărârea nr.271/2022, Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat la art.1 constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, în favoarea domnilor Nisipașu Adrian și Golfiță Victor, asupra terenului în suprafață de 1655 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, ce face parte din terenul în suprafață de 8011,66 mp, situat în municipiul Craiova, str.Severinului nr.34 H (fost str. Nicolae Titulescu nr.168), identificat în anexa care face parte integrantă din această hotărâre.

Dreptul de suprafață cu titlu oneros prevăzut la art.1, se constituie pe o perioadă de 10 ani, iar cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață asupra terenului identificat la art.1, va fi stabilit pe baza unui raport de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Mai mult, conform art. 4 din HCL 271/202, Nisipașu Adrian și Golfiță Victor au obligația de a plăti, în termen de 90 de zile de la aprobarea hotărârii, contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani a terenului identificat la art.1, calculată tot conform raportului de evaluare,

În conformitate cu prevederile art.697 alin.1, Cod Civil „titularul dreptului de suprafață datorează sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției, în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.”

Astfel, pentru ducerea la îndeplinire a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.271/2022 și având în vedere Acordul cadru nr.84471/04.05.2022, ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova” precum și Contractul subsecvent nr.103299/03.06.2022 –în vigoare, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, s-a transmis nota de comandă

nr.112111/2022 , solicitându-se stabilirea prin raport de evaluare, a cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață asupra terenului în suprafață de 1655 mp menționat anterior, precum și calculul contravalorii folosinței pe ultimii 3 ani a terenului de 1655 mp, calculată conform raportului de evaluare. Raportul de evaluare, înregistrat sub nr.120869/05.07.2022, este identificat în anexă la prezentul raport.

În cadrul acestuia a fost stabilită prestația titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros anual în cuantum de 144.635 lei/an - echivalent a 29.246 euro/an, respectiv de 87,39 lei/mp/an - echivalent a 17,67 euro/mp/an și lunar în cuantum de 12.053 lei/lună – echivalent 2.437 euro/lună, respectiv 7,28 lei/mp/lună – echivalent 1,47 euro/mp/lună. Deasemenea, s-a calculat contravaloarea folosinței pe ultimi 3 ani a terenului, în cuantum de 345.535 lei – echivalent a 69.870 euro. Valorile nu includ TVA.

Conversia lei/euro a fost făcută la cursul de referință BNR de 4,9454 lei pentru un euro, curs valutar din 30.06.2022, data efectivă la care a fost inspectat terenul și făcută evaluarea.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor din Romania, ANEVAR ediția 2022, conform SEV 100- Cadru general, SEV 101-Termenii de referință ai evaluării, SEV 102-Implementare, SEV 103-Raportare, SEV 104 -Tipuri ale valorii, Ghidul metodologic de evaluare GME 630- Evaluarea bunurilor imobile SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400), SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica (EVIP), GEV630 Evaluarea bunurilor imobile; Standarde pentru utilizari specifice: SEV 400 -Verificarea evaluării și întrunește toate condițiile de formă și fond.

Față de cele prezentate, potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.271/2022, în conformitate cu referatul de aprobare nr.121480/05.07.2022, cu prevederile art.697 din Codul Civil, în temeiul art.108, art.129, alin.2, lit (c) și alin.6 lit. (b), art. 139, alin.1 și alin.2, art.154 alin.1, din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- însușirea raportului de evaluare ce stabilește prestația titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros constituit în favoarea domnilor Nisipașu Adrian și Golfiță Victor, asupra terenului în suprafață de 1655 mp situat în Craiova, str. Severinului nr. 34H, ce aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, anual în cuantum de de 144.635 lei/an - echivalent a 29.246 euro/an, respectiv lunar în cuantum de 12.053 lei/lună – echivalent 2.437 euro/lună , precum și contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani a terenului, în cuantum de 345.535 lei – echivalent a 69.870 euro, conform anexei la prezentul raport. Valorile nu includ TVA.

Director Executiv,
Cristian Ionuț Gâlea

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

Data:

Semnătura:

Șef Serviciu,
Lucian Cosmin Mitucă

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

Data:

Semnătura:

Întocmit,
Insp.Florentina Gavrilescu

Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea, realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial

Data:

Semnătura

EVALUARI
PROPRIETĂȚI
IMOBILIARE

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.
F16/693/2008: CUI 24317899
Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap4.
Tel:0766444770;0728977411
e-mail:pfablanariu@yahoo.com

EVALUARI
BUNURI MOBIL.

EVALUARI INTREPRINDERI ROMANIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Nr. Inreg. 20220704OF02 din 04.07.2022

COPIA

C.I.C-12

Nr. 120869

Ziua 05 Luna 07 Anul 2022

CATRE,

MUNICIPIUL CRAIOVA, PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
IN ATENTIA DIRECTIEI PATRIMONIU

Va transmitem alaturat urmatoarele rapoarte de evaluare si documente:

1. 2022070101 Raport suprafacie teren NISIPASU ADRIAN si GOLITA VICTOR.
2. 20220704OF01 PV predare primire Raport suprafacie teren NISIPASU ADRIAN GOLITA VICTOR.

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU PFA
Evaluator Autorizat Blănarin Mihail-Dumitru
Nr. 18

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	2022070101	din	01.07.2022
Nota de comanda	112111	din	28.06.2022

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

Stabilirea cuantumului prestatiei titularului dreptului de superficie, cu titlu oneros, în favoarea domnilor NISIPASU ADRIAN si GOLFITA VICTOR, asupra terenului în suprafață de 1655 mp, ce face parte din terenul in suprafata de 8011,66 mp, situat în municipiul Craiova, str. Calea Severinului, nr. 34 H (fost str. Nicolae Titulescu, nr. 168), judetul Dolj, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova



Proprietari: Persoanele fizice NISIPASU ADRIAN si GOLFITA VICTOR

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

Evaluator membru corporatist ANEVAR
Autorizatie ANEVAR nr. 10737

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Catre:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de Comanda nr. 112111 din 28.06.2022, societatea pe care o reprezintă 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 01.07.2022.

Etapile 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 *terenul în suprafața de 1655 mp, ce face parte din terenul în suprafața de 8011,66 mp, situat în municipiul Craiova, str. Calea Severinului, nr. 34 H (fost str. Nicolae Titulescu, nr. 168), județul Dolj, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova.*

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 asistarea beneficiarului pentru *stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea domnilor NISIPASU ADRIAN și GOLFITA VICTOR, asupra terenului în suprafața de 1655 mp, ce face parte din terenul în suprafața de 8011,66 mp, precum și contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani a terenului identificat, situat în municipiul Craiova, str. Calea Severinului, nr. 34 H (fost str. Nicolae Titulescu, nr. 168), județul Dolj, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova.*

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.

Inspecția s-a efectuat în prezența reprezentantului beneficiarului.

Localizarea proprietății s-a efectuat pe baza documentelor și indicațiilor puse la dispoziția evaluatorului de către beneficiar.

Valoarea de piață estimată în vederea cumpărării, obținută prin metoda comparațiilor directe, este:

Suprafața drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafața de 1655 mp, care face parte din terenul în suprafața de 8011,66 mp	Valoare de piață teren	
		1.607.053 lei echivalent a 324.959 euro
	Valoarea de piață estimată a chiriei anuale (abordarea prin venit-metoda capitalizării directe)	
	Cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros- anual	
	144.635 lei, echivalent a 29.246 euro	(87,39 lei/mp/an, echivalent a 17,67 euro/mp/an)
	Cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros-lunar	
1.655,00 mp	12.053 lei/luna, echivalent a 2.437 euro/luna	(7,28 lei/mp/luna, echivalent a 1,47 euro/mp/luna)

Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani a terenului, este:

Rata inflatiei	Suprafata	IPC	Valoare unitara lunara		Valoare unitara anuala		Contravaloarea folosintei pe an	
Valoare unitara mai 2022	1.655,00 mp		7,28 lei/mp/luna	1,47 euro/mp/luna				
Rata inflatiei mai 2021-apr2022		17,18%	6,03 lei/mp/luna	1,22 euro/mp/luna	72,38 lei/mp/an	14,64 euro/mp/an	119.787 lei	24.222 euro
Rata inflatiei mai 2020-apr2021		5,70%	5,69 lei/mp/luna	1,15 euro/mp/luna	68,25 lei/mp/an	13,80 euro/mp/an	112.959 lei	22.841 euro
Rata inflatiei mai 2019-apr2020		0,15%	5,68 lei/mp/luna	1,15 euro/mp/luna	68,15 lei/mp/an	13,78 euro/mp/an	112.789 lei	22.807 euro
Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani a terenului							345.535 lei	69.870 euro

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blanariu



Cuprins	
Instrucțiunile evaluării	5
Sinteza raportului	7
Capitolul 1 Termenii de referință ai evaluării	11
1.1. <i>Identificarea clientului</i>	11
1.2. <i>Obiectul evaluării</i>	11
1.3. <i>Amplasare</i>	11
1.4. <i>Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării</i>	11
1.5. <i>Proprietari</i>	11
1.6. <i>Solicitantul raportului</i>	11
1.7. <i>Beneficiarul raportului</i>	11
1.8. <i>Destinatarul raportului</i>	11
1.9. <i>Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii</i>	12
1.10. <i>Data evaluării</i>	13
1.11. <i>Forma de exprimare a valorii</i>	13
1.12. <i>Drepturile de proprietate evaluate</i>	13
1.13. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	14
1.14. <i>Ipoze restrictive și condiții limitative</i>	14
1.15. <i>Sursele de informare</i>	14
1.16. <i>Riscul evaluării</i>	15
1.17. <i>Clauze de confidențialitate</i>	15
1.18. <i>Dezvăluiri și publicare de date</i>	15
Capitolul 2 Considerații generale despre evaluarea proprietății	16
2.1. <i>Cea mai bună utilizare</i>	16
2.2. <i>Analiza pieței</i>	16
Capitolul 3 Prezentarea datelor	19
3.1. <i>Descrierea stării tehnice a imobilului</i>	19
Capitolul 4 Metodologia de evaluare	21
4.1. <i>Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului</i>	21
4.2. <i>Metoda capitalizării directe</i>	
Capitolul 5 Opinia evaluatorului. Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale	22
Anexe	24

INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII

Misiune

Avem plăcerea să vă transmitem raportul de evaluare care a fost pregătit pentru a estima valoarea de piață a imobilului în vederea cumpărării de către Municipiul Craiova.

În prezentul capitol sunt prezentate elemente generale ale evaluării, inclusiv certificarea, ipotezele limitative și rezervele, toate acestea trebuie verificate de specialiștii dvs. Elemente descriptive și detalii privind proprietatea și interesele evaluate sunt detaliate în prezentul raport de evaluare.

Evaluarea a fost realizată în concordanță cu instrucțiunile și termenii agreeți, gradul nostru de răspundere profesională față de dumneavoastră este, de asemenea, subliniat în cadrul acestor instrucțiuni.

Clientul evaluării și plata serviciilor de evaluare

Evaluarea noastră a fost realizată în baza contractului de evaluare încheiat între BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. ca prestator, și MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, ca beneficiarul prezentului raport de evaluare, prestatorul fiind plătit conform condițiilor contractuale, independente de valorile estimate.

Prezentarea evaluatorului

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. are 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, fiind reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru.

Domeniul principal de activitate al companiei conform Ordinului 337/2007 este 7022 – Activități de consultanță pentru afaceri și management.

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. activează pe piața locală din anul 2008, furnizând o gamă variată de servicii de consultanță și evaluare de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile..

Certificarea evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute sau care ne-au fost puse la dispoziție, și sub aceasta 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.

Exceptând membrii echipei de evaluare, care sunt evaluatori acreditați membrii titulari ANEVAR și, dacă se menționează, colaboratorii noștri care sunt de asemenea evaluatori acreditați, membrii titulari ANEVAR și discuțiile cu agenții imobiliare sau de investiții implicați în piață, inclusiv colegi din agenția noastră sau alte agenții, sau schimburile de informații tipice pentru realizarea misiunii de evaluare, nici o altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare.

Prezentul raport se supune Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2020 și poate fi expertizat la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului și verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluărilor.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională ca membru titular ANEVAR la AON Allianz-Tiriac Asigurari.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..



Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

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, la cererea beneficiarului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, a efectuat prezentul raport de evaluare al bunurilor aflate în patrimoniul societății.

Obiectul evaluării este format din:

- terenul în suprafața de 1655 mp, ce face parte din terenul în suprafața de 8011,66 mp care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova.

Amplasare: Municipiul Craiova, str. Calea Severinului, nr. 34 H (fost str. Nicolae Titulescu, nr. 168), județul Dolj.

Scopul evaluării. Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea domnilor NISIPASU ADRIAN și GOLFITA VICTOR, asupra terenului în suprafața de 1655 mp, ce face parte din terenul în suprafața de 8011,66 mp, precum și contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani a terenului identificat, situat în municipiul Craiova, str. Calea Severinului, nr. 34 H (fost str. Nicolae Titulescu, nr. 168), județul Dolj, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova.

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.

Proprietari: Persoanele fizice NISIPASU ADRIAN și GOLFITA VICTOR.

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

Beneficiarii raportului sunt :

1. MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și
2. Persoanele fizice NISIPASU ADRIAN și GOLFITA VICTOR.

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

Inspekția imobilului la fața locului s-a făcut de către evaluator împreună cu reprezentantul beneficiarului, la data de **30.06.2022**.

Data evaluării proprietății este **30.06.2022**.

Data raportului de evaluare este **01.07.2022**.

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

Valoarea estimată este valoarea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, estimându-se valoarea de piață a chiriei.

Conform Codului Civil dreptul de proprietate constituie dreptul real cel mai deplin, conferindu-i titularului său trei atribute, și anume posesia, folosința și dispoziția.

Există și excepții când unele dintre atributele recunoscute de lege proprietarului sunt desprinse din conținutul juridic al dreptului său, alcătuind un alt drept real principal constituit ori recunoscut în favoarea altei persoane, drept independent, opozabil tuturor, inclusiv proprietarului.

În acest mod se realizează ceea ce numim dezmembrăminte dreptului de proprietate. Dezmembrămintele dreptului de proprietate sunt: dreptul de suprafață, dreptul de uz, dreptul de abitație și dreptul de servitute și ele pot fi constituite sau dobândite numai asupra bunurilor care se află în proprietate privată.

Potrivit alin. (1), art.693 din Codul Civil, suprafața reprezintă dreptul **de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia**, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia suprafațiarul dobândește un drept de folosință, **suprapunându-se două drepturi de proprietate: dreptul de proprietate al suprafațiarului asupra construcțiilor**, plantațiilor sau altor lucrări și **dreptul de proprietate asupra terenului**, al cărui proprietar este o altă persoană.

Dreptul de suprafață este un drept real principal (constituindu-se numai pentru bunuri imobile). Este un drept temporar, durata maximă a termenului de suprafață fiind de 99 ani cu posibilitatea reînnoirii la expirarea termenului, conform dispozițiilor art.694 din Codul Civil.

*“În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către suprafațiar, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu **chiria stabilită pe piața liberă**, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței”,* conform dispozițiilor art. 697, paragraf (1), din Codul Civil.

Conform HCL Craiova nr. 79 / 2020, art. 2, emisă în temeiul art.129 alin.2 lit. c, art.139 alin.3 lit.g, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, *dreptul de suprafață cu titlu oneros se constituie pe o perioadă de 10 ani.*

Pentru determinarea **chiriei de piață** a imobilului s-a utilizat metoda capitalizării directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020 – ed. Iroval – București

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

“Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.(SEV 230, C9)

“Comentariile prezentate pentru definiția similară a *valorii de piață* din SEV - Cadrul general pot fi aplicate pentru a ajuta la interpretarea definiției *chiriei de piață*. În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, contraprestații sau facilități speciale. Clauzele de închiriere adecvate” sunt clauzele care ar fi convenite în mod uzual pe piața tipului de proprietate imobiliară, la *data evaluării*, între participanții de pe piață. Mărimea *chiriei de piață* ar trebui să fie prezentată numai în corelație cu clauzele principale de închiriere care au fost asumate.” (SEV230, C10)

“Chiria contractuală reprezintă chiria care se conformează clauzelor unui anumit contract efectiv de închiriere. Aceasta poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.” (SEV230, C11).

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013

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

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

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

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 cunoștiința de cauză, prudent și fără constrângere”.

Pentru estimarea valorii de piață ce fac obiectul evaluării, s-a folosit metoda comparatiei directe, recunoscuta de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022:

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

- 1. Valoarea de piata estimată in vederea cumpararii, obținută prin metoda comparațiilor directe, este:**

Suprafata drept de suprafacie cu titlu oneros asupra terenului in suprafata de 1655 mp, care face parte din terenul in suprafata de 8011,66 mp	Valoare de piata teren	
	1.607.053 lei echivalent a 324.959 euro (971,03 lei/mp echivalent a 196,35 euro/mp)	Valoarea de piata estimata a chiriei anuale (abordarea prin venit-metoda capitalizarii directe)
Cuantumul prestatiei titularului dreptului de suprafacie, cu titlu oneros-anual		
144.635 lei, echivalent a 29.246 euro (87,39 lei/mp/an, echivalent a 17,67 euro/mp/an)	Cuantumul prestatiei titularului dreptului de suprafacie, cu titlu oneros-lunar	
1.655,00 mp	12.053 lei/luna, echivalent a 2.437 euro/luna (7,28 lei/mp/luna, echivalent a 1,47 euro/mp/luna)	

- 2. Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani a terenului, este:**

Rata inflatiei	Suprafata	IPC	Valoare unitara lunara		Valoare unitara anuala		Contravaloarea folosintei pe an	
Valoare unitara mai 2022	1.655,00 mp		7,28 lei/mp/luna	1,47 euro/mp/luna				
Rata inflatiei mai 2021-apr2022		17,18%	6,03 lei/mp/luna	1,22 euro/mp/luna	72,38 lei/mp/an	14,64 euro/mp/an	119.787 lei	24.222 euro
Rata inflatiei mai 2020-apr2021		5,70%	5,69 lei/mp/luna	1,15 euro/mp/luna	68,25 lei/mp/an	13,80 euro/mp/an	112.959 lei	22.841 euro
Rata inflatiei mai 2019-apr2020		0,15%	5,68 lei/mp/luna	1,15 euro/mp/luna	68,15 lei/mp/an	13,78 euro/mp/an	112.789 lei	22.807 euro
Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani a terenului							345.535 lei	69.870 euro

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;
- Valoare nu conține T.V.A;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

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

Orice imprecizie rezultată la analizarea raportului de evaluare va trebui să fie transmisă de către beneficiar evaluatorului astfel încât, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.

Administrator,
Blănarîu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănarîu Mihail-Dumitru



CAPITOLUL 1

Termenii de referință ai evaluării

Evaluarea este un proces de estimare (atribuire a valorii), concept economic ce se referă la prețul cel mai probabil la care ar ajunge vânzătorii și cumpărătorii unui bun sau serviciu pus în vânzare. Valoarea nu este un fapt, ci o estimare pe baza unui preț ipotetic.

1.1. Identificarea clientului

Prezentul raport a fost efectuat în urma solicitării clientului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

1.2. Obiectul evaluării este format din:

- terenul în suprafața de 1655 mp, ce face parte din terenul în suprafața de 8011,66 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova.

1.3. Amplasare

Imobilul se afla situat în Municipiul Craiova, str. Calea Severinului, nr. 34 H (fost str. Nicolae Titulescu, nr. 168), județul Dolj.

1.4. Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru *stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea domnilor NISIPASU ADRIAN și GOLFITA VICTOR, asupra terenului în suprafața de 1655 mp, ce face parte din terenul în suprafața de 8011,66 mp, precum și contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani a terenului identificat, situat în municipiul Craiova, str. Calea Severinului, nr. 34 H (fost str. Nicolae Titulescu, nr. 168), județul Dolj, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova.*

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.

1.5. Proprietari

Persoanele fizice NISIPASU ADRIAN și GOLFITA VICTOR

1.6. Solicitantul raportului

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

1.7. Beneficiarul raportului

1. MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și
2. Persoanele fizice NISIPASU ADRIAN și GOLFITA VICTOR.

1.8. Destinatarul raportului

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

1.9. Definierea, declararea valorii și forma de estimare a valorii

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 aprilie - iunie 2022, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt, aceste previziuni putându-se schimba în funcție de condițiile viitoare.

Valoarea estimată este valoarea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, estimându-se valoarea de piață a chiriei.

Conform Codului Civil dreptul de proprietate constituie dreptul real cel mai deplin, conferindu-i titularului său trei atribute, și anume posesia, folosința și dispoziția.

Există și excepții când unele dintre atributele recunoscute de lege proprietarului sunt desprinse din conținutul juridic al dreptului său, alcătuind un alt drept real principal constituit ori recunoscut în favoarea altei persoane, drept independent, opozabil tuturor, inclusiv proprietarului.

În acest mod se realizează ceea ce numim dezmembrăminte dreptului de proprietate. Dezmembrămintele dreptului de proprietate sunt: dreptul de suprafață, dreptul de uz, dreptul de abitație și dreptul de servitute și ele pot fi constituite sau dobândite numai asupra bunurilor care se află în proprietate privată.

Potrivit alin. (1), art.693 din Codul Civil, suprafața reprezintă dreptul **de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia**, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia suprafațiarul dobândește un drept de folosință, **suprapunându-se două drepturi de proprietate: dreptul de proprietate al suprafațiarului asupra construcțiilor**, plantațiilor sau altor lucrări și **dreptul de proprietate asupra terenului**, al cărui proprietar este o altă persoană.

Dreptul de suprafață este un drept real principal (constituindu-se numai pentru bunuri imobile). Este un drept temporar, durata maximă a termenului de suprafață fiind de 99 ani cu posibilitatea reînnoirii la expirarea termenului, conform dispozițiilor art.694 din Codul Civil.

“În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către suprafațiar, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței”, conform dispozițiilor art. 697, paragraf (1), din Codul Civil.

Conform HCL Craiova nr. 79 / 2020, art. 2, emisă în temeiul art.129 alin.2 lit. c, art.139 alin.3 lit.g, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, *dreptul de suprafață cu titlu oneros se constituie pe o perioadă de 10 ani.*

Pentru determinarea **chiriei de piață** a imobilului s-a utilizat metoda capitalizării directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020 – ed. Iroval – București

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

“Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locatar hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.(SEV 230, C9)

“Comentariile prezentate pentru definiția similară a valorii de piață din SEV - Cadrul general pot fi aplicate pentru a ajuta la interpretarea definiției **chiriei de piață**. În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, contraprestații sau facilități speciale. Clauzele de închiriere adecvate” sunt clauzele care ar fi convenite în mod uzual pe piața tipului de proprietate

imobiliară, la *data evaluării*, între participanții de pe piață. Mărimea *chiriei de piață* ar trebui să fie prezentată numai în corelație cu clauzele principale de închiriere care au fost asumate.” (SEV230, C10)

“Chiria contractuală reprezintă chiria care se conformează clauzelor unui anumit contract efectiv de închiriere. Aceasta poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.” (SEV230, C11).

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 nepărținătoare, după un marketing adecvat și în părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.

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

1.10. Data evaluării

Data inspecției: 30.06.2022
Data evaluării: 30.06.2022
Data raportului: 01.07.2022

Studiul pieței și datele necesare evaluării au fost realizate la nivelul perioadei aprilie - iunie 2022, iar valorile estimate se consideră corecte în aceste condiții de piață.

1.11. Forma de exprimare a valorii

Valoarea estimată va fi exprimată cash, în moneda națională (lei), și în valută (euro), la cererea clientului.

Curs valutar BNR la data de 30.06.2022 1 Euro = 4,9454 lei

1.12. Drepturile de proprietate evaluate

Imobilul ce face obiectul evaluării se afla în proprietatea persoanele fizice NISIPASU ADRIAN și GOLFITA VICTOR.

Beneficiarul prezentului raport de evaluare a pus la dispoziție următoarele documente:

- Nota de Comanda nr. 112111 din 28.06.2022;
- Hotarire nr. 271 din 26.05.2022;
- Referat de aprobare nr. 87901 din 10.05.2022;
- Raport nr. 87905 din 10.05.2022, privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra bunului imobil-teren;
- Plan de amplasament și delimitare;
- Raport de avizare nr. 89528 din 11.05.2022;
- Adresa proprietari nr 64100 din 29.03.2022;
- Contract de vânzare-cumpărare, încheiere autentificare 192 din 11.04.2018;
- Certificat de nomenclatura stradală;
- Referat Prefectura, nr. 329936 din 13.11.2007;
- Hotarare nr 522 din 31.12.2007;
- Hotarare nr. 35 din 28.01.2010.

Sarcini : beneficiarul raportului nu a pus la dispoziție un extras de carte funciara actualizat.

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

1.13. 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, editia 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), GEV630 Evaluarea bunurilor imobile;

Standarde pentru utilizări specifice: SEV 400 Verificarea evaluării.

1.14. Ipoteze restrictive și condiții limitative

În elaborarea prezentului raport s-au avut în vedere, pe lângă premisele și ipotezele expres specificate în lucrare, următoarele **ipoteze**:

- Datele, informațiile și documentele ce au stat la baza acestui raport de evaluare au fost furnizate de către reprezentantul proprietarului;
- Situația juridică se bazează exclusiv pe documentele prezentate de către proprietar și se presupune că bunul imobil poate fi închiriat, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice a proprietății;
- Informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice fără a se garanta precizia acestora;
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale imobilelor evaluate, ce ar avea ca efect o valoare semnificativ diferită, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru astfel de situații sau pentru obținerea studiilor tehnice necesare;
- Chiria de piață a fost estimată considerând proprietatea în cea mai bună utilizare a sa, ținând cont de tipul/categoria sa;
- Informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice fără a se garanta precizia acestora;
- Inspekția și fotografiile făcute în interiorul și exteriorul proprietății sunt executate cu acordul și în prezența proprietarului.

Raportul de evaluare a fost elaborat în următoarele **condiții generale limitative**:

- Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public fără acordul scris al evaluatorului;
- Previțiunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și pe o economie stabilă. Prin urmare aceste condiții se pot schimba în viitor.
- Raportul de evaluare și valorile estimate de către evaluator își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață rămân neschimbate;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune.

1.15. 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.

Pentru a compensa parțial elemente de incertitudine legate de piața netransparentă, ne-am securizat un număr de instrumente specifice disponibile pe piața locală și regională printre care:

- utilizăm informații pentru uzul evaluatorilor din bazele de date autorizate. Sunt prezentate de asemenea și ofertele curente cu detalii furnizate de broker, analiza, localizare, fotografii, etc;

- verificăm ofertele publicate de vânzători în site-urile publice (de ex. imobiliare.ro, olx.ro, site-uri locale, etc.

În afară de acestea, beneficiem de sprijinul intern, oferit de echipele noastre și parteneri (piețe de capital, industrial, comercial stradal, centre comerciale, birouri) și în managementul proprietății, implicate direct în piața specifică. În relația cu aceste colaborări analizăm de fiecare dată dacă există conflicte de interese pentru gestionarea corespunzătoare proiectului.

Tipic evaluărilor realizate în România, folosim, și informațiile colectate de la terți, cum ar fi: alți brokeri, presa, site-uri, proprietari sau analize financiare (surse publice).

În plus față de acestea, ne bazăm pe norme și normative utilizate: literatura de specialitate (standartele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022, cursul de Evaluare a Proprietăților Imobiliare, cursul de Evaluare a Bunurilor Mobile, buletinele informative editate de către ANEVAR); 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).

1.16. Riscul evaluării

Părerea noastră asupra valorii este bazată pe o analiză a tranzacțiilor recente de pe piață, susținută de cunoașterea pieței derivate din experiența în tranzacții imobiliare a companiei noastre. Având în vedere starea actuală a pieței, ne-am bazat într-o măsură mai mare pe judecata și experiența noastră referitor la evaluarea pieței, din cauza lipsei de dovezi revelante pe piața tranzacțiilor.

Este necesar ca evaluatorul să facă raționamente logice și adecvate dar acestea pot diferi de cele făcute de proprietar sau alt evaluator. În general, în decursul timpului a fost acceptat ca evaluatorii pot concluziona în mod corespunzător într-o marjă de valori posibile. Scopul evaluării nu modifică abordarea pentru întocmirea raportului de evaluare.

Valoarea proprietăților se poate schimba în mod substanțial, chiar pe perioade scurte de timp, și astfel opinia noastră cu privire la valoare poate varia semnificativ în cazul în care este schimbată data evaluării. Dacă doriți să vă bazați pe evaluarea noastră ca fiind validă la o altă dată decât cea menționată, va trebui să ne consultați în prealabil. Nu trebuie să vă bazați pe acest raport decât dacă o trimitere la dreptul de proprietate, chirie și alte aspecte legale au fost verificate și considerate ca fiind corecte de către consilierii juridici ai dumneavoastră.

1.17. Clauze de confidențialitate

Evaluarea noastră este confidențială și este adresată doar beneficiarului, numai pentru uzul dumneavoastră și pentru scopul menționat. Nu vom accepta nici o responsabilitate către terți referitor la conținutul prezentului raport.

1.18. Dezvaluire și publicare de date

Beneficiarul nu va putea dezvalui conținutul prezentului raport către terți, în nici un mod, fără acceptul prealabil al evaluatorului asupra formei și conținutului dezvăluirii informațiilor.

Beneficiarul va trebui să obțină acceptul scris al evaluatorului, chiar dacă nu se menționează numele companiei, sau dacă informațiile din raportul nostru vor fi combinate cu informații ale altor consultanți.

Nu vom fi de acord cu dezvaluirea în cazul în care nu se menționează suficient de clar ipotezele speciale sau abaterile de la standarde pe care le-am făcut.



CAPITOLUL 2

Considerații generale despre evaluarea proprietății

2.1. Cea mai bună utilizare

Analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări preced punerea în aplicare a abordărilor în evaluare. Analiza celei mai bune utilizări se bazează pe concluziile analizei de piață și ale analizei vandabilității.

Cea mai bună utilizare - este definită ca cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate. În cele mai frecvente situații, cea mai bună utilizare a unei proprietăți este utilizarea actuală în condițiile stării tehnice existente la data evaluării.

Cea mai bună utilizare a proprietății s-a bazat pe observații privind proprietăți din zona amplasament evaluat și proximitatea acestuia, precum și în zone cu atractivitate similară. Se desprinde aspectul ca utilizarea pentru scopul de închiriere este probabilă, în mod rezonabil.

Utilizarea curentă – teren închiriat - se presupune a fi cea mai bună utilizare deoarece nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea în alte scopuri.

Concluzionând, cea mai bună utilizare a proprietății, care să respecte definiția celei mai bune utilizări este utilizarea ca teren intravilan ocupat de construcție aflată în proprietatea unei terțe persoane.

Nu se preconizează pe termen mediu și lung schimbarea utilizării actuale.

Segmentul cel mai probabil de cumpărători este limitat.

2.2. Analiza pieței

2.2.1. Definiția pieței

O **pieță** este un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții. Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriașii, proprietarii, creditorii, debitorii, administratorii, investitorii și intermediarii.

În cazul prezentei evaluări, se analizează piața imobilelor tip spațiu cu destinație de cabinet stomatologic închiriat.

2.2.2. Considerații generale asupra pieței locale

Craiova este municipiul de reședință al județului 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 situației 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 podiușul 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 ridică 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, populația cu domiciliul stabil în Craiova la 1 ianuarie 2015 era de 307.022 locuitori.

2.2.3. Analiza cererii

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor care manifestă cerere pentru închirierea de imobile de tipul celui evaluat.

Potențialii chiriasi pentru imobilele prezentate în acest studiu sunt persoane fizice, patroni sau asociați la diferite firme private române, mixte sau străine.

În lunile aprilie – iunie pe piața închirierilor proprietatilor de tipul evaluat au continuat să se resimtă efectele recesiunii economice, care a determinat, ca și în cazul altor țări, stagnarea într-un blocaj instituit în ultimii ani pe piața specifică, în sensul scăderii drastice a numărului de tranzacții efectuate pe piață.

Efectele crizei economice există și în prezent, piața chiriilor de imobile de tipul celui evaluat fiind la acest moment o piață a „cedentului (cel care închiriază”, cu un număr redus de contracte, al căror chirii este dictat de cerere, care înregistrează un nivel foarte scăzut.

Întreaga zonă este caracterizată de un declin determinat de criza economică și de slaba dinamică a pieții imobiliare, motiv pentru care deprecierea economică este mare.

Având în vedere climatul economic general, în situația specifică actuală, tendințele pieței imobiliare pentru perioada următoare s-ar putea caracteriza, pe termen scurt cu o stagnare a cererii, ducând chiar la o scădere a acesteia.

2.2.4. Analiza ofertei

Analiza ofertei competitive pornește de la identificarea proprietarilor de bunuri de tipul celor evaluate și de la analiza posibilității ca aceștia să închirieze aceste proprietăți.

Oferta de închirieri de imobile de tipul celui evaluat este inferioară cererii, iar pentru perioada următoare ar putea înregistra o stagnare.

2.2.5. Echilibrul pieței

Piața închirierii de terenuri ocupate de construcții aflate în proprietatea unei terțe persoane, se caracterizează în prezent printr-o stagnare, un blocaj, datorat scăderii accentuate a cererii, înregistrând o scădere a numărului de tranzacții și o cădere a prețurilor, datorate în special înăsprii condițiilor de acordare a creditelor și a influenței crizei economice mondiale.

Având în vedere că :

- cererea este mică;
- oferta este moderată,

se poate vorbi despre un echilibru relativ al pieței imobiliare de tipul celui evaluat, fiind caracterizată mai mult de o saturare, datorită faptului că oferta depășește cu mult cererea, aceasta putând fi numită « piața chirasului ».

CAPITOLUL 3

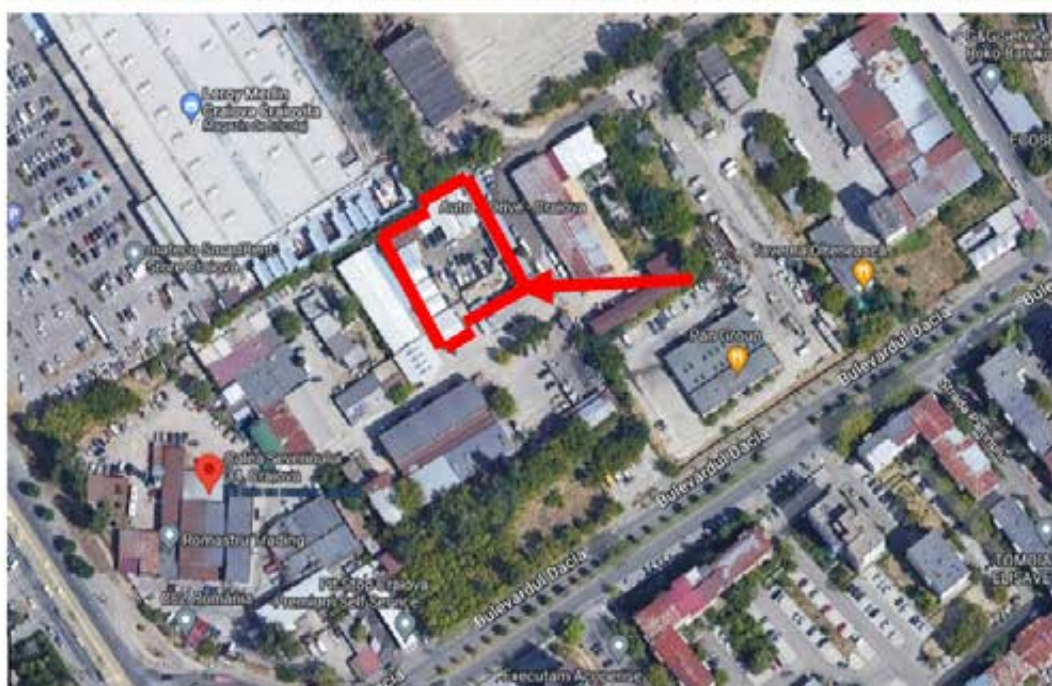
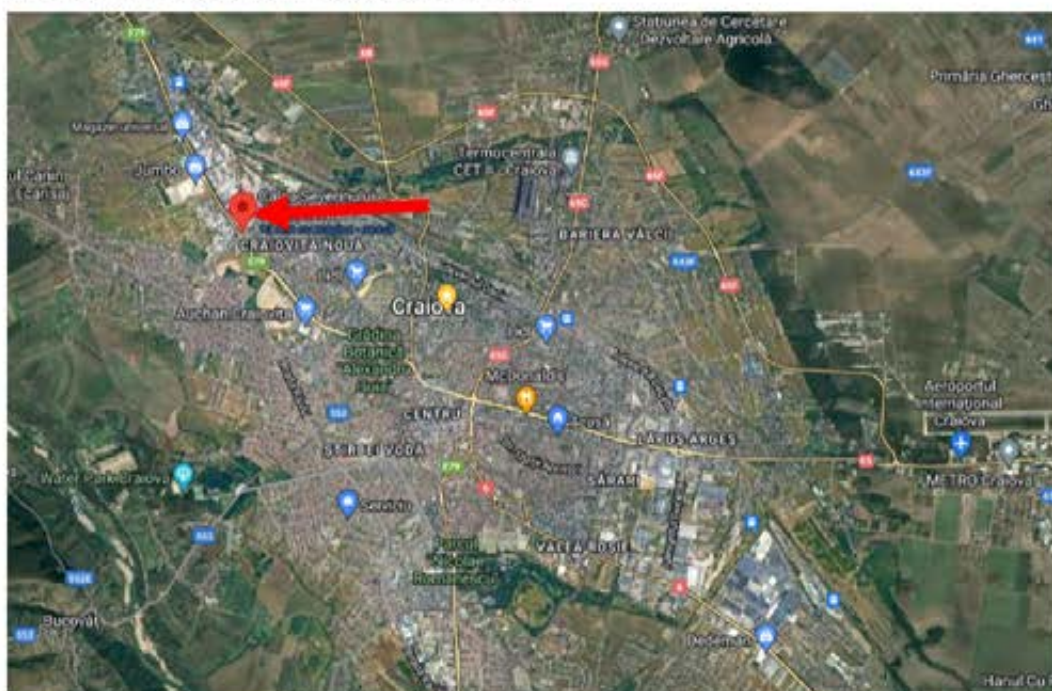
Prezentarea datelor

Inspecția imobilului ce aparține domeniului public de interes local al MUNICIPIULUI CRAIOVA, s-a făcut de către evaluator în data de 24.06.2022, în prezența reprezentantului proprietarului.

3.1. Descrierea stării tehnice a imobilului

3.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află în zona periferică a Municipiului Craiova, str. Calea Severinului, nr. 34 H (fost str. Nicolae Titulescu, nr. 168), județul Dolj



<i>Zona de amplasare</i>	Municipiul Craiova, str. Calea Severinului, nr. 34 H (fost str. Nicolae Titulescu, nr. 168), județul Dolj
<i>Artere importante de circulație prin apropiere</i>	Pietonal: Calea Severinului și b-dul Dacia Auto: Calea Severinului și b-dul Dacia
<i>Caracterul edilitar al zonei</i>	Calitatea rețelelor de transport: așfaltate
<i>Utilități edilitare</i>	Tipul zonei: rezidențială-comercială 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 Ambient</i>	Corespunzător traficului auto Liniștit

3.1.2. Descrierea terenului

<i>Nr. cad.</i>	Neidentificat
<i>Carte funciara</i>	Neidentificat
<i>Suprafata totala</i>	8011,66 mp.
<i>Suprafata drept din supreficie</i>	1655 mp
<i>Perioada inchiriere</i>	10 ani
<i>Concluzii in urma inspectiei</i>	Terenul este ocupat de constructiile C11, C15, C16, C17, C18, cu destinatie industrială

CAPITOLUL 4

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 editia 2022.

Astfel pentru estimarea valorii de piață a chiriei a utilizat o abordare: abordarea piata – metoda comparatiilor directe.

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 editia 2022.

Astfel pentru estimarea valorii de piață și a redevenței evaluatorul a utilizat următoarele metode:

- Metoda comparatiilor directe pentru estimarea valorii de piata a terenului;
- Metoda capitalizării directe.

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

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparatia directa, extractia, alocarea, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii și dezvoltării.

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

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

Corecțiile procentuale care se aplica preturilor unor tranzactii comparabile, reflecta superioritatea sau inferioritatea proprietatii comparabile, avand in vedere elementele de comparatie. Instrumentul de lucru pentru efectuarea corecțiilor este grila de piata care reprezinta un tablou ce are pe linii elementele de comparatie, pe prima coloana proprietatea evaluata iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparatie se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru corectie.

In partea de jos a grilei exista o sectiune de analiza a rezultatelor cu doua linii: total corecții exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzactiilor fata de proprietatea evaluata și să selecteze valoarea finala. Tranzactiile care necesita cele mai mici corecții vor avea ponderea cea mai mare in alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta și increderea pe care o are evaluatorul in datele privind tranzactiile comparabile.

Pentru a aplica aceasta metoda, evaluatorii analizeaza tranzactii comparabile sau alternativ mai multe oferte, in scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietatii subiect; un numar de comparabile, pozitionate ca mai jos, au fost analizate comparativ cu proprietatea subiect:



Proprietatea subiect este marcată în culoare albastră, ofertele analizate sunt prezentate în culoare roșie. Grila de piață este prezentată în Anexa 1.1. 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 1.1. din această secțiune, estimăm că **valoarea de piață a terenului este 324.959 euro, echivalent a 196,35 euro/mp.**

4.2. Metoda capitalizării directe

Din categoria largă a abordărilor pe baze reziduale, am considerat metoda bazată pe capitalizare directă.

Prin această metodă se determină valoarea imobilului ținându-se cont de capacitatea proprietății de a genera venit. Valoarea proprietății se bazează pe randamentul adus de proprietate și transformarea acestor venituri în valoare, utilizând indicatori proveniți din piață (rate pentru metoda de capitalizare a veniturilor, multiplicatori pentru metode pe baza de multiplicatori ai chiriei).

Capitalizarea directă este o metodă utilizată în abordarea pe baza de venit pentru a converti venitul estimat dintr-un singur an într-un indicator de valoare.

Conversia se realizează într-un singur pas / divizarea veniturilor cu o rată adecvată de venit/multiplicarea cu factor corespunzător de venit.

Capitalizarea directă poate fi bazată pe venitul brut potențial, venitul brut efectiv, venitul net din exploatare, venitul capitalului propriu, venitul pe ipotecă, venitul pe teren și pe construcții.

Formula de determinare a valorii de piață este:

Valoare de piață = Venitul Net din Exploatare (VNE) / Rata de capitalizare (c).

Chiria de piață = Valoarea de piață X Rata de capitalizare.

Valoarea de piață a terenului a fost estimată prin metoda comparațiilor directe

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

Pentru estimarea contravalorii folosinței pe ultimii 3 ani, evaluatorul a scăzut succesiv din valorile estimate la data evaluării, ratele de inflație aferente perioadelor mai 2021 - aprilie 2022, mai 2020 – aprilie 2021 și mai 2019 - aprilie 2020.

În urma analizelor și calculelor efectuate, s-au obținut următoarele valori:

- 1. Valoarea de piață estimată în vederea cumpărării, obținută prin metoda comparațiilor directe, este:**

Suprafața drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafața de 1655 mp, care face parte din terenul în suprafața de 8011,66 mp	Valoare de piață teren	
		1.607.053 lei echivalent a 324.959 euro
	Valoarea de piață estimată a chiriei anuale (abordarea prin venit-metoda capitalizării directe)	
	Cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros-anual	
	144.635 lei, echivalent a 29.246 euro	(87,39 lei/mp/an, echivalent a 17,67 euro/mp/an)
	Cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros-lunar	
1.655,00 mp	12.053 lei/lună, echivalent a 2.437 euro/lună	(7,28 lei/mp/lună, echivalent a 1,47 euro/mp/lună)

- 2. Contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani a terenului, este:**

Rata inflației	Suprafața	IPC	Valoare unitară lunară		Valoare unitară anuală		Contravaloarea folosinței pe an	
Valoare unitară mai 2022	1.655,00 mp		7,28 lei/mp/lună	1,47 euro/mp/lună				
Rata inflației mai 2021-apr2022		17,18%	6,03 lei/mp/lună	1,22 euro/mp/lună	72,38 lei/mp/an	14,64 euro/mp/an	119.787 lei	24.222 euro
Rata inflației mai 2020-apr2021		5,70%	5,69 lei/mp/lună	1,15 euro/mp/lună	68,25 lei/mp/an	13,80 euro/mp/an	112.959 lei	22.841 euro
Rata inflației mai 2019-apr2020		0,15%	5,68 lei/mp/lună	1,15 euro/mp/lună	68,15 lei/mp/an	13,78 euro/mp/an	112.789 lei	22.807 euro
Contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani a terenului							345.535 lei	69.870 euro

CAPITOLUL 5 Opinia evaluatorului

Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale

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 valoarea redevenței sunt concepte fundamentale 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 2020:

- Metoda comparațiilor directe pentru determinarea valorii de piață a terenului ;
- Metoda capitalizării directe pentru stabilirea chiriei de piață.

În urma analizelor și calculelor efectuate, s-au obținut următoarele valori:

1. Valoarea de piață estimată în vederea cumpărării, obținută prin metoda comparațiilor directe, este:

Suprafața drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafața de 1655 mp, care face parte din terenul în suprafața de 8011,66 mp	Valoare de piață teren	
	1.607.053 lei echivalent a 324.959 euro (971,03 lei/mp echivalent a 196,35 euro/mp)	Valoarea de piață estimată a chiriei anuale (abordarea prin venit-metoda capitalizării directe)
Cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros-annual		
144.635 lei, echivalent a 29.246 euro (87,39 lei/mp/an, echivalent a 17,67 euro/mp/an)	Cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros-lunar	
1.655,00 mp	12.053 lei/luna, echivalent a 2.437 euro/luna (7,28 lei/mp/luna, echivalent a 1,47 euro/mp/luna)	

2. Contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani a terenului, este:

Rata inflației	Suprafața	IPC	Valoare unitară lunară		Valoare unitară anuală		Contravaloarea folosinței pe an	
Valoare unitară mai 2022	1.655,00 mp		7,28 lei/mp/luna	1,47 euro/mp/luna				
Rata inflației mai 2021 -apr2022		17,18%	6,03 lei/mp/luna	1,22 euro/mp/luna	72,38 lei/mp/an	14,64 euro/mp/an	119.787 lei	24.222 euro
Rata inflației mai 2020-apr2021		5,70%	5,69 lei/mp/luna	1,15 euro/mp/luna	68,25 lei/mp/an	13,80 euro/mp/an	112.959 lei	22.841 euro
Rata inflației mai 2019-apr2020		0,15%	5,68 lei/mp/luna	1,15 euro/mp/luna	68,15 lei/mp/an	13,78 euro/mp/an	112.789 lei	22.807 euro
Contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani a terenului							345.535 lei	69.870 euro

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

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

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

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

BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA



Evaluator autorizat

1

ANEXE

- Anexa 1** Calcule
- Anexa 2** Fotografii
- Anexa 3** Oferte
- Anexa 4** Documente de proprietate.

Anexa 1 Calcule

Anexa 1.1. Metoda comparațiilor directe

ANEXA 1.1.				
EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
		Comp.1	Comp.2	Comp.3
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIEI				
Pret de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	220,0	150,0	150,0
<i>Tipul tranzacției</i>		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzacție (%)		-15%	-15%	-15%
Ajustare pentru tip tranzacție (EUR/mp)		-33,0	-22,5	-22,5
Pret ajustat (EUR/mp)		187,0	127,5	127,5
<i>Drepturi de proprietate transmise</i>	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		187,0	127,5	127,5
<i>Restricții de utilizare</i>	<i>Fara</i>	<i>Similar</i>	<i>Similar</i>	<i>Similar</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		187,0	127,5	127,5
<i>Condiții de finanțare</i>	<i>La piață</i>	<i>La piață</i>	<i>La piață</i>	<i>La piață</i>
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		187,0	127,5	127,5
<i>Condiții de vanzare</i>	<i>Nepartinitoare</i>	<i>Nepartinitoare</i>	<i>Nepartinitoare</i>	<i>Nepartinitoare</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		187,0	127,5	127,5
<i>Condiții de piață</i>	<i>iun.22</i>	<i>iun.22</i>	<i>iun.22</i>	<i>iun.22</i>
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		187,0	127,5	127,5
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
<i>Localizare</i>	<i>Mun. Craiova, Calea Severinului, nr. 34H, jud. Dolj</i>	<i>Mun. Craiova, str. Burebista, jud. Dolj</i>	<i>Mun. Craiova, Calea Severinului vis a vis de Junboo, jud. Dolj</i>	<i>Calea Severinului vis a vis de Elpreco, jud. Dolj</i>
Ajustare (%)		0%	20%	25%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	25,5	31,9
Pret ajustat (EUR/mp)		187,0	153,0	159,4
<i>Acces</i>	<i>Strada principala</i>	<i>Stada principala</i>	<i>Stada principala</i>	<i>Stada principala</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		187,0	153,0	159,4
<i>Suprafata (mp)</i>	1.655,00	9.800	10.353	3.200
Ajustare (%)		5%	5%	5%
Ajustare (EUR)		9,4	7,7	8,0
Pret ajustat (EURO)		196,4	160,7	167,3
<i>Topografie</i>	<i>Plan</i>	<i>Similar</i>	<i>Similar</i>	<i>Similar</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		196,4	160,7	167,3
<i>Utilitati</i>	<i>La lim. prop.</i>	<i>La lim. prop.</i>	<i>La lim. prop.</i>	<i>La lim. prop.</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		196,4	160,7	167,3
<i>Utilizare</i>	<i>Comerciala industrială</i>	<i>Comerciala industrială</i>	<i>Comerciala industrială</i>	<i>Comerciala industrială</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		196,4	160,7	167,3
<i>Alte aspecte / Constructie demolabila pe teren</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		196,35	160,65	167,34
ajustare totală netă (EUR/mp)		9,4	33,2	39,8
ajustare totală netă (%)		4%	22%	27%
ajustare totală brută (EUR/mp)		9,35	33,15	39,84
ajustare totală brută (%)		4%	22%	27%
Proprietatea comparabila 2 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	196,35	EUR/mp	1 EUR=	4,9454
	971,03	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	324,959	EUR		
	1.607.053	LEI		

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

Studiul pietei și al comportamentului cumpărătorilor reflecta diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piață			
Tipul tranzacției			
În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranșionare variază pe piață			
Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-15%	-15%	-15%
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 în diviziune în			
Ajustări	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.			
Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Condiții de finanțare			
Se consideră că la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleși - nu sunt necesare ajustări.			
Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Condiții de vânzare			
Se consideră că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleși ca și pentru subiectul evaluat - nu			
Ajustări	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,			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	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.			
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII			
Localizare			
În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	similar	mai slabă	mai slabă
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	ajustare pozitivă	ajustare pozitivă
Procent ajustare aplicat	0%	20%	25%
S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ în funcție de avantajele/dezavantajele ce reies din localizare			
Acces			
Drumul de acces spre proprietăți sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu acces auto			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ în funcție de avantajele/dezavantajele ce reies din calit. drumului de acces			
Suprafața (mp)			
În cazul suprafețelor mari de teren numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie parcelată			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	mai mare	mai mare	mai mare
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitivă	ajustare pozitivă	ajustare pozitivă
Procent ajustare aplicat	5%	5%	5%
Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe			
Topografie			
În funcție de topografia imobilului, cumpărătorii recunosc un plus de valoare și există disponibilitatea acestora de a plăti			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	similară	similară	similară
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață ținând cont de topografia diferită dintre comparabile și subiectul			
Utilități			
Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	similare	similare	similare
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu			
Utilizare			
Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru loturile de teren amplasate într-o zonă cu potențial comercial/servicii			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	similară	similară	similară
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizarea a			
Alte aspecte / Construcție demolabilă pe teren			
În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%

Anexa 1.2. Abordarea prin venit-metoda capitalizării directe

		ANEXA 1.2.
Abordarea prin venit-metoda capitalizării directe		
Curs BNR la data de 30.06.2022		4,9454 lei/euro
Descriere	Indicatori	
Date initiale		
Suprafata teren propusa pentru inchiriere/arendare	1655,00	mp
Valoare de piata unitara teren	196,35	euro/mp
Perioada inchiriere	10,00	ani
Valoare de piata estimata	1607053,47	lei
	324959,25	euro
Rata de capitalizare	9,00%	
Valoare chirie anuala	144634,81	lei/an
	29246,33	euro/an
Valoare chirie anuala unitara	87,39	lei/mp/an
	17,67	euro/mp/an
Valoare chirie lunara	12052,90	lei/luna
	2437,19	euro/luna
Valoare unitare chirie lunara	7,28	lei/mp/luna
	1,47	euro/mp/luna

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

Anexa 1.3. Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani a terenului

								ANEXA 1.3.
CONTRAVALOAREA FOLOSINTEI PE ULTIMI 3 ANI A TERENULUI IDENTIFICAT								
Rata inflatiei	Suprafata	IPC	Valoare unitara lunara		Valoare unitara anuala		Contravaloarea folosintei pe an	
Valoare unitara mai 2022	1.655,00 mp		7,28 lei/mp/luna	1,47 euro/mp/luna				
Rata inflatiei mai 2021-apr2022		17,18%	6,03 lei/mp/luna	1,22 euro/mp/luna	72,38 lei/mp/an	14,64 euro/mp/an	119.787 lei	24.222 euro
Rata inflatiei mai 2020-apr2021		5,70%	5,69 lei/mp/luna	1,15 euro/mp/luna	68,25 lei/mp/an	13,80 euro/mp/an	112.959 lei	22.841 euro
Rata inflatiei mai 2019-apr2020		0,15%	5,68 lei/mp/luna	1,15 euro/mp/luna	68,15 lei/mp/an	13,78 euro/mp/an	112.789 lei	22.807 euro
Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani a terenului							345.535 lei	69.870 euro

Anexa 2 Fotografii



Anexa 3 Oferte COMPARABILA 1

The screenshot shows a real estate listing on the website **imobiliare.ro**. The listing is for a plot of land titled "Teren intravilan Burebista nr 15 Craiova". The price is listed as 2.156.000 €. The listing includes a map, a technical drawing of the plot, and contact information for the agent, Mihal, with the phone number 0761 179 822. The listing also features a "Notițe" section with a text area and a "Specificații" section with the following details:

Id bun: W060033	Articol nr: 076.0023
Suprafață teren:	9800 mp
Tip teren:	constructiv
Clasificare teren:	intravilan

COMPARABILA 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-10353-mp-calea-severinului-craiova-jumbo-IDfWrCy.html>

The screenshot shows a real estate listing on the website **OLX**. The listing is for a plot of land titled "Teren intravilan 10353 mp Calea Severinului Craiova Jumbo". The price is listed as 150 €. The listing includes a price comparison bar showing the current price (150) and a previous price (360). The listing also features a "DESCRIERE" section with the following text:

Teren intravilan situat în Craiova, Calea Severinului, în fața magazinului Jumbo în suprafață de 10353 mp. Se poate și parca. Suprafața înfrimă 25000 mp.
Terenul are o descriere de 95 mp, cu acces facil din Centura de Nord, zona Burebista și calea Timocului, prețuri diverse activități comerciale și industriale, P=4E, POT 40%, C.U.E.U., complet împachetat și la înălțime pentru pe 3 nivel gard și din țesătură în jurul perimetrului terenului.

COMPARABILA 3

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/calea-severinului/teren-constructii-de-vanzare-X67V0301M>

The screenshot shows a real estate listing on the website imobiliare.ro. The listing is for a plot of land with the following details:

- Title:** 3.200 mp. D-54 ml. stradal-Calea Severinului lângă Jumbo
- Price:** 480.000 €
- Location:** Craiova, zona Calea Severinului - Vali Parlat
- Images:** A large map showing the plot's location and boundaries, and a smaller satellite view.
- Contact:** A red button with the phone number 0766 375 691 and the text "SUD OROPIMOBILIARE".
- Buttons:** A blue button labeled "Trimite mesaj" and a red button labeled "Adaugă".
- Text:** A description in Romanian: "SudOropimobiliare, va prezinta un Teren intravilan in suprafata de 3.200 mp cu partide de contur 340 V, situat stradal pe Calea Severinului vii de Elpreco, in apropiere de Jumbo, lângă Mobil Diesel, cu o deschidere de 54 m cu acces facil la Centura de Nord catre Buzarești și către Timboara, potrivit diverse activități comerciale și industriale. Este vorba de lotul 4 și lotul 1 care se vând împreună."
- Form:** A search bar with the text "Adaugă locații" and a "Adaugă" button.

Anexa 4 Documente de proprietate

- Nota de Comanda nr. 112111 din 28.06.2022;
- Hotarire nr. 271 din 26.05.2022;
- Referat de aprobare nr. 87901 din 10.05.2022;
- Raport nr. 87905 din 10.05.2022, privind constituirea dreptului de superfcie, cu titlu oneros, asupra bunului imobil-teren;
- Plan de amplasament si delimitare;
- Raport de avizare nr. 89528 din 11.05.2022;
- Adresa proprietari nr 64100 din 29.03.2022;
- Contract de vanzare-cumparare, incheiere autentificare 192 din 11.04.2018;
- Certificat de nomenclatura stradala;
- Referat Prefectura, nr. 329936 din 13.11.2007;
- Hotarare nr 522 din 31.12.2007;
- Hotarare nr. 35 din 28.01.2010



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr.112111 / 28.06. 2022

Notă Comandă

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 271/2022 se aprobă constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea domnilor Nisipașu Adrian și Golfiță Victor, asupra terenului în suprafață de 1655 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, ce face parte din terenul în suprafață de 8011,66 mp, situat în municipiul Craiova, str. Severinului nr.34 H (fost str. Nicolae Titulescu nr.168), identificat în anexa care face parte integrantă din hotărâre, iar dreptul de suprafață cu titlu oneros prevăzut, se constituie pe o perioadă de 10 ani și cuantumul prestației titularilor dreptului de suprafață asupra terenului identificat la art.1, va fi stabilit pe baza unui raport de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Deasemenea Nisipașu Adrian și Golfiță Victor au obligația de a plăti, în termen de 90 de zile de la aprobarea prezentei hotărâri, contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani a terenului identificat la art.1, calculată conform raportului de evaluare.

Având în vedere Acordul Cadru nr.84471/04.05.2022 ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, precum și contractul subsecvent nr.103299/2022, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm ca prin raport de evaluare, să stabiliți cuantumul prestației titularilor dreptului de suprafață asupra terenului în suprafață de 1655 mp, din str. Severinului nr.34 H pe o perioadă de 10 ani, precum și contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani a terenului identificat, în vederea ducerii la îndeplinire a prevederilor HCL nr.271/2022.

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv		
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu		
Întocmit: Gavrilăscu Florentina	Inspector		

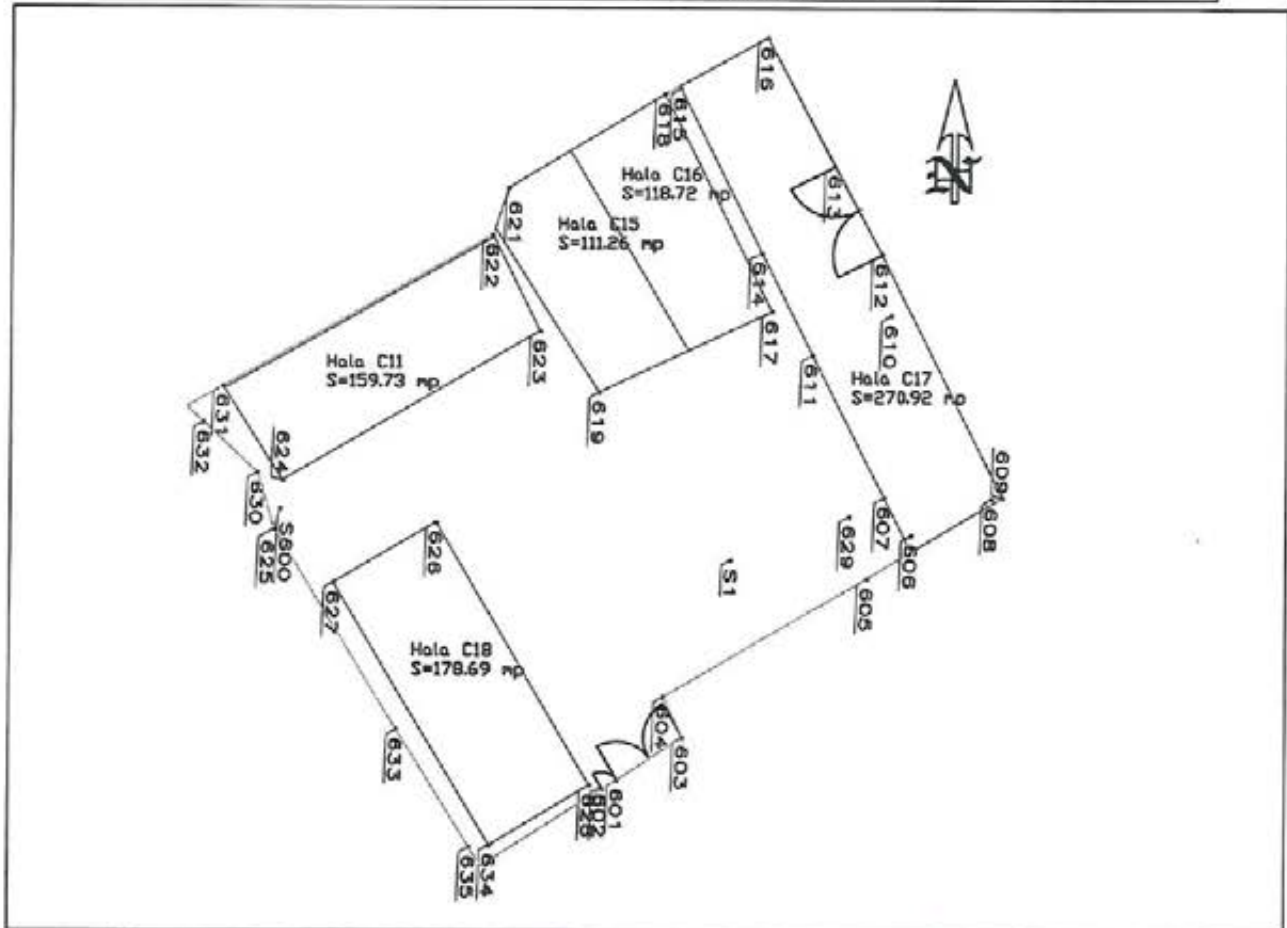
Lista de difuzare a documentului:

Nr.	Nr. exemplar / difuzat	Destinatar	Nr. file	Nr. file anexate	Observații
1	Exemplar 1	Serviciul Patrimoniu	1		Arhivat
2	Exemplar 2	PFA Blănarui Mihail-Dumitru	1		e-mail

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	1655	Strada Calea Severinului, nr.34H Jud. Dolj
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	CRAIOVA	



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentii
1	CC	1655		Teren imprejuit cu gard de beton, gard metalic
Total				
B. Date referitoare la constructii				
Cod constructie	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii	
C11	CA	159.73	Sup.constr.desfasurata=158mp Hala Metalica	
C15	CA	111.26	Sup.constr.desfasurata=223mp Hala Metalica	
C16	CA	118.72	Sup.constr.desfasurata=223mp Hala Metalica	
C17	CA	270.92	Sup.constr.desfasurata=216mp Hala Metalica	
C18	CA	178.69	Sup.constr.desfasurata=165mp Hala Metalica	
Total		839.32		
Suprafata totala masurata a imobilului=1655mp Suprafata totala libera de constructii=815.69mp				
Executant: Dragoi Cosmin Adrian Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiilor si corespondenta acestora cu realitatea din teren Sennatura si stampila Data: MAI 2018				

HOTĂRÂREA NR.271

privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea dlui.Nisipașu Adrian și dlui.Golfiță Victor, asupra terenului situat în municipiul Craiova, str.Severinului, nr.34H

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 26.05.2022;

Având în vedere referatul de aprobare nr.87901/2022, raportul nr.87905/2022 întocmit de Direcția Patrimoniu și raportul de avizare nr.89528/2022 întocmit de Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea dlui.Nisipașu Adrian și dlui.Golfiță Victor, asupra terenului situat în municipiul Craiova, str.Severinului, nr.34H și avizele nr.26/2022 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.26/2022 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.26/2022 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.693-702 din Codul Civil, Legii nr.7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr.50/1991, republicată, privind executarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, art.108 și art.362 alin.1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrative, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.129 alin.2 lit.c, art.139 alin.3 lit g, art.154 alin.1, 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 constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea domnilor Nisipașu Adrian și Golfiță Victor, asupra terenului în suprafață de 1655 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, ce face parte din terenul în suprafață de 8011,66 mp, situat în municipiul Craiova, str.Severinului nr.34 H (fost str. Nicolae Titulescu nr.168), identificat în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Dreptul de suprafață cu titlu oneros prevăzut la art.1, se constituie pe o perioadă de 10 ani.

- Art.3.** Cuantumul prestației titularilor dreptului de suprafață asupra terenului identificat la art.1, va fi stabilit pe baza unui raport de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.4.** Nisipașu Adrian și Golfiță Victor au obligația de a plăti, în termen de 90 de zile de la aprobarea prezentei hotărâri, contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani a terenului identificat la art.1, calculată conform raportului de evaluare.
- Art.5.** Nerespectarea condiției prevăzută la art.4 din prezenta hotărâre, duce la neîncheierea contractului de suprafață.
- Art.6.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu, Nisipașu Adrian și Golfiță Victor vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Ionuț Cosmin PÎRVULESCU

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

**HOTĂRÂREA NR. _____
privind constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, în favoarea dlui.Nisipașu
Victor și dlui.Golfiță Victor, asupra terenului situat în municipiul Craiova,
str.Severinului, nr.34H**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 26.05.2022;

Având în vedere referatul de aprobare nr.87901/2022, raportul nr.87905/2022 întocmit de Direcția Patrimoniu și raportul de avizare nr.89528/2022 întocmit de Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, în favoarea dlui.Nisipașu Victor și dlui.Golfiță Victor, asupra terenului situat în municipiul Craiova, str.Severinului, nr.34H;

În conformitate cu prevederile art.693-702 din Codul Civil, Legii nr.7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr.50/1991, republicată, privind executarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, art.108 și art.362 alin.1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrative, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.129 alin.2 lit.c, art.139 alin.3 lit g, art.154 alin.1, 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 constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, în favoarea domnilor Nisipașu Adrian și Golfiță Victor, asupra terenului în suprafață de 1655 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, ce face parte din terenul în suprafață de 8011,66 mp, situat în municipiul Craiova, str.Severinului nr.34 H (fost str. Nicolae Titulescu nr.168), identificat în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Dreptul de superficie cu titlu oneros prevăzut la art.1, se constituie pe o perioadă de 10 ani.
- Art.3.** Cuantumul prestației titularilor dreptului de superficie asupra terenului identificat la art.1, va fi stabilit pe baza unui raport de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

- Art.4.** Nisipașu Adrian și Golfiță Victor au obligația de a plăti, în termen de 90 de zile de la aprobarea prezentei hotărâri, contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani a terenului identificat la art.1, calculată conform raportului de evaluare.
- Art.5.** Nerespectarea condiției prevăzută la art.4 din prezenta hotărâre, duce la neîncheierea contractului de suprafață.
- Art.6.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu, Nisipașu Adrian și Golfiță Victor 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 constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra bunului imobil-teren intravilan în suprafață de 1655 mp, situat în Craiova, str. Calea Severinului nr.34 H (fost str. Nicolae Titulescu nr.168), jud. Dolj

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Craiova sub nr. 64100/29.03.2022, numiții Nisipașu Adrian și Golfiță Victor, în calitate de proprietari ai următoarelor construcții :

- C11- intabulată în Cartea Funciară nr.69528, cu suprafața construită de 159,73 mp;
- C15- intabulată în Cartea Funciară nr.69534, cu suprafața construită de 111,26 mp;
- C16- intabulată în Cartea Funciară nr.69533, cu suprafața construită de 118,72 mp;
- C17- intabulată în Cartea Funciară nr.69532, cu suprafața construită de 270,92 mp;
- C18- intabulată în Cartea Funciară nr.69527, cu suprafața construită de 178,69 mp,

situate în Craiova, str. Calea Severinului nr.34, solicită acordarea folosinței terenului aferent acestora și deținute de ei în baza contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.192/11.04.2018.

Terenul pe care sunt amplasate construcțiile, face parte din terenul în suprafață de 8011,66 mp, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, conform HCL nr.522/2010, anexa 1, poz.134, modificată și completată prin HCL nr.35/2010, anexa 3, poz.115.

Potrivit prevederilor art. 693 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, "Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficialul dobândește un drept de folosință".

Conform art. 697 alin. (1) din Codul civil se prevede că : "În cazul în care superficialul s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficial, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței".

Astfel, având în vedere că terenul pentru care se solicită folosința, face parte din terenul proprietate privată a Municipiului Craiova, iar superficialul reprezintă un drept real ce poate fi constituit sau dobândit numai asupra bunurilor care se află în proprietate privată și ținând cont de faptul că redevența se constituie venit la bugetul local, este necesară și oportună inițierea proiectului de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra bunului imobil-teren intravilan în suprafață de 1655 mp, pe o perioadă de 10 ani.

Primar,
Lia-Olguța Vasilescu

Director Executiv,
Cristian Ionuț Gâlea

Șef Serviciu,
Lucian Cosmin Mitucă

Raport privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros,
asupra bunului imobil-teren intravilan în suprafață de 1655 mp,
situat în Craiova, str. Calea Severinului nr.34 H (fost str. Nicolae Titulescu nr.168), jud.
Dolj

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Craiova sub nr. 64100/29.03.2022, domnii Nisipașu Adrian și Golfiță Victor, în calitate de proprietari ai unui număr de 5 construcții , situate în Craiova, str. Severinului nr.34 H (fost str. Nicolae Titulescu nr.168) , solicită acordarea folosinței terenului aferent acestora, teren deținut în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.192/11.04.2018, fiecare proprietar deține în cotă de ½ pentru fiecare dintre cele 5 imobile-construcții.

Terenul pe care sunt amplasate cele 5 construcții, face parte din terenul în suprafață de 8011,66 mp, situat în str. Nicolae Titulescu nr.168, actual str. Severinului nr.34 H, ce aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr 522/2007, anexa 1, poz.134, modificată și completată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.35/2010, anexa 3, poz.115.

Construcțiile au următoarele elemente de identificare:

-C11, cu nr. cadastral 11626, intabulată în Cartea Funciară nr.69528 – localitatea Craiova, cu suprafața construită de 159,73 mp,

-C15, cu nr. cadastral 11630, intabulată în Cartea Funciară nr.69534 – localitatea Craiova, cu suprafața construită de 111,66 mp,

-C16, cu nr. cadastral 11631, intabulată în Cartea Funciară nr.69533 – localitatea Craiova, cu suprafața construită de 118,72 mp,

-C17, cu nr. cadastral 11632, intabulată în Cartea Funciară nr.69532 – localitatea Craiova, cu suprafața construită de 270,92 mp,

-C18, cu nr. cadastral 11633, intabulată în Cartea Funciară nr.69527 – localitatea Craiova, cu suprafața construită de 178,69 mp,

Toate acestea se află amplasate pe terenul în suprafața de 1655 mp, din care teren ocupat de construcții - 839,32 mp și teren liber, aferent acestora- 815,68 mp, în total suprafața totală de teren solicitată spre folosință fiind de 1655 mp.

Conform Codului Civil, dreptul de proprietate constituie dreptul real cel mai deplin, conferindu-i titularului său trei atribute, anume : posesia, folosința și dispoziția. Există și excepții când unele dintre atributele recunoscute de lege proprietarului sunt desprinse din conținutul juridic al dreptului său, alcătuind un alt drept real principal constituit ori recunoscut în favoarea altei persoane, drept independent, opozabil tuturor, inclusiv proprietarului. În acest mod se realizează ceea ce numim dezmembrămintele dreptului de proprietate. Dezmembrămintele dreptului de proprietate sunt: dreptul de suprafață, dreptul

de uz, dreptul de abitație și dreptul de servitute și ele pot fi constituite sau dobândite numai asupra bunurilor care se află în proprietate privată.

Potrivit alin. (1), art.693 din Codul Civil, superficia reprezintă dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficialul dobândește un drept de folosință, suprapunându-se două drepturi de proprietate: dreptul de proprietate al superficialului asupra construcțiilor, plantațiilor sau altor lucrări și dreptul de proprietate asupra terenului, al cărui proprietar este o altă persoană. Dreptul de superficie este un drept real principal, constituindu-se numai pentru bunuri imobile. Este un drept temporar, durata maximă a termenului de superficie fiind de 99 ani cu posibilitatea reînnoirii la expirarea termenului, conform dispozițiilor art.694 din Codul Civil.

Cu privire la caracterul și natura sa, dreptul de superficie se poate constitui cu titlu gratuit sau cu titlu oneros, așa cum rezultă din dispozițiile art. 697 Cod Civil.

Dat fiind faptul că este justificat să se încaseze de la proprietarii acestor construcții edificate pe un teren ce aparține autorității locale, contravaloarea folosinței terenului pe care sunt amplasate construcțiile constituind venituri ale autorității locale, propunem constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, în favoarea pentru suprafața de 1655 mp, identificat în anexă la prezentul raport, pe o perioadă de 10 ani.

În conformitate cu prevederile alin (1) art. 697 din Codul Civil, titularul dreptului de superficie datorează sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției, de zona în care se află terenul, precum și alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.

Întinderea și exercitarea dreptului de superficie se va realiza în condițiile art. 695 Cod Civil, în condițiile contractului ce urmează a se încheia între autoritatea locală și titularul dreptului de proprietate asupra construcției, numit superficial.

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 377/2015 s-a aprobat la art.1 contractul cadru pentru constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în favoarea deținătorilor construcțiilor edificate pe acestea, iar la art. 2 a fost împuternicit Primarul Municipiului Craiova să încheie, să semneze contractele de superficie, cu titlu oneros și să îndeplinească condițiile de publicitate imobiliară prevăzute de lege, și totodată cheltuielile aferente constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros și îndeplinirea condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege, să fie suportate de beneficiarii dreptului de superficie cu titlu oneros.

Potrivit art. 108 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie: a) date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ-teritoriale care le are în proprietate; b) concesionate; c) închiriate; d) date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică; e) valorificate prin alte modalități prevăzute de lege.

Față de cele prezentate, în conformitate cu dispozițiile art. 693-702 din Codul Civil, cu prevederile Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, cu Legea 50/1991R privind executarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârii Consiliului Local nr. 377/2015, art.108 și art. 362 alin.1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul

administrativ și în temeiul art.129 alin.2 lit.c), coroborat cu alin.6 lit.b), art.139 alin.1 coroborat cu alin. 3 lit.g) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

1.Constituirea dreptului de superfcie cu titlu oneros, în favoarea domnilor Nisipașu Adrian și Golfiță Victor, asupra terenului în suprafață de 1655 mp ce face parte din terenul în suprafață de 8011,66 mp, situat în Craiova, str.Severinului nr.34 H (fost str. Nicolae Titulescu nr.168), jud. Dolj, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, identificat în anexa la prezentul raport.

2.Dreptul de superfcie cu titlu oneros prevăzut la punctul 1 din prezentul raport, se constituie pe o durată de 10 ani.

3.Cuquantumul prestației titularului dreptului de superfcie asupra terenului identificat la punctul 1 din prezentul raport, va fi stabilit pe baza unui raport de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

4.Nisipașu Adrian și Golfiță Victor au obligația de a plăti în termen de 90 de zile de la aprobare, contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani a terenului identificat in anexa la prezentul raport, calculată conform raportului de evaluare .

5.Nerespectarea condiției prevăzută la pct. 4 din prezentul raport, duce la neîncheierea contractului de superfcie.

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. Gavrilescu Florentina

*Îmi asum responsabilitatea pentru
fundamentarea, realitatea și legalitatea
întocmirii acestui act oficial*

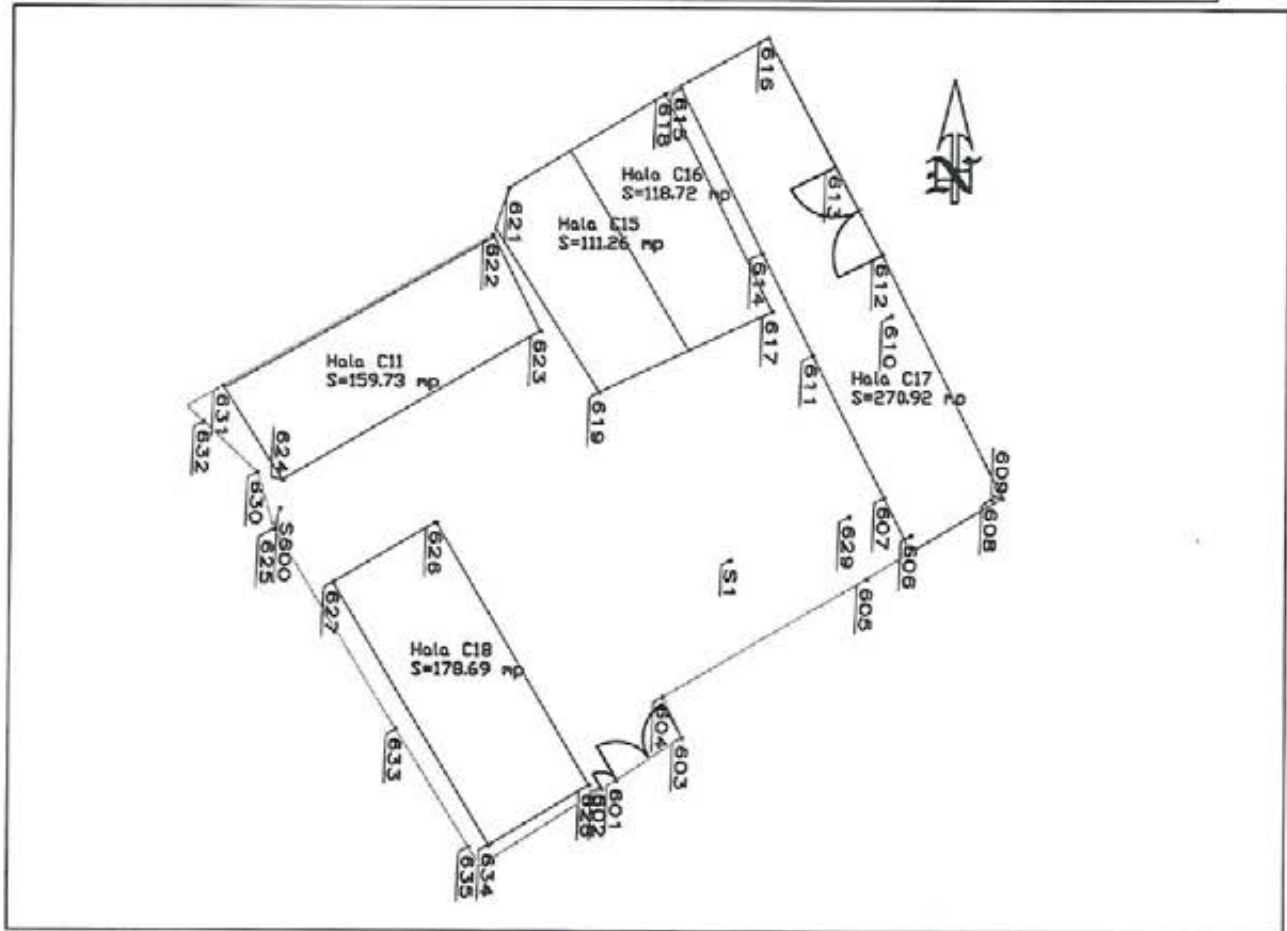
Data:

Semnătura:

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	1655	Strada Calea Severinului, nr.34H Jud. Dolj
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	CRAIOVA	



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentii
1	CC	1655		Teren imprejuit cu gard de beton, gard metalic
Total				
B. Date referitoare la constructii				
Cod constructie	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii	
C11	CA	159.73	Sup.constr.desfasurata=158mp Hala Metalica	
C15	CA	111.26	Sup.constr.desfasurata=223mp Hala Metalica	
C16	CA	118.72	Sup.constr.desfasurata=223mp Hala Metalica	
C17	CA	270.92	Sup.constr.desfasurata=216mp Hala Metalica	
C18	CA	178.69	Sup.constr.desfasurata=165mp Hala Metalica	
Total		839.32		
Suprafata totala masurata a imobilului=1655mp Suprafata totala libera de constructii=815.69mp				
Executant: Dragoi Cosmin Adrian Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Sennatura si stampila Data: MAI 2018				

RAPORT DE AVIZARE

Avand în vedere:

- Referat de aprobare nr. 87901/2022 și Raportul nr.87905/2022 al Directiei Patrimoniu;
- Având în vedere prevederile art. 693-702 din Codul Civil, cu prevederile Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, cu Legea 50/1991R privind executarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârii Consiliului Local nr. 377/2015, art.108 și art. 362 alin.1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ și în temeiul art.129 alin.2 lit.c), coroborat cu alin.6 lit.b), art.139 alin.1 coroborat cu alin. 3 lit.g) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.
- Potrivit Legii nr.514/2003 privind organizarea si exercitarea profesiei de consilier juridic,

AVIZAM FAVORABIL

propunerea privind supunerea spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

1.Constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros, în favoarea domnilor Nisipașu Adrian și Golfiță Victor, asupra terenului în suprafață de 1655 mp ce face parte din terenul în suprafață de 8011,66 mp, situat în Craiova, str.Severinului nr.34 H (fost str. Nicolae Titulescu nr.168), jud. Dolj, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, identificat în anexa la prezentul raport.

2.Dreptul de superficie cu titlu oneros prevăzut la punctul 1 din prezentul raport, se constituie pe o durată de 10 ani.

3.Cuantumul prestației titularului dreptului de superficie asupra terenului identificat la punctul 1 din prezentul raport, va fi stabilit pe baza unui raport de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

4.Nisipașu Adrian și Golfiță Victor au obligația de a plăti în termen de 90 de zile de la aprobare, contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani a terenului identificat in anexa la prezentul raport, calculată conform raportului de evaluare .

5.Nerespectarea condiției prevăzută la pct. 4 din prezentul raport, duce la neîncheierea contractului de superficie.

Dir
Ovi
Îmi asum responsa
si legalitatea in solid
Sem

iv,
nu
realitatea
l inserisului

Intocmit,
Cons.jur.Nicoleta Bedelici
Îmi asum responsab
egalitatea actului
ac

Către
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

DIRECȚIEI PATRIMONIU

*D. G. M. C. R. A. I. O. V. A
30.03.2022*

*St. Mihail
01.04.2022*
DOAMNA PRIMAR

*St. Bita
Raport C.L.
a probelor / suprafețe
01.04.2022*

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA	
C.L.C-3	
Nr.	04100
Ziua	29
La	03
April	2022
Anexe	

Subsemnatii:

a). Nisipașu Adria
apt. 18, județul Dolj

iliat în Craiova, bld. Dacia, nr. 51, bl. 28-30, sc. 1, etaj 4,

b). Golfiță Victor - domiciliat în Craiova, str. Teilor, nr. 204, județul Dolj,

în calitate de proprietari ai următoarelor imobile – construcții, situate în Craiova, fosta str. Severinului (Nicolae Titulescu), nr. 168, actualmente str. Calea Severinului nr. 34, județul Dolj:

- construcția C 11, cu nr. cadastral 11626, intabulată în CF nr. 69528 a localității Craiova, cu o suprafață construită de 159,73 mp;
- construcția C 15, cu nr. cadastral 11630, intabulată în CF nr. 69534 a localității Craiova, cu o suprafață construită de 111,26 mp;
- construcția C 16, cu nr. cadastral 11631, intabulată în CF nr. 69533 a localității Craiova, cu o suprafață construită de 118,72 mp;
- construcția C 17, cu nr. cadastral 11632, intabulată în CF nr. 69532 a localității Craiova, cu o suprafață construită de 270,92 mp;
- construcția C 18, cu nr. cadastral 11633, intabulată în CF nr. 69527 a localității Craiova, cu o suprafață construită de 178,69 mp;

pe care le-am dobândit prin Contractul de vânzare autentificat prin Încheierea de autentificare nr. 192/11 aprilie 2018, ce se află amplasate pe o suprafață de teren de 1655 mp (teren ocupat de construcții – 839,32 mp; teren liber de construcții, aferent acestora – 815,68 mp), teren delimitat și împrejmuit pe toate laturile cu gard de beton și gard metalic,

vă rugăm să analizați, să aprobați și să îndepliniți toată procedura legală, în vederea atribuirii către noi a dreptului de suprafețe (cu titlu gratuit/sau în orice alt mod prevăzut de lege) asupra suprafeței totală de teren de 1655 mp, situată în Craiova, str. fosta Severinului (Nicolae Titulescu), nr. 168, actualmente str. Calea Severinului nr. 34, pentru o durată de 99 ani, cu posibilitatea reînnoirii acesteia,

2021/21.03.2022

38

având în vedere, cronologic, următoarele aspecte:

-prin **Decizia Sfatului Popular Regional Oltenia nr. 209/1964**, s-a aprobat trecerea din administrarea Sfatului Popular Oraș Craiova, în folosință fără termen și fără plată, către Cooperativa Meșteșugărească "DESERVIREA" Craiova, a terenului în suprafață de 17.000 mp, situat în Craiova, pe drumul național Craiova – Dr. Tr. Severin, la km 231, actualmente str. Calea Severinului nr. 34 (fosta str. Severinului, fostă str. Nicolae Titulescu, nr. 168), în vederea edificării unor construcții.

Ulterior, proprietatea construcțiilor executate pe terenul menționat mai sus de către Cooperativa Meșteșugărească "DESERVIREA" Craiova ca și folosința gratuită și fără termen asupra suprafeței de teren de 17.000 mp, situate în str. Nicolae Titulescu nr. 168 (actualmente str. Calea Severinului nr. 34 - potrivit CNS nr. 23.118/29.09.2003), a trecut la ATCOM Dolj (Asociația Teritorială a Organizațiilor Cooperativei Meșteșugărești Dolj), care ulterior și-a schimbat denumirea în Societatea Cooperativă Meșteșugărească ATCOM SCM Craiova, potrivit Încheierii nr. 6837, emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj, în dosarul nr. 6837/2006.

-prin acte de vânzare-cumpărare succesive încheiate de către Societatea Cooperativă Meșteșugărească ATCOM SCM Craiova cu diverși cumpărători (persoane juridice/persoane juridice), au fost înstrăinate corpurile de clădire proprietatea vânzătorului, cu transmiterea dreptului de folosință gratuită asupra terenului ce a făcut obiectul Deciziei Sfatului Popular Regional Oltenia nr. 209/1964, fiind delimitată în mod concret prin efectuarea de împrejurări a suprafațelor de teren ocupate de corpurile de construcții și de cea necesară exploatarea construcției edificate, raportat la fiecare act de înstrăinare încheiat.

-astfel, prin **Contractul de vânzare autenticat prin Încheierea de autentificare nr. 192/11 aprilie 2018**, am dobândit dreptul de proprietate asupra corpurilor de clădire notate cu C 11, C 15, C 16, C 17, C 18, ce se află amplasate pe o suprafață de teren (ocupată de acestea) de 839,32 mp, terenul liber de construcții, aferent construcțiilor, necesar pentru buna exploatare a acestora fiind de – 815,68 mp, astfel că suprafața de teren totală este de 1655 mp, teren delimitat și împrejmuit pe toate laturile cu gard de beton și gard metalic.

Fiind dobânditori de bună – credință ai construcțiilor și continuatori ai unui drept juridic de folosință asupra terenului necesar exploatării acestor construcții de 1655 mp (din suprafața totală de 17.000 mp ce face obiectul Deciziei nr. 209/1964 de transmitere a terenului din administrarea Sfatului Popular Oraș Craiova în folosință fără termen și fără plată către Cooperativa Meșteșugărească "Deservirea" Craiova), iar terenul în suprafață de 1655 mp se află în proprietatea privată a Municipiului Craiova, vă supunem atenției prevederile Noului Cod Civil ce reglementează instituția superficiei, după cum urmează:

Art. 693.(1). Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o constructie pe terenul altuia, deasupra ori in subsolul acelu teren, asupra caruia superficialul dobandeste un drept de folosinta.

(2). Dreptul de superficial se dobandeste in temeiul unui act juridic, precum si prin uzucapiune sau prin alt mod prevazut de lege.

Art. 694. Dreptul de superficial se poate constitui pe o durata de cel mult 99 de ani. La implinirea termenului, dreptul de superficial poate fi reinnoit.

Art. 695.(1). Dreptul de superficial se exercita in limitele si in conditiile actului constitutiv. In lipsa unei stipulatii contrare, exercitarea dreptului de superficial este delimitata de suprafata de teren pe care urmeaza sa se construiasca si de cea necesara exploatarii constructiei sau, dupa caz, de suprafata de teren aferenta si de cea necesara exploatarii constructiei edificate.

(4). Titularul poate dispune in mod liber de dreptul sau.

Având în vedere:

-calitatea de proprietari ai clădirilor notate cu C 11, C 15, C 16, C 17, C 18 din Craiova, str. Calea Severinului nr. 34 (fosta str. Severinului, fostă str. Nicolae Titulescu, nr. 168), dobânditori de bună credință, potrivit Contractului de vânzare autentificat prin Încheierea de autentificare nr. 192/11 aprilie 2018;

-continuatori ai unui drept juridic de folosință asupra terenului necesar exploatării acestor construcții de 1655 mp (din suprafața totală de 17.000 mp ce face obiectul Deciziei nr. 209/1964 emisă de Sfatul Popular Regional Oltenia;

-faptul că, fiind proprietari ai construcțiilor, prevederile legale impun un drept de folosință asupra terenului;

-dreptul de folosință/superficie se întinde pe toată suprafața de teren ocupată de construcții (aferentă) cât și asupra aceleia necesară exploatarii constructiei edificate;

-terenul asupra căruia exercităm dreptul de folosință este de **1655 mp** (teren ocupat de construcții – **839,32 mp**; teren liber de construcții, aferent acestora – **815,68 mp**), **teren delimitat și împrejmuit pe toate laturile cu gard de beton și gard metalic**;

-proprietari ai celor 5 corpuri de construcții și ai dreptului de folosință asupra terenului în suprafața de 1655 mp suntem două persoane fizice;

-prevederile art. 693 (2). din NCC potrivit căruia dreptul de superficial se dobandeste in temeiul unui act juridic,

vă rugăm să aprobați, în primă teză, încheierea unui act juridic (contract de superficial) - cu titlu gratuit - asupra terenului în suprafață de 1655 mp (ocupat de construcții 839,32 mp, liber de construcții – 815,68 mp), pe o durată de 99 ani, cu drept de prelungire, situat în Craiova, str. Calea Severinului nr. 34 (fosta str. Severinului, fostă str. Nicolae Titulescu, nr. 168), iar în teză subsidiară, să aprobați încheierea unui contract asupra terenului menționat mai sus, în condițiile prevăzute de art. 697 Noul Cod Civil.

Anexăm următoarele acte:

-Încheiere nr. 6837/2006, din dosar nr. 6837/2006 a O.C.P.I. Dolj

-plan de amplasament și delimitare

-documentație tehnică pentru întocmirea cărții funciare întocmită de S.C. GETRIX S.A. Craiova, la data de 05.10.2001, pentru imobil (construcții), proprietar fiind Asociația Teritorială a Organizațiilor Cooperativei Meșteșugărești Dolj, care ulterior și-a schimbat denumirea în Societatea Cooperativă Meșteșugărească ATCOM SCM Craiova

-certificat de nomenclatură stradală nr. 23.118/29.09.2003 emis de Primăria Municipiului Craiova

-Decizia Sfatului Popular Regional Oltenia nr. 209/1964

-contract de vânzare-cumpărare autentificat prin Încheierea de autentificare nr. 864/01.06.2007

-contract de vânzare-cumpărare autentificat prin Încheierea de autentificare nr. 1418/30.11.2009

-contract de vânzare-cumpărare autentificat prin Încheierea de autentificare nr. 1911/25.11.2010

-contract de vânzare autentificat prin Încheierea de autentificare nr. 192/11.04.2018, prin care am devenit proprietari ai construcțiilor menționate mai sus, situate pe un teren în suprafață de 1655 mp. (ocupat și neocupat), necesar pentru buna exploatare a acestora, teren împrejmuit cu gard de beton.

-schiță / plan de amplasament și delimitare a imobilului, întocmită în luna mai 2018, în care sunt menționate corpurile de clădire și terenul aferent (construit și neconstruit) în suprafață de 1655 mp, lucrare executată de Drăgoi Cosmin Adrian, expert autorizat de ANCPI.

Prezenta cerere are anexate un număr de 26 file.

Vă mulțumim !

Semnături:

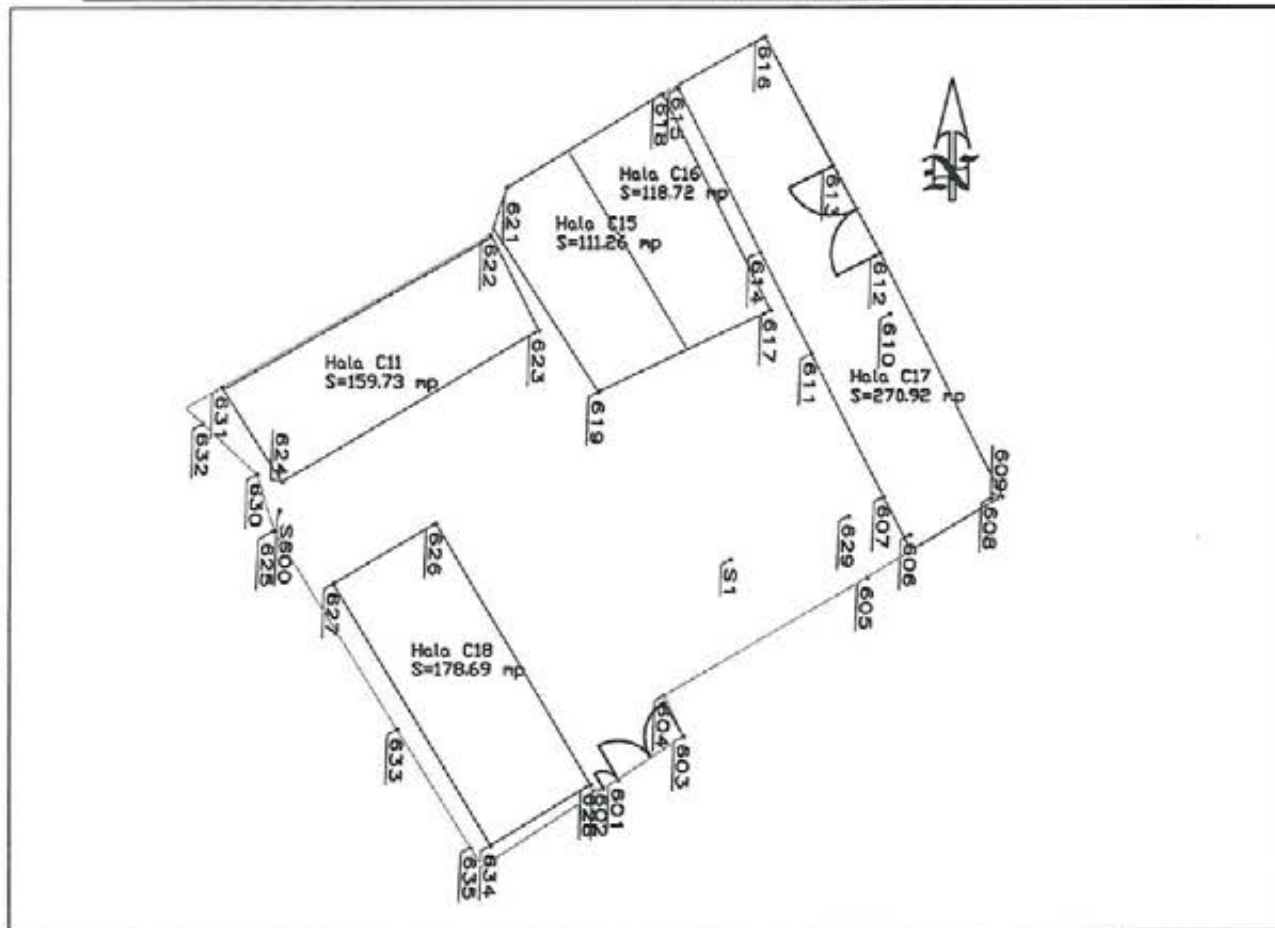
Nisipașu Adrian ____

Golfiță Victor ____

DOAMNEI PRIMAR AL !

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	1655	Strada Calea Severinului, nr.34H Jud. Dolj
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		C R A I D V A



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de Inpozitare (lei)	Mentuni
1	CC	1655		Teren inprejuit cu gard de beton, gard metalic
Total				
B. Date referitoare la constructii				
Cod constructie	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni	
C11	CA	159.73	Sup.constr.desfasurata=158mp Hala Metalica	
C15	CA	111.26	Sup.constr.desfasurata=223mp Hala Metalica	
C16	CA	118.72	Sup.constr.desfasurata=223mp Hala Metalica	
C17	CA	270.92	Sup.constr.desfasurata=216mp Hala Metalica	
C18	CA	178.69	Sup.constr.desfasurata=165mp Hala Metalica	
Total		839.32		
Suprafata totala masurata a imobilului=1655mp Suprafata totala libera de constructii=813.69mp				
Executanti: Dragoi Cosmin Adrian Confirma executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocnirii documentatiei si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura si stampila Data: MAI 2018				

S-a cerut de părți autentificarea prezentului înscris:

DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE

Subsemnatul Călinescu Florentin-Daniel, cetățean român, necăsătorit, domiciliat în municipiul Craiova, județul Dolj, teclar că vând, în baza prezentei cereri, în calitate de vânzător, domiciliat în municipiul Craiova, județul Dolj, căsătorit, cnp

Constantina-Diana, Craiova, imobilele proprietatea mea, situate în mun. Craiova, str. Nicolae Titulescu, nr. 168, jud. Dolj, dispuse astfel:

- construcția C11-magazie, cu nr. cadastral provizoriu 11626, intabulată în CF nr 69528 a localității Craiova, în suprafață totală de 153,40mp și Sc=159,73mp, formată din magazie materiale cu Su=107,23mp, birou cu Su=5,47mp, birou cu Su=5,37mp, magazie materiale cu Su=35,33mp
- construcția C15-șopron, cu nr. cadastral provizoriu 11630, intabulat în CF nr 69534 a localității Craiova, cu Sc=111,26mp
- construcția C16-șopron, cu nr. cadastral provizoriu 11631, intabulat în CF nr 69533 a localității Craiova cu Sc=118,72mp
- construcția C17-șopron, cu nr. cadastral provizoriu 11632, intabulat în CF nr 69532 a localității Craiova, cu Sc=270,92mp
- construcția C18-șopron, cu nr. cadastral provizoriu 11633, intabulat în CF nr 69527 a localității Craiova, cu Sc=178,69mp

Stăpânesc imobilele descrise mai sus conform Contractului de Vânzare-Cumpărare autentificat sub nr. 826/2017 eliberat de BIN Telea Constantina-Diana, Craiova.

Imobilele ce fac obiectul prezentului contract nu sunt grevate de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, așa cum rezultă din Extrasele de Carte Funciară nr. 71526/28.03.2018; nr. 71566/28.03.2018, nr. 71571/28.03.2018, nr. 73726/02.04.2018, nr. 71581/28.03.2018 toate eliberate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj, nu au ieșit din circuitul civil, înțelegând să îi garantez pe cumpărători împotriva oricăror evicțiuni parțiale sau totale conform art. 1695 Noul Cod Civil.

Toate taxele și impozitele către stat sunt achitate la zi de către vânzător, conform Certificatului Fiscal nr. 504063/2018 eliberat de Primăria mun. Craiova-Direcția Impozite și Taxe, iar de la data autentificării ele îi privesc pe cumpărători.

Eu vânzătorul Călinescu Florentin-Daniel, mă oblig conform prevederilor art. 1672 Noul Cod Civil, să transmit proprietatea, să predau bunul (conform art. 1685 Noul Cod Civil), să garantez contra evicțiunii și a viciilor (conform art. 1695 și art. 1707 Noul Cod Civil).

Eu, vânzătorul Călinescu Florentin-Daniel, declar că nu sunt în niciuna dintre situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde și că bunurile imobile ce formează obiectul prezentului înscris nu sunt clasate ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu fac obiectul unor litigii sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale sau proceduri de expropriere și nu fac obiectul unui patrimoniu de afecțiune.

Eu, vânzătorul Călinescu Florentin-Daniel, declar pe proprie răspundere sub sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal cu privire la declarațiile neadevărate, că nu am mai vândut sau înstrăinat sub orice altă formă altor persoane fizice sau juridice, inclusiv prin act sub semnătură privată, imobilele descrise mai sus și de asemenea nu au făcut și nici nu fac obiectul vreunui litigiu pe rol la instanțele judecătorești de nici o natură cu privire la dreptul de proprietate, acțiuni posesorii, nu fac obiectul unui contract de comodat sau închiriere și nu sunt sediul unei societăți comerciale.

Eu, vânzătorul Călinescu Florentin-Daniel, declar pe proprie răspundere sub sancțiunile prev. de art. 326 Cod Penal pentru declarații neadevărate că, imobilele ce fac obiectul prezentului contract nu sunt revendicate conform Legii nr. 10/2001 nu fac obiectul unor cereri de retrocedare în baza unor legi speciale.

Eu, Călinescu Florentin-Daniel declar că nu sunt căsătorit și nu am încheiat nici un fel de convenție matrimonială până la data autentificării prezentului contract, așa cum reiese și din Certificatul nr. 146745/2018 eliberat de CNARNN-INFONOT București

Prețul vânzării imobilelor este în sumă de 110.000Lei(osutăzecemiiLei) pe care l-am primit integral, eu, vânzătorul de la cumpărători, din surse proprii ale acestora, azi data autentificării prezentului act astfel : suma de 50.000Lei (cincizecimiiLei) am primit-o în numerar, iar diferența de 60.000Lei(șasezecemiiLei) am primit-o prin transfer bancar din contul nr. RO69INGB0000999900037984 deschis la ING Bank, pe numele Nisipașu Adrian, în contul nr.

COV OF
SOCIETATEA
VCD UTIL SRL
CUI-35824996
CRAIOVA-ROȘANIA

CC
0

STATEA
86/2016
D UTIL
SRL
CUI: 35624996
CRAIOVA - ROMANIA*

RO43INGB0000999900212470, deschis la ING BANK, pe numele _____ entin-Daniel, conform Extrasului se cont emis de ING Bank la data de 11.04.2018, această declarație a subsemnatului constituind chitanța liberatorie privind încasarea acestei sume de bani,

Transmiterea proprietății cu toate atributele sale și predarea imobilelor împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neingradită a posesiei, pe care le-am eliberat de toate bunurile mobile ale subsemnatului vânzător, se face începând de astăzi data autentificării contractului. A fost îndeplinită de către cumpărătorii obligația de verificare a stării în care se afla imobilele la momentul încheierii prezentului contractului pentru a descoperi viciile aparente, pe care eu vânzătorul am obligația să le remediez de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

Subsemnații Nisipașu Adrian și Golfiță Victor prin mandatar Nisipașu Adrian, declarăm că am cumpărat de la numitul Călinescu Florentin-Daniel, cota de 1/2 pentru fiecare din imobilele descrise mai sus, cu prețul 110.000Lei (osutazecemiiLei) pe care l-am achitat integral, din surse proprii, azi data autentificării prezentului act, astfel suma de 50.000Lei (cincizecimiiLei) am achitat-o în numerar, iar diferența de 60.000Lei (șasezecemiiLei) am achitat-o prin virament bancar din contul nr. RO69INGB0000999900037984 deschis la ING Bank, pe numele Nisipașu Adrian, în contul nr. RO43INGB0000999900212470 deschis la ING BANK, pe numele Călinescu Florentin-Daniel, conform Extrasului se cont emis de ING Bank la data de 11.04.2018, această declarație a subsemnaților constituind chitanța liberatorie privind achitarea acestei sume de bani.

Eu, Golfiță Victor prin mandatar Nisipașu Adrian declar că sunt căsătorit cu Golfiță Luminița-Steluța, cnp _____ conform Certificatului de Casatorie seria CE, nr. 145293/2007 eliberat de SPCLEP Craiova și nu am încheiat nici un fel de convenție matrimonială până la data autentificării prezentului contract, așa cum reiese și din Certificatul nr. 146757/2018 eliberat de CNARNN-INFONOT București.

Eu, Nisipașu Adrian declar că sunt căsătorit cu Nisipașu Elena-Camelia cnp _____ conform Certificatului de Casatorie seria CE nr. 13183/2004 eliberat de Primăria mun. Craiova și nu am încheiat nici un fel de convenție matrimonială până la data autentificării prezentului contract, așa cum reiese și din Certificatul nr. 146757/2018 eliberat de CNARNN-INFONOT București

Eu, Nisipașu Adrian, în calitate de mandatar al numitului Golfiță Victor, declar pe propria răspundere că procedura nu a fost revocată așa cum reiese și din certificatul nr. 183296/018 eliberat de CNARNN-INFONOT București sumandam în cele din urmă.

Subsemnații Nisipașu Adrian și Golfiță Victor prin mandatar Nisipașu Adrian, declarăm că am luat la cunoștință de situația de drept și de fapt a imobilelor pe care le cumpărăm, descrierea acestora în act reflectă în mod fidel amplasarea în spațiu și limitele lor de hotar, știm că au fost dobândite de vânzător în modul arătat mai sus, că nu sunt grevate de sarcini, nu au ieșit din circuitul civil și nu au trecut în proprietatea statului în baza vreunui act normativ, fără ca prin aceasta să eliberăm vânzătorul contra evictiunii și a viciilor (conform art. 1695 și art. 1707 Noul Cod Civil).

Noi cumpărătorii declarăm că am vizionat personal imobilele ce fac obiectul prezentului contract și am verificat personal starea bunurilor ce fac obiectul prezentului contract, a fost îndeplinită obligația noastră de verificare a stării în care se afla bunurile imobile la momentul încheierii contractului pentru a descoperi viciile aparente în situația în care le vom descoperi le vom aduce la cunoștința vânzătorului pentru a fi remediate precum și eventualele vicii ascunse (art. 1690 Noul Cod Civil).

Subsemnații Nisipașu Adrian și Golfiță Victor prin mandatar Nisipașu Adrian, declarăm pe proprie răspundere sub sancțiunile prevăzute de art.326 Cod Penal cu privire la declarațiile neadevărate că am luat cunoștința de prevederile Hotărârii de Guvern nr. 1007/27.07.2004, privind prezentarea Adeverinței de la energia electrică, știm că vânzătorul nu a prezentat această Adeverință (dar a prezentat Factura seria AV, nr. 8201920282/2018 eliberată pe numele vechiului proprietar și suntem de acord să cumpărăm imobilul în aceste condiții, preluând eventualele datorii și cunoaștem consecințele ce decurg din aceasta și de asemenea suntem de acord să preluăm eventualele datorii și de la restul utilităților, dacă există.

Noi partile contractante, Călinescu Florentin-Daniel, Nisipașu Adrian și Golfiță Victor ultimul prin mandatar Nisipașu Adrian, menționăm că, așa cum reiese și din Contractele de Vânzare-Cumpărare autentificate sub nr. 1911/2010, nr. 1418/2009 ambele eliberate de BNP Telea Constantina-Diana, Craiova, Contractul de Vânzare autentificat sub nr. 826/2017 eliberat de BIN Telea Constantina-Diana, Craiova și Contractul de Vânzare-Cumpărare autentificat sub nr. 864/2007 eliberat de BNP Asociați Papa Eugenia și Papa Andreea-Diana, Craiova, prin notar Papa Eugenia, se transmite în folosință și cota indiviză din terenul aferent construcției, în suprafață totală de 8011,66mp, cu nr. cadastral provizoriu 11616, care aparține domeniului public de interes local al mun. Craiova, iar noi Nisipașu Adrian și Golfiță Victor prin mandatar Nisipașu Adrian suntem de acord să cumpărăm construcțiile în aceste condiții, știind de situația terenului și cunoaștem consecințele ce decurg din aceasta.

ROF
TELEA
CONSTANTI
CR

Noi părțile contractante, Călinescu Florentin-Daniel , Nisipașu Adrian și Golfiță Victor ultimul prin mandatar Nisipașu Adrian menționăm că în Certificatului Fiscal nr. 504063/2018 eliberat de Primăria mun. Craiova-Direcția Impozite și Taxe adresa imobilelor este în mun. Craiova, str. Severinului, nr. 34H, jud. Dolj și știm că aceasta este noua adresă a imobilelor ce fac obiectul prezentului contract .

Noi părțile prezentului contract, declarăm că ne-au fost puse în vedere de către notarul public instrumentator dispozițiile Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare.

Eu, vânzătorul, declar că nu posed Certificatul de performanță energetică a magaziei și șoproanelor întrucât nu intră sub incidența Legii 372/2005 iar , noi cumpărătorii, declarăm că am luat la cunoștință de acest lucru și suntem de acord să cumpărăm în aceste condiții.

Noi, părțile contractante declarăm că ne-au fost puse în vedere de către notarul public instrumentator dispozițiile art. 32, Norma nr. 7/2013 privind polița de asigurare obligatorie împotriva dezastrelor naturale, vânzătorul nu deține această poliță de asigurare pentru bunurile imobile și noi părțile suntem de acord să încheiem contractul în aceste condiții.

Noi părțile contractante declarăm că am luat cunoștință de prevederile art. 1660 Cod civil cu privire la seriozitatea prețului, precum și de prevederile Codului Fiscal privind impozitul pentru tranzacțiile imobiliare și de asemenea, am luat la cunoștință că este nulă vânzarea prin care părțile se înțeleg ca printr-un act ascuns să declare un preț mai mare decât cel care se declară în actul autentic, nulitate care se extinde atât asupra actului ascuns cât și asupra celui autentic , precum și de art. 10 din legea 70/2015. Noi părțile declarăm că am luat la cunoștință de dispozițiile Legii 207/2015 privind Codul de Procedură Fiscală cu modificările și completările ulterioare și Legea 227/2015 privind Codul Fiscal.

Imobil zona B, Craiova.

Noi părțile contractante declarăm că până în prezent nu am încheiat nici un precontract de vânzare cumpărare, privind imobilele descrise ce fac obiectul prezentului contract, prin care să ne înțelegem la alt preț decât cel specificat în contractul de vânzare.

Noi părțile contractante declarăm că suntem de acord ca notarul public care instrumentează actul să se ocupe de formalitățile de publicitate imobiliară (depunere și ridicare acte).

Noi, cumpărătorii declarăm că ne vom adresa personal Primăriei Locale pentru înregistrarea în evidențele fiscale a prezentului contract de vânzare, în termen de 30 de zile începând de azi, data autentificării prezentului contract, fără obligativitatea intabulării prealabile a actului de proprietate.

Subsemnații, părțile contractante, declarăm ca, înainte de semnarea actului, am citit personal cuprinsul acestuia, constatând ca el corespunde condițiilor stabilite de noi și staruim la autentificarea lui întrucât exprimă voința noastră, am înțeles consecințele juridice și faptice ale acestuia, explicate în detaliu de notarul public, suntem de acord cu conținutul lui și semnăm mai jos

Cheltuielile ocazionate cu perfectarea actului : tarifele de publicitate imobiliară, în sumă de 93+60+60+130+86RON și onorariul notarului au fost suportate de cumpărătorii.

Redactat la cererea părților și tehnoredactat azi data autentificării, de notarul public Telea Constantina-Diana, care a adus la cunoștință părților, conținutul actului supus autentificării, i-a întrebat dacă au citit și înțeles conținutul și consecințele juridice, și că cele citite reprezintă voința lor, iar după semnarea actului de către părți, a autentificat prezentul act într-un singur exemplar original care se păstrează în arhiva biroului notarial și 9 duplicate, din care unul pentru arhiva notarială, 5 exemplare pentru ANCP și trei exemplare au fost eliberate părților, la sediul Biroul Individual Notarial - Telea Constantina Diana -str. N. Titulescu, bl. H 1, apt. 4, Craiova.

VÂNZĂTOR,

Călinescu Florentin-Daniel

S.S.

CUMPĂRĂTORI,

Nisipașu Adrian

S.S.

Golfiță Victor
prin mandatar Nisipașu Adrian

S.S.
COMP
ORI





ROMANIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL
TELEA CONSTANTINA-DIANA
Licență de funcționare nr. 3396/2983/20.12.2013
SEDIUL: CRAIOVA, BLD. N. TITULESCU, BL. H1, AP. 4, JUD. DOLJ
NR. TEL: 0251 420187

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 192
Anul 2018 luna 04 ziua 11

În fața mea Telea Constantina Diana notar public, la sediul biroului din mun. Craiova, str. N. Titulescu, bl. H 1, apt. 4, județul Dolj, s-au prezentat :

1. **Călinescu Florentin-Daniel**, cetățean român, domiciliat în municipiul
jud. Dolj, CNP _____ identificat prin CI seria DZ nr. _____
, eliberata de SPCJEP Dolj, în nume propriu,
în calitate de *vânzător* ;
2. **Nisipașu Adrian**, cnp _____ , cetățean român, domiciliat în
jud. Dolj, identificat prin CI seria _____
eliberata de SPCLEP Craiova
3. **Golfiță Victor**, cetățean român, domiciliat în mu _____
prin mandat nr. _____ mai sus identificat
în calitate de *cumpărător*;

care după citirea actului au declarat că au înțeles conținutul și consecințele juridice, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12, lit. b din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995 republicată cu modificările ulterioare se **DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

S-a achitat tariful de 93+60+60+130+86RON, prin chitanța 385012-385016/2018, pentru A.N.C.P.I.
S-a perceput onorariul de 3510RON, cu chitanța 268/2018.

NOTAR PUBLIC
TELEA CONSTANTINA-DIANA
L.S./S.S.

Prezentul duplicat s-a întocmit în 9 exemplare, de Telea Constantina-Diana, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă

Notar public
Telea Constantina



PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
CERTIFICAT DE NOMENCLATURA STRADALA

Nr. 23118 din 29.09.2003

Prin primirea a cererii adresate de: ATCOM Dolj

Comuna în jud. Dolj municipiul (oraşul, comuna) Craiova

Sf. Dumitru nr. 3 bl. sc. ap.

emisa la nr. 146038 din 09.09.2003.

CERTIFICĂ:

Imobilul situat la adresa: Strada Severinului (Nicolae Titulescu), Nr.168

se înregistrează în Nomenclatorul străzilor municipiului Craiova la adresa:

Strada Calea Severinului, Nr.34

Primar
Mihai Drăgu



Sef
ing

Intc
insi

cu taxa de: 0 lei cu chitanţa nr.: fara taxa

/

GUVERNUL ROMÂNIEI
INSTITUȚIA PREFECTULUI JUDEȚULUI DOLJ

Str. Unirii nr. 19. Craiova, 200585, Tel. 0251/414.424-5, 0251/416.703, Fax 0251/411.210

E-mail: office@prefecturadolj.ro Web: <http://www.prefecturadolj.ro>

Direcția Verificarea Legalității Actelor, Informare și Relații Publice

Nr. 18149/_____ 2007

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

C.L.C.

Nr. 329936

Ziua 13 Luna 11 anu 2007

Anexe

REFERAT

În exercitarea atribuțiilor prevăzute de art. 24, alin.(1), lit. „ f ” din Legea nr. 340/2004, privind instituția prefectului, în urma verificării legalității următoarelor acte administrative comunicate de secretarul Municipiului Craiova, s-a constatat următoarele:

Nr. crt.	Emitent	Acte verificate	observații
	Consiliul local al Municipiului Craiova	Hotărârea nr. 506 /2007 Hotărârile nr. 511-515/2007 Hotărârile nr. 517-519/2007 Hotărârile nr. 522-523/2007 Hotărârile nr. 525-536/2007 Hotărârile nr. 538-546/2007	Legală Legale Legale Legale Legale Legale



RU

Red. C.P.

Expl. 2

[Signature]

HOTĂRÂREA NR. 522

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 31.10.2007.

Având în vedere raportul nr.96175/2007 întocmit de Direcția Economico - Financiară și Direcția Patrimoniu prin care se propune aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Craiova și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.457, 458, 460, 461, 462/2007;

În temeiul art. 10, art.36 alin.2 lit. c și art.45 alin. 3 din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Craiova la data de 30.09.2007, conform anexelor nr.1-7 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Economico - Financiară și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.



CONTRASEMNEAZĂ,

INVENTARUL

bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Craiova aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Craiova

Anexa 1 A

LA HOTĂRÂREA NR. 522/12

secțiunea A - bunuri imobile

Nr. Crt.	Denumirea bunului	Cod clasific	Elemente de identificare (vecini N - S - V - E, suprafața mp.)	Valoare Inv.
1	ADAPOST-PAVILION E (UM 02517)	1.5.12		761.40 ✓
2	ATELIER 1 - PAVILION L1 (UM 02517)	1.3.1		102,205.02 ✓
3	ATELIER 2 - PAVILION M (UM 02517)	1.3.1		54,314.40 ✓
4	ATELIER 3 - PAVILION O (UM 02517)	1.3.1		16,609.92 ✓
5	ATELIER 4 - PAVILION P (UM 02517)	1.3.1		34,974.00 ✓
6	CIRCA 11-14-20 5165	1.6.2	bloc bloc	0.01 ✓
7	CIRCA 15-18 ADULTI, PEDIATRIE 5161	1.6.2	Bl.35 Bl.35	0.01 ✓
8	CIRCA 32 ADULTI, PEDIATRIE 5164	1.6.2	Bl.160 F Bl.160 F	0.01 ✓
9	CIRCA 33-34 ADULTI 5158	1.1.2.1	Bloc F8 Bloc F8	0.01 ✓
10	CIRCA 33-34 PEDIATRIE 5159	1.8.13	Spălătorie auto Spălătorie auto	0.01 ✓
11	CIRCA 16, 19 PEDIATRIE; CIRCA 21, 26 ADULTI, CRESA NR 1 5154	1.3.1	case case	0.01 ✓
12	CLINICA DE STOMATOLOGIE NR. 4 5142	2.4.1.6	blocuri blocuri	0.01 ✓
13	COCINA - PAVILION J (UM 02517) / 1080	2.2.9		21,961.80 ✓
14	Construcție str. Ion Măiorescu (Pasarela Pietonală) - 3609,9 mp	0.1.9.6	Bis. Sf. Treime Bl. 2, bl. 4 Str. Ion Măiorescu parcare	0.01 ✓
15	CORP 5 CLADIRI PADOC PORCI			818.31 ✓
16	DEPOZIT 1 - PAVILION F (UM 02517)	1.5.12		44,413.40 ✓
17	DEPOZIT 2 - PAVILION G (UM 02517)	1.5.12		44,413.40 ✓

Nr. Crtl.	Denumirea bunului	Cod clasific	Elemente de identificare (vecini N - S - V - E, suprafața mp.)	Valoare Inv.
123	SPATIU COMERCIAL PARTER BL 6 PIATA Garii NR 5 - 22 MP			0.01 ✓
124	SPATIU COMERCIAL PARTER BL 7 STR FELIX ADERCA NR 9 - 20 MP			0.01 ✓
125	SPATIU COMERCIAL PARTER BL A16-17 CALEA BUCURESTI NR 77 - 31 MP			0.01 ✓
126	SPATIU COMERCIAL PARTER BL C STR A.I.CUZA NR 18 - 53 MP			0.01 ✓
127	SPATIU COMERCIAL PARTER BL M53 STR H COANDA NR 59 - 24 MP			0.01 ✓
128	SPATIU COMERCIAL PARTER BL N13 STR EUSTATIU STOENESCU NR 1D NR 2 - 38 MP			0.01 ✓
129	SPATIU COMERCIAL PARTER BL T1 STR ALEEA TEATRULUI NR 2 - 26 MP			0.01 ✓
130	STATIE INCINERARE-ALEEA SIMNIC NR.48	1.3.7.2 SRL	SC Marmura SRL SC Marmura SRL SRL SC Marmura	168,674.47 ✓
131	STRADA TEATRULUI	2.2.9		0.01 ✓
132	TARC PLASA SARMA 11	2.2.9		0.15 ✓
133	TEREN 285MP GIRLESTI	0.1.9.6		28,073.58 ✓
134	TEREN AFERENT CONSTRUCTIE STR NICOLAE TITULESCU NR 168 - 8011,66 MP			0.01 ✓
135	TEREN AFERENT CONSTRUCTIE STR OLTET NR 30 - 470 MP			0.01 ✓
136	TEREN AGRICOL SI SILVIC (UM 02517)	0.1.9.6		871,609.33 ✓
137	TEREN ALEEA 5 PARANGULUI NR.3-348MP	0.1.9.6		0.01 ✓
138	TEREN ALEEA MAMAIA NR.7-95MP	0.1.9.8		0.01 ✓
139	Teren b-dul Decebal Nr.39, 1020MP	0.1.9.8		100,272.90 ✓
140	TEREN B-DUL MURES NR.11A-100MP	0.1.9.8		0.01 ✓
141	TEREN B-DUL TINERETULUI BL.17-17A-67,44MP	0.1.9.8		0.01
142	TEREN CERNELE TR.51,PARC.12,13	0.1.9.8	La parcela 12 Hc La parcela 12-De La parcela 12- 554 -26,25 m,la 551- 26,17 m,la Bulica Constanta- CN 417 pe P 33/2 pe distanta Sajen Elena pe distanta de 65,87 de 66,07 m distanta de 23,79 distanta de	154,795.00 ✓
143	Teren Cernele 1200 mp (achizitie)	0.1.9.8		51,760.06 ✓

Nr. crt.	Denumirea bunului	Cod clasific.	Elemente de identificare (vecini N - S - V - E, suprafata mp.)		Valoare Inv.
			Proprietate Particulara	Proprietate Particulara	
270	Teren str. Victor Gomoiu FN - 718mp	0.1.9.6	str. Ion Augustin	str V. Gomoiu	0.01 ✓
271	TERENURI (UM 02517)	2.1.22.2			2,789,736.47 ✓
272	TERENURI FARA CONSTRUCTII (UM 02517)	1.6.2			113,974.80 ✓
273	TEREN STR NUFARULUI NR 3 - 330 MP				0.01 ✓
274	TEREN STR RAULUI NR 417A TARLA 33 PARCELA 312, 650 MP				0.01 ✓
275	TEREN 125 MP str ECATERINA TEODOROIU NR. 17 E				0.01 ✓
276	CAMIN NEFAMILISTI 51 GARSONIERE	2.1.24.2			992,094.88 ✓
277	CAMIN RAULUI	2.4.1.3			0.00 ✓
278	CAMIN RAULUI	2.4.1.3			457,777.00 ✓
279	CASTEL APA - PAVILION C(UM 02517)	2.1.22.5. 2			3,728.40
280	WC	3.2.1			0.05 ✓
281	WC BETON	3.2.1			0.15 ✓
282	WC CARAMIDA	3.2.1			1.60 ✓
283	WC PARCUL POPORULUI	2.4.1.6			1,157.48 ✓
284	TEREN BULEVARDUL DACIA				252,000.00 ✓
					12,488,134.72

HOTĂRÂREA NR. 35

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 28.01.2010.

Având în vedere raportul nr.3816/2010 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 522/2007 referitoare la aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Craiova, cu modificările ulterioare și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.5, 7, 8, 9, 10/2010;

În conformitate cu prevederile Legii nr.213/1998, modificată și completată, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.

În temeiul art. 10, art.36 alin.2 lit. c, art.45 alin. 3 și art.61 alin.2 din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1.Se aprobă modificarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Craiova, după cum urmează:

- a) se majorează valoarea de inventar a bunurilor scoase din evidență, identificate în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, ca efect al reevaluării;
- b) se completează cu bunurile prevăzute în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- c) se completează cu valoarea de inventar a bunurilor identificate potrivit anexei nr.3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, ca efect al reevaluării.
- d) se modifică denumirea și suprafața, respectiv se majorează valoarea de inventar a bunurilor prevăzute în anexa nr.4 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- e) se anulează pozițiile cu privire la bunurile prevăzute în anexa nr.5 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.Pe data prezentei hotărâri, se modifică în mod corespunzător Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.522/2007 referitoare la aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Craiova.

Art.3.Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Economico – Financiară și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,



CONT

S

Nicol

BUNURILE REEVALUATE CARE COMPLETEAZĂ ANEXELE NR. 1 ȘI 2 LA H.C.L. NR. 522/2007, ANEXA NR. 2 LA H.C.L. NR. 223/2008, ANEXA NR. 2 LA H.C.L. NR. 55/2008, ANEXA NR. 2 LA H.C.L. NR. 183/2009 ȘI ANEXA NR. 2 LA H.C.L. NR. 347/2009, PRIN MAJORAREA VALORII DE INVENTAR CU DIFERENȚA DE VALOARE REZULTATĂ DIN REEVALUARE

Nr. Crt.	Denumirea bunului	Secțiunea / Nr. poziții	Nr. anexa/ Nr. H.C.L.	Elemente de identificare (vecini N - S - V - E, suprafața mp.)				Diferență valoare din reevaluare	Valoare de inventar	Valoare justă	Adminis trator
1	ADĂPOST - PAVILION E(UM 02517), RAMPA AUTO, 1 ÎNCĂPERE, - SUP. 12,90 MP	A/1	1-522/2007					-221,40	761,40	540,00	C.L.M.
2	ATELIER 1 -PAVILION L1 (UM 02517), 2 ÎNCĂPERI, - SUP. 186 MP	A/2	1-522/2007					-39.345,02	102.205,02	62.860,00	C.L.M.
3	ATELIER 2 -PAVILION M(UM 02517), 2 ÎNCĂPERI, - SUP. 170,52 MP	A/3	1-522/2007					-5.094,40	54.314,40	49.220,00	C.L.M.
4	ATELIER 3 -PAVILION O (UM 02517), 4 ÎNCĂPERI, - SUP. 42,20 MP	A/4	1-522/2007					-2.089,92	16.609,92	14.520,00	C.L.M.
5	ATELIER 4 -PAVILION P (UM 02517), 2 ÎNCĂPERI, - SUP. 125,38 MP	A/5	1-522/2007					-334,00	34.974,00	34.640,00	C.L.M.
6	CIRCA 11-14-20; 5165, STR. N. IORGA, NR. 45, BL. G 28, 1-4, - SUP. 172,73 MP	A/6	1-522/2007	bloc	bloc	bloc	bloc	516.959,99	0,01	516.960,00	C.L.M.
7	CIRCA 15-18 ADULȚI, PEDIATRIE 5161, STR. G-RAL I. CERNĂTESCU, NR. 10, BL. 56, - SUP. 207,79 MP	A/7	1-522/2007	Bl.35	Bl.35	Bl.35	Bl.35	502.889,99	0,01	502.890,00	C.L.M.
8	CIRCA 32 ADULȚI, PEDIATRIE 5164, AL. MAGNOLIEI, NR.7, BL. 160G, - SUP. 113,21 MP	A/8	1-522/2007	Bl.160 F	Bl.160 F	Bl.160 F	Bl.160 F	269.779,99	0,01	269.780,00	C.L.M.
9	CIRCA 33-34 ADULȚI 5158, STR. E. STOENESCU, NR.15, BL. T 11, - SUP. 102,80 MP	A/9	1-522/2007	Bloc F8	Bloc F8	Bloc F8	Bloc F8	264.359,99	0,01	264.360,00	C.L.M.
10	CIRCA 33-34 PEDIATRIE 5159, STR. CAL. BUCUREȘTI, NR. 127B, BL. N1b, AP. 1, 2, - SUP. 128,07 MP	A/10	1-522/2007	Spalatorie auto	Spalatorie auto	Spalatorie auto	Spalatorie auto	276.589,99	0,01	276.590,00	C.L.M.

BUNURILE REEVALUATE CARE COMPLETEAZĂ ANEXELE NR. 1 ȘI 2 LA H.C.L. NR. 522/2007, ANEXA NR. 2 LA H.C.L. NR. 223/2008, ANEXA NR. 2 LA H.C.L. NR. 55/2008, ANEXA NR. 2 LA H.C.L. NR. 183/2009 ȘI ANEXA NR. 2 LA H.C.L. NR. 347/2009, PRIN MAJORAREA VALORII DE INVENTAR CU DIFERENȚA DE VALOARE REZULTATĂ DIN REEVALUARE

Nr. Crt.	Denumirea bunului	Secțiunea / Nr. poziții	Nr. anexa/ Nr. H.C.L.	Elemente de identificare (vecini N - S - V - E, suprafața mp.)				Diferență valoare din reevaluare	Valoare de inventar	Valoare justă	Adminis trator
				STR. A.I. CUZA	DOM. PUBLIC	DOM. PUBLIC	DOM. PUBLIC				
110	SPAȚIU COMERCIAL PARTER BL C STR A.I.CUZA NR 18 - TEREN SUP. 53 MP	A/126	1-522/2007	STR. A.I. CUZA	DOM. PUBLIC	DOM. PUBLIC	DOM. PUBLIC	100.839,99	0,01	100.840,00	C.L.M.
111	SPAȚIU COMERCIAL PARTER BL M53 STR H COANDĂ NR 59 - TEREN SUP. 24 MP	A/127	1-522/2007	ALEE ACCES	DOM. PUBLIC	STR. H. COANDĂ	DOM. PUBLIC	28.989,99	0,01	28.990,00	C.L.M.
112	SPAȚIU COMERCIAL PARTER BL N13 STR EUSTAȚIU STOENESCU NR ID NR 2 - TEREN SUP. 38 MP	A/128	1-522/2007	DOM. PUBLIC	DOM. PUBLIC	DOM. PUBLIC	DOM. PUBLIC	45.969,99	0,01	45.970,00	C.L.M.
113	SPAȚIU COMERCIAL PARTER BL T1 STR ALEEA TEATRULUI NR 2 - TEREN SUP. 26 MP	A/129	1-522/2007	DOM. PUBLIC	DOM. PUBLIC	DOM. PUBLIC	ALEE ACCES	49.499,99	0,01	49.500,00	C.L.M.
114	TEREN 285MP GĂRLEȘTI	A/133	1-522/2007	STR. GĂRLEȘTI	ALEEA 2 GĂRLEȘTI	DRUMUL MUNTENILOR	PROP. PRIV.	23.216,42	28.073,58	51.290,00	C.L.M.
115	TEREN AFERENT CONSTRUCȚIE STR NICOLAE TITULESCU NR 168 - 8011,66 MP	A/134	1-522/2007	SC. INTER - TRANS SA	DRUM ACCES	SCCA OLTENIA	TEREN P.M.C.	8.585.709,99	0,01	8.585.710,00	C.L.M.
116	TEREN AFERENT CONSTRUCȚIE STR OLTEȚ NR 30 - 470 MP	A/135	1-522/2007	PROP. PART.	STR. OLTEȚ	PROP. PART.	PROP. PART.	894.029,99	0,01	894.030,00	C.L.M.
117	TEREN B-DULDECEBAL, NR. 39, (FOST STR. ARGES, NR. 39) - 1020 MP	A/139	1-522/2007	C.F.R + DOM. PUBLIC	B-DUL DECEBAL.	DOM. PUBLIC	PROP. PART.	1.132.837,10	100.272,90	1.233.110,00	C.L.M.
118	TEREN B-DUL TINERETULUI BL.17-17A - 67,44MP	A/141	1-522/2007	DOM. PUBLIC	STR. G. ENESCU	DOM. PUBLIC	DOM. PUBLIC	65459,99	0,01	65.460,00	C.L.M.
119	TEREN CERNELE TR.51,PARC.12,13, - SUP. 20000 MP	A/142	1-522/2007	La parcela 12 Hc 554 - 26,25 m,la	La parcela 12-De 551- 26,17 m,la	La parocia 12 Bulica Constantia-	La parcela 12-Nica Marin	715.965,00	154.795,00	870.760,00	C.L.M.

RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr.121480/2022 și Raportul nr.121494/2022 ale Direcției Patrimoniu;
- Hotărârea Consiliului Local nr.271/2022, Acordul cadru nr.84471/04.05.2022 ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, Raportul de evaluare.
- Prevederile art.697 din Codul civil, în temeiul art.108, art.129, alin.2, lit (c) și alin.6 lit. (b), art. 139, alin.1 și alin.2, art.154 alin.1, din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ
- Potrivit Legii nr. 514/2003 privind organizarea și exercitarea profesiei de consilier juridic;

AVIZAM FAVORABIL

propunerea privind supunerea spre aprobare Consiliului Local:

- însușirea raportului de evaluare ce stabilește prestația titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros constituit în favoarea domnilor Nisipașu Adrian și Golfiță Victor, asupra terenului în suprafață de 1655 mp situat în Craiova, str. Severinului nr. 34H, ce aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, anual în cuantum de de 144.635 lei/an - echivalent a 29.246 euro/an, respectiv lunar în cuantum de 12.053 lei/lună – echivalent 2.437 euro/lună , precum și contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani a terenului, în cuantum de 345.535 lei – echivalent a 69.870 euro, conform anexei la prezentul raport. Valorile nu includ TVA.

**Director Executiv,
Ovidiu Mischianu**

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

**Intocmit,
Cons.jur.Nicoleta Bedelici**

Îmi asum responsabilitatea privind legalitatea actului
administrativ
Semnatura:



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr.112111 / 2022

Notă Comandă

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 271/2022 se aprobă constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea domnilor Nisipașu Adrian și Golfiță Victor, asupra terenului în suprafață de 1655 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, ce face parte din terenul în suprafață de 8011,66 mp, situat în municipiul Craiova, str. Severinului nr.34 H (fost str. Nicolae Titulescu nr.168), identificat în anexa care face parte integrantă din hotărâre, iar dreptul de suprafață cu titlu oneros prevăzut, se constituie pe o perioadă de 10 ani și cuantumul prestației titularilor dreptului de suprafață asupra terenului identificat la art.1, va fi stabilit pe baza unui raport de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Deasemenea Nisipașu Adrian și Golfiță Victor au obligația de a plăti, în termen de 90 de zile de la aprobarea prezentei hotărâri, contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani a terenului identificat la art.1, calculată conform raportului de evaluare.

Având în vedere Acordul Cadru nr.84471/04.05.2022 ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, precum și contractul subsecvent nr.103299/2022, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm ca prin raport de evaluare, să stabiliți cuantumul prestației titularilor dreptului de suprafață asupra terenului în suprafață de 1655 mp, din str. Severinului nr.34 H pe o perioadă de 10 ani, precum și contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani a terenului identificat, în vederea ducerii la îndeplinire a prevederilor HCL nr.271/2022.

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătură
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv		
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu		
Întocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector		

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		e-mail