

HOTĂRÂREA NR. ____

**privind însușirea raportului de evaluare a imobilelor ce fac obiectul schimbului între
Municipiul Craiova și Mitropolia Olteniei - Arhiepiscopia Craiovei - Parohia
Ortodoxă „Sfântul Ilie” – Craiova**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 30.03.2023;

Având în vedere referatul de aprobare nr.89640/2023, raportul nr.97082/2023 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.98187/2023 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune însușirea raportului de evaluare a imobilelor ce fac obiectul schimbului între Municipiul Craiova și Mitropolia Olteniei - Arhiepiscopia Craiovei - Parohia Ortodoxă „Sfântul Ilie” – Craiova;

În conformitate cu prevederile art.1763-1765 din Codul Civil;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.400/2022 referitoare la aprobarea schimbului de imobile între Municipiul Craiova și Mitropolia Olteniei - Arhiepiscopia Craiovei - Parohia Ortodoxă „Sfântul Ilie” – Craiova;

În temeiul art.108, 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, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă însușirea raportului de evaluare a imobilelor ce fac obiectul schimbului între Municipiul Craiova și Mitropolia Olteniei - Arhiepiscopia Craiovei - Parohia Ortodoxă „Sfântul Ilie” – Craiova, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și Parohia Ortodoxă „Sfântul Ilie” – Craiova 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 însușirea raportului de evaluare a imobilelor ce fac obiectul schimbului aprobat prin HCL nr.400/28.07.2022

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.400/28.07.2022, Consiliul Local a aprobat la art.2, schimbul de imobile între municipiul Craiova și Mitropolia Olteniei-Archiepiscopia Craiovei Parohia Ortodoxă „Sf. Ilie”-Craiova, ce are ca obiect:

- imobilul compus din teren în suprafață de 1.017 mp și construcție Casa de Cultură a Sindicatelor, situat în Mun. Craiova, Str. Frații Buzești, nr. 23, jud. Dolj proprietatea municipiului Craiova

și

- imobilul compus din teren în suprafață de 1150 mp și construcție Corp B, situate în Municipiul Craiova, str. Mihai Viteazul, nr. 12A (fostă str. Mihai Viteazul nr. 2) proprietatea Mitropoliei Olteniei - Archiepiscopia Craiovei - Parohia Ortodoxă „Sfântul Ilie” – Craiova, județul Dolj , Cartea Funciară nr 215612 , identificate în anexele 2 și 3 de la această hotărâre.

Potrivit art.3, evaluarea imobilelor ce fac obiectul schimbului prevăzut la art.2, se va face prin raport de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere Acordul cadru nr. 84471/04.05.2022, ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova” și Contractul subsecvent nr. 141155/09.08.2022, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, s-a procedat la determinarea valorilor de piață pentru cele două proprietăți, care fac obiectul schimbului de imobile menționat, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor HCL nr.400/28.07.2022.

Urmare a celor menționate mai sus și potrivit Hotărârii Consiliului Local nr. 400/2022, în temeiul art.108, art.129 alin.2, lit c) și alin.6 lit. b) din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, conform prevederilor din art. 1763 din Noul Cod Civil, considerăm necesară și oportună inițierea, dezbateră, analizarea și aprobarea unui proiect de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare ce stabilește valoarea imobilelor ce fac obiectul schimbului de imobile aprobat prin HCL 400/2022, în vederea ducerii la îndeplinire a celorlalte articole din hotărârea menționată anterior.

PRIMAR,
Lia-Olguța Vasilescu

Director executiv,
Cristian-Ionuț Gâlea

Șef serviciu,
Mitucă Cosmin-Lucian

RAPORT

la proiectul hotărâre privind însușirea raportului de evaluare a imobilelor
ce fac obiectul schimbului de imobile aprobat prin HCL nr.400/28.07.2022

Prin referatul de aprobare al prezentului proiect de hotărâre inițiat de Primarul Municipiului Craiova, în temeiul art.108, art.129 alin.2, lit c) și alin.6 lit. b) din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, conform prevederilor din art. 1763 din Noul Cod Civil, se propune de către Direcția Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu, un proiect de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare ce stabilește valoarea imobilelor ce fac obiectul schimbului de imobile aprobat prin HCL nr.400/2022.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.400/27.10.2022 s-a aprobat la art.2 schimbul de imobile între municipiul Craiova și Mitropolia Olteniei-Arhiiepiscopia Craiovei Parohia Ortodoxă „Sf. Ilie”- Craiova, ce are ca obiect:

- imobilul compus din teren în suprafață de 1.017 mp și construcție „Casa de Cultură a Sindicatelor”, situat în municipiul Craiova, Str. Frații Buzești, nr.23, jud. Dolj proprietatea municipiului Craiova, identificat în anexa 2 , poz.1 și poz.2 la această hotărâre

și

- imobilul compus din teren în suprafață de 1.150 mp și construcția- Corp B, situate în municipiul Craiova, str. Mihai Viteazul, nr. 12A (fostă str. Mihai Viteazul nr. 2) proprietatea Mitropoliei Olteniei - Arhiiepiscopia Craiovei - Parohia Ortodoxă „Sfântul Ilie” – Craiova, județul Dolj , având Cartea Funciară nr 215612 și identificat în anexa 3 la aceeași hotărâre.

Conform art.3 din HCL 400/2022, evaluarea imobilelor care fac obiectul schimbului prevăzut la art.2, se face prin raport de evaluare, care va fi supus aprobării consiliului 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. 141155/09.08.2022, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, autoritatea locală a solicitat prin nota de comandă nr.213599/2022, întocmirea raportului de evaluare ce stabilește valoarea de piață acelor două imobile ce fac obiectul schimbului.

1).Imobilul compus din teren în suprafață de 1.017 mp și construcție „Casa de Cultură a Sindicatelor”, situat în municipiul Craiova, str. Frații Buzești nr.23, aflat în proprietatea municipiului Craiova, nr. inventar 42000601, are următoarele date de identificare

-Construcții:

a. C1 –„Casa de Cultură a Sindicatelor”, edificată în anul 1957, cu suprafața construită $Sc=669$ mp, suprafața desfășurată $Sd=1339$ mp,

b. C2-terasă cu suprafața construită $Sc=93$ mp,

c. C3- magazie cu suprafața de construită $Sc=8$ mp,

-Teren în suprafață măsurată de 1.028 mp, identificat conform anexei nr.2 la HCL nr.400/2022, poz.2.

2.Imobilul compus din teren în suprafață de 1.150 mp din acte și 1.142 mp din măsurători și construcție C1, din str. Mihai Viteazul nr.12A (fost nr.2), construită în anul 1939, regim de înălțime P+E, cu suprafața construită toatală $Sc= 968$ mp și suprafața desfășurată totală $Sd= 1.724$ mp, din care:

-școala -25612 –C1 – $Sc=756$ mp, $Sd=1.512$ mp,

-anexa -215612-C2 – $Sc=50$ mp, $Sd=50$ mp,

-anexa -215612-C3 – $Sc=72$ mp, $Sd=72$ mp,

-anexa -215612-C4 – $Sc=39$ mp, $Sd=39$ mp,

-anexa -215612-C5 –Sc=51 mp, Sd=51 mp, identificarea fiind făcută conform anexei nr.1 la extrasul de carte funciară nr.215612/2022

Raportul de evaluare, înregistrat sub nr. 44477/06.02.2023 este identificat în anexă la prezentul raport.

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

1.	Imobil compus din teren în suprafață de 1.017 mp și construcția „Casa de Cultură a Sindicatelor”, str. Frații Buzești nr.23 , Craiova		
	Valoarea totală: 5.016.614 lei echivalent 1.014.400 euro , din care		
	Construcții	2.161.913 lei echivalent	433.987 euro
	Teren	2.854.701 lei echivalent	580.413 euro
2.	Imobil compus din teren în suprafață de 1.150 mp și construcție corp B., Str. Mihai Viteazul nr.12A, Craiova		
	Valoarea totală : 5.012.163 lei echivalent 1.013.500 lei, din care		
	Construcții	2.166.248 lei echivalent	434.874 euro
	Teren	2.845.915 lei echivalent	578.626 euro

Valorile nu includ TVA.

Conversia lei/euro a fost făcută la cursul de referință BNR de 4,9278 lei/euro, curs valutar din 27.12.2022, data efectivă la care a fost inspectat imobilul 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, SEV 230- Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 232, SEV 233, SEV 300, Ghidul metodologic de evaluare GME 500, GME 530, GME 630- Evaluarea bunurilor imobile și întrunește toate condițiile de formă și fond.

Față de cele prezentate, potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.400/2022, în conformitate cu referatul de aprobare nr. 89640/14.03.2023, cu art.1763-1765 din Codul Civil, în temeiul art.108, art.129 alin.2 lit.c) și alin.6 lit.b) din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- însușirea raportului de evaluare a imobilelor ce fac obiectul schimbului de imobile aprobat prin HCL nr.400/28.07.2022, identificat conform anexei la prezentul raport.

Director Executiv,
Cristian Ionuț Gâlea

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

Data:

Semnătura:

Șef Serviciu,
Lucian Cosmin Mitucă

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

Data:

Semnătura:

Întocmit,

Insp.Florentina Gavrilescu

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

Data:

Semnătura:

COPIE

C.I.C-12

Nr. 44477

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, județul Dolj. Tel: 0728977411; 0766444770 e-mail: pfablanariu@gmail.com		06	02	3
	EVALUARI BUNURI MOBILE				
EVALUARI DE INTREPRINDERI					
Nr. raport	20221122801	din	28.12.2022		
Nota de comanda	213599	din	06.12.2022		

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATI IMOBILIARE - SCHIMB IMOBILE

1 Imobilul compus din teren in suprafata de 1.017 mp si constructie "Casa de Cultura a Sindicatelor", situat in municipiul Craiova, str. Fratii Buzesti, nr. 23, aflat in proprietatea municipiului Craiova, județul Dolj, identificat in planul de amplasament si delimitare, anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 400 din 28.07.2022



2 Imobilul compus din teren, in suprafata de 1.150 mp si constructie Corp B, situat in municipiul Craiova, str. Mihai Viteazul, nr. 12A (fosta str. Mihai Viteazul, nr. 2), proprietatea Mitropoliei Olteniei - Arhiepiscopia Craiovei - Parohia Ortodoxa "Sfantul Ilie" - Craiova, județul Dolj, cartea funciara nr. 215612 UAT Craiova, identificat in planul de amplasament si delimitare, anexa nr. 3 la H.C.L. nr. 400 din 28.07.2022



CLIENT: Municipiul Craiova, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214

UTILIZATORI DESEMNAȚI: Municipiul Craiova, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, si

Mitropolia Olteniei - Arhiepiscopia Craiovei - Parohia Ortodoxa "Sfantul Ilie" - Craiova

Evaluator membru corporatist ANEVAR
Autorizatie ANEVAR nr. 10737

EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. F16/693/2008: CUI 24317899 <i>Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul Dolj.</i> Tel: 0728977411; 0766444770 e-mail: pfablanariu@gmail.com	EVALUARI BUNURI MOBILE	
EVALUARI DE INTREPRINDERI			
Nr. raport	20221122801	din	28.12.2022
Nota de comanda	213599	din	06.12.2022

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATI IMOBILIARE - SCHIMB IMOBILE

1 Imobilul compus din teren in suprafata de 1.017 mp si constructie "Casa de Cultura a Sindicatelor", situat in municipiul Craiova, str. Fratii Buzesti, nr. 23, aflat in proprietatea municipiului Craiova, judetul Dolj, identificat in planul de amplasament si delimitare, anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 400 din 28.07.2022



2 Imobilul compus din teren, in suprafata de 1.150 mp si constructie Corp B, situat in municipiul Craiova, str. Mihai Viteazul, nr. 12A (fosta str. Mihai Viteazul, nr. 2), proprietatea Mitropoliei Olteniei - Arhiepiscopia Craiovei - Parohia Ortodoxa "Sfantul Ilie" - Craiova, judetul Dolj, cartea funciara nr. 215612 UAT Craiova, identificat in planul de amplasament si delimitare, anexa nr. 3 la H.C.L. nr. 400 din 28.07.2022



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

UTILIZATORI DESEMNATI: Municipiul Craiova, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, si
Mitropolia Olteniei - Arhiepiscopia Craiovei - Parohia Ortodoxa "Sfantul Ilie" - Craiova

Evaluator membru corporatist ANEVAR
Autorizatie ANEVAR nr. 10737

SCRISOARE DE INAINTARE

Catre:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de Comanda nr. 213599 din 06.12.2022, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în Nota de comanda ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 28.12.2022.

Etapele parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

Independența Evaluatorului (Consultantului) constă în desfășurarea activității pe baza cunoștințelor și abilităților profesionale și emiterea opiniei asupra valorii pe baza propriei convingeri, fără niciun fel de influență sau constrângere din partea altei persoane, indiferent de relația comercială a acesteia cu Evaluatorul.

Prezentul raport de evaluare se referă la:

- *Imobilul compus din teren în suprafața de 1.017 mp și construcție "Casa de Cultura a Sindicatelor", situat în municipiul Craiova, str. Frații Buzesti, nr. 23, aflat în proprietatea municipiului Craiova, județul Dolj, identificat în planul de amplasament și delimitare, anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 400 din 28.07.2022, și*

- *Imobilul compus din teren, în suprafața de 1.150 mp și construcție Corp B, situat în municipiul Craiova, str. Mihai Viteazul, nr. 12A (fosta str. Mihai Viteazul, nr. 2), proprietatea Mitropoliei Olteniei - Arhiepiscopia Craiovei - Parohia Ortodoxa "Sfantul Ilie" - Craiova, județul Dolj, cartea funciara nr. 215612 UAT Craiova, identificat în planul de amplasament și delimitare, anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 400 din 28.07.2022.*

De asemenea, sunt câteva aspecte pe care le considerăm importante de a fi menționate încă de la începutul parcurgerii raportului de evaluare deoarece acestea evidențiază și clarifică modul prin care am aplicat raționamentul profesional și obținut rezultatul prezentat în conținutul acestuia:

Scopul evaluării este *estimarea valorii de piață a proprietăților identificate, în vederea tranzacționării, schimbului.*

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.

Inspeția 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 piata estimată in vederea tranzactionarii-schim bului, este:

- 1** Imobilul compus din teren in suprafata de 1.017 mp si constructie "Casa de Cultura a Sindicatelor", situat in municipiul Craiova, str. Fratii Buzesti, nr. 23, aflat in proprietatea municipiului Craiova, judetul Dolj, identificat in planul de amplasament si delimitare, anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 400 din 28.07.2022

	5.016.614 lei,	echivalent cu	1.014.400 euro	, din care:
Constructii	2.161.913 lei,	echivalent cu	433.987 euro	
Teren	2.854.701 lei,	echivalent cu	580.413 euro	

- 2** Imobilul compus din teren, in suprafata de 1.150 mp si constructie Corp B, situat in municipiul Craiova, str. Mihai Viteazul, nr. 12A (fosta str. Mihai Viteazul, nr. 2), proprietatea Mitropoliei Olteniei - Arhiepiscopia Craiovei - Parohia Ortodoxa "Sfantul Ilie" - Craiova, judetul Dolj, cartea funciara nr. 215612 UAT Craiova, identificat in planul de amplasament si delimitare, anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 400 din 28.07.2022

	5.012.163 lei,	echivalent cu	1.013.500 euro	, din care:
Constructii	2.166.248 lei,	echivalent cu	434.874 euro	
Teren	2.845.915 lei,	echivalent cu	578.626 euro	

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blanariu



CUPRINS

SINTEZA EVALUARII	5
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	9
1 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	11
1.1. EVALUATOR	11
1.2. CLIENT	11
1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI	11
1.4. PROPRIETARI	11
1.5. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECTIEI SI EVALUARII	11
1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETATIILOR IMOBILIARE SUPUSE EVALUARII	11
1.7. SCOPUL EVALUARII	12
1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE SI METODOLOGIA EVALUARII	12
1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII	12
1.10. SURSELE DE INFORMARE	14
1.11. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	15
1.12. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	16
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	17
2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE IN EVALUARE	18
2.1. DESCRIEREA PROPRIETATIILOR IMOBILIARE EVALUATE	18
3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	28
3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE	28
3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	29
3.3. OFERTA COMPETITIVA	30
3.4. CEREREA SOLVABILA	30
3.5. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	30
4 EVALUAREA PROPRIUZISA	31
4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE	31
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	33
5 ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	39
ANEXE	41

SINTEZA EVALUARII

Evaluator	BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru				
Client	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214				
Utilizatori desemnați	MUNICIPIUL CRAIOVA și MITROPOLIA OLTENIEI – ARHIEPISCOPIA CRAIOVEI – PAROHIA ORTODOXA – “SFANTUL ILIE” – CRAIOVA				
Proprietari	1. MUNICIPIUL CRAIOVA 2. MITROPOLIA OLTENIEI – ARHIEPISCOPIA CRAIOVEI – PAROHIA ORTODOXA – “SFANTUL ILIE” – CRAIOVA				
Comanda/contract	Nota de comanda nr. 213599 din data de 06.12.2022				
Data raportului	28.12.2022				
Data inspectiei	Inspectia s-a realizat in data de 27.12.2022, in prezenta utilizatorului desemnat				
Data evaluarii	27.12.2022				
Curs BNR valabil la data evaluarii, 27.12.2022	1 Euro = 4,9278 lei				
Identificarea proprietatilor imobiliare supuse evaluarii	<p>1. Imobilul compus din teren in suprafata de 1.017 mp si constructie "Casa de Cultura a Sindicatelor", situat in municipiul Craiova, str. Fratii Buzesti, nr. 23, aflat in proprietatea municipiului Craiova, județul Dolj, identificat in planul de amplasament si delimitare, anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 400 din 28.07.2022.</p> <p>2. Imobilul compus din teren, in suprafata de 1.150 mp si constructie "Corp B", situat in municipiul Craiova, str. Mihai Viteazul, nr. 12A (fosta str. Mihai Viteazul, nr. 2), aflat in proprietatea Mitropoliei Olteniei - Arhiepiscopia Craiovei - Parohia Ortodoxa "Sfantul Ilie" - Craiova, identificat in inscriis in Cartea funciara nr. 215612 UAT Craiova.</p>				
Suprafete, nr. cadastral, carte funciara	Denumire imobil	Nr. Cad.	Carte funciara	Suprafata construita	Suprafata construit desfasurata
	<i>1 Imobil compus din teren in suprafata de 1.017 mp si constructie "Casa de Cultura a Sindicatelor", din care:</i>				
	<i>1.1. Constructie "Casa de Cultura a Sindicatelor", din care:</i>	<i>Nr. Inv. 42000601</i>		<i>770 mp</i>	<i>1.439 mp</i>
	1.1.1. C1 Casa de cultura a sindicatelor			669 mp	1.338 mp
	1.1.2. C2 Terasa			93 mp	93 mp
	1.1.3. C3 Magazie			8 mp	8 mp
	<i>1.2. Teren intravilan aferent</i>	<i>Nr. Inv. 12013325</i>		<i>1.017 mp din</i>	<i>1.028 mp din</i>

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

	<i>construcției</i>		<i>acte</i>	<i>mas.</i>
	2 Imobil compus din teren, în suprafața de 1.150 mp și construcție Corp B, proprietatea Mitropoliei Otteniei - Arhiepiscopia Craiovei - Parohia Ortodoxa "Sfântul Ilie" - Craiova, cartea funciara nr. 215612, din care:			
	2.1. Construcție Corp B, din care:		215612 UAT Craiova	968 mp
	2.1.1. Scoala	215612-C1	215612 UAT Craiova	756 mp
	2.1.2. Anexa	215612-C2	215612 UAT Craiova	50 mp
	2.1.3. Anexa	215612-C3	215612 UAT Craiova	72 mp
	2.1.4. Anexa	215612-C4	215612 UAT Craiova	39 mp
	2.1.5. Anexa	215612-C5	215612 UAT Craiova	51 mp
	2.2. Teren intravilan aferent construcției	215612	215612 UAT Craiova	1.150 mp din acte
Adresa proprietatilor	1 Municipiul Craiova, str. Fratii Buzesti, nr. 23, judetul Dolj 2 Municipiul Craiova, str. Mihai Viteazul, nr. 12A (fosta str. Mihai Viteazul, nr. 2), judetul Dolj			
Utilizare existenta	1 Imobilul compus din teren în suprafața de 1.017 mp și construcție "Casa de Cultura a Sindicatelor" se afla în conservare 2 Imobilul compus din teren, în suprafața de 1.150 mp și construcție Corp B este utilizat de către Colegiul "Elena Cuza", pentru desfășurarea cursurilor gimnaziale			
Scopul evaluării	Estimarea valorii de piață a proprietatilor identificate, în vederea tranzactionării-schimbului			
Tipul valorii estimate	<p>Valoarea estimată este valoarea de piață a imobilului stabilita în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022.</p> <p>Previzunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada septembrie - noiembrie 2022, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt, aceste previziuni putându-se schimba în funcție de condițiile viitoare.</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <p>„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.</p> <p>Estimarea valorii de piață a terenului este detaliată în anexele prezentului raport</p>			
Observatii speciale	1. Imobilul compus din teren în suprafața de 1.017 mp și construcție "Casa de Cultura a Sindicatelor", situat în municipiul Craiova, str. Fratii Buzesti, nr. 23, aflat în proprietatea municipiului Craiova, judetul Dolj 1.1. Tinand cont H.C.L. nr 400 din 28.07.2022, Fisa mijlocului fix nr. Inv. 42000601			

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

	<p><i>a terenului și Fișa mijlocului fix nr. Inv 12013325, imobilul ce face obiectul evaluării are următoarele date de identificare:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Construcție "Casa de cultura a sindicatelor, nr. Inv. 12013325: Regim de înălțime Ri=P+1E; Suprafața construită Sc=671.6 mp; Suprafața desfasurată Sd=1343.20 mp, Suprafața utilă Su=852.81 mp, aflată în domeniul public privat al mun. Craiova conf. HCL nr. 203/2016, A1, poz. 11 2. Teren în suprafața de 1.017 mp, aflat în domeniul public privat al mun. Craiova conf. HCL nr. 379/2009, A3,poz. 1. <p><i>1.2. Ținând cont de Anexa nr. 2 la H.C.L. nr 400 din 28.07.2022, Plan de amplasament și delimitare a imobilului (executat de Primaria Municipiului Craiova la data de 26.04.2022, proprietatea ce face obiectul evaluării are următoarele date de identificare:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Construcții <ol style="list-style-type: none"> a. C1 "Casa de cultura a sindicatelor, edificată în anul 1957 cu suprafața construită Sc=669 mp; Suprafața desfasurată Sd=1338 mp; b. C2-Terasă cu suprafața construită Sc=93 mp, ce un face obiectul prezentei documentații; c. C3- Magazie cu suprafața construită Sc=8 mp, ce un face obiectul prezentei documentații 2. Teren în suprafața măsurată de 1028 mp <hr/> <p>2.Imobil compus din teren, în suprafața de 1.150 mp și construcție Corp B, situat în municipiul Craiova, str. Mihai Viteazul, nr. 12A (fosta str. Mihai Viteazul, nr. 2), proprietatea Mitropoliei Olteniei - Arhiepiscopia Craiovei - Parohia Ortodoxa "Sfântul Ilie" - Craiova, cartea funciara nr. 215612</p> <p><i>2.1. Ținând cont de Anexa nr. 3 la H.C.L. nr 400 din 28.07.2022, imobilul ce face obiectul evaluării are următoarele date de identificare:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Construcție "Corp B", și 2. Teren în suprafața de 1.150 mp, aflat în proprietatea Mitropoliei Olteniei - Arhiepiscopia Craiovei - Parohia Ortodoxa "Sfântul Ilie" - Craiova. <p><i>2.2. Ținând cont de extrasul de carte funciara informativa nr. 215612 UAT Craiova, nr. cerere 257910 din 27.12.2022, proprietatea ce face obiectul evaluării are următoarele date de identificare:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Construcții <ol style="list-style-type: none"> 2.1 C1 "Casa de cultura a sindicatelor, edificată în anul 1957 cu suprafața construită Sc=669 mp; Suprafața desfasurată Sd=1338 mp; 2.2 C2-Terasă cu suprafața construită Sc=93 mp, ce un face obiectul prezentei documentații; 2.3 C3- Magazie cu suprafața construită Sc=8 mp, ce un face obiectul prezentei documentații 2. Teren cu 1.150 mp, din acte și 1.142 mp din masuratori 								
<p>Abordari/metode utilizate Valori rezultate</p>	<table border="1"> <tr> <td colspan="2" data-bbox="438 1646 1487 1747"> <p>1. Imobilul compus din teren în suprafața de 1.017 mp și construcție "Casa de Cultura a Sindicatelor", situat în municipiul Craiova, str. Frații Buzesti, nr. 23, aflat în proprietatea municipiului Craiova, județul Dolj, identificat în planul de amplasament și delimitare, anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 400 din 28.07.2022</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="438 1747 965 1814"> <p align="center"><i>Abordarea prin venit</i> 5.016.614 lei, echivalent cu 1.014.400 euro</p> </td> <td data-bbox="965 1747 1487 1814"> <p align="center"><i>Abordarea prin cost</i> 5.179.301 lei, echivalent cu 1.052.144 euro</p> </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="438 1814 1487 1971"> <p>2. Imobilul compus din teren, în suprafața de 1.150 mp și construcție Corp B, situat în municipiul Craiova, str. Mihai Viteazul, nr. 12A (fosta str. Mihai Viteazul, nr. 2), proprietatea Mitropoliei Olteniei - Arhiepiscopia Craiovei - Parohia Ortodoxa "Sfântul Ilie" - Craiova, județul Dolj, cartea funciara nr. 215612 UAT Craiova, identificat în planul de amplasament și delimitare, anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 400 din 28.07.2022</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="438 1971 965 2033"> <p align="center"><i>Abordarea prin venit</i> 5.012.163 lei, echivalent cu 1.1013.500 euro</p> </td> <td data-bbox="965 1971 1487 2033"> <p align="center"><i>Abordarea prin cost</i> 5.178.515 lei, echivalent cu 1.051.981 lei</p> </td> </tr> </table>	<p>1. Imobilul compus din teren în suprafața de 1.017 mp și construcție "Casa de Cultura a Sindicatelor", situat în municipiul Craiova, str. Frații Buzesti, nr. 23, aflat în proprietatea municipiului Craiova, județul Dolj, identificat în planul de amplasament și delimitare, anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 400 din 28.07.2022</p>		<p align="center"><i>Abordarea prin venit</i> 5.016.614 lei, echivalent cu 1.014.400 euro</p>	<p align="center"><i>Abordarea prin cost</i> 5.179.301 lei, echivalent cu 1.052.144 euro</p>	<p>2. Imobilul compus din teren, în suprafața de 1.150 mp și construcție Corp B, situat în municipiul Craiova, str. Mihai Viteazul, nr. 12A (fosta str. Mihai Viteazul, nr. 2), proprietatea Mitropoliei Olteniei - Arhiepiscopia Craiovei - Parohia Ortodoxa "Sfântul Ilie" - Craiova, județul Dolj, cartea funciara nr. 215612 UAT Craiova, identificat în planul de amplasament și delimitare, anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 400 din 28.07.2022</p>		<p align="center"><i>Abordarea prin venit</i> 5.012.163 lei, echivalent cu 1.1013.500 euro</p>	<p align="center"><i>Abordarea prin cost</i> 5.178.515 lei, echivalent cu 1.051.981 lei</p>
<p>1. Imobilul compus din teren în suprafața de 1.017 mp și construcție "Casa de Cultura a Sindicatelor", situat în municipiul Craiova, str. Frații Buzesti, nr. 23, aflat în proprietatea municipiului Craiova, județul Dolj, identificat în planul de amplasament și delimitare, anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 400 din 28.07.2022</p>									
<p align="center"><i>Abordarea prin venit</i> 5.016.614 lei, echivalent cu 1.014.400 euro</p>	<p align="center"><i>Abordarea prin cost</i> 5.179.301 lei, echivalent cu 1.052.144 euro</p>								
<p>2. Imobilul compus din teren, în suprafața de 1.150 mp și construcție Corp B, situat în municipiul Craiova, str. Mihai Viteazul, nr. 12A (fosta str. Mihai Viteazul, nr. 2), proprietatea Mitropoliei Olteniei - Arhiepiscopia Craiovei - Parohia Ortodoxa "Sfântul Ilie" - Craiova, județul Dolj, cartea funciara nr. 215612 UAT Craiova, identificat în planul de amplasament și delimitare, anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 400 din 28.07.2022</p>									
<p align="center"><i>Abordarea prin venit</i> 5.012.163 lei, echivalent cu 1.1013.500 euro</p>	<p align="center"><i>Abordarea prin cost</i> 5.178.515 lei, echivalent cu 1.051.981 lei</p>								

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

Abordarea / metoda și valorile selectate și alese	Metoda comparațiilor directe
	<p>1</p> <p>Imobilul compus din teren în suprafața de 1.017 mp și construcție "Casa de Cultura a Sindicatelor", situat în municipiul Craiova, str. Frații Buzesti, nr. 23, aflat în proprietatea municipiului Craiova, județul Dolj, identificat în planul de amplasament și delimitare, anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 400 din 28.07.2022</p> <p align="right">5.016.614 lei, echivalent cu 1.014.400 euro , din care:</p> <p>Construcții 2.161.913 lei, echivalent cu 433.987 euro</p> <p>Teren 2.854.701 lei, echivalent cu 580.413 euro</p> <p>2</p> <p>Imobilul compus din teren, în suprafața de 1.150 mp și construcție Corp B, situat în municipiul Craiova, str. Mihai Viteazul, nr. 12A (fosta str. Mihai Viteazul, nr. 2), proprietatea Mitropoliei Olteniei - Arhiepiscopia Craiovei - Parohia Ortodoxa "Sfantul Ilie" - Craiova, județul Dolj, cartea funciara nr. 215612 UAT Craiova, identificat în planul de amplasament și delimitare, anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 400 din 28.07.2022</p> <p align="right">5.012.163 lei, echivalent cu 1.013.500 euro , din care:</p> <p>Construcții 2.166.248 lei, echivalent cu 434.874 euro</p> <p>Teren 2.845.915 lei, echivalent cu 578.626 euro</p>

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 terte părți implicate în cadrul activității de evaluare, de aceea noi am presupus ca informațiile prezentate nouă de către aceștia au fost de asemenea adevărate, corecte și complete; dacă astfel de informații se dovedesc altfel, evaluarea poate fi afectată;

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

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

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

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

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

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

- Afirmățiile, analizele, opiniile și concluziile prezentate în cadrul raportului de evaluare sunt adevărate și corecte, și reprezintă opiniile și concluziile personale ale semnatarilor, considerându-le nepărtinitoare din punct de vedere profesional. Acestea sunt limitate doar de informațiile deținute și ipotezele considerate în cadrul prezentului raport de evaluare;
- Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat la cerere numai cu acordul scris prealabil al evaluatorului și verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluării;
- Remuneratia evaluatorului nu se stabilește în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..



Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietății



Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru

1. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUARII

1.1. EVALUATOR

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

1.2. CLIENT

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

1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI

MUNICIPIUL CRAIOVA și

MITROPOLIA OLTENIEI – ARHIEPISCOPIA CRAIOVEI – PAROHIA ORTODOXA –
“SFANTUL ILIE” – CRAIOVA

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETARI

1. MUNICIPIUL CRAIOVA

2. MITROPOLIA OLTENIEI – ARHIEPISCOPIA CRAIOVEI – PAROHIA ORTODOXA –
“SFANTUL ILIE” – CRAIOVA

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

Comanda/contract : Nota de comanda nr. 213599 din data de 06.12.2022

Data raportului: 28.12.2022 ;

Data inspectiei: Inspectia s-a realizat in data de 27.12.2022, in prezenta utilizatorului desemnat;

Data evaluarii: 27.12.2022;

Curs BNR valabil la data de: 27.12.2022: 1 Euro = 4,9278 lei.

1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE SUPUSE EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se refera la :

1. Imobilul compus din teren in suprafata de 1.017 mp și constructie "Casa de Cultura a Sindicatelor", situat in municipiul Craiova, str. Fratii Buzesti, nr. 23, aflat in proprietatea municipiului Craiova, județul Dolj, identificat in planul de amplasament și delimitare, anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 400 din 28.07.2022.

2. Imobilul compus din teren, în suprafața de 1.150 mp și construcție "Corp B", situat în municipiul Craiova, str. Mihai Viteazul, nr. 12A (fosta str. Mihai Viteazul, nr. 2), aflat în proprietatea Mitropoliei Olteniei - Arhiepiscopia Craiovei - Parohia Ortodoxa "Sfantul Ilie" - Craiova, identificat în înscris în Cartea funciara nr. 215612 UAT Craiova.

1.7. SCOPUL EVALUARII

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul *estimării valorii de piață a proprietăților identificate, în tranzacționării-schimbului.*

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

1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE SI METODOLOGIA EVALUARII

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

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

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

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

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

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

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

1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII

1.9.1. Etapele parcurse în procesul de documentare

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

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

1.9.2. Documente de proprietate analizate

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

- Nota de Comanda nr. 213599 din 06.12.2022;
- Hotarirea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 400 din 28.07.2022;
- Anexa nr. 1 la HCL nr. 400 din 28.07.2022, Lista cu elementele de identificare ale imobilului care trece din domeniul public în domeniul privat de interes local al municipiului Craiova;
- Anexa nr. 2 la HCL nr. 400 din 28.07.2022, Plan de amplasament și delimitare a imobilului pentru imobilul situat în Craiova, str. Frații Buzesti nr. 23, jud. Dolj;
- Anexa nr. 3 la HCL nr. 400 din 28.07.2022, Plan de amplasament și delimitare a imobilului pentru imobilul situat în Craiova, str. Mihai Viteazul, nr. 12A, jud. Dolj;
- Decizia Civilă nr. 412/2016, pronunțată în Ședința publică din data de 19.02.2016;
- Adresa acord de principiu nr. 1520 din 07.07.2022 a Mitropoliei Olteniei - Arhiepiscopia Craiovei - Parohia Ortodoxă "Sfântul Ilie" – Craiova;
- Cerere nr. 2556 din 19.05.2022 emisă de Colegiul Național "Elena Cuza";
- Adresa nr. 94889 din 15.06.2022 emisă de Direcția Patrimoniu-Serviciul Patrimoniu, solicitare acord cedare imobil;
- Fișa mijloc fix teren Frații Buzesti, nr. 23;
- Fișa mijlocului fix Casa de cultură a Sindicatelor;
- Hotarirea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 203 din 26.05.2022, privind modificarea patrimoniului;
- Anexa nr. 1 la Hotarirea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 203 din 26.05.2022, privind modificarea patrimoniului
- Solicitare nr. 363 din 08.02.2021 emisă de către Colegiul Național Elena Cuza către Primăria Craiova;
- Raspuns nr. 187924 din 14.01.2021 al Primăriei mun. Craiova către Colegiul Național „Elena Cuza”;
- Comunicare Judecătoria Craiova către Colegiul Național „Elena Cuza”, emisă la 16.11.2020 a Acțiunii în revendicare imobiliară
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 215612, număr cerere 257910 din 27.12.2022..

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

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

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

- *Standarde generale:* SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), SEV101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102), SEV 103 Raportare (IVS 103), SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104), SEV 105 Abordări și metode de evaluare;
- *Standarde pentru active bunuri imobile:* SEV230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP), GEV630 Evaluarea bunurilor imobile;

Standarde pentru utilizări specifice: SEV 400 Verificarea evaluării

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

– Nu este cazul.

1.9.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare

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

1.10. SURSELE DE INFORMARE

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

1.10.1. Informații preluate din literatura de specialitate

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

1.10.2. Informații din piața imobiliară

Informațiile cu privire la piața generală și cea specifică a imobilului au fost preluate din:

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

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

1.10.3. Alte surse de informații verificate

Informații postate în mediul online de diferite instituții publice:

- Lista monumentelor istorice din România actualizată, anexă la Ordinul Ministrului Culturii, nr. 2361/2010, publicat în Monitorul Oficial al României, anul 178 (XXII), Nr. 670 bis, vineri 1 octombrie 2010, având un caracter oficial și legal;² - **nu este cazul;**
- Listele imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic;³ - *Lista imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic încadrate în categorii de urgență* – **nu este cazul;**

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

³ Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice pune la dispoziția publicului listele imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic la nivel național - <http://www.mdap.ro/construcții/guvernarea-post-seism-a-clădirilor/programe-de-prevenire-a-riscului-seismic/-8247/-9738>

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

1.11. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

1.11.1. Ipoteze

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit avându-se în vedere următoarele ipoteze:

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

- Evaluatorul nu are cunoștința cu privire la efectuarea unei inspecții sau unui raport de mediu care să indice prezența unor factor de contaminare sau material periculoase. Evaluatorul nu a făcut niciun fel de investigație referitoare la utilizările trecute sau prezente, ale proprietății sau proprietăților învecinate, pentru a stabili dacă există vreo contaminare. Valoarea este estimată în ipoteza că nu există surse de contaminare
- Pentru determinarea valorii de piață s-a utilizat metoda comparațiilor directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022 (având în vedere tipologia proprietății imobiliare);
- Prezentul raport de evaluare s-a realizat cu inspecție la exteriorul și interiorul imobilului;
- Evaluatorul nu a realizat măsurători ale spațiilor sau ale compartimentărilor deoarece nu are calificarea prevăzută de lege;
- Toate documentele analizate în cadrul raportului de evaluare sunt menționate în cuprinsul acestuia;
- La data inspecției imobilul era folosit ca spațiu verde. În scopul declarat al prezentei evaluări, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.
- Cu ocazia inspecției am identificat pe teren am identificat pe teren copaci, arbusti și vegetație.

1.11.2. Ipoteze speciale

- La imobilul situat pe str. Frații Buzesti nr. 23, nu s-a permis accesul în interiorul construcției, inspecția făcându-se la exterior;
- Evaluarea s-a făcut în ipoteza în care finisajele interioare sunt cele menționate în Decizia Civilă nr. 412/2016.

1.12. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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

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

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

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

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

1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu-Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE IN EVALUARE

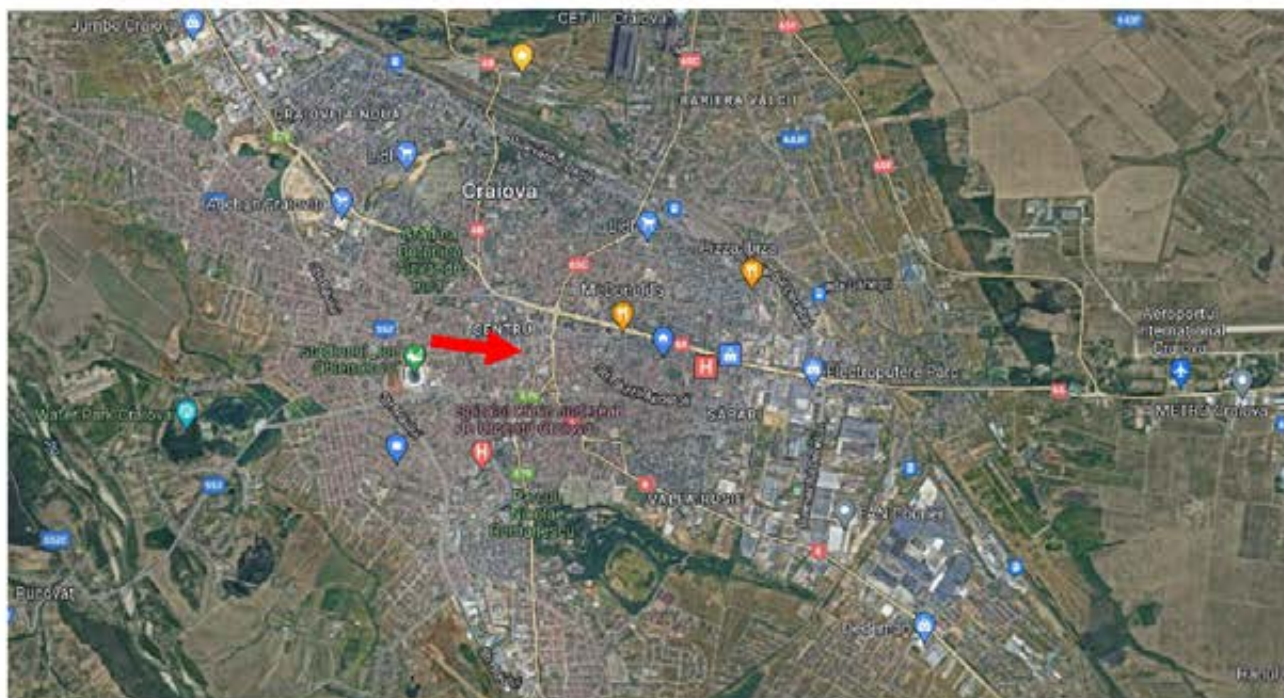
2.1. DESCRIEREA PROPRIETATIILOR IMOBILIARE EVALUATE

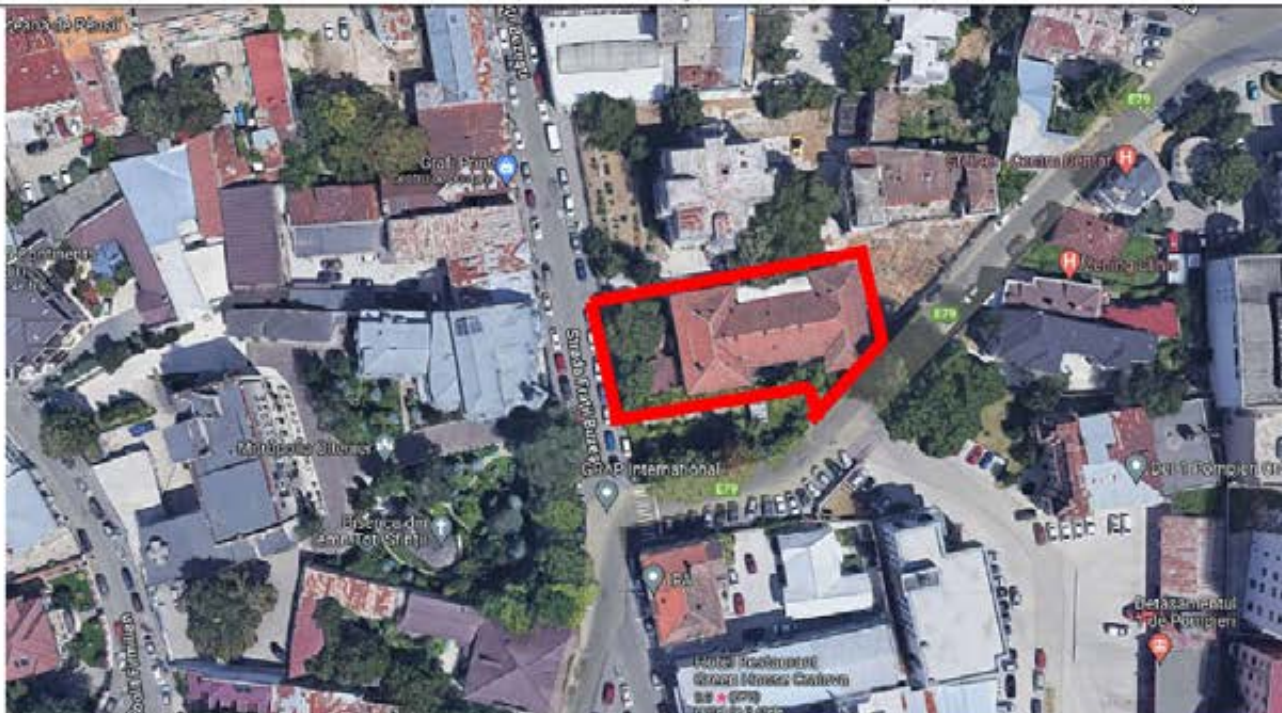
2.1.1. Imobilul compus din teren in suprafata de 1.017 mp si constructie "Casa de Cultura a Sindicatelor", situat in municipiul Craiova, str. Fratii Buzesti, nr. 23, aflat in proprietatea municipiului Craiova, judetul Dolj, identificat in planul de amplasament si delimitare, anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 400 din 28.07.2022

2.1.1.1. Identificarea proprietatii imobiliare evaluate

Prezentul raport de evaluare se refera la terenul in suprafata de 1.017 mp si constructie "Casa de Cultura a Sindicatelor", situat in municipiul Craiova, str. Fratii Buzesti, nr. 23, aflat in proprietatea municipiului Craiova, judetul Dolj, identificat in planul de amplasament si delimitare, anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 400 din 28.07.2022

Localizarea proprietății este prezentata mai jos, fiind realizata scriptic pe baza documentatiei primite.





2.1.1.2. Descrierea juridică

Imobilul ce face obiectul evaluării se afla în proprietatea **MUNICIPIULUI CRAIOVA**
Lista documentelor analizate sunt enumerate la punctul 9, capitolul 1.

Tinând cont H.C.L. nr 400 din 28.07.2022, Fișa mijlocului fix nr. Inv. 42000601 a terenului și Fișa mijlocului fix nr. Inv 12013325, imobilul ce face obiectul evaluării are următoarele date de identificare:

- a. Construcție "Casa de cultura a sindicatelor, nr. Inv. 12013325; Regim de înălțime $R_i=P+1E$; Suprafața construită $S_c=671.6$ mp; Suprafața desfășurată $S_d=1343.20$ mp, Suprafața utilă $S_u=852.81$ mp, aflată în domeniul public privat al mun. Craiova conf. HCL nr. 203/2016, A1, poz. 11
- b. Teren în suprafața de 1.017 mp, aflat în domeniul public privat al mun. Craiova conf. HCL nr. 379/2009, A3, poz. 1.

Tinând cont de Anexa nr. 2 la H.C.L. nr 400 din 28.07.2022, Plan de amplasament și delimitare a imobilului (executat de Primăria Municipiului Craiova la data de 26.04.2022, proprietatea ce face obiectul evaluării are următoarele date de identificare:

- a. Construcții
 - a1. C1 "Casa de cultura a sindicatelor, edificată în anul 1957 cu suprafața construită $S_c=669$ mp; Suprafața desfășurată $S_d=1338$ mp;
 - a2. C2-Terasă cu suprafața construită $S_c=93$ mp, ce un face obiectul prezentei documentații;
 - a3. C3- Magazie cu suprafața construită $S_c=8$ mp, ce un face obiectul prezentei documentații
- b. Teren în suprafața măsurată de 1028 mp.

Sarcini

Sarcini : destinatarul nu a pus la dispoziție un extras de carte funciara actualizat din care să reieșe situația la zi a sarcinilor.

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

2.1.1.3. Descrierea proprietatii

Descrierea zonei de amplasare

<i>Zona de amplasare</i>	Municipiul Craiova, str. Fratii Buzesti, vis a vis de Mitropolia Oltenei, in zona centrala a mun. Craiova, judetul Dolj
<i>Artere importante de circulație prin apropiere</i>	Pietonal: str. Fratii Buzesti si str. I.D. Furtunescu Auto: str. Fratii Buzesti si str. I.D. Furtunescu Calitatea rețelelor de transport: afsaltate
<i>Caracterul edilitar al zonei Utilitati edilitare</i>	Tipul zonei: rezidentiala Rețea urbană de energie electrică: existentă Rețea urbană de apă: existentă Rețea urbană de termoficare: existentă Rețea urbană de gaze: existentă Rețea urbană de canalizare: existentă Rețea urbană de telefonie: existentă Rețea urbană de transmisii de date: existentă
<i>Gradul de poluare al zonei</i>	Corespunzător traficului auto
<i>Ambient</i>	Liniștit

Descrierea construcțiilor

CI Construcție "Casa de Cultura a Sindicatelor"

Nota: Descrierea construcțiilor la interior s-a facut conform caracteristicilor prezentate in Decizia Civila nr. 412 din 2016

<i>Amplasament</i>	Pe un teren al Primariei Municipiului Craiova
<i>Nr. cad.</i>	Neidentificat
<i>Carte funciara</i>	Neidentificat
<i>Anul PIF</i>	1957
<i>Regim de inaltime</i>	P+E
<i>Bilanțul de suprafață</i>	Sc = 669 mp; Sd = 1338 mp, conform planului de amplasament si delimitare. Su = 852,81, suprafata luata din anexa nr. 1 la HCL 400/2022
<i>Caracteristici</i>	<i>Fundație:</i> caramida <i>Structura de rezistenta:</i> caramida <i>Închideri perimetrare:</i> caramida si partial din lemn <i>Planșee intermediare:</i> beton armat <i>Acoperis:</i> sarpanta lemn cu invelitoare din tigla ceramica
<i>Tâmplărie</i>	Exterioara: PVC cu geam termopan Interioare: tamplarie partiala din lemn, partiala din metal si partiala din aluminiu,
<i>Finisaje</i>	Pardoseli din parchet, beton, gresie si mozaic. Plafon in sala din lemn placate cu polistiren, pereti partiali imbracati in rigips si partial cu lambriu de lemn, iar in grupurile sanitare, placate cu faiantas
<i>Instalații și dotări edilitare</i>	Instalatie electrica, instalatia de apa si canalizare, instalatie de apa pentru prevenirea invendiilor, instalatie de gaze, instalatie de ventilatie, incalzirea se face cu centrala proprie si de la centrala

	<p>electrică cu convectori, jgeaburi, burlane și trotuar</p> <p>Finisajele și tamplăria sunt deteriorate necesitând operații de reface.</p> <p>Starea tehnică a spațiului comercial este nesatisfăcătoare</p>
<i>Concluzii rezultate în urma inspecției</i>	
<u><i>C2 Terasa</i></u>	
<i>Amplasament</i>	Pe un teren al Primăriei Municipiului Craiova
<i>Nr. cad.</i>	Neidentificat
<i>Carte funciara</i>	Neidentificat
<i>Anul PIF</i>	Dupa anul 1990
<i>Regim de inaltime</i>	Parter
<i>Bilanțul de suprafață</i>	Sc = 93 mp; Sd = 93 mp conform planului de amplasament și delimitare. Su = 93 mp
<i>Caracteristici</i>	<p><i>Fundație:</i> fara</p> <p><i>Structura de rezistență:</i> metalică</p> <p><i>Închideri perimetrice:</i> parțial din tablă, parțial fara</p> <p><i>Planșee intermediare:</i> fara</p> <p><i>Acoperis:</i> sarpanta sarpanta metalică cu învelitoare din tablă</p>
<i>Tâmplărie</i>	Fara,
<i>Finisaje</i>	Fara
<i>Instalații și dotări edilitare</i>	Fara
<i>Concluzii rezultate în urma inspecției</i>	<p>Construcția se află în stadiu avansat de degradare</p> <p>Starea tehnică a spațiului comercial este nesatisfăcătoare</p>
<u><i>C3 Magazie</i></u>	
<i>Amplasament</i>	Pe un teren al Primăriei Municipiului Craiova
<i>Nr. cad.</i>	Neidentificat
<i>Carte funciara</i>	Neidentificat
<i>Anul PIF</i>	1957
<i>Regim de inaltime</i>	Parter
<i>Bilanțul de suprafață</i>	Sc = 8 mp; Sd = 8 mp, conform planului de amplasament și delimitare. Su = 5,71 mp, obținută prin împărțirea Sd cu un coeficient de 1,4
<i>Caracteristici</i>	<p><i>Fundație:</i> usoare din cărămidă</p> <p><i>Închideri perimetrice:</i> cărămidă</p> <p><i>Planșee intermediare:</i> fara</p> <p><i>Acoperis:</i> sarpanta sarpanta metalică cu învelitoare din tablă</p>
<i>Tâmplărie</i>	Fara,
<i>Finisaje</i>	Fara
<i>Instalații și dotări edilitare</i>	Fara

Concluzii rezultate in urma inspectiei

Constructia se afla in stadiu avansat de degradare
Starea tehnică a spațiului comercial este nesatisfacatoare

2.1.1.4.Descriere teren

Amplasare

Craiova, str. Fratii Buzesti, nr. 23, judetul Dolj

Nr. cad.

Neidentificat

Carte funciara

Neidentificat

Suprafata

1.017 mp, din acte, 1.028 mp din masuratori. Suprafetele au fost luate din planul de amplasament si delimitare

Categorie teren

Intravilan curti constructii

Deschidere

18,38 ml la str. Fratii Buzesti si 17,53 ml la str. C.D. Fortunescu

Descriere

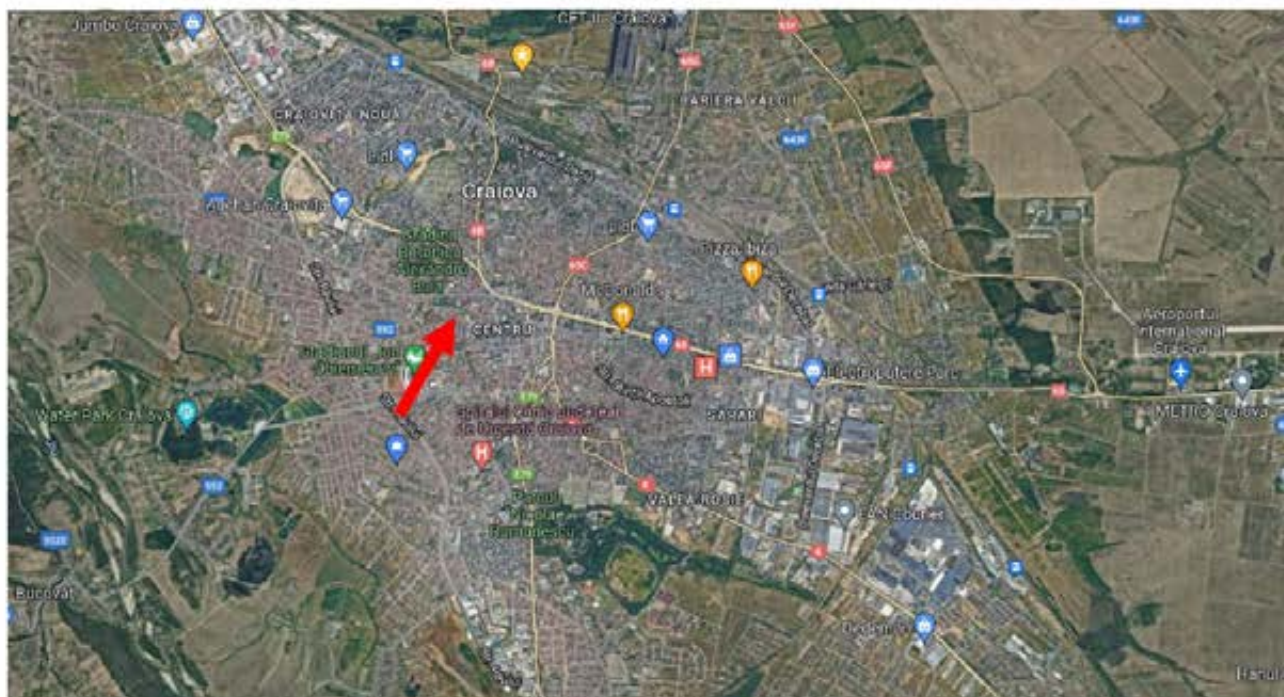
Terenul este acoperit constructia C1, C2 si C3. Terenul este imprejmuit. Terenul liber este partial acoperit cu platforma betonata.

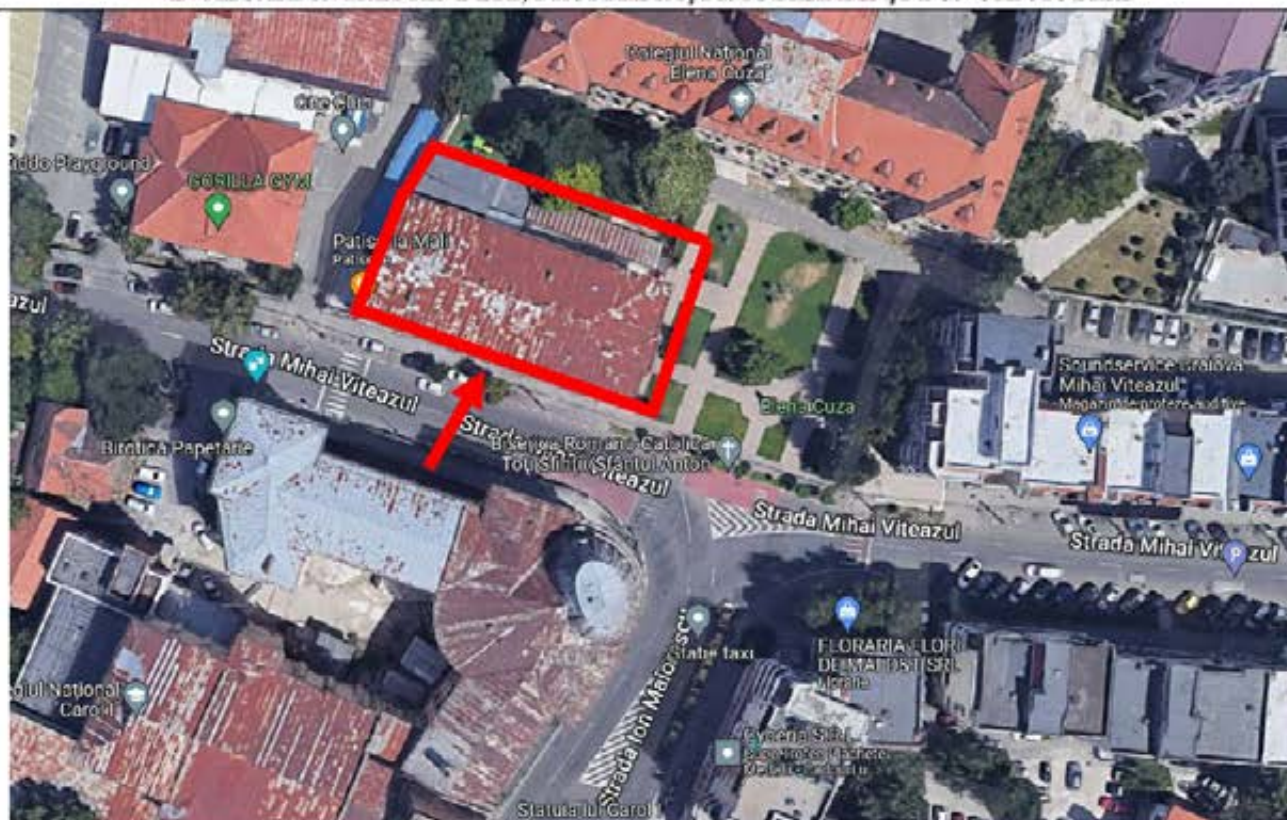
2.1.2. Imobil compus din teren, in suprafata de 1.150 mp si constructie Corp B, situat in municipiul Craiova, str. Mihai Viteazul, nr. 12A (fosta str. Mihai Viteazul, nr. 2), proprietatea Mitropoliei Olteniei - Arhiepiscopia Craiovei - Parohia Ortodoxa "Sfantul Ilie" - Craiova, cartea funciara nr. 215612

2.1.2.1. Identificarea proprietatii imobiliare evaluata

Prezentul raport de evaluare se refera la terenul in suprafata de 1.150 mp si constructie "Corp B", situat in municipiul Craiova, str. Mihai Viteazul, nr. 12A (fosta str. Mihai Viteazul, nr. 2), aflat in proprietatea Mitropoliei Olteniei - Arhiepiscopia Craiovei - Parohia Ortodoxa "Sfantul Ilie" - Craiova, identificat in inscriis in Cartea funciara nr. 215612 UAT Craiova.

Localizarea proprietății este prezentata mai jos, fiind realizata scriptic pe baza documentatiei primite.





2.1.2.2. Descrierea juridică

Imobilul ce face obiectul evaluării se afla în proprietatea Mitropoliei Olteniei - Arhiepiscopia Craiovei - Parohia Ortodoxa "Sfântul Ilie" - Craiova

Lista documentelor analizate sunt enumerate la punctul 9, capitolul 1.

Tinând cont de Anexa nr. 3 la H.C.L. nr 400 din 28.07.2022, imobilul ce face obiectul evaluării are următoarele date de identificare:

- a. Construcție "Corp B", și
- b. Teren în suprafață de 1.150 mp, aflat în proprietatea Mitropoliei Olteniei - Arhiepiscopia Craiovei - Parohia Ortodoxa "Sfântul Ilie" - Craiova.

Tinând cont de extrasul de carte funciara informativa nr. 215612 UAT Craiova, nr. cerere 257910 din 27.12.2022, proprietatea ce face obiectul evaluării are următoarele date de identificare:

- a. Construcții
 - a1. C1 "Casa de cultura a sindicatelor, edificată în anul 1957 cu suprafața construită Sc=669 mp; Suprafața desfurată Sd=1338 mp;
 - a2. C2-Terasă cu suprafața construită Sc=93 mp, ce un face obiectul prezentei documentații;
 - a3. C3- Magazie cu suprafața construită Sc=8 mp, ce un face obiectul prezentei documentații
- b. Teren cu 1.150 mp, din acte și 1.142 mp din măsurători

2.1.2.3. Sarcini

Sarcini : conform extrasului de carte funciara pus la dispoziție, imobilul este liber de sarcini.

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

2.1.2.4. Descrierea proprietatii

<i>Descrierea zonei de amplasare</i>	
<i>Zona de amplasare</i>	Municipiul Craiova, str. Mihail Viteazul, nr. 12A, vis a vis de Colegiul Carol I, in imediata vecinatate a Colegiului Elena Cuza, in zona centrala a mun. Craiova, judetul Dolj
<i>Artere importante de circulație prin apropiere</i>	Pietonal: str. Mihai Viteazul Auto: str. Mihai Viteazul Calitatea rețelelor de transport: afsaltate
<i>Caracterul edilitar al zonei</i>	Tipul zonei: mixta
<i>Utilitati edilitare</i>	Rețea urbană de energie electrică: existentă Rețea urbană de apă: existentă Rețea urbană de termoficare: existentă Rețea urbană de gaze: existentă Rețea urbană de canalizare: existentă Rețea urbană de telefonie: existentă Rețea urbană de transmisii de date: existentă
<i>Gradul de poluare al zonei</i>	Corepunzător traficului auto
<i>Ambient</i>	Liniștit
 <u>Descrierea construcțiilor</u>	
<u>C1 Scoala</u>	
<i>Amplasament</i>	Pe un teren al Mitropoliei Olteniei - Arhiepiscopia Craiovei - Parohia Ortodoxa "Sfantul Ilie" - Craiova
<i>Nr. cad.</i>	215612-C1
<i>Carte funciara</i>	215612 UAT Craiova
<i>Anul PIF</i>	1939
<i>Regim de inaltime</i>	P+E
<i>Bilanțul de suprafață</i>	Sc=756 mp; Sd=1.512 mp. Suprafetele au fost luate din estrasul CF. Su = 1.080 mp, obtinuta prin impartirea Sd cu un coeficient de 1,4
<i>Caracteristici</i>	<i>Fundație:</i> caramida <i>Structura de rezistenta:</i> caramida <i>Închideri perimetrare:</i> caramida si partial din lemn <i>Planșee intermediare:</i> beton armat <i>Acoperis:</i> sarpanta lemn cu invelitoare din tabla
<i>Tâmplărie</i>	Exterioara: Lemn Interioare: tamplarie partiala din lemn, partiala din PVC cu geam termopan
<i>Finisaje</i>	Pardoseli din gresie in holuri si grupurile sanitare, ciment pe scari, parcheti in salile de curs, zugraveri lavabile, peretii din grupurile sanitare acoperiti partial cu gresie
<i>Instalații și dotări edilitare</i>	Instalatie electrica, instalatia de apa si canalizare racordate la rețeaua urbana, instalatia de incalzire este formata din radiatoare din fonta racordate la sistemul de termoficare, incalzirea se face

<i>Concluzii rezultate in urma inspectiei</i>	Finisajele interioare si exterioare si tamplaria sunt deteriorate necesitand operatii refacere. Constructia este utilizata ca scoala. Starea tehnică a spațiului comercial este nesatisfacatoare
 <u>C2 Anexa</u>	
<i>Amplasament</i>	Pe un teren al Mitropoliei Olteniei - Arhiepiscopia Craiovei - Parohia Ortodoxa "Sfantul Ilie" - Craiova
<i>Nr. cad.</i>	215612-C2
<i>Carte funciara</i>	215612 UAT Craiova
<i>Anul PIF</i>	1939
<i>Regim de inaltime</i>	Parter
<i>Bilanțul de suprafață</i>	Sc=50 mp; Sd=50 mp. Suprafetele au fost luate din estrasul CF. Su = 35,71 mp, obtinuta prin impartirea Sd cu un coeficient de 1,4
<i>Caracteristici</i>	<i>Fundație:</i> caramida <i>Structura de rezistenta:</i> caramida <i>Închideri perimetrare:</i> caramida si partial din lemn <i>Planșee intermediare:</i> beton armat <i>Acoperis:</i> terasa cu hidroizolatie
<i>Tâmplărie</i>	PVC cu geam termopan
<i>Finisaje</i>	Pardoseli din parchet laminat, zugraveli lavabile
<i>Instalații și dotări edilitare</i>	Instalatii electrice, instalatia de incalzire este formata din radatoare din otel racordate la rețeaua urbana de termoficare
<i>Concluzii rezultate in urma inspectiei</i>	Starea tehnică a spațiului comercial este satisfacatoare
 <u>C3 Anexa</u>	
<i>Amplasament</i>	Pe un teren al Mitropoliei Olteniei - Arhiepiscopia Craiovei - Parohia Ortodoxa "Sfantul Ilie" - Craiova
<i>Nr. cad.</i>	215612-C3
<i>Carte funciara</i>	215612 UAT Craiova
<i>Anul PIF</i>	1939
<i>Regim de inaltime</i>	Parter
<i>Bilanțul de suprafață</i>	Sc= 72 mp; Sd=72 mp. Suprafetele au fost luate din estrasul CF
<i>Caracteristici</i>	<i>Fundație:</i> caramida <i>Structura de rezistenta:</i> caramida <i>Închideri perimetrare:</i> caramida si partial din lemn <i>Planșee intermediare:</i> beton armat <i>Acoperis:</i> terasa cu hidroizolatie
<i>Tâmplărie</i>	Lemn si metalica
<i>Finisaje</i>	Pardoseli din ciment
<i>Instalații și dotări edilitare</i>	Instalatii electrice,

<i>Concluzii rezultate in urma inspectiei</i>	Starea tehnică a spațiului comercial este nesatisfacatoare
<u><i>C4 Anexa</i></u>	
<i>Amplasament</i>	Pe un teren al Mitropoliei Olteniei - Arhiepiscopia Craiovei - Parohia Ortodoxa "Sfantul Ilie" - Craiova
<i>Nr. cad.</i>	215612-C4
<i>Carte funciara</i>	215612 UAT Craiova
<i>Anul PIF</i>	1939
<i>Regim de inaltime</i>	Parter
<i>Bilanțul de suprafață</i>	Sc=39 mp; Sd=39 mp. Suprafetele au fost luate din estrasul CF. Su = 27,86 mp, obtinuta prin impartirea Sd cu un coefficient de 1,4
<i>Caracteristici</i>	<i>Fundație:</i> fara <i>Structura de rezistenta:</i> metalica <i>Închideri perimetrare:</i> partial din tabla, partial fara <i>Planșee intermediare:</i> fara <i>Acoperis:</i> sarpanta sarpanta metalica cu invelitoare din tabla
<i>Tâmplărie</i>	Fara,
<i>Finisaje</i>	Fara
<i>Instalații și dotări edilitare</i>	Fara
<i>Concluzii rezultate in urma inspectiei</i>	Constructia se afla in stadiu avansat de degradare Starea tehnică a spațiului comercial este nesatisfacatoare
<u><i>C5 Anexa</i></u>	
<i>Amplasament</i>	Pe un teren al Mitropoliei Olteniei - Arhiepiscopia Craiovei - Parohia Ortodoxa "Sfantul Ilie" - Craiova
<i>Nr. cad.</i>	215612-C5
<i>Carte funciara</i>	215612 UAT Craiova
<i>Anul PIF</i>	1939
<i>Regim de inaltime</i>	Parter
<i>Bilanțul de suprafață</i>	Sc= 51 mp; Sd=51 mp. Suprafetele au fost luate din estrasul CF. Su = 36,43 mp, obtinuta prin impartirea Sd cu un coefficient de 1,4
<i>Caracteristici</i>	<i>Fundație:</i> fara <i>Structura de rezistenta:</i> metalica <i>Închideri perimetrare:</i> fara <i>Planșee intermediare:</i> fara <i>Acoperis:</i> sarpanta sarpanta metalica cu invelitoare din tabla
<i>Tâmplărie</i>	Fara,
<i>Finisaje</i>	Fara
<i>Instalații și dotări edilitare</i>	Fara

*Concluzii rezultate în urma
inspecției* Construcția se află în stadiu avansat de degradare
Starea tehnică a spațiului comercial este nesatisfăcătoare

2.1.2.5. Descriere teren

Amplasare

Craiova, str. Mihai Viteazul, nr. 12A, județul Dolj

Nr. cad.

Neidentificat

Carte funciara

Neidentificat

Suprafata

1.150 mp, din acte, 1.42 mp din masuratori. Suprafetele au fost luate din extrasul de carte funciara pus la dispozitie

Categorie teren

Intravilan curti constructii

Deschidere

43,52 ml la str. Mihai Viteazul

Descriere

Terenul este acoperit constructia C1, C2, C3, C4 si C5. Terenul nu este imprejmuit. Terenul liber este acoperit cu platforma betonata.

3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE

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

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

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

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

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

3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

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

3.1.1. Imobilul compus din teren in suprafata de 1.017 mp si constructie "Casa de Cultura a Sindicatelor", situat in municipiul Craiova, str. Fratii Buzesti, nr. 23, aflat in proprietatea municipiului Craiova, judetul Dolj, identificat in planul de amplasament si delimitare, anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 400 din 28.07.2022

Astfel, ținând cont de specificul zonei (preponderent comerciala) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea construcțiilor cu destinație comerciala și a terenurilor aferente, situate în zona comerciala centrala a Mun. Craiova, zona Hotelului Green Hause și Mitropoliei Olteniei. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona centrala a mun. Craiova

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

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

În analiza acestei piețe am investigat și aspecte legate de situația economică a localității, populația sa, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și respectiv oferta competitivă pentru tipul de proprietate mai sus menționat.

3.1.2. Imobil compus din teren, în suprafața de 1.150 mp și construcție Corp B, situat în municipiul Craiova, str. Mihai Viteazul, nr. 12A (fosta str. Mihai Viteazul, nr. 2), proprietatea Mitropoliei Olteniei - Arhiepiscopia Craiovei - Parohia Ortodoxa "Sfantul Ilie" - Craiova, cartea funciara nr. 215612

Astfel, ținând cont de specificul zonei (preponderent mixta) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a construcțiilor cu destinație de învățământ și terenurilor aferente situate în zona mixta centrală a Mun. Craiova, zona Colegiilor Elena Cuza și Carol I. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona mediană al mun. Craiova

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

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

În analiza acestei piețe am investigat și aspecte legate de situația economică a localității, populația sa, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și respectiv oferta competitivă pentru tipul de proprietate mai sus menționat.

3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE

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

Orașul Craiova este situat în centrul regiunii istorice Oltenia, într-o zonă de relief relativ joasă de câmpie, făcând parte din întinsa Câmpie Română. Mai exact, Craiova este așezată în Câmpia Olteniei, iar altitudinea medie la care se află orașul este de 100 m înălțime. Clima din orașul Craiova este temperat-continentală de câmpie cu puternice influențe venite dinspre Marea Mediterană datorită 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.

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

3.3. OFERTA COMPETITIVA

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

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

In general oferta de imobile de tipul celui evaluat, situat pe str. Fratii Buzesti, nr. 23 este mai mare in comparatie cu dimensiunile cererii. Datorita dezechilibrului dintre cererea solvabila si oferta efectiva, numarul imobilelor comparabile ofertate pe piata este in crestere, aspect favorizat de contractia pietei imobiliare datorata crizei economice.

Pentru imobilul situat pe str. Mihai Viteazul, nr. 2, oferta de imobile de tipul celui evaluat este mica in comparatie cu dimensiunile cererii. Datorita dezechilibrului dintre cererea mica si oferta efectiva, numarul imobilelor comparabile ofertate pe piata este mica, aspect favorizat de contractia pietei imobiliare datorata crizei economice si a destinatiei speciale a imobilului.

3.4. CEREREA SOLVABILA

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

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

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

Cererea pentru proprietatea imobiliară subiect, situata pe str. Fratii Buzesti, nr. 23, vine în principal de la persoanele fizice/juridice care doresc sa-si desfasoare activitati comerciale in această locație.

Deoarece achiziționarea unei proprietăți de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani relativ mare, si necesitatea recuperarii investitiei prin desfasurarea activitatiilor comerciale, cererea pentru proprietăți similare este moderata. Mai mult, o bună parte a potențialilor cumpărători solvabili preferă achiziționarea unui teren liber și edificarea unei constructii după preferințele și nevoile proprii.

Pentru imobilul situat pe str. Mihai Viteazul, nr. 2, cererea vine in principal de la persoanele juridice ce is desfasoara activitatea de vataman.t

3.5. ECHILIBRU PIETEI. PREVIZIUNI

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

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

4 EVALUAREA PROPRIUZISA

4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

Analiza se efectueaza intr- una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a imobilului – utilizare actuala;
- cea mai buna utilizare a imobilului – utilizare alternativa.

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

4.1.1. Imobilul compus din teren in suprafata de 1.017 mp si constructie "Casa de Cultura a Sindicatelor", situat in municipiul Craiova, str. Fratii Buzesti, nr. 23, aflat in proprietatea municipiului Craiova, judetul Dolj, identificat in planul de amplasament si delimitare, anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 400 din 28.07.2022

Utilizarile probabile in mod rezonabil

In cadrul analizei de piata, au fost observate constructiile si terenurile aferente, cu destinatii actuale sau alternative, fata de proprietatea subiect. Zona beneficiază de toate utilitățile edilitare și de acces facil la linii de transport local. Zona este preponderent comerciala, formată din constructii cu destinatie comerciala, birouri si sedii administrative.

Proprietatea ce face obiectul evaluarii are destinatie de spatiu comercial cu destinatie de recreere si alimentatie publica. Utilizarea actuala – spatiu comercial cu destinatie de recreere si alimentatie publica, se presupune a fi utilizarea probabila in mod rezonabil, deoarece nu exista indicatii din piata care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea proprietatii.

Avand in vedere locatia proprietatii, utilizarea probabila in mod rezonabil este cea de spatiu comercial cu destinatie de recreere si alimentatie publica.

Observarea vecinatatilor nu releva alte aspecte care ar putea afecta legal aceste utilizari. Data fiind situatia actuala a proprietatii, localizarea si vecinatatile, dezvoltarea urbanistica a zonei si subpiata specifica analizata, se observa ca nu exista o utilizare alternativa care indeplineasca toate testele de eficiente economica.

Utilizarea actuala de spatiu comercial cu destinatie de recreere si alimentatie publica, este cea care indeplineste urmatoarele testele. Aceasta este:

- **permisa legal:** Conform documentelor puse la dispozitie, destinatia actuala este de casa de cultura, recreere, terasa, si magazie de depozitare, si teren aferent. Din analiza documentelor, reiese ca nu exista restrictii legale pentru o utilizare atlernaitva.
- **fizic posibila:** caracteristicile fizice ale imobilului permite atat folosirea acestuia ca spatiu de cultura, cat si alternativa ca spatiu comercial. Nu am avut informatii cu privire la expertiza tehnica incadrata la o clasa de risc seismic

- **fezabilitatea financiara si maxima productivitate:** in zona exista si alte proprietati cu o atractivitate egala, utilizate ca proprietati similare cu proprietatea de evaluat. Avand in vedere locatia proprietatii, faptul ca amplasamentele similare, indica existenta cererii pentru astfel de imobile, precum si vecinatatile sale, utilizarile probabile in mod rezonabil sunt cele de spatiu comercial sau spatiu birouri.

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

4.1.2. Imobil compus din teren, in suprafata de 1.150 mp si constructie Corp B, situat in municipiul Craiova, str. Mihai Viteazul, nr. 12A (fosta str. Mihai Viteazul, nr. 2), proprietatea Mitropoliei Olteniei - Arhiepiscopia Craiovei - Parohia Ortodoxa "Sfantul Ilie" - Craiova, cartea funciara nr. 215612

In cadrul analizei de piata, au fost observate constructiile si terenurile aferente, cu destinatii actuale sau alternative, fata de proprietatea subiect. Zona beneficiază de toate utilitățile edilitare și de acces facil la linii de transport local. Zona este preponderent mixta, formată din constructii si terenuri aferente cu destinatie de invatamant, spatii comerciale la parter de bloc si spatii rezidentiale existente in blocuri cu regim de inaltime P+4E.

Proprietatea ce face obiectul evaluarii are destinatie de scoala in care se desfasoara cursuri primar si gimnazial de invatamant.

Utilizarea actuala – spatiu comercial cu destinatie de recreere si alimentatie publica, se presupune a fi utilizarea probabila in mod rezonabil, deoarece nu exista indicatii din piata care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea terenului construit.

Avand in vedere locatia proprietatii, utilizarea probabila in mod rezonabil este cea de scoala in care se desfasoara cursuri primar si gimnazial de invatamant.

Observarea vecinatatilor nu releva alte aspecte care ar putea afecta legal aceste utilizari. Data fiind situatia actuala a proprietatii, localizarea si vecinatatile, dezvoltarea urbanistica a zonei si subpiata specifica analizata, se observa ca nu exista o utilizare alternativa care indeplineasca toate testele de eficiente economica.

Utilizarea actuala de scoala in care se desfasoara cursuri primar si gimnazial de invatamant, este cea care indeplineste urmatoarele testele. Aceasta este:

- **permisa legal:** Conform documentelor puse la dispozitie, destinatia actuala este de scoala in care se desfasoara cursuri primar si gimnazial de invatamant, si teren aferent. Din analiza documentelor, reiese ca nu exista restrictii legale pentru o utilizare alternativa.
- **fizic posibila:** caracteristicile fizice ale imobilului permite utilizarea ca scoala in care se desfasoara cursuri primar si gimnazial de invatamant. Pentru o utilizare alternativa este necesar autorizatii si lucrari de schimbare de destinatiei. Nu am avut informatii cu privire la expertiza tehnica incadrata la o clasa de risc seismic
- **fezabilitatea financiara si maxima productivitate:** in zona exista si alte proprietati cu o atractivitate egala, utilizate ca proprietati similare cu proprietatea de evaluat. Avand in vedere locatia proprietatii, faptul ca amplasamentele similare, indica existenta cererii pentru astfel de imobile, precum si vecinatatile sale, utilizarea probabila este cea de scoala in care se desfasoara cursuri primar si gimnazial de invatamant

Analiza urbanistica reflecta fezabilitatea financiara a utilizarii proprietatii ca scoala primara si gimnaziala. Pentru proprietatea imobiliara analizata nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea

4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE

Având în vedere scopul acestei evaluări, 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.

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

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

- Abordarea prin venit - metoda capitalizării directe;
- Abordarea prin cost – metoda costului de înlocuire net;
- Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului.

4.2.1. Abordarea prin venit-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 veniturii 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 este: Valoare = Venitul Net din Exploatare (VNE) împărțit la Rata de capitalizare (c).

Elementele utilizate în aplicarea metodei pe baze de rate sunt:

- venitul brut potențial (VBP) anual,
- venitul brut efectiv (VBE) anual,
- venitul net efectiv (VNE) anual,
- rata de capitalizare a veniturilor nete.

Variabilele utilizate în estimarea valorii sunt următoarele:

1. *Imobilul compus din teren în suprafața de 1.017 mp și construcție "Casa de Cultura a Sindicatelor", situat în municipiul Craiova, str. Frații Buzesti, nr. 23, aflat în proprietatea municipiului Craiova, județul Dolj, identificat în planul de amplasament și delimitare, anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 400 din 28.07.2022*

- Suprafața închiriată: suprafețele utile a construcțiilor;
- Construcțiile nu erau închiriate la momentul evaluării;
- Chiria de piață (per mp, util lunar): C1 Casa de cultura a sindicatelor 11 eur/mp/lună, C2 Terasă 3 eur/mp/lună, C3 Magazie 0 eur/mp/lună;
- Periodicitatea per contract de închiriere: presupus 12 luni;
- Grad de neocupare considerat: 8,33%;
- Taxa proprietate: medie 1,4% din valoarea obținută prin cost;
- Asigurare: medie 0,2% din valoarea obținută prin cost;
- Cheltuieli nerecuperabile 15% din VBE;
- Rata de capitalizare: 9%;

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

- Cheltuielile de reparatii refacere estimate sunt in valoare de 42641 euro (852,81 mp x 50 euro/mp);
- Valorile aferente constructiilor s-au obtinut tinand cont de ponderea valorii constructiei in total valoare proprietate.

2. Imobilul compus din teren in suprafata de 1.017 mp si constructie "Casa de Cultura a Sindicatelor", situat in municipiul Craiova, str. Fratii Buzesti, nr. 23, aflat in proprietatea municipiului Craiova, judetul Dolj, identificat in planul de amplasament si delimitare, anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 400 din 28.07.2022

- Suprafata inchiriabila: suprafetele utile a constructiilor;
- Constructiile nu erau inchiriate la momentul evaluarii;
- Chiria de piata (per mp. util lunar): C1 Scoala 8 eur/mp/luna, C2 Anexa 5 eur/mp/luna, C3 Anexa 2 eur/mp/luna, C4 Anexa 1 eur/mp/luna, C4 Anexa 1 eur/mp/luna;
- Periodicitatea per contract de inchiriere: presupus 12 luni;
- Grad de neocupare considerat: 8,33%;
- Taxa proprietate: medie 0% din valoarea obtinuta prin cost;
- Asigurare: medie 0,2% din valoarea obtinuta prin cost;
- Cheltuieli nerecuperabile 5% din VBE;
- Rata de capitalizare: 9%;
- Cheltuielile de reparatii refacere estimate sunt in valoare de 54000 euro (1.080 mp x 50 euro/mp);

Valorile aferente constructiilor s-au obtinut tinand cont de ponderea valorii constructiei in total valoare proprietate

In corelatie cu elementele prezentate mai sus si detaliile de calcul din anexele 1.1.1 si 1.1.2., apreciem ca valoarea estimata pentru imobilul obiect al evaluarii este de :

Denumire imobil	Valoare estimata venit	
1 Imobil compus din teren in suprafata de 1.017 mp si constructie "Casa de Cultura a Sindicatelor", situat in municipiul Craiova, str. Fratii Buzesti, nr. 23, aflat in proprietatea municipiului Craiova, din care:	5.016.614 lei	1.014.400 euro
<i>1.1. Constructie "Casa de Cultura a Sindicatelor", din care:</i>	<i>2.161.913 lei</i>	<i>433.987 euro</i>
1.1.1. C1 Casa de cultura a sindicatelor	2.145.358 lei	430.664 euro
1.1.2. C2 Terasa	9.114 lei	1.830 euro
1.1.3. C3 Magazie	7.440 lei	1.494 euro
<i>1.2. Teren intravilan aferent constructiei</i>	<i>2.854.701 lei</i>	<i>580.413 euro</i>
2 Imobil compus din teren, in suprafata de 1.150 mp si constructie Corp B, situat in municipiul Craiova, str. Mihai Viteazul, nr. 12A (fosta str. Mihai Viteazu, nr. 2), proprietatea Mitropoliei Olteniei - Arhiepiscopia Craiovei - Parohia Ortodoxa "Sfantul Ilie" - Craiova, cartea funciara nr. 215612, din care:	5.012.163 lei	1.013.500 euro
<i>2.1. Constructie Corp B, din care:</i>	<i>2.166.248 lei</i>	<i>434.874 euro</i>
2.1.1. Scoala	1.985.990 lei	398.687 euro
2.1.2. Anexa	63.893 lei	12.827 euro
2.1.3. Anexa	94.447 lei	18.960 euro
2.1.4. Anexa	9.473 lei	1.902 euro
2.1.5. Anexa	12.444 lei	2.498 euro
<i>2.2. Teren intravilan aferent constructiei</i>	<i>2.845.915 lei</i>	<i>578.626 euro</i>

4.2.2. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost se bazează pe principiul substituției, aplicat fie unui active individual, fie unei entități economice, potrivit căruia un cumpărător prudent și informat ar plăti pentru un bun cel mult costul de achiziție sau de producție al unui înlocuitor cu aceeași utilitate.

Metoda costului presupune că valoarea maximă a unui bun pentru un cumpărător cunoscător este suma care este necesară pentru a cumpara ori a construi un bun nou cu utilitate echivalentă.

Costul actual a bunurilor evaluate, a fost asimilat costului de înlocuire (nou), cel al unor bunuri noi cu proprietăți și caracteristici asemănătoare

Acest cost a fost luat din oferte de pe piață și diminuat cu deprecierea din orice cauze: fizice, funcționale și economice, obținându-se costul de înlocuire net.

Pe scurt, abordarea prin costuri se poate reduce la următoarea formulă:

$$\text{Valoarea de piață} = \text{Costul actual} - \text{Depreciere}$$

Deprecierea reprezintă o pierdere de valoare față de costul nou al unui bun ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta un bun și cu care operează această metodă sunt:

Uzura fizică – evidențiată de deteriorări fizice.

Aceasta poate avea două componente:

- uzura fizică recuperabilă – se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată;

- uzura fizică nerecuperabilă – se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice.

Neadekvare funcțională – este data de demodare, neadekvare din punct de vedere al tehnologic, etc.

Se poate manifesta sub două aspecte:

- neadekvare funcțională recuperabilă – se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, înlocuire, modernizare sau supradimensionări;

- neadekvare funcțională nerecuperabilă care poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul nou, dar care ar trebui inclus sau de un element inclus în costul nou, dar care nu ar trebui inclus.

Depreciere economică (din cauze externe) – se datorează unor factori externi bunului mobil cum ar fi modificarea raportului cerere-ofertă, finanțare, vechime, etc.

În urma evaluării și calculelor efectuate (Anexele nr. 1.2.1.1., 1.2.1.2, 1.2.1.3, 1.2.2.1, 1.2.2.2, 1.2.2.3, 1.2.2.4 și 1.2.2.5.), valoarea de piață pentru imobilele ce fac obiectul evaluării estimată prin abordarea prin costuri este:

Denumire imobil	Valoare estimata cost	
1 Imobil compus din teren in suprafata de 1.017 mp si constructie "Casa de Cultura a Sindicatelor", situat in municipiul Craiova, str. Fratii Buzesti, nr. 23, aflat in proprietatea municipiului Craiova, din care:	5.179.301 lei	1.052.144 euro
<i>1.1. Constructie "Casa de Cultura a Sindicatelor", din care:</i>	<i>2.324.600 lei</i>	<i>471.732 euro</i>
1.1.1. C1 Casa de cultura a sindicatelor	2.306.800 lei	468.120 euro
1.1.2. C2 Terasa	9.800 lei	1.989 euro
1.1.3. C3 Magazie	8.000 lei	1.623 euro
<i>1.2. Teren intravilan aferent constructiei</i>	<i>2.854.701 lei</i>	<i>580.413 euro</i>

Denumire imobil	Valoare estimata cost	
2 Imobil compus din teren, in suprafata de 1.150 mp si constructie Corp B, situat in municipiul Craiova, str. Mihai Viteazul, nr. 12A (fosta str. Mihai Viteazu, nr. 2), proprietatea Mitropoliei Olteniei - Arhiepiscopia Craiovei - Parohia Ortodoxa "Sfantul Ilie" - Craiova, cartea funciara nr. 215612, din care:	5.178.515 lei	1.051.981 euro
<i>2.1. Constructie Corp B, din care:</i>	<i>2.332.600 lei</i>	<i>473.355 euro</i>
<i>2.1.1. Scoala</i>	<i>2.138.500 lei</i>	<i>433.966 euro</i>
<i>2.1.2. Anexa</i>	<i>68.800 lei</i>	<i>13.962 euro</i>
<i>2.1.3. Anexa</i>	<i>101.700 lei</i>	<i>20.638 euro</i>
<i>2.1.4. Anexa</i>	<i>10.200 lei</i>	<i>2.070 euro</i>
<i>2.1.5. Anexa</i>	<i>13.400 lei</i>	<i>2.719 euro</i>
<i>2.2. Teren intravilan aferent constructiei</i>	<i>2.845.915 lei</i>	<i>578.626 euro</i>

4.2.2. Metoda comparatiilor directe pentru estimarea valorii de piata a terenurilor

Metodele de evaluare a terenului liber sunt urmatoarele: comparatia directa, extractia, alocarea, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii.

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

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

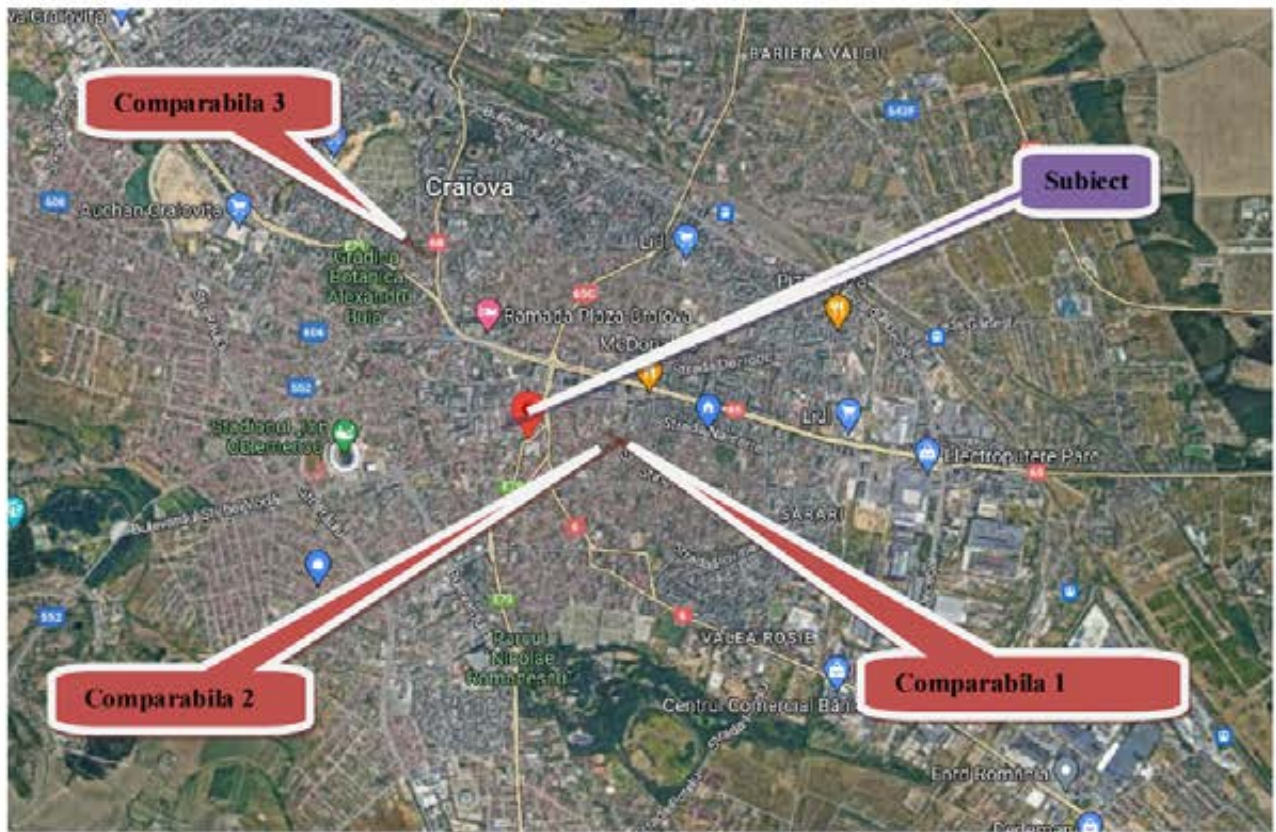
Corectiile procentuale care se aplica preturilor unor tranzactii comparabile, reflecta superioritatea sau inferioritatea proprietatii comparabile, avand in vedere elementele de comparatie. Instrumentul de lucru pentru efectuarea corectiilor este grila de piata care reprezinta un tablou ce are pe linii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

In partea de jos a grilei exista o sectiune de analiza a rezultatelor cu doua linii: total corectii exprimate absolut si procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzactiilor fata de proprietatea evaluata si sa selecteze valoarea finala.

Tranzactiile care necesita cele mai mici corectii vor avea ponderea cea mai mare in alegerea valorii finale. În acelasi timp, ponderea va reflecta si increderea pe care o are evaluatorul in datele privind tranzactiile comparabile.

Pentru a aplica aceasta metoda, evaluatorul a selectat un numar de 3 comparabile in urma analizei a ofertelor existente pe piata, verificate si existente pe piata, existente pe piata, in scopul determinarii caracteristicilor diferite de cele ale proprietatii subiect; un numar de comparabile, pozitionate ca mai jos, au fost analizate comparativ cu proprietatile subiect:

1 Imobil compus din teren in suprafata de 1.017 mp si constructie "Casa de Cultura a Sindicatelor", situat in municipiul Craiova, str. Fratii Buzesti, nr. 23, aflat in proprietatea municipiului Craiova



Proprietatea subiect este marcata in culoare albastra, ofertele analizate sunt prezentate in culoare rosie. Comparabilele sunt prezentate in anexa 1.3.1.1. Grila de piata si explicarea ajustarilor sunt prezentate in Anexa 1.3.1.2. Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai apropiata comparabila de subiect este comparabila 1 (are cea mai mica ajustare totala bruta). Avand in vedere aceste ajustari si detaliile de calcul din Anexa 1.3.1.2. din aceasta sectiune, estimam ca **valoarea de piata a terenului este 580.413 euro, echivalent a 564,60 euro/mp.**

2 Imobil compus din teren, in suprafata de 1.150 mp si constructie Corp B, situat in municipiul Craiova, str. Mihai Viteazul, nr. 12A (fosta str. Mihai Viteazu, nr. 2), proprietatea Mitropoliei Olteniei - Arhiepiscopia Craiovei - Parohia Ortodoxa "Sfantul Ilie" - Craiova, cartea funciara nr. 215612



Proprietatea subiect este marcata in culoare albastra, ofertele analizate sunt prezentate in culoare rosie. Comparabilele sunt prezentate in anexa 1.3.2.1. Grila de piata si explicarea ajustarilor sunt prezentate in Anexa 1.3.2.2. Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai apropiata comparabila de subiect este comparabila 1 (are cea mai mica ajustare totala bruta). Avand in vedere aceste ajustari si detaliile de calcul din Anexa 1.3.2.2. din aceasta sectiune, estimam ca **valoarea de piata a terenului este 578.626 euro, echivalent a 506,68 euro/mp.**

3 ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru a înțelege rezultatele la care a ajuns evaluatorul în acest raport am dorit sa 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 si este un concept fundamental in practica evaluarii.

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 urmatoarele metode definite de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR editia 2022:

- Abordarea prin venit - metoda capitalizarii directe;
- Abordarea prin cost – metoda costului de inlocuire net;
- Metoda comparatiilor directe pentru estimarea valorii de piata a terenului.

Pe baza informațiilor disponibile la data evaluării, precum și a cantității și calității acestora estimez că valoarea de piață a proprietății imobiliare supusă evaluării este cea obținută prin metoda capitalizării veniturilor, anume:

Denumire imobil	Valoare estimata venit	
1 Imobil compus din teren in suprafata de 1.017 mp si constructie "Casa de Cultura a Sindicatelor", situat in municipiul Craiova, str. Fratii Buzesti, nr. 23, aflat in proprietatea municipiului Craiova, din care:	5.016.614 lei	1.014.400 euro
<i>1.1. Constructie "Casa de Cultura a Sindicatelor", din care:</i>	<i>2.161.913 lei</i>	<i>433.987 euro</i>
1.1.1. C1 Casa de cultura a sindicatelor	2.145.358 lei	430.664 euro
1.1.2. C2 Terasa	9.114 lei	1.830 euro
1.1.3. C3 Magazie	7.440 lei	1.494 euro
<i>1.2. Teren intravilan aferent constructiei</i>	<i>2.854.701 lei</i>	<i>580.413 euro</i>
2 Imobil compus din teren, in suprafata de 1.150 mp si constructie Corp B, situat in municipiul Craiova, str. Mihai Viteazul, nr. 12A (fosta str. Mihai Viteazu, nr. 2), proprietatea Mitropoliei Olteniei - Arhiepiscopia Craiovei - Parohia Ortodoxa "Sfantul Ilie" - Craiova, cartea funciara nr. 215612, din care:	5.012.163 lei	1.013.500 euro
<i>2.1. Constructie Corp B, din care:</i>	<i>2.166.248 lei</i>	<i>434.874 euro</i>
2.1.1. Scoala	1.985.990 lei	398.687 euro
2.1.2. Anexa	63.893 lei	12.827 euro
2.1.3. Anexa	94.447 lei	18.960 euro
2.1.4. Anexa	9.473 lei	1.902 euro
2.1.5. Anexa	12.444 lei	2.498 euro
<i>2.2. Teren intravilan aferent constructiei</i>	<i>2.845.915 lei</i>	<i>578.626 euro</i>

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

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

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

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

BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA



ANEXE

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

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

Anexa 1 Calcule

Anexa 1.1. Abordarea prin venit

ANEXA 1.1.1.					
METODA BAZATA PE VENIT					
		Arii utile (mp.)			
Arii:	1.1.1. C1 Casa de cultura a sindicatelor		852,81		
	1.1.2. C2 Terasa		93,00		
	1.1.3. C3 Magazie		5,71		
	TOTAL:		951,52		
Venit brut potential:		Arie utila (mp.)	Chirie (€/mp. lunar)	ERV (€ lunar)	ERV (€ per an)
	1.1.1. C1 Casa de cultura a sindicatelor	852,81	11,00	9.380	112.560
	1.1.2. C2 Terasa	93,00	3,00	270	3.240
	1.1.3. C3 Magazie	5,71	0,00	0	0
	TOTAL:	951,52		9.650	€ 115.800
Neocupare medie stabilizata			(%)		€ per an
	Neocupare		8,33%		-€ 9.650
Cheltuieli operationale			(%)		€ per an
	Taxa proprietate		1,40%		-6.600
	Asigurari		0,20%		-943
	Nerecuperabile		15,00% @ 5,0 ani la un ciclu de inch.		-3.474
	TOTAL:				-€ 11.017
VENIT NET EFECTIV					€ 95.133
YIELD			9,00% (echivalent pentru 11,11 ani)		€ 1.057.030
Costuri de refacere estimate (grosier) necesare pentru subsol					-€ 42.641
Capex					-€ 42.641
VALOARE DE PIATA					€ 1.014.400
					5.016.614 lei
Rezerva Teren			0 mp		
valoare 1 mp			0,00 Euro/mp		
valoare teren excedentar			0 Euro		
Valoare proprietate			1.014.400 Euro @ curs BNR:		4.9454 L/€
			5.016.614 Lei		

ANEXA 1.1.2.					
METODA BAZATA PE VENIT					
		Arii utile (mp.)			
Arii:	2.1.1. Scoala		1.080,00		
	2.1.2. Anexa		35,71		
	2.1.3. Anexa		51,43		
	2.1.4. Anexa		27,86		
	2.1.5. Anexa		36,43		
	TOTAL:		1.231,43		
Venit brut potential:		Arie utila (mp.)	Chirie (€/mp. lunar)	ERV (€ lunar)	ERV (€ per an)
	2.1.1. Scoala	1.080,00	8,00	8.640	103.680
	2.1.2. Anexa	35,71	5,00	170	2.040
	2.1.3. Anexa	51,43	2,00	100	1.200
	2.1.4. Anexa	27,86	1,00	20	240
	2.1.5. Anexa	36,43	1,00	30	360
	TOTAL:	1.167,14		8.910	€ 106.920
Neocupare medie stabilizata			(%)		€ per an
	Neocupare		8,33%		-€ 8.910
Cheltuieli operationale			(%)		€ per an
	Taxa proprietate		0,00%		0
	Asigurari		0,20%		-868
	Nerecuperabile		5,00% @ 5,0 ani la un ciclu de inch.		-1.069
	TOTAL:				-€ 1.937
VENIT NET EFECTIV					€ 96.073
YIELD			9,00% (echivalent pentru 11,11 ani)		€ 1.067.475
Costuri de refacere estimate (grosier) necesare pentru subsol					-€ 54.000
Capex					-€ 54.000
VALOARE DE PIATA					€ 1.013.500
					5.012.163 lei
Rezerva Teren			0 mp		
valoare 1 mp			0,00 Euro/mp		
valoare teren excedentar			0 Euro		
Valoare proprietate			1.013.500 Euro @ curs BNR:		4.9454 L/€
			5.012.163 Lei		

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

Anexa 1.2. Abordarea prin cost

ANEXA 12.1.1.												
ABORDAREA PRIN COSTURI-metoda costului de reconstrucție-costului de înlocuire												
Proprietar:	MUN. CRAIOVA											
Descriere obiectiv	1.1.1. C1 Casa de cultura a sindicatelor											
Data evaluării	27.12.2022											
Curs BNR valabil la data de 27.12.2022	4,9278 lei/euro											
Suprafața construită	669,00 mp											
Suprafața desfășurată construită	1338,00 mp											
Nr. crt.	Denumire / Simbol	UM	Cantitate	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță transport		Cost total (lei)	Coeficient actualizare	Cost total actualizat (lei)		
						E 0,997	F 1,000					
G=D*E*F		J	I=G*J									
Fundație												
1	Subsol total	GIRFIN V3	mp	669,00	910,4	609057,60	0,9970	1,0000	607230,43	1,5222	924326,16	PAG 13 VOE 1, CAP 1-6
Total										607230,43	924326,16	
Zidărie caramida												
1	Zidărie caramida purce	7ZIDCAR37PS	mp	669,00	715,50	478669,50	0,9970	1,0000	477233,49	2,4953	1190840,73	PAG 15 VOE 1, CAP 1-6
2	Zidărie caramida etaj	7ZIDCAR37ES	mp	669,00	715,50	478669,50	0,9970	1,0000	477233,49	2,4953	1190840,73	
3					0,00	0,997	1	0,00			0,00	
Total										954466,98	2381681,46	
Finisaj interior												
1	Finisaj obisnuit	FORFIS	mp	0,00	918,10	0,00	0,9970	1,0000	0,00	2,1045	0,00	PAG 35 VOE 1, CAP 1-6
2	Finisaj superior	FSUPFIS	mp	1338,00	1253,6	1677316,80	0,9970	1,0000	1672284,85	1,9255	3219984,48	
3					0,00	0,9970	1,0000	0,00		0,00	0,00	
Total										1672284,85	3219984,48	
Finisaj exterior												
1	Finisaj esterior	FIERMO10	mp	802,80	251,60	201984,48	0,9970	1,0000	201378,53	2,1799	438985,05	PAG 36 VOE 1, CAP 1-6
2					0,00	0,997	1	0,00		0,00	0,00	
3					0,00	0,997	1	0,00		0,00	0,00	
Total										201378,53	438985,05	
Încalzire												
1	Tigla ceramica proficola	INVIDG	MP	669,00	363,4	243114,60	0,9970	1,0000	242385,26	1,7822	431979,00	PAG 35 VOE 1, CAP 1-6
2	Uși duble acces		mp	0	497,5	0,00	0,9970	1,0000	0,00	1,1778	0,00	
3					0,00	0,9970	1,0000	0,00		0,00	0,00	
Total										242385,26	431979,00	
Instalații electrice												
1	Instalații electrice	ELINGR	MP	1338,00	82,40	110251,20	0,9970	1,0000	109920,45	3,7307	410080,21	PAG 37 VOE 1, CAP 1-6
2					0,00	0,997	1	0,00		0,00	0,00	
3					0,00	0,997	1	0,00		0,00	0,00	
Total										109920,45	410080,21	
Instalații sanitare												
1	Instalații sanitare	NAMAGP	MP	1338,00	63,6	85096,80	0,9970	1,0000	84841,51	1,9168	162624,21	PAG 99 VOE 2, CAP 2
2	Uși duble acces		mp	0	497,5	0,00	0,9970	1,0000	0,00	1,1778	0,00	
3					0,00	0,9970	1,0000	0,00		0,00	0,00	
Total										84841,51	162624,21	
Instalații de ventilație												
1	Instalații de ventilație	INCEIFIS		1338,00	172,50	230805,00	0,9970	1,0000	230112,59	1,6786	386266,99	PAG 37 VOE 1, CAP 1-6
2					0,00	0,997	1	0,00		0,00	0,00	
3					0,00	0,997	1	0,00		0,00	0,00	
Total										230112,59	386266,99	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								4102620,58	8355927,55			
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI)									7821787,86			
TOTAL COST (CIB) FARA TVA LEI/MP)									5247,97			
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO)									1424933,61			
TOTAL COST (CIB) FARA TVA EURO/MP)									1064,97			

Tabel centralizator pentru analiza depreciării fizice

Nr. crt.	Denumire suprastructura	Cost de înlocuire brut CIB (euro)	Umura fizică (%)	Valoare depreciere (euro)
1	Fundație	924326,16	65%	600812,00
2	Zidărie caramida	2381681,46	65%	1548092,95
	Finisaj interior	3219984,48	75%	2414988,36
3	Finisaj esterior	438985,05	65%	285340,28
	Încalzire	431979,00	75%	323984,25
	Instalații electrice	410080,21	75%	307560,16
	Instalații sanitare	162624,21	80%	130099,36
	Instalații de ventilație	386266,99		
Depreciere fizică		8346927,46		5610877,37
Valoare actualizată în urma aplicării depreciării fizice (Lei cu TVA)				2745050,18
Neadeverare funcțională			0%	0,00
Valoare actualizată în urma aplicării neadeverării funcționale (Lei cu TVA)				2745050,18
Depreciere externă (Lei cu TVA)			0%	0,00
Valoare actualizată în urma aplicării depreciării externe (Lei cu TVA)				2745050,18
Valoare actualizată în urma aplicării depreciării externe (Lei fara TVA)				2306764,86
Valoare estimată fara TVA (Lei)-rotunjita				2306800,00
Valoare estimată fara TVA (Lei)-rotunjita				468119,65

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

ANEXA 1.2.1.2.

ABORDAREA PRIN COSTURI-metoda costului de reconstrucție-costului de înlocuire

Proprietar: MUN. CRAIOVA
 Descriere obiectiv: 1.1.2. C2 Terasa
 Data evaluării: 27.12.2022
 Curs BNR valabil la data de: 4,9278 lei/euro
 27.12.2022
 Suprafata construita: 93,00 mp
 Suprafata desfasurata: 93,00 mp
 construita

Nr. crt.	Denumire / Simbol	UM	Cantitate	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corectie distanta transport		Cost total (lei)	Coeficient actualizare	Cost total actualizat (lei)	
						E	F				
						0,997	1,000	G=D*E*F		J	I=G*J
Fundatie											
	2. Scopro cu stâlpi din țesut SMITCVN	mp	93,00	557	51801,00	0,9970	1,0000	51645,60	2,2504	116223,77	
Total								51645,60		116223,77	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)										116223,77	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI)										97667,03	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI/MP)										1050,18	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO)										19819,60	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO/MP)										213,11	

PAG 180 VOL 2, CAP 3

Tabel centralizator pentru analiza depreciării fizice

Nr. crt.	Denumire suprastructura	Cost de înlocuire brut CIB (euro)	Umura fizica (%)	Valoare depreciere (euro)
1	Fundatie	116223,77	90%	104601,39
2	Zidurie caramida	0,00	75%	0,00
	Finisaj interior	0,00	75%	0,00
3	Finisaj exterior	0,00	65%	0,00
	Încalzire	0,00	75%	0,00
	Instalati electrice	0,00	75%	0,00
	Instalati sanitare	0,00	75%	0,00
	Instalati de ventilatie	0,00		
Depreciere fizica		116223,77		104601,39
Valoare actualizata in urma aplicarii deprecierei fizice (Lei cu TVA)				11622,38
Neadeccare functionala			0%	0,00
Valoare actualizata in urma aplicarii neadeccarii functionale (Lei cu TVA)				11622,38
Depreciere externa (Lei cu TVA)			0%	0,00
Valoare actualizata in urma aplicarii deprecierei externe (Lei cu TVA)				11622,38
Valoare actualizata in urma aplicarii deprecierei externe (Lei fara TVA)				9766,70
Valoare estimata fara TVA (Lei)-rotunda				9800,00
Valoare estimata fara TVA (Lei)-rotunda				1988,72

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

ANEXA 1.2.13.

ABORDAREA PRIN COSTURI-metoda costului de reconstrucție-costului de înlocuire

Proprietar: MUN. CRAIOVA
Descriere obiectiv: 1.1.3. C3 Magaziu
Data evaluării: 27.12.2022
Curs BNR valabil la data de 27.12.2022: 4,9278 lei/euro
Suprafata construita: 8,00 mp
Suprafata desființată construita: 8,00 mp

Nr. crt.	Denumire / Simbol	UM	Cantitate	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	CoeF corecție di stanta transport	CoeF manoper a	Cost total (lei)	Coeficient actualizare	Cost total actualizat (lei)		
												A
Fundatie												
1	Beton simplu	FCBS V1	mp	8,00	359,3	2874,40	0,9970	1,0000	2865,78	1,4165	4059,37	PAG 11 VOL. 1, CAP 1-6
Total									2865,78		4059,37	
Zidarie caramida												
1	Zidarie caramida purter	6ZIDCAR25PFS	mp	8,00	638,20	5105,60	0,9970	1,0000	5090,28	2,4458	12449,81	PAG 15 VOL. 1, CAP 1-6
2			mp	0,00	818,60	0,00	0,9970	1,0000	0,00	0,9052	0,00	
3						0,00	0,997	1	0,00		0,00	
Total									5090,28		12449,81	
Finisaj interior												
1	Finisaj obosit	FOBFS	mp	8,00	918,10	7344,80	0,9970	1,0000	7322,77	2,1045	15410,76	PAG 35 VOL. 1, CAP 1-6
	Finisaj fatada					0,00	0,9970	1,0000	0,00		0,00	
3												
Total									7322,77		15410,76	
Finisaj exterior												
1	Finisaj exterior	FSTBOP	mp	1,60	218,50	349,60	0,9970	1,0000	348,55	2,4419	851,13	PAG 36 VOL. 1, CAP 1-6
2						0,00	0,997	1	0,00		0,00	
3						0,00	0,997	1	0,00		0,00	
Total									348,55		851,13	
Încalzire												
1	Teraza necirculabila	TERNE	MP	8,00	439,4	3515,20	0,9970	1,0000	3504,65	1,7742	6217,96	PAG 35 VOL. 1, CAP 1-6
2	Usi duble acces		mp	0	497,5	0,00	0,9970	1,0000	0,00	1,1778	0,00	
3						0,00	0,9970	1,0000	0,00		0,00	
Total									3504,65		6217,96	
Instalatii electrice												
1	Instalati electrice	ELNGR	MP	8,00	82,40	659,20	0,9970	1,0000	657,22	3,7307	2451,90	PAG 37 VOL. 1, CAP 1-6
2						0,00	0,997	1	0,00		0,00	
3						0,00	0,997	1	0,00		0,00	
Total									657,22		2451,90	
Instalatii sanitare												
1	Instalati sanitare	ISAMAGP	MP	8,00	63,6	508,80	0,9970	1,0000	507,27	1,9168	972,34	PAG 99 VOL. 2, CAP 2
2	Usi duble acces		mp	0	497,5	0,00	0,9970	1,0000	0,00	1,1778	0,00	
3						0,00	0,9970	1,0000	0,00		0,00	
Total									507,27		972,34	
Instalatii de ventilatie												
1	Instalati de ventilatie	INCELFS		8,00	172,50	1380,00	0,9970	1,0000	1375,86	1,6786	2309,52	PAG 37 VOL. 1, CAP 1-6
2						0,00	0,997	1	0,00		0,00	
3						0,00	0,997	1	0,00		0,00	
Total									1375,86		2309,52	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)									21672,39		44722,79	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI)											37582,18	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA LEI/MP)											4697,77	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO)											7626,56	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO/MP)											953,32	

Tabel centralizator pentru analiza depreciării fizice

Nr. crt.	Denumire suprastructura	Cost de înlocuire brut CIB (euro)	Umura fizica (%)	Valoare de precizie (euro)
1	Fundatie	4059,37	96%	3897,00
2	Zidarie caramida	12449,81	96%	11951,82
	Finisaj interior	15410,76	75%	11558,07
	Finisaj exterior	851,13	65%	553,23
	Încalzire	6217,96	75%	4663,47
	Instalatii electrice	2451,90	75%	1838,92
	Instalatii sanitare	972,34	75%	729,26
	Instalatii de ventilatie	2309,52		
Depreciere fizica		44722,79		35191,77
Valoare actualizata in urma aplicarii deprecierii fizice (Lei cu TVA)				9531,02
Neadeccare functionala			0%	0,00
Valoare actualizata in urma aplicarii neadeccarii functionale (Lei cu TVA)				9531,02
Dereciere externa (Lei cu TVA)			0%	0,00
Valoare actualizata in urma aplicarii derecierii externe (Lei cu TVA)				9531,02
Valoare actualizata in urma aplicarii derecierii externe (Lei fara TVA)				8009,26
Valoare estimata fara TVA (Lei)-rotunjita				8000,00
Valoare estimata fara TVA (Lei)-rotunjita				1623,44

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

ANEXA 12.2.1.

ABORDAREA PRIN COSTURI-metoda costului de reconstrucție-costului de înlocuire

Proprietar: Mitropolia Ortodoxă - Arhiepiscopia Craiovei - Parohia Ortodoxă "Sfântul Ilie" - Craiova
 Descriere obiectiv: 2.1.1. Școala
 Data evaluării: 27.12.2022
 Curs BNR valabil la data de: 4,9278 lei/euro
 27.12.2022
 Suprafața construită: 756,00 mp
 Suprafața deslăsurată construită: 1512,00 mp

Nr. crt.	Denumire / Simbol	UM	Cantitate	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanța transport		Cost total (lei)	Coeficient actualizare	Cost total actualizat (lei)		
						E	F					
						0,997	1,000	G=D*E*F		J	I=G*J	
Fundatie												
1	Subsol total	FSR/DFAR	mp	756,00	1178,6	891021,60	0,9970	1,0000	888348,54	1,3435	1193496,26	PAG 13 VOL. 1, CAP 1-6
Total									888348,54		1193496,26	
Zidarie caramida												
1	Zidarie caramida portii	6/ZECAR17PS	mp	756,00	818,60	618861,60	0,9970	1,0000	617005,02	2,4945	1539119,01	PAG 15 VOL. 1, CAP 1-6
2	Zidarie caramida etaj	6/ZECAR17EN	mp	756,00	818,60	618861,60	0,9970	1,0000	617005,02	2,4945	1539119,01	
3					0,00	0,997	1	0,00			0,00	
Total									1234010,03		3078238,02	
Finisaj interior												
1	Finisaj obisnuit	FOBIS	mp	1512,00	918,10	1388167,20	0,9970	1,0000	1384002,70	2,1045	2912633,68	PAG 35 VOL. 1, CAP 1-6
3	Finisaj etaj					0,00	0,9970	1,0000	0,00		0,00	
Total									1384002,70		2912633,68	
Finisaj exterior												
1	Finisaj extenor	FVINAR	mp	907,20	149,40	135535,68	0,9970	1,0000	135129,07	1,8040	243772,85	PAG 36 VOL. 1, CAP 1-6
3						0,00	0,997	1	0,00		0,00	
Total									135129,07		243772,85	
Învelitoare												
1	Tabla zincata	INVTZ	MP	756,00	226,4	171158,40	0,9970	1,0000	170644,92	1,8105	308952,64	PAG 35 VOL. 1, CAP 1-6
3	Usi duble acces		mp	0	497,5	0,00	0,9970	1,0000	0,00	1,1778	0,00	
3						0,00	0,9970	1,0000	0,00		0,00	
Total									170644,92		308952,64	
Instalatii electrice												
1	Instalatii electrice	ELINGR	MP	1512,00	82,40	124588,80	0,9970	1,0000	124215,03	3,7307	463409,03	PAG 37 VOL. 1, CAP 1-6
3						0,00	0,997	1	0,00		0,00	
3						0,00	0,997	1	0,00		0,00	
Total									124215,03		463409,03	
Instalatii sanitare												
1	Instalatii sanitare	ISAMAGP	MP	1512,00	63,6	96163,20	0,9970	1,0000	95874,71	1,9168	183772,64	PAG 99 VOL. 2, CAP 2
3	Usi duble acces		mp	0	497,5	0,00	0,9970	1,0000	0,00	1,1778	0,00	
3						0,00	0,9970	1,0000	0,00		0,00	
Total									95874,71		183772,64	
Instalatii de ventilatie												
1	Instalatii de ventilatie	INCELPS		1512,00	172,50	260820,00	0,9970	1,0000	260037,54	1,6786	436499,01	PAG 37 VOL. 1, CAP 1-6
3						0,00	0,997	1	0,00		0,00	
3						0,00	0,997	1	0,00		0,00	
Total									260037,54		436499,01	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)									4292262,55		8920774,13	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI)											7412415,23	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI/MP)											4902,39	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO)											1504203,75	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO/MP)											994,84	

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice

Nr. crt.	Denumire suprastructura	Cost de înlocuire brut CIB (euro)	Umura fizica (%)	Valoare depreciere (euro)
1	Fundatie	1193496,26	75%	895122,19
2	Zidarie caramida	3078238,02	75%	2308678,52
3	Finisaj interior	2912633,68	75%	2184475,26
3	Finisaj extenor	243772,85	70%	170640,99
3	Învelitoare	308952,64	75%	231714,48
3	Instalatii electrice	463409,03	75%	347556,77
3	Instalatii sanitare	183772,64	75%	137829,48
3	Instalatii de ventilatie	436499,01		
Depreciere fizica		8820774,13		6276017,69
Valoare actualizata in urma aplicarii deprecierei fizice (Lei cu TVA)				2544756,43
Neadevarare functionala			0%	0,00
Valoare actualizata in urma aplicarii neadevararii functionale (Lei cu TVA)				2544756,43
Depreciere externa (Lei cu TVA)			0%	0,00
Valoare actualizata in urma aplicarii deprecierei externe (Lei cu TVA)				2544756,43
Valoare actualizata in urma aplicarii deprecierei externe (Lei fara TVA)				2138450,79
Valoare estimata fara TVA (Lei)-rotunjita				2138500,00
Valoare estimata fara TVA (Lei)-rotunjita				433966,48

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

ANEXA 1.2.2.2.

ABORDAREA PRIN COSTURI-metoda costului de reconstrucție-costului de înlocuire

Proprietar: Mitropolia Olteniei - Arhiepiscopia Craiovei - Parohia Ortodoxa "Sfantul Ilie" - Craiova
 Descriere obiectiv: 2.1.2. Anexa
 Data evaluării: 27.12.2022
 Curs BNR valabil la data de 27.12.2022: 4,9278 lei/euro
 Suprafata construita: 50,00 mp
 Suprafata desființată construita: 50,00 mp

Nr. crt.	Denumire / Simbol	UM	Cantitate	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	CoeF corecție di stanta transport	CoeF manoper a	Cost total (lei)	Coeficient actualizare	Cost total actualizat (lei)		
												A
Fundatie												
1	Beton simplu	FCBS VI	mp	50,00	359,3	17965,00	0,9970	1,0000	17911,11	1,4165	25371,08	PAG 11 VOL. 1, CAP 1-6
Total									17911,11		25371,08	
Zidarie caramida												
1	Zidarie caramida purter	6ZIDCAR25PFS	mp	50,00	638,20	31910,00	0,9970	1,0000	31814,27	2,4458	77811,34	PAG 15 VOL. 1, CAP 1-6
2			mp	0,00	818,60	0,00	0,9970	1,0000	0,00	0,9052	0,00	
3						0,00	0,997	1	0,00		0,00	
Total									31814,27		77811,34	
Finisaj interior												
1	Finisaj obtinut	FOBFS	mp	50,00	918,10	45905,00	0,9970	1,0000	45767,29	2,1045	96317,25	PAG 35 VOL. 1, CAP 1-6
2	Finisaj fatada					0,00	0,9970	1,0000	0,00		0,00	
3												
Total									45767,29		96317,25	
Finisaj exterior												
1	Finisaj exterior	FSTBOP	mp	10,00	218,50	2185,00	0,9970	1,0000	2178,45	2,4419	5319,54	PAG 36 VOL. 1, CAP 1-6
2						0,00	0,997	1	0,00		0,00	
3						0,00	0,997	1	0,00		0,00	
Total									2178,45		5319,54	
Încalzire												
1	Terama necirculabila	TERNE	MP	50,00	439,4	21970,00	0,9970	1,0000	21904,09	1,7742	38862,24	PAG 35 VOL. 1, CAP 1-6
2	Usi duble acces		mp	0	497,5	0,00	0,9970	1,0000	0,00	1,1778	0,00	
3						0,00	0,9970	1,0000	0,00		0,00	
Total									21904,09		38862,24	
Instalatii electrice												
1	Instalati electrice	ELNGR	MP	50,00	82,40	4120,00	0,9970	1,0000	4107,64	3,7307	15324,37	PAG 37 VOL. 1, CAP 1-6
2						0,00	0,997	1	0,00		0,00	
3						0,00	0,997	1	0,00		0,00	
Total									4107,64		15324,37	
Instalatii sanitare												
1	Instalati sanitare	ISAMAGP	MP	50,00	63,6	3180,00	0,9970	1,0000	3170,46	1,9168	6077,14	PAG 99 VOL. 2, CAP 2
2	Usi duble acces		mp	0	497,5	0,00	0,9970	1,0000	0,00	1,1778	0,00	
3						0,00	0,9970	1,0000	0,00		0,00	
Total									3170,46		6077,14	
Instalatii de ventilatie												
1	Instalati de ventilatie	INCELFS		50,00	172,50	8625,00	0,9970	1,0000	8599,13	1,6786	14434,49	PAG 37 VOL. 1, CAP 1-6
2						0,00	0,997	1	0,00		0,00	
3						0,00	0,997	1	0,00		0,00	
Total									8599,13		14434,49	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)									135457,42		279517,46	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI)											234886,62	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA LEI/MP)											4697,77	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO)											47666,02	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA EURO/MP)											953,32	

Tabel centralizator pentru analiza depreciării fizice

Nr. crt.	Denumire suprastructura	Cost de înlocuire brut CIB (euro)	Umura fizica (%)	Valoare de precizie (euro)
1	Fundatie	25371,08	75%	19028,31
2	Zidarie caramida	77811,34	75%	58358,51
	Finisaj interior	96317,25	75%	72237,94
	Finisaj exterior	5319,54	65%	3457,70
	Încalzire	38862,24	75%	29146,68
	Instalatii electrice	15324,37	75%	11493,28
	Instalatii sanitare	6077,14	65%	3950,14
	Instalatii de ventilatie	14434,49		
Depreciere fizica		279517,46		197672,56
Valoare actualizata in urma aplicarii depreciarii fizice (Lei cu TVA)				81844,90
Neadeccare functionala			0%	0,00
Valoare actualizata in urma aplicarii neadeccarii functionale (Lei cu TVA)				81844,90
Derecchere externa (Lei cu TVA)			0%	0,00
Valoare actualizata in urma aplicarii derecchierii externe (Lei cu TVA)				81844,90
Valoare actualizata in urma aplicarii derecchierii externe (Lei fara TVA)				68777,23
Valoare estimata fara TVA (Lei)-rotunjita				68800,00
Valoare estimata fara TVA (Lei)-rotunjita				13961,61

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

ANEXA 1.2.2.3.

ABORDAREA PRIN COSTURI-metoda costului de reconstrucție-costului de înlocuire

Proprietar: Mitropolia Olteniei - Arhiepiscopia Craiovei - Parohia Ortodoxa "Sfantul Iliu" - Craiova
 Descriere obiectiv: 2.1.3. Anexa
 Data evaluării: 27.12.2022
 Curs BNR valabil la data de 27.12.2022: 4,9278 lei/euro
 Suprafata construita: 72,00 mp
 Suprafata desființată construita: 72,00 mp

Nr. crt.	Denumire / Simbol	UM	Cantitate	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	CoeF corecție di stanța transport	CoeF manoper a	Cost total (lei)	Coeficient actualizare	Cost total actualizat (lei)		
												A
Fundatie												
1	Beton simplu	FCBS V1	mp	72,00	359,3	25869,60	0,9970	1,0000	25791,99	1,4165	36534,36	PAG 11 VOL. 1, CAP 1-6
Total									25791,9912		36534,3655	
Zidarie caramida												
1	Zidarie caramida purter	6ZIDCAR25PFS	mp	72,00	638,20	45950,40	0,9970	1,0000	45812,55	2,4458	112048,33	PAG 15 VOL. 1, CAP 1-6
2			mp	0,00	818,60	0,00	0,9970	1,0000	0,00	0,9052	0,00	
3						0,00	0,997	1	0,00		0,00	
Total									45812,55		112048,33	
Finisaj interior												
1	Finisaj obosit	FOBFS	mp	72,00	918,10	66103,20	0,9970	1,0000	65904,89	2,1045	138696,84	PAG 35 VOL. 1, CAP 1-6
2	Finisaj fatada					0,00	0,9970	1,0000	0,00		0,00	
3						0,00	0,997	1	0,00		0,00	
Total									65904,89		138696,84	
Finisaj exterior												
1	Finisaj exterior	FSTBOP	mp	36,00	218,50	7866,00	0,9970	1,0000	7842,40	2,4419	19150,36	PAG 36 VOL. 1, CAP 1-6
2						0,00	0,997	1	0,00		0,00	
3						0,00	0,997	1	0,00		0,00	
Total									7842,40		19150,36	
Încalzire												
1	Terma necirculabila	TERNE	MP	72,00	439,4	31636,80	0,9970	1,0000	31541,89	1,7742	55961,62	PAG 35 VOL. 1, CAP 1-6
2	Usi duble acces		mp	0	497,5	0,00	0,9970	1,0000	0,00	1,1778	0,00	
3						0,00	0,9970	1,0000	0,00		0,00	
Total									31541,89		55961,62	
Instalatii electrice												
1	Instalati electrice	ELNGR	MP	72,00	82,40	5932,80	0,9970	1,0000	5915,00	3,7307	22067,10	PAG 37 VOL. 1, CAP 1-6
2						0,00	0,997	1	0,00		0,00	
3						0,00	0,997	1	0,00		0,00	
Total									5915,00		22067,10	
Instalatii sanitare												
1	Instalati sanitare	ISAMAGP	MP	72,00	63,6	4579,20	0,9970	1,0000	4565,46	1,9168	8751,08	PAG 99 VOL. 2, CAP 2
2	Usi duble acces		mp	0	497,5	0,00	0,9970	1,0000	0,00	1,1778	0,00	
3						0,00	0,9970	1,0000	0,00		0,00	
Total									4565,46		8751,08	
Instalatii de ventilatie												
1	Instalati de ventilatie	INCELFS		72,00	172,50	12420,00	0,9970	1,0000	12382,74	1,6786	20785,67	PAG 37 VOL. 1, CAP 1-6
2						0,00	0,997	1	0,00		0,00	
3						0,00	0,997	1	0,00		0,00	
Total									12382,74		20785,67	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)									199756,93		413995,35	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI)											347895,29	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA LEI/MP)											4831,88	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO)											70598,49	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO/MP)											980,53	

Tabel centralizator pentru analiza depreciării fizice

Nr. crt.	Denumire suprastructura	Cost de înlocuire brut CIB (euro)	Umura fizica (%)	Valoare de precizie (euro)
1	Fundatie	36534,36	75%	27400,77
2	Zidarie caramida	112048,33	75%	84036,25
	Finisaj interior	138696,84	75%	104022,63
	Finisaj exterior	19150,36	65%	12447,73
	Încalzire	55961,62	75%	41971,22
	Instalatii electrice	22067,10	75%	16550,32
	Instalatii sanitare	8751,08	75%	6563,31
	Instalatii de ventilatie	20785,67		
Depreciere fizica		413995,35		292992,23
Valoare actualizata in urma aplicarii deprecierii fizice (Lei cu TVA)				121003,13
Neadeccare functionala			0%	0,00
Valoare actualizata in urma aplicarii neadeccarii functionale (Lei cu TVA)				121003,13
Derecchere externa (Lei cu TVA)			0%	0,00
Valoare actualizata in urma aplicarii derecchierii externe (Lei cu TVA)				121003,13
Valoare actualizata in urma aplicarii derecchierii externe (Lei fara TVA)				101683,36
Valoare estimata fara TVA (Lei)-rotunjita				101700,00
Valoare estimata fara TVA (Lei)-rotunjita				20638,00

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

ANEXA 1.2.2.4.

ABORDAREA PRIN COSTURI-metoda costului de reconstrucție-costului de înlocuire

Proprietar: Mitropolia Olteniei - Arhiepiscopia Craiovei - Parohia Ortodoxa "Sfantul Iliu" - Craiova
 Descriere obiectiv: 2.1.4. Anexa
 Data evaluării: 27.12.2022
 Curs BNR valabil la data de 27.12.2022: 4,9278 lei/euro
 Suprafata construita: 39,00 mp
 Suprafata desființata construita: 39,00 mp

Nr. crt.	Denumire / Simbol	UM	Cantitate	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	CoeF corectie de stanta transport		Cost total (lei)	Coeficient actualizare	Cost total actualizat (lei)	
						E	F				
						0,997	1,000	G=D*E*F		J	I=J*J
Fundatie											
1	2. Scapron cu stâlpi din țesut SMITCNV	mp	39,00	557	21723,00	0,9970	1,0000	21657,83	2,2504	48739,00	
Total								21657,831		48738,9995	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								21657,83		48739,00	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI)										40957,14	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA LEI/MP										1050,18	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO)										8311,45	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA EURO/MP										213,11	

PAG 180 VOL 2, CAP 3

Tabel centralizator pentru analiza depreciării fizice

Nr. crt.	Denumire suprastructura	Cost de înlocuire brut CTB (euro)	Umura fizica (%)	Valoare de depreciere (euro)
1	Fundatie	48739,00	75%	36554,25
Depreciere fizica		48739,00		36554,25
Valoare actualizata in urma aplicarii deprecierei fizice (Lei cu TVA)				12184,75
Neadeccare functionala			0%	0,00
Valoare actualizata in urma aplicarii neadeccarii functionale (Lei cu TVA)				12184,75
Depreciere externa (Lei cu TVA)			0%	0,00
Valoare actualizata in urma aplicarii deprecierei externe (Lei cu TVA)				12184,75
Valoare actualizata in urma aplicarii deprecierei externe (Lei fara TVA)				10239,25
Valoare estimata fara TVA (Lei)-rotunjita				10200,00
Valoare estimata fara TVA (Lei)-rotunjita				2069,89

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

ANEXA 1.2.2.5.

ABORDAREA PRIN COSTURI-metoda costului de reconstrucție-costului de înlocuire

Proprietar: Mitropolia Olteniei - Arhiepiscopia Craiovei - Parohia Ortodoxa "Sfantul Iliu" - Craiova
 Descriere obiectiv: 2.1.5. Anexa
 Data evaluării: 27.12.2022
 Curs BNR valabil la data de 27.12.2022: 4,9278 lei/euro
 Suprafata construita: 51,00 mp
 Suprafata desființata construita: 51,00 mp

Nr. crt.	Denumire / Simbol	UM	Cantitate	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	CoeF corectie de stanta transport		Cost total (lei)	Coeficient actualizare	Cost total actualizat (lei)	
						E	F				
						0,997	1,000	G=D*E*F		J	I-G*J
Fundatie											
1	2. Scapron cu stâlpi din țesut SMITCNV	mp	51,00	557	28407,00	0,9970	1,0000	28321,78	2,2504	63735,61	PAG 180 VOL 2, CAP 3
Total								28321,779		63735,6147	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (L.E.I.)								28321,78		63735,61	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (L.E.I.)										53559,34	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA L.E.I./MP										1050,18	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO)										10868,81	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA EURO/MP										213,11	

Tabel centralizator pentru analiza depreciării fizice

Nr. crt.	Denumire suprastructura	Cost de înlocuire brut CIB (euro)	Umura fizica (%)	Valoare depreciere (euro)
1	Fundatie	63735,61	75%	47801,71
Depreciere fizica		63735,61		47801,71
Valoare actualizata in urma aplicarii deprecierei fizice (Lei cu TVA)				15933,90
Neadeccare functionala			0%	0,00
Valoare actualizata in urma aplicarii neadeccarii functionale (Lei cu TVA)				15933,90
Depreciere externa (Lei cu TVA)			0%	0,00
Valoare actualizata in urma aplicarii deprecierei externe (Lei cu TVA)				15933,90
Valoare actualizata in urma aplicarii deprecierei externe (Lei fara TVA)				13389,84
Valoare estimata fara TVA (Lei)-rotunjita				13400,00
Valoare estimata fara TVA (Lei)-rotunjita				2719,27

Anexa 1.3.1.1. Metoda comparațiilor directe pt. terenuri

ANEXA NR. 1.3.1.1.				
DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Terenul analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	1.028 mp	1.000 mp	870 mp	600 mp
Preț (Euro)	?	569.000 euro	520.000 euro	330.000 euro
Preț (Euro/mp)		569,00 euro/mp	597,70 euro/mp	550,00 euro/mp
Localizare	Craiova, str. Fratii Buzesti, nr. 23, jud. Dolj	Craiova, Imp. Traian, jud. Dolj	Craiova, Sf. Apostoli, jud. Dolj	Craiova, Cornitoiu
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Condiții de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Condiții de piata	dec.22	dec.22	dec.22	dec.22
Acces	La str. Fratii Buzesti si str. C.D. Fortunescu	Deschidere la o strada	Derschidere la o strada	Deschidere la o strada
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
Utilitati	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate
Utilizare	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Altele/Constructii demolabile etc	Nu	Nu	Da. Se considera prin demolarea constructiei, costurile cu demolarea sunt egale cu veniturile obtinute din valorif. mar recup	Nu

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

ANEXA NR. 1.3.1.2.

EVALUAREA TERENULUI - COMPARAȚIA DIRECTĂ				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
		Comp.1	Comp.2	Comp.3
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI				
Pret de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	569,0	597,7	550,0
<i>Tipul tranzactiei</i>		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-56,9	-59,8	-55,0
Pret ajustat (EUR/mp)		512,1	537,9	495,0
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		512,1	537,9	495,0
Restrictii de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		512,1	537,9	495,0
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		512,1	537,9	495,0
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		512,1	537,9	495,0
Condiții de piata	dec.22	dec.22	dec.22	dec.22
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		512,1	537,9	495,0
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Craiova, str. Fratii Buzesti, nr. 23, jud. Dolj	Craiova, Imp. Traian, jud. Dolj	Craiova, Sf. Apostoli, jud. Dolj	Craiova, Cornitoiu
Ajustare (%)		0%	-3%	3%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	-16,1	14,9
Pret ajustat (EUR/mp)		512,1	521,8	509,9
Acces	La str. Fratii Buzesti si str. C.D. Fortunescu	Deschidere la o strada	Derschidere la o strada	Deschidere la o strada
Ajustare (%)		10%	10%	10%
Ajustare (EUR/mp)		51,2	52,2	51,0
Pret ajustat (EUR/mp)		563,3	574,0	560,8
Suprafata (mp)	1.028	1.000	870	600
Ajustare (%)		0%	-1,49%	-5,85%
Ajustare (EUR)		1,3	-8,5	-32,8
Pret ajustat (EURO)		564,6	565,4	528,0
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		564,6	565,4	528,0
Utilitati	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		564,6	565,4	528,0

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

<i>Utilizare</i>	<i>Intravilan curți construcții</i>	<i>Intravilan curți construcții</i>	<i>Intravilan curți construcții</i>	<i>Intravilan curți construcții</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		564,6	565,4	528,0
<i>Altele/Construcții demolabile etc</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>	<i>Da. Se considera prin demolarea construcției, costurile cu demolarea sunt egale cu veniturile obținute din valorif. mar recup</i>	<i>Nu</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		564,60	565,42	528,02
ajustare totală netă (EUR/mp)		52,5	27,5	33,0
ajustare totală netă (%)		9%	5%	6%
ajustare totală brută (EUR/mp)		52,50	76,87	98,65
ajustare totală brută (%)		9%	13%	18%
Proprietatea comparabila 1 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	564,60	EUR/mp		4,9184
	2.776,95	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	580.413	EUR		
	2.854.701	LEI		

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

EXPLICATII AJUSTARI			
<p>Studiul pietei si al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferente intre preturile proprietatilor pe piata imobiliara locala. Anumite caracteristici ale proprietatilor sunt recunoscute de cumparatori si de participantii la piata in general si reflectate in pretul final de tranzactionare. Evaluatorul apreciaza urmatoarele tipuri de ajustari ca reprezentand reactiile participantilor la piata si disponibilitatea cumparatorilor de a plati mai mult sau mai putin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustarilor a fost analiza pe grupe de date. Ajustarile aplicate ofertelor de vanzare / tranzactiilor se prezinta astfel:</p>			
Tipul tranzactiei			
<p>In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranctionare variaza pe piata locala in intervalul -15-25%, in functie de amplasament, suprafata, localizare, cale acces, topografie, vecinatati si utilizari permise conform PUG, PUZ sau PUD, si HCL.</p>			
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-10%	-10%	-10%
<p>S-au ajustat toate comparabilele cu -20%. Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.</p>			
Drepturi de proprietate transmise			
<p>La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este deplin</p>			
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Restrictii de utilizare			
<p>Se considera ca la data evaluarii, conform ipotezelor de lucru, nu exista restrictii de utilizare - nu sunt necesare ajustari.</p>			
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Conditii de finantare			
<p>Se considera ca la data evaluarii, conditiile de finantare fiind aceleasi - nu sunt necesare ajustari.</p>			
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Conditii de vanzare			
<p>Se considera ca la data evaluarii, conditiile de vanzare pentru comparabile sunt aceleasi ca si pentru subiectul evaluat - nu sunt</p>			
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Conditii de piata			
<p>Conditii de piata indica diferentele intre preturile afisate la anumite date in anunturile de vanzare si data evaluarii, ajustarile au fost estimate procentual in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in timp dintre ofertele prezentate.</p>			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
<p>Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.</p>			
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII			
Localizare			
<p>In functie de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, diferentele de pret pot ajunge pana la 10% in cadrul aceluasi cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate in zone mai indepartate fata de subiect.</p>			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	similar	mai buna	mai slaba
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	ajustare negativa	ajustare pozitiva
Procent ajustare aplicat	0%	-3%	3%
<p>In urma analizei realizata pe baza perechilor de date, s-a ajustat comparabila 2 cu -5%, fiind situata intr-o zona mai favorabila fata de subiect, si comparabila 3 cu 10%, aceasta din urma fiind situata intr-o zona mai nefavorabila fata de subiect.</p>			
Acces			
<p>Drumul de acces spre proprietati sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu acces auto usor si drumuri asfaltate, cumparatorii platesc mai mult.</p>			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	mai slab	mai slab	mai slab
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva
Procent ajustare aplicat	10%	10%	10%
<p>Nu au fost necesare ajustari</p>			
Suprafata (mp)			
<p>In cazul suprafetelor mari de teren numarul cumparatorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafata trebuie parcelata pentru o valorificare mai usoara iar finalizarea tranzactiei dureaza mai mult, influentand valoarea terenului, pretul scade invers proportional cu suprafata, loturile mici de teren sunt mai usor vandabile.</p>			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	similara	mai mica	mai mica
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	0%	-1%	-6%
<p>In urma analizei realizata pe baza perechilor de date, s-a ajustat comparabile 1 si 2 cu -1%. Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in pretul platit fata de terenuri cu suprafete semnificativ diferite fata de subiect (conform analiza ofertei competitive).</p>			

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

Topografie			
In functie de topografia imobilului, cumparatorii recunosc un plus de valoare si exista disponibilitatea acestora de a plati mai mult pentru proprietatii cu o topografie plana deoarece nu necesita lucrari suplimentare pentru a realiza o suprafata dreapta, neteda si a egaliza diferentele de nivel.			
	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similara	similara	similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de topografia diferita dintre comparabile si subiectul analizat.			
Forma - deschidere la strada / raportul laturilor			
Diferentele privind frontalul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu deschidere mai mare sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.			
	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similara	similara	similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un imobil cu o deschidere diferita			
Utilitati			
Diferentele de echipare cu utilitati a proprietatii sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu utilitati complete, cumparatorii platesc mai mult.			
	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similare	similare	similare
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata privind influenta asupra pretului proprietatii, tinand cont de echiparea cu utilitati diferite fata de proprietatea subiect. S-a ajustat pozitiv comparabilele 1 si 3 intrucat utilitatile sunt in zona.			
Utilizare			
Piata recunoaste ca exista un surplus de valoare pentru loturile de teren intravilan curti constructii amplasate intr-o zona cu potential comercial/servicii fata de cele ce au o categorie de folosinta diferita (Altere/arabil etc), conform CMBU.			
	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similara	similara	similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
S-au ajustat toate comparabilele cu -25%. Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferentele in pretul platit dintre cea mai buna utilizarea a comparabilelor si cea a subiectului evaluat.			
Altele/Constructii de molabile etc			
In functie de alte aspecte, vecinatati, starea terenului diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care sunt situate in zone defavorabile, vecinatati inferioare unor zone rezidentiale/comerciale, cumparatorii platesc mai putin. De asemenea, in functie de existenta unor constructii aflate in diferite stadii de executie, diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care necesita cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren construibil, cumparatorii platesc mai putin.			
	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Nu au fost necesare ajustari			

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

ANEXA NR. 1.3.2.1.

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Terenul analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	1.142 mp	1.000 mp	870 mp	600 mp
Preț (Euro)	?	569.000 euro	520.000 euro	330.000 euro
Preț (Euro/mp)		569,00 euro/mp	597,70 euro/mp	550,00 euro/mp
Localizare	Craiova, str. Mihai Viteazul, nr. 12A, jud. Dolj	Craiova, Imp. Traian, jud. Dolj	Craiova, Sf. Apostoli, jud. Dolj	Craiova, Cornitoiu
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata
Condiții de vânzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Condiții de piata	dec.22	dec.22	dec.22	dec.22
Acces	La str. Mihai Viteazul	Deschidere la o strada	Derschidere la o strada	Deschidere la o strada
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
Utilitati	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate
Utilizare	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Altele/Constructii de molabile etc	Nu	Nu	Da. Se considera prin demolarea constructiei, costurile cu demolarea sunt egale cu veniturile obtinute din valorif. mar recup	Nu

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

ANEXA NR. I.3.2.2.

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
		Comp.1	Comp.2	Comp.3
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI				
Pret de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	569,0	597,7	550,0
<i>Tipul tranzactiei</i>		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-56,9	-59,8	-55,0
Pret ajustat (EUR/mp)		512,1	537,9	495,0
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		512,1	537,9	495,0
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		512,1	537,9	495,0
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		512,1	537,9	495,0
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		512,1	537,9	495,0
Condiții de piata	dec.22	dec.22	dec.22	dec.22
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		512,1	537,9	495,0
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Craiova, str. Mihai Viteazul, nr. 12A, jud. Dolj	Craiova, Imp. Traian, jud. Dolj	Craiova, Sf. Apostoli, jud. Dolj	Craiova, Cornitoiu
Ajustare (%)		0%	-3%	3%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	-16,1	14,9
Pret ajustat (EUR/mp)		512,1	521,8	509,9
Acces	La str. Mihai Viteazul	Deschidere la o strada	Deschidere la o strada	Deschidere la o strada
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		512,1	521,8	509,9
Suprafata (mp)	1.142	1.000	870	600
Ajustare (%)		-1%	-2,33%	-6,74%
Ajustare (EUR)		-5,4	-12,2	-34,3
Pret ajustat (EURO)		506,7	509,6	475,5
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		506,7	509,6	475,5
Utilitati	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		506,7	509,6	475,5

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

<i>Utilizare</i>	<i>Intravilan curți construcții</i>	<i>Intravilan curți construcții</i>	<i>Intravilan curți construcții</i>	<i>Intravilan curți construcții</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		506,7	509,6	475,5
<i>Altele/Construcții demolabile etc</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>	<i>Da. Se considera prin demolarea construcției, costurile cu demolarea sunt egale cu veniturile obținute din valorif. mar recup</i>	<i>Nu</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		506,68	509,63	475,51
ajustare totală netă (EUR/mp)		-5,4	-28,3	-19,5
ajustare totală netă (%)		-1%	-5%	-4%
ajustare totală brută (EUR/mp)		5,42	28,30	49,19
ajustare totală brută (%)		1%	5%	9%
Proprietatea comparabila 1 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	506,68	EUR/mp		4,9184
	2.492,04	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	578.626	EUR		
	2.845.915	LEI		

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

EXPLICATII AJUSTARI			
<p>Studiul pietei si al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferente intre preturile proprietatilor pe piata imobiliara locala. Anumite caracteristici ale proprietatilor sunt recunoscute de cumparatori si de participantii la piata in general si reflectate in pretul final de tranzactionare. Evaluatorul apreciaza urmatoarele tipuri de ajustari ca reprezentand reactiile participantilor la piata si disponibilitatea cumparatorilor de a plati mai mult sau mai puin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustarilor a fost analiza pe grupe de date. Ajustarile aplicate ofertelor de vanzare / tranzactiilor se prezinta astfel:</p>			
Tipul tranzactiei			
<p>In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranzactionare variaza pe piata locala in intervalul -15-25%, in functie de amplasament, suprafata, localizare, cale acces, topografie, vecinatati si utilizari permise conform PUG, PUZ sau PUD, si HCL.</p>			
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-10%	-10%	-10%
<p>S-au ajustat toate comparabilele cu -20%. Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.</p>			
Drepturi de proprietate transmise			
<p>La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este deplin</p>			
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Restrictii de utilizare			
<p>Se considera ca la data evaluarii, conform ipotezelor de lucru, nu exista restrictii de utilizare - nu sunt necesare ajustari.</p>			
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Conditii de finantare			
<p>Se considera ca la data evaluarii, conditiile de finantare fiind aceleasi - nu sunt necesare ajustari.</p>			
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Conditii de vanzare			
<p>Se considera ca la data evaluarii, conditiile de vanzare pentru comparabile sunt aceleasi ca si pentru subiectul evaluat - nu sunt</p>			
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Conditii de piata			
<p>Conditii de piata indica diferentele intre preturile afisate la anumite date in anunturile de vanzare si data evaluarii, ajustarile au fost estimate procentual in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in timp dintre ofertele prezentate.</p>			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
<p>Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.</p>			
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII			
Localizare			
<p>In functie de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, diferentele de pret pot ajunge pana la 10% in cadrul aceluasi cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate in zone mai indepartate fata de subiect.</p>			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	similar	mai buna	mai slaba
Tip de ajustare aplicat	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	nu se ajusteaza	ajustare negativa	ajustare pozitiva
Procent ajustare aplicat	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	-3%	3%
<p>In urma analizei realizata pe baza perechilor de date, s-a ajustat comparabila 2 cu -5%, fiind situata intr-o zona mai favorabila fata de subiect, si comparabila 3 cu 10%, aceasta din urma fiind situata intr-o zona mai nefavorabila fata de subiect.</p>			
Acces			
<p>Drumul de acces spre proprietati sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu acces auto usor si drumuri asfaltate, cunoscatorii platesc mai mult.</p>			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
<p>Nu au fost necesare ajustari</p>			
Suprafata (mp)			
<p>In cazul suprafetelor mari de teren numarul cumparatorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafata trebuie parcelata pentru o valorificare mai usoara iar finalizarea tranzactiei dureaza mai mult, influentand valoarea terenului, pretul scade invers proportional cu suprafata, loturile mici de teren sunt mai usor vandabile.</p>			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	mai mica	mai mica	mai mica
Tip de ajustare aplicat	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-1%	-2%	-7%
<p>In urma analizei realizata pe baza perechilor de date, s-a ajustat comparabile 1 si 2 cu -1%. Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in pretul platit fata de terenuri cu suprafete semnificativ diferite fata de subiect (conform analiza ofertei competitive).</p>			

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

Topografie			
In functie de topografia imobilului, cumparatorii recunosc un plus de valoare si exista disponibilitatea acestora de a plati mai mult pentru proprietatii cu o topografie plana deoarece nu necesita lucrari suplimentare pentru a realiza o suprafata dreapta, neteda si a egaliza diferentele de nivel.			
	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similara	similara	similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de topografia diferita dintre comparabile si subiectul analizat.			
Forma - deschidere la strada / raportul laturilor			
Diferentele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu deschidere mai mare sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.			
	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similara	similara	similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata tinind cont de diferenta in pretul platit fata de un imobil cu o deschidere diferita			
Utilitati			
Diferentele de echipare cu utilitati a proprietatii sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu utilitati complete, cumparatorii platesc mai mult.			
	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similare	similare	similare
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata privind influenta asupra pretului proprietatii, tinind cont de echiparea cu utilitati diferite fata de proprietatea subiect. S-a ajustat pozitiv comparabilele 1 si 3 intrucat utilitatile sunt in zona.			
Utilizare			
Piata recunoaste ca exista un surplus de valoare pentru loturile de teren intravilan curti constructii amplasate intr-o zona cu potential comercial/servicii fata de cele ce au o categorie de folosinta diferita (Altere/arabil etc), conform CMBU.			
	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similara	similara	similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
S-au ajustat toate comparabilele cu -25%. Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferentele in pretul platit dintre cea mai buna utilizarea a comparabilelor si cea a subiectului evaluat.			
Altele/Constructii demolabile etc			
In functie de alte aspecte, vecinatati, starea terenului diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care sunt situate in zone defavorabile, vecinatati inferioare unor zone rezidentiale/comerciale, cumparatorii platesc mai putin. De asemenea, in functie de existenta unor constructii aflate in diferite stadii de executie, diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care necesita cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren construibil, cumparatorii platesc mai putin.			
	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Nu au fost necesare ajustari			

Anexa 2 Fotografii

1 Imobilul compus din teren in suprafata de 1.017 mp si constructie "Casa de Cultura a Sindicatelor", situat in municipiul Craiova, str. Fratii Buzesti, nr. 23, aflat in proprietatea municipiului Craiova, judetul Dolj, identificat in planul de amplasament si delimitare, anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 400 din 28.07.2022





2 Imobilul compus din teren, in suprafata de 1.150 mp si constructie Corp B, situat in municipiul Craiova, str. Mihai Viteazul, nr. 12A (fosta str. Mihai Viteazul, nr. 2), proprietatea Mitropoliei Olteniei - Arhiepiscopia Craiovei - Parohia Ortodoxa "Sfantul Ilie" - Craiova, judetul Dolj, cartea funciara nr. 215612 UAT Craiova, identificat in planul de amplasament si delimitare, anexa nr. 3 la H.C.L. nr. 400 din 28.07.2022







Anexa 3 Oferte

Oferte chirii

<https://www.olx.ro/d/oferta/spariu-comercial-IDgSv3A.html>

PRIVAT

Marius
19 Oct 2017
Pulsu astăzi la 11:45

072 235 5535 **Trimite mesaj**

Ma multe anunturi ale acestui vânzător >

SOCIALIZARE

Bună!
Ești în căutarea unui loc de muncă pe OLX? Spune-ne ce poveri ai despre anunturile disponibile.

Nu mulțumesc **Sigur**

Acord anunt și tot publicat de către un vânzător privat.

Bună!
Ești în căutarea unui loc de muncă pe OLX? Spune-ne ce poveri ai despre anunturile disponibile.

Nu mulțumesc **Sigur**

PRIMĂVEREA **REACTUALIZEAZĂ**

Pensiune zilnică | Vanzare/închiriere: Inchiriere | Suprafata utila: 300 m²

DESCRIERE

Inchiriere: Spatiu Comercial 300 mp 2 in zona Raada Luș Noua; vi-a vii de PECO Rompetrol | totuși RAFO | proximitate Casino , Farmacie sau Cabinete Medicale. deschidere strada 25 m | 22€ /mp2. 072****35

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-casa-p-m-centrala-proprie-curte-160mp-IDuSVu.html>

storia / **King Imobiliare** Anunturi • Anunturi rezidențiale • Comparați • Blog • Creditare • Cartofa de țară • Contul meu **Adauga anunt**

King Imobiliare **Amis imobiliare** **Amis casa anunturi**

↳ Inapoi la lista | Spatiu Comercial de inchiriat | Dej | Crăiova (comuna) | Crăiova | Centru | Strada Dumbrăveni | Spatiu comercial | Casa P+M | Centrala proprie | C

INCHEIERI KING IMOBILIARE
Agentia
0374 451 091

Comparați ca?

Preț?

480 | Numărul sau de telefon?

1 200 €
84 m²
Proprietate un pret

Spatiu comercial | Casa P+M | Centrala proprie | Curte 160mp

Dej (judet), Strada Dumbrăveni nr.1, Dej (judet), Centru, Dej (judet), Crăiova

Vizionare la distanta

Video **Video** **3x**

Prezentare generala

Suprafata utila	160 m ²	Suprafata construita	160 m ²
Tip proprietate	Casa informaj	Suprafata teren (m ²)	Casa informaj
Stare	noa	Tip vânzator	agentie
Numar locuri de parcare	Casa informaj	Anul constructiei	Casa informaj
Vizionare la distanta	Video	Orientare	Casa informaj

Agentia imobiliara
KING IMOBILIARE
KING
274 str.Ștefan cel Mare
Spital Independenței 1.000000, București (judet)

<https://www.olx.ro/d/oferta/cladire-noua-ultracentral-centrul-vechi-2022-birouri-spatii-comerciale-IDfYuhg.html>



Cladire nouă ultracentral centrul vechi 2022- birouri/spatii comerciale

16 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Vanzare/Inchiriere Inchiriere Suprafata utila 350 mp

DESCRIERE

Locatie de excepție: strada Fratii Buzesti, centrul vechi al Craiovei, constructie noua, nu a mai fost data la inchiriere
80mp/nivel, spatiu comercial subsol-parter(100mp)
Elevatori/cabane/ulovietti; etaj 1, etaj 2, mansarda
Intrari separate pentru vrpmetaj 1, scara individuala etaj 2, mansarda
Se inchiriază subsol-parter împreună și etaj 1, etaj2 și mansarda împreună sau separat.

PRIVAT



Anastasia
Pe OLX din martie 2022
Activează la 22.10

077 039 9431

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri de acest tip

LOCALIZARE

Craiova,
Dolj



<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-nou-stradal-central-blv-decebal-vis-a-vis-de-helmat-IDgg9id.html>



Spatiu comercial nou stradal,central,Blv Decebal vis-a-vis de Helmat

1 200 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Vanzare/Inchiriere Inchiriere Suprafata utila 110 mp

DESCRIERE

Inchiriez spatiu comercial nou stradal,central,vis-a-vis de Helmat.
Spatiu are parter+3 etaje, fiecare nivel avand centrala proprie,parter de curier(100m2) separat.
Cladirea are aproximativ 5.8. Inaltime pe fiecare nivel si dispune si de un teren de aproximativ 700 mp
disponibil pe parcar sau orice altceva
Pozitionarea este un spatiu si face pretabil pentru majoritatea activitatilor economice.
Parter-110 mp-pret 2700€
Etajul 1-170 mp+33mp balcon-pret 1700€
Etajul 2-170 mp+24mp balcon-pret 1500€
Etajul 3-170 mp-pret 1300€ (si-i inchiriat)
Prețurile includ toate taxele aferente.
Se ofera un discount de 20% la inchirierea totala a cladirii.

PRIVAT



autovit.ro
Pe OLX din decembrie 2021
Activează la 15.10

078 637 9620

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri de acest tip

LOCALIZARE

Craiova,
Dolj



DESPRE NOI

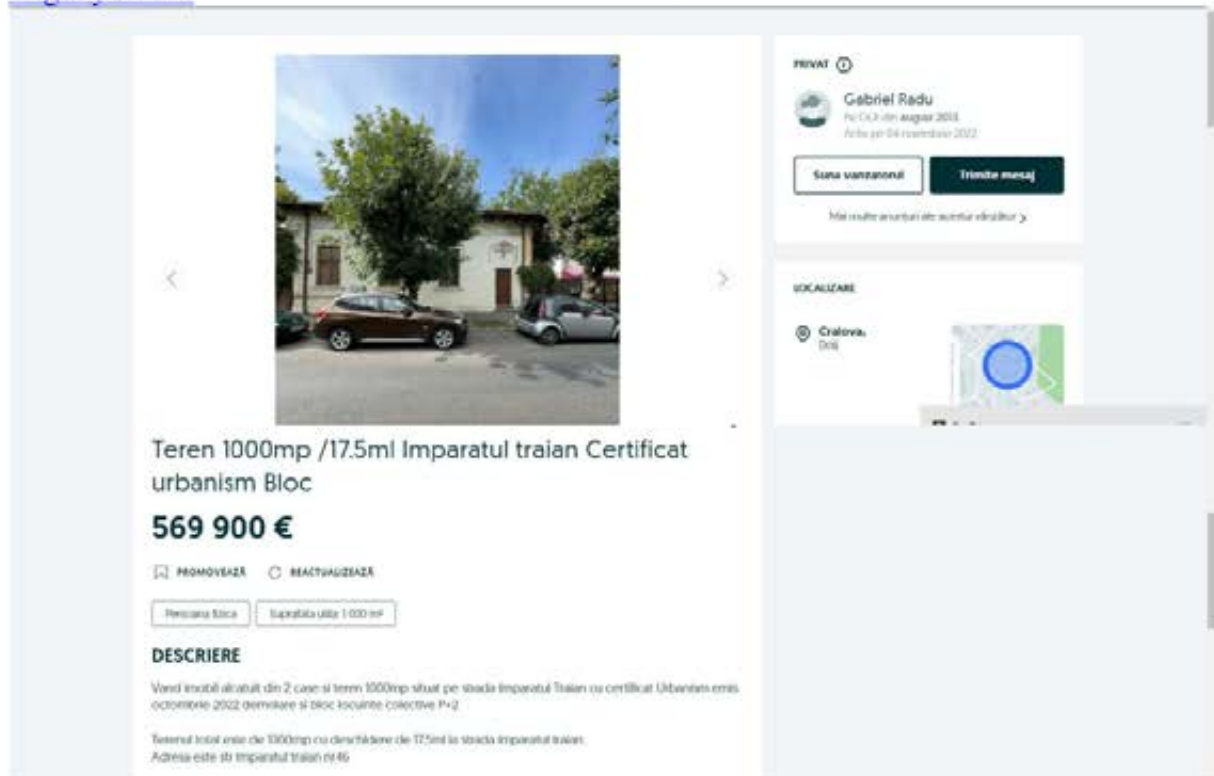
Cu un clic, poți găsi cele mai bune consumabile în...

Arată mai multe

Comparabile teren

COMPARABILA 1

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



PRIVAT

Gabriel Radu
Pe OLX din august 2018
Activ pe 04 noiembrie 2022

Suna vânzătorului Trimitre mesaj

Mă mai interesează de acest anunț dintr-un motiv >

LOCALIZARE

Craiova, Dolj

Teren 1000mp /17.5ml Imparatul traian Certificat urbanism Bloc

569 900 €

IMMOVIZAZIA IMMOVIZAZIA

Persoana fizică Suprafata utila 1 000 mp

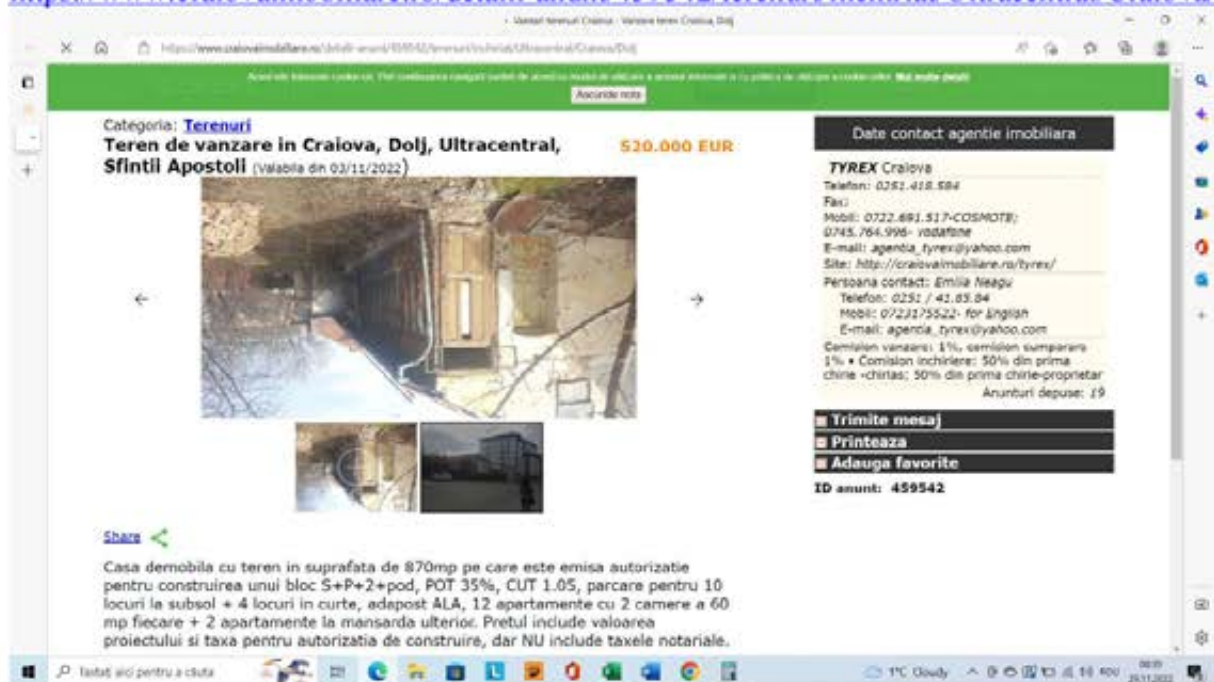
DESCRIERE

Vand in total alcatuit din 2 case si teren 1000mp situat pe strada Imparatul Traian cu certificat Urbanism emis octombrie 2012 demolare si bloc locuinte colective P+2

Terenul total este de 1000mp cu desfasurare de 175ml la strada Imparatul Traian.
Adresa este str Imparatul Traian nr 46

COMPARABILA 2

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



Detalii terenuri Craiova - Vanzare teren Craiova, Dolj

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

Actualizat în baza de date OLX. Pentru informații complete vizitați de asemenea profilul agentului și pagina sa de profil pe site-ul nostru. Mă mai interesează

Categoria: Terenuri

Teren de vanzare in Craiova, Dolj, Ultracentral, Sfantii Apostoli (Valabilitate din 03/11/2022)

520.000 EUR

Date contact agentie imobiliara

TYREX Craiova
Telefon: 0251.418.584
Fax:
Mobil: 0722.691.517-COSMOTR;
0745.764.996- Vodafone
E-mail: agentia_tyrex@yahoo.com
Site: <http://craiova.imobiliare.ro/tyrex/>
Persoana contact: Emilia Neagu
Telefon: 0251 / 41.63.84
Mobil: 0722/75522- for English
E-mail: agentia_tyrex@yahoo.com
Comision vanzari: 1%; comision comparare
1% • Comision inchiriere: 50% din prima
chirie + chirias; 50% din prima chirie-proprietar
Anunturi depuse: 19

Trimitre mesaj
Printeaza
Adauga favorite
ID anunt: 459542

Share

Casa demobila cu teren in suprafata de 870mp pe care este emisa autorizatie pentru construirea unui bloc S+P+2+pod, POT 35%, CUT 1.05, parcare pentru 10 locuri la subsol + 4 locuri in curte, adăpost ALA, 12 apartamente cu 2 camere a 60 mp fiecare + 2 apartamente la mansarda ulterioar. Pretul include valoarea proiectului si taxa pentru autorizatia de construire, dar NU include taxele notariale.

COMPARABILA 3

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

imobiliare.ro

Anunț imobiliare > Terenuri constructii de vanzare > Terenuri constructii de vanzare în Craiova > zona George Enescu

Teren intravilan 600 mp, zona Parc Cornițoiu 900 € / mp **330.000 €**

Craiova, zona George Enescu - Vest/nord

0351 455 333
Apelată acum

BLITZ
BLITZ CRAIOVA

Trimite mesaj

Descriere

BLITZ vă propune spre achiziție un teren intravilan de 600 mp împreună, situat în zona Parcului Cornițoiu, cu acces facil din mai multe direcții, toate utilitățile și un front de 20 m. Imobilul este ideal pentru construcția unei frumoase case, a unei căldări de teren, spații locative și/sau comerciale, parcuri într-o zonă liniștită, aproape de centrul orașului.

BLITZ 66658TV

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

Specificații

Stare: actualizat	Actualizat în 14.10.2020
Suprafață teren:	600 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan

Anexa 4 Documente de proprietate.

- Nota de Comanda nr. 213599 din 06.12.2022;
- Hotarirea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 400 din 28.07.2022;
- Anexa nr. 1 la HCL nr. 400 din 28.07.2022, Lista cu elementele de identificare ale imobilului care trece din domeniul public in domeniul privat de interes local al municipiului Craiova;
- Anexa nr. 2 la HCL nr. 400 din 28.07.2022, Plan de amplasament si delimitare a imobilului pentru imobilul situat in Craiova, str. Fratii Buzesti nr. 23, jud. Dolj;
- Anexa nr. 3 la HCL nr. 400 din 28.07.2022, Plan de amplasament si delimitare a imobilului pentru imobilul situat in Craiova, str. Mihai Viteazul, nr. 12A, jud. Dolj;
- Decizia Civila nr. 412/2016, pronuntata in Sedinta publica din data de 19.02.2016;
- Adresa acord de principiu nr. 1520 din 07.07.2022 a Mitropoliei Olteniei - Arhiepiscopia Craiovei - Parohia Ortodoxa "Sfantul Ilie" – Craiova;
- Cerere nr. 2556 din 19.05.2022 emisa de Colegiul National "Elena Cuza";
- Adresa nr. 94889 din 15.06.2022 emisa de Directia Patrimoniu-Serviciul Patrimoniu, solicitare acord cedare imobil;
- Fisa mijloc fix teren Fratii Buzesti, nr. 23;
- Fisa mijlocului fix Casa de cultura a Sindicatelor;
- Hotarirea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 203 din 26.05.2022, privind modificarea patrimoniului;
- Anexa nr. 1 la Hotarirea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 203 din 26.05.2022, privind modificarea patrimoniului
- Solicitare nr. 363 din 08.02.2021 emisa de catre Colegiul National Elena Cuza catre Primaria Craiova;
- Raspuns nr. 187924 din 14.01.2021 al Primariei mun. Craiova catre Colegiul Nationale „Elena Cuza”;
- Comunicare Judecatoria Craiova catre Colegiul National „Elena Cuza”, emisa la 16.11.2020 a Actiunei in revendicare imobiliara
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 215612, numar cerere 257910 din 27.12.2022



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 213599./ 2022

Notă Comandă

Prin HCL nr. 400/2022, se aprobă schimbul de imobile între Municipiul Craiova și Mitropolia Olteniei ce are ca obiect imobilul compus din teren, în suprafață de 1.017 mp și construcție "Casa de Cultură a Sindicatelor", situat în municipiul Craiova, str. Frații Buzești, nr. 23, proprietatea municipiului Craiova, identificat în planul de amplasament și delimitare, anexa nr.2 la prezenta hotărâre, și imobilul compus din teren, în suprafață de 1150 mp și construcție Corp B, situate în municipiul Craiova, str. Mihai Viteazul, nr. 12A (fostă str. Mihai Viteazul nr. 2), proprietatea Mitropoliei Olteniei - Arhiepiscopia Craiovei - Parohia Ortodoxă „Sfântul Ilie” – Craiova, Cartea Funciară nr 215612, identificat în planul de amplasament și delimitare, anexa nr.3 la prezenta hotărâre.

Conform art.3 din hotărâre, evaluarea imobilelor ce fac obiectul schimbului se va face prin rapoarte de evaluare, ce vor fi supuse aprobării consiliului local.

Având în vedere Acordul Cadru nr.84471/04.05.2022 având ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, precum și contractul subsecvent nr. 141155/09.08.2022 - în vigoare, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să stabiliți, prin rapoarte de evaluare, valorile imobilelor ce fac obiectul schimbului, pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor hotărârii menționată anterior.

<i>Nume și prenume</i>	<i>Funcția</i>	<i>Data</i>	<i>Observații</i>
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv	06.12.2022	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	06.12.2022	
Intocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	06.12.2022	

Lista de difuzare a documentului:

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

HOTĂRÂREA NR.400

privind aprobarea schimbului de imobile între Municipiul Craiova și Mitropolia Olteniei - Arhiepiscopia Craiovei - Parohia Ortodoxă „Sfântul Ilie” – Craiova

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.125153/2022, raportul nr.129413/2022 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.129330/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune aprobarea schimbului de imobile între Municipiul Craiova și Mitropolia Olteniei - Arhiepiscopia Craiovei - Parohia Ortodoxă „Sfântul Ilie” – Craiova și avizele nr.41/2022 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.41/2022 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.41/2022 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.554, art.858-870, art.1763-1764 din Codul Civil, Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, Legii educației naționale nr.1/2011, Legii nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, art.361 alin.2 și art.108 lit. e din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.129 alin.2 lit.c, coroborat cu alin.6 lit.a și b, 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, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă trecerea din domeniul public, în domeniul privat al municipiului Craiova, a imobilului compus din teren și construcție, situat în strada Frații Buzești nr.23, identificat conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Se aprobă schimbul de imobile între municipiul Craiova și Mitropolia Olteniei - Arhiepiscopia Craiovei - Parohia Ortodoxă „Sfântul Ilie” – Craiova, ce are ca obiect:
- imobilul compus din teren, în suprafață de 1.017 mp și construcție “Casa de Cultură a Sindicatelor”, situat în municipiul Craiova, str. Frații Buzești, nr. 23, proprietatea municipiului Craiova, identificat în planul de amplasament și delimitare, anexa nr.2 la prezenta hotărâre, și
 - imobilul compus din teren, în suprafață de 1150 mp. și construcție Corp B, situate în municipiul Craiova, str. Mihai Viteazul, nr. 12A (fostă str. Mihai Viteazul nr. 2), proprietatea Mitropoliei Olteniei - Arhiepiscopia Craiovei - Parohia Ortodoxă „Sfântul Ilie” – Craiova, Cartea Funciară nr 215612,

identificat în planul de amplasament și delimitare, anexa nr.3 la prezenta hotărâre.

- Art.3. Evaluarea imobilelor care fac obiectul schimbului prevăzut la art. 2, se va face prin raport de evaluare, care va fi supus aprobării consiliului local.
- Art.4. Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să reprezinte Municipiul Craiova în fața notarului public și la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară în vederea încheierii și semnării contractului de schimb și îndeplinirii condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.
- Art.5. Cheltuielile ocazionate cu realizarea autentificării și îndeplinirii condițiilor de publicitate imobiliară, prevăzute de lege, vor fi suportate de către Mitropolia Olteniei - Arhiepiscopia Craiovei - Parohia Ortodoxă „Sfântul Ilie” – Craiova.
- Art.6. Pe data prezentei hotărâri, se modifică în mod corespunzător Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.522/2007, nr.147/1999, nr.379/2009 și nr.203/2016.
- Art.7. Direcția Patrimoniu va lua măsuri pentru îndeplinirea procedurilor legale pentru modificarea corespunzătoare a Hotărârii de Guvern nr.141/2008.
- Art.8. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și Mitropolia Olteniei - Arhiepiscopia Craiovei - Parohia Ortodoxă „Sfântul Ilie” – Craiova vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Lucian Costin DENDIRICĂ



CONȚ
SECRETAR
Nico

AZĂ,
SECRETAR,
SCU

ANEXA NR.1 LA HOTARAREA NR.400/2022

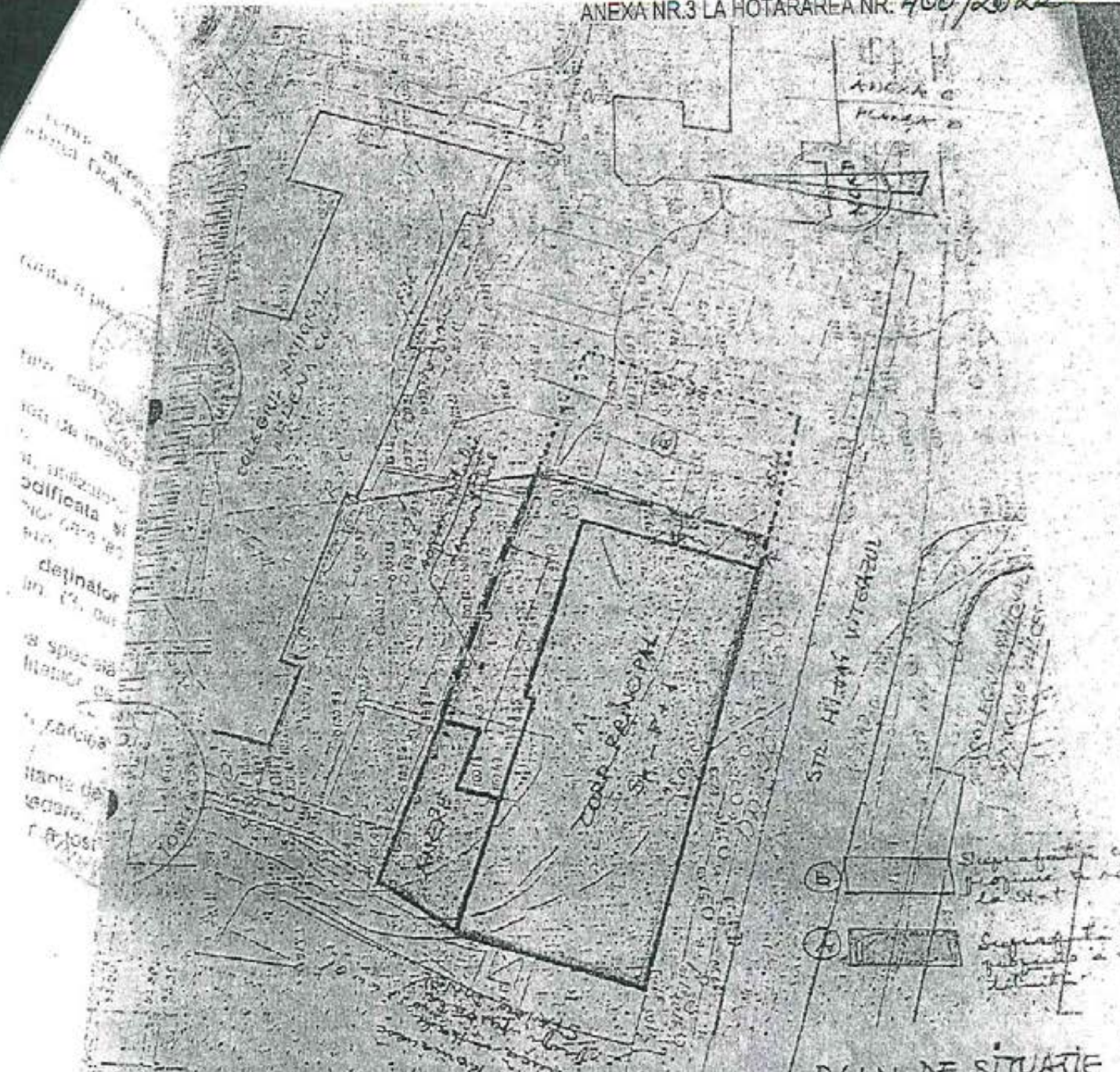
LISTA

CU ELEMENTELE DE IDENTIFICARE ALE IMOBILULUI CARE TRECE DIN DOMENIUL PUBLIC IN DOMENIUL PRIVAT
DE INTERES LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

NR. CRT	ADRESA IMOBIL	NR.INVENTAR	DATE IDENTIFICARE	VALOARE INVENTAR	OBDERVATII
1	TEREN STR FRATII BIZESTI NR.23	42000601	SUPRAFATA - 1017MP	2.817.770,73	DOMENIU PUBLIC HCL NR. 379/2009,A3,POZ.1
2	CASA DE CULTURA A SINDICATELOR STR FRATII BIZESTI NR.23	12013325	SUPRAFATA CONSTRUITA Sc = 671,6MP REGIM DE INALTIME RI = P+1E SUPRAFATA DESFASURATA Sd =1343,20MP SUPRAFATA UTILA Su =852,81MP	3.929.737,87	DOMENIU PUBLIC HCL NR. 203/2016,A1,POZ.11

PRESEDINTE DE SEDINTA,

Lucian Costin DINDIRICA



RECONSTRUIRE

- Suprafata conf. acte 1948 - 1572 mp
- Ⓐ - Suprafata solicitata retrocedare - 1150 mp
- Ⓑ - Suprafata ce va ramane in proprietate publica - 422 mp

PLAN DE SITUATIE

2002

SC 1:50

Expert tehnic *[Signature]*



S.C. DOCUMENT S.R.L. - Str. Bani Mărcăneș, Craiova

Sol. proiect: Arh. Radu Ionescu
 Proiectat: Arh. Radu Popescu

22



PRESEDINTE DE SEDINTA
LUCIAN COSTIN ANINARICA

ROMÂNIA
TRIBUNALUL DOLJ
SECȚIA I CIVILĂ
DECIZIA CIVILĂ NR. 412/2016
Ședința publică din data de 19 Februarie 2016
Completul compus din:
PREȘEDINTE: Viorica Popa
Judecător: Daniel Otovescu
Grefier: Ligia Elena Ciobanu

Pe rol se află pronunțarea asupra dezbaterilor care au avut loc în ședința publică din data de 05 februarie 2016 și consemnate în încheierea de ședință de la aceeași dată care face parte integrantă din prezenta decizie, privind judecarea apelului formulat de către apelantul-reclamant MUNICIPIUL CRAIOVA PRIN PRIMAR, împotriva sentinței civile nr. 8043 din data de 03.06.2014, pronunțată de Judecătoria Craiova, în dosarul nr. 11398/215/2013, în contradictoriu cu intimatul-pârât STATUL ROMÂN PRIN MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE și intimata-intervenientă CASA DE CULTURĂ A SINDICATELOR - FILIALA CRAIOVA, având ca obiect *accesiune imobiliară artificială*.

Dezbaterile asupra fondului au avut loc în ședința publică din data de 05 februarie 2016, când instanța, având nevoie de timp pentru a delibera, a amânat, succesiv, pronunțarea pentru data de 12 februarie 2016 și, respectiv, acest termen de judecată, când a hotărât următoarele:

TRIBUNALUL,

Deliberând asupra apelului civil de față, constată următoarele:

Prin sentința civilă nr. 8043/03.06.2014, pronunțată de Judecătoria Craiova, în dosarul nr. 11398/215/2013, a fost respinsă excepția lipsei calității procesuale active a reclamantului Municipiul Craiova prin Primar, invocată de intervenientul accesoriu Casa de Cultură a Sindicatelor-Filiala Craiova, a fost respinsă excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtului Statul Român, prin Ministerul Finanțelor Publice-Agenția Națională de Administrare Fiscală- Direcția Generală a Finanțelor Publice Dolj, invocată de intervenientul accesoriu Casa de Cultură a Sindicatelor-Filiala Craiova, a fost respinsă acțiunea formulată de reclamanta Municipiul Craiova prin Primar, în contradictoriu cu pârâtul Statul Roman prin Ministerul Finanțelor Publice-Direcția Generală a Finanțelor Publice Dolj și intervenientul accesoriu Casa de Cultură a Sindicatelor-Filiala Craiova, ca neîntemeiată și a fost admisă cererea de intervenție accesorie formulată de intervenientul accesoriu Casa de Cultură a Sindicatelor-Filiala Craiova în interesul pârâtului Statul Român prin Ministerul Finanțelor Publice-Agenția Națională de Administrare Fiscală-Direcția Generală a Finanțelor Publice Dolj.

Pentru a se pronunța astfel, instanța a reținut următoarele:

Prin H.C.L. Craiova nr. 147/31.08.1999 s-a aprobat însușirea inventarului, întocmit de comisia specială, constituită potrivit H.C.L. Craiova nr. 130/1999, privind bunurile ce alcătuiesc domeniul public al municipiului Craiova, în anexa nr. 1 poziția 3 lit. h, figurând imobilul „Casa de Cultură a Sindicatelor”, aflat în administrarea Consiliului Local Craiova, situat în str. Frații Buzzești, nr. 23, cu vecinii: N-Curtea de Conturi, E-str. C.S. Fortunescu, S-str.C.D. Fortunescu, V-str. Frații Buzzești, compus din teren în suprafață de 1.590 mp. și următoarele elemente de identificare: suprafață construită 630 mp, suprafață desfășurată 133 mp., sistem constructiv cărămidă, fundație cărămidă, învelitoare țiglă, regim de înălțime S+P+1 etaj.

S-a mai reținut că, prin H.C.L. nr. 379/27.08.2009, s-a aprobat modificarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Craiova, aprobat prin H.G. nr. 141/2008 și a fost anulată poziția 3 lit. h din H.C.L. nr. 149/1999, prevăzută în anexa nr. 1, fiind exclusă, din inventarul public, clădirea intitulată „Casa de cultură a Sindicatelor”. Totodată, au fost modificate datele de identificare a bunului menționat în anexa 1 poziția 3 lit. h din H.C.L. nr. 147/1999, în sensul că s-a modificat denumirea bunului din „Casa de Cultură a Sindicatelor” în „Teren Casa de Cultură a Sindicatelor”, a fost diminuată suprafața terenului de la 1331 mp. la 1017 mp., au fost modificate vecinătățile: N-proprietate privată, S-proprietate privată și str. C.D. Fortunescu, V-str. Frații Buzzești și proprietate privată, E-str. C.D. Fortunescu și proprietate privată, au fost anulate elementele de identificare „suprafață construită 630 mp.”, „regim de înălțime S+P+1 etaj”.

Aceste hotărâri ale Consiliului Local Craiova au fost emise în baza atribuțiilor prevăzute de Legea nr. 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, precum și de Legea administrației publice locale, respectiv Legea nr. 69/1991, în vigoare la data adoptării H.C.L. nr. 147/1999 și Legea nr. 215/2001, în vigoare la data adoptării H.C.L. nr. 173/2001 și nr. 379/2009.

S-a constatat, așadar, că, prin H.C.L. nr. 379/2009, s-a modificat H.C.L. nr. 147/1999, în sensul că face parte din domeniul public al municipiului Craiova doar terenul în suprafață de 1017 mp. cu vecinii indicați.

Potrivit art. 6 alin. 1 din Legea nr. 213/1998 „fac parte din domeniul public sau privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale și bunurile dobândite de stat în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, dacă au intrat în proprietatea statului în temeiul unui titlu valabil, cu respectarea Constituției, a tratatelor internaționale la care România era parte și a legilor în vigoare la data preluării lor de către stat”.

În raport de aceste dispoziții legale și situația de fapt ce rezultă din ansamblul materialului probator existent la dosarul cauzei, s-a constatat că H.C.L. nr. 147/1999, astfel cum a fost modificată prin H.C.L. nr. 379/2009, precum și H.C.L. nr. 173/2001, au fost adoptate, în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 213/1998, care reglementează proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, neexistând, la dosar, dovezi din care să reiese că s-a constatat nelegalitate acestora.

Potrivit art. 248 alin. 1 din Cod proc. civ. „Instanța se va pronunța mai întâi asupra excepțiilor de procedură, precum și asupra celor de fond care fac inutilă, în tot sau în parte, administrarea de probe ori, după caz, cercetarea în fond a cauzei”.

Una din condițiile pentru a fi parte în procesul civil, alături de interes, capacitate procesuala și formularea unei pretenții, este calitatea procesuala (*legitimitas ad causam*), care presupune existența unei identități între persoana reclamantului și cel care este titular al dreptului afirmat (calitatea procesuala activă), precum și persoana paratului și cel care este subiect pasiv în raportul juridic dedus judecării (calitatea procesuala pasivă), fiind necesar ca reclamantul să justifice atât calitatea procesuala activă, cât și calitatea procesuala pasivă.

Excepția lipsei calității procesuale active este o excepție de fond, absolută și peremptorie.

În ceea ce privește excepția lipsei calității procesuale active a reclamantului Municipiul Craiova prin Primar, invocată de intervenientul accesoriu Casa de Cultură a Sindicatelor-Filiala Craiova în interesul părâtului Statul Român prin Ministerul Finanțelor

Publice-Agenția Națională de Administrare Fiscală-Direcția Generală a Finanțelor Publice Dolj prin întâmpinare, instanța a respins-o ca neîntemeiată, pentru următoarele considerente:

În motivarea excepției intervenientul accesoriu Casa de Cultură a Sindicatelor-Filiala Craiova în interesul pârâtului Statul Român prin Ministerul Finanțelor Publice-Agenția Națională de Administrare Fiscală-Direcția Generală a Finanțelor Publice Dolj a invocat faptul că reclamantul nu este proprietarul suprafeței de teren de 1038 mp, teren pe care se află edificat imobilul Casa de Cultură a Sindicatelor.

Susținerea intervenientul accesoriu Casa de Cultură a Sindicatelor-Filiala Craiova nu este întemeiată.

Astfel, cum s-a arătat mai sus, prin H.C.L. nr. 379/27.08.2009, s-a aprobat modificarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Craiova, aprobat prin H.G. nr. 141/2008 și a fost anulată poziția 3 lit. h din H.C.L. nr. 149/1999, prevăzută în anexa nr. 1, fiind exclusă, din inventarul public, clădirea intitulată „Casa de cultură a Sindicatelor”. Totodată, au fost modificate datele de identificare a bunului menționat în anexa 1 poziția 3 lit. h din H.C.L. nr. 147/1999, în sensul că s-a modificat denumirea bunului din „Casa de Cultură a Sindicatelor” în „Teren Casa de Cultură a Sindicatelor”, a fost diminuată suprafața terenului de la 1331 mp. la 1017 mp., au fost modificate vecinătățile: N-proprietate privată, S-proprietate privată și str. C.D. Fortunescu, V-str. Frații Buzești și proprietate privată, E-str. C.D. Fortunescu și proprietate privată, au fost anulate elementele de identificare „suprafață construită 630 mp.”, „regim de înălțime S+P+1 etaj”.

Or, în condițiile în care reclamantul a făcut dovada dreptului de proprietate asupra terenului pe care este edificat imobilul Casa de Cultură a Sindicatelor, ce face obiectul prezentei acțiuni, calitatea procesuală activă este justificată.

În ceea ce privește excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtului Statul Român prin Ministerul Finanțelor Publice-Agenția Națională de Administrare Fiscală-Direcția Generală a Finanțelor Publice Dolj, invocată de intervenientul accesoriu Casa de Cultură a Sindicatelor-Filiala Craiova, instanța a reținut că este neîntemeiată.

Accesiunea imobiliară artificială reprezintă un mod de dobândire al dreptului de proprietate privată asupra unui bun. Potrivit art. 482 C.civ., proprietatea unui lucru mobil sau imobil dă drept asupra tot ce produce lucrul și asupra tot ce se unește, ca accesoriu, cu lucrul, într-un mod natural sau artificial. Făcând aplicația acestui text de lege, ce consacră definiția generală a accesiei, ca mod de dobândire, conform art. 645 C.civ., a dreptului de proprietate asupra unui lucru, art. 492 C.civ. instituie în favoarea proprietarului terenului o triplă prezumție. Astfel, orice construcție, plantație sau lucru făcute în pământ sau deasupra pământului sunt prezumate: 1. că au fost făcute de proprietarul terenului; 2. că au fost făcute pe cheltuiala sa; 3. că sunt ale lui, persoana care contestă aplicabilitatea acestor prezumții având sarcina administrării probei contrarii. Aceasta înseamnă că, atunci când reclamantul solicită să se constate calitatea sa de proprietar, prin accesiune imobiliară, asupra construcției existente, pe terenul proprietatea sa, în condițiile art. 482 C.civ., calitate procesuală pasivă are doar persoana ce contestă dreptul de proprietate al proprietarului terenului asupra construcțiilor ridicate pe acesta, pretinzând că, în realitate, construcțiile au fost edificate de acea persoană și nu de către proprietarul terenului. Aceasta deoarece, ca efect al constatării accesiei, dreptul de proprietate asupra construcției se va regăsi în patrimoniul reclamantului-proprietar al terenului, iar, în patrimoniul constructorului, se va naște un drept de creanță, constând în despăgubirea la care este îndreptățit și care poate fi exercitat în termenul de prescripție de drept comun. Reclamantul, fiind cel ce pornește acțiunea, va trebui să justifice atât calitatea procesuală activă, cât și calitatea procesuală pasivă a pârâtului, deoarece raportul de drept procesual nu se poate lega decât între titularii dreptului ce rezultă din raportul de drept material. Cu alte cuvinte, acțiunea în constatarea accesiei are drept scop stabilirea unui drept potrivit, afectând, în mod direct, patrimoniile celor două părți.

În prezenta acțiune, calitatea procesuală pasivă a Statului Român este justificată prin aceea că, în prezent, nu s-a stabilit regimul juridic al construcției ce face obiectul litigiului, astfel încât acesta ar fi singurul care ar putea contesta dreptul de proprietate invocat de reclamant asupra construcției reprezentate de Casa de Cultură a Sindicatelor.

Pe fond, instanța a reținut că a fost investită cu o acțiune de către reclamantul Municipiul Craiova prin Primar prin care a solicitat să se constate dobândirea dreptului de proprietate în temeiul accesunii, în domeniul public al reclamantului, asupra imobilului situat în localitatea Craiova, str. Frații Buzzești, nr. 23, jud. Dolj, reprezentat de Casa de Cultură a Sindicatelor.

Din concluziile raportului de expertiză, efectuat în cauză, de către expert Pătru-Mic Adela, instanța a reținut că imobilul construcție constă în casă cu P+1 E situat în localitatea Craiova, str. Frații Buzzești, nr. 23, jud. Dolj, cu o suprafață construită de 671, 60 mp, suprafață desfășurată de 1343, 20 mp și o suprafață utilă de 852, 81 mp, construită în anul 1958, fundație din cărămidă, pereți din cărămidă și parțial din lemn (la interior), planșeu din beton, șarpantă din lemn, învelitoare din țiglă, pardoseli din parchet, beton gresie și mozaic, plafon în sală din lemn placat cu polistiren, pereți parțial îmbrăcați în rigips și parțial cu lambriu de lemn, iar, în grupurile sanitare, placi cu faianță, instalație electrică, instalație de apă și canalizare, instalație de apă pentru prevenirea incendiilor, instalație de gaze, instalație de ventilație, încălzirea se face cu centrală proprie și de la centrala electrică cu convectori, tâmplărie parțială din lemn, parțial din metal și parțial din aluminiu, jgheaburi, burlane și trotuar.

Imobil are la parter suprafața utilă de 537, 42 mp, fiind compusă din 23 încăperi, fiind folosite la data efectuării constatării ca sală de karaoke – încăperea 13, sală de biliard – încăperea 12, bar – încăperea 20, cafea – încăperile 2, 3, 4 și 5, grupuri sanitare – încăperile 15 și 16, casa scării – încăperile 18 și 23, cameră centrală – încăperea 11, birouri – încăperile 7 și 8, iar, restul încăperilor, sunt folosite ca spații de circulație și spații de depozitare.

La etaj, imobilul are suprafața utilă de 315, 39 mp, fiind compusă din 13 încăperi, o logie și 2 terase. La data efectuării constatărilor, camere de la etaj erau folosite ca birouri – încăperile 1, 9 și 5, iar, restul încăperilor, erau folosite ca spații de circulație și spații de depozitare.

A mai reținut expertul Pătru-Mic Adela că valoarea imobilului este de 3.174.684, 32 lei, valoarea fiind calculată la valoarea de circulație.

În drept, potrivit art. 136 alin. (1) din Constituție, "proprietatea este publică sau privată". În continuare, alineatul 2 al aceluiași articol dispune: "proprietatea publică este garantată și ocrotită prin lege și aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale".

În art. 136 alin. (3) sunt enumerate principalele categorii de bunuri care alcătuiesc obiectul exclusiv al dreptului de proprietate publică și anume "bogațiile de interes public ale subsolului, spațiului aerian, apele cu potențial energetic valorificabil, de interes național, plajele, marea teritorială, resursele naturale ale zonei economice și ale platoului continental, precum și alte bunuri stabilite de legea organică". De asemenea, în alineatul 4, se reglementează exercitarea acestui drept de proprietate.

Reglementările constituționale au valoare de reguli generale, constituind cadrul legal general al proprietății publice. Dezvoltarea acestor prevederi s-a realizat, prin Legea nr. 213/1998, privind bunurile proprietate publică și, ulterior, prin Noul Cod civil.

Astfel, potrivit art. 3, 4 și 6 din Legea nr. 213/1998, privind bunurile proprietate publică: (1) Domeniul public este alcătuit din bunurile prevăzute la art. 135 alin. (4) din Constituție, din cele stabilite în anexa care face parte integrantă din prezenta lege și din orice alte bunuri care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau de interes public și sunt dobândite de stat sau de unitățile administrativ-teritoriale prin modurile prevăzute de lege. (2) Domeniul public al statului este alcătuit din bunurile prevăzute la art. 135 alin. (4) din Constituție, din cele prevăzute la pct. I din anexă, precum și din alte bunuri de uz sau de interes public național, declarate ca atare prin lege. (3) Domeniul public al județelor este alcătuit din bunurile prevăzute la pct. II din anexă și din alte bunuri de uz sau de interes public județean, declarate ca atare prin hotărâre a consiliului județean, dacă nu sunt declarate prin lege bunuri de uz sau de interes public național. (4) Domeniul public al comunelor, al orașelor și al municipiilor este alcătuit din bunurile prevăzute la pct. III din anexă și din alte bunuri de uz sau de interes public local, declarate, ca atare, prin hotărâre a consiliului local, dacă nu sunt declarate prin lege bunuri de uz sau de interes public național ori județean.

Art. 4 - Domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public. Asupra acestor bunuri statul sau unitățile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată.

Art. 6 - (1) Fac parte din domeniul public sau privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale și bunurile dobândite de stat în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, dacă au intrat în proprietatea statului în temeiul unui titlu valabil, cu respectarea Constituției, a tratatelor internaționale la care România era parte și a legilor în vigoare la data preluării lor de către stat. (2) Bunurile preluate de stat fără un titlu valabil, inclusiv cele obținute prin vicierea consimțământului, pot fi revendicate de foștii proprietari sau de succesorii acestora, dacă nu fac obiectul unor legi speciale de reparație. (3) Instanțele judecătorești sunt competente să stabilească valabilitatea titlului.

Potrivit art. 858 din N cod civil "Proprietatea publică este dreptul de proprietate ce aparține statului sau unei unități administrativ-teritoriale asupra bunurilor care, prin natura lor sau prin declarația legii, sunt de uz ori de interes public, cu condiția să fie dobândite prin unul dintre modurile prevăzute de lege".

Art. 863 din N cod civil prevede "Dreptul de proprietate publică se dobândește:

- a) prin achiziție publică, efectuată în condițiile legii;
- b) prin expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii;
- c) prin donatie sau legat, acceptat în condițiile legii, dacă bunul, prin natura lui sau prin voința dispunătorului, devine de uz ori de interes public;
- d) prin convenție cu titlu oneros, dacă bunul, prin natura lui sau prin voința dobânditorului, devine de uz ori de interes public;
- e) prin transferul unui bun din domeniul privat al statului în domeniul public al acestuia sau din domeniul privat al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul public al acesteia, în condițiile legii;
- f) prin alte moduri stabilite de lege.

În ceea ce privește sintagma "alte moduri stabilite de lege" nimic nu îl poate împiedica pe legiuitor să stabilească, printr-un text de lege specială, și alte moduri de dobândire a proprietății publice.

Instanța a reținut că accesiunea, ca mod de dobândire a dreptului de proprietate, poate fi încadrat la litera f a articolului 863 din N cod civil. Însă, nu în ultimul rând, instanța a reținut, față de voința reclamantului, și anume dobândirea dreptului de proprietate în domeniul public al Municipiului Craiova, acesta din urmă are altă cale legală pentru reglementarea situației juridice a imobilului reprezentat de Casa de Cultură a Sindicatelor din Craiova.

Potrivit dispozițiilor art. 35 NCPC, cel care are interes poate să ceară constatarea existenței sau inexistenței unui drept. Cererea nu poate fi primită dacă partea poate cere realizarea dreptului pe orice altă cale prevăzută de lege.

Astfel, cum s-a precizat mai sus, art. 3 alin. 4 din Legea nr. 213/1998, privind bunurile proprietate publică, prevede expres faptul că domeniul public al comunelor, al orașelor și al municipiilor este alcătuit din bunurile prevăzute la pct. III din anexă și din alte bunuri de uz sau de interes public local, declarate ca atare prin hotărâre a consiliului local, dacă nu sunt declarate prin lege bunuri de uz sau de interes public național ori județean.

Din interpretarea dispozițiilor legale s-a reținut că, în situația în care se urmărește declararea unui bun imobil ca făcând parte din domeniul public al municipiului, procedura de urmat privește emiterea unei hotărâri a consiliului local.

Referitor la posibilitatea instanței de a constata dreptul de proprietate al reclamantului asupra construcției, s-a reținut că art. 35 NCPC permite acest lucru, numai în măsura în care partea nu poate cere realizarea dreptului său, pe orice altă cale prevăzută de lege.

Potrivit principiului de drept procesual instituit de dispozițiile art. 12 alin. 1 NCPC, drepturile procesuale trebuie exercitate, cu bună-credință, potrivit scopului în vederea căruia au fost recunoscute de lege.

În acest sens, instanța a reținut că reclamantul nu are deschisă calea acțiunii în constatarea dreptului de proprietate, reglementată de art. 35 NCPC, câtă vreme a eludat, cu știință, dispozițiile Legii speciale nr. 213/1998, privind bunurile proprietate publică.

Tot, în acest context, trebuie subliniat că reclamantul nu a făcut dovada că s-a demarat procedura trecerii imobilului în domeniul public al municipiului prin hotărâre a consiliului local.

Dimpotrivă, analizând conduita procesuală adoptată de reclamant, precum și argumentele aduse în susținerea cererii de chemare în judecată, instanța a constatat că acesta a ignorat, în mod conștient, dispozițiile Legii nr. 213/1998, privind bunurile proprietate publică, optând pentru investirea instanței de judecată cu soluționarea prezentei cereri.

Însă, față de considerentele anterior expuse, care fundamentează convingerea instanței, s-a constatat că demersul reclamantului în justiție nu poate fi primit deoarece au fost nesocotite condițiile impuse de lege pentru dobândirea proprietății, iar, instanța nu poate valida o astfel de conduită, în condițiile în care dreptul astfel dobândit nu se bucură de recunoașterea și protecția legii.

O interpretare contrară ar lipsi de conținut și de finalitate dispozițiile Legii nr. 213/1998, privind bunurile proprietate publică, în situația în care, fără nicio justificare obiectivă, ci doar prin simpla manifestare unilaterală de voință, părților le-ar fi permisă și recunoscută opțiunea între respectarea procedurii prevăzute de legea mai sus menționată sau, în caz contrar, adresarea ulterior a unei cereri în justiție.

Nu în ultimul rând, o astfel de interpretare permisivă a legislației în materie ar duce la încălcarea abuzivă a procedurii speciale prevăzute de legiuitorul național, în condițiile în care părților li s-ar recunoaște, de plano, o alternativă apreciată ca fiind mai puțin împovărătoare și mult mai avantajoasă.

De altfel, dispozițiile art. 482 și următoarele VCCiv., reprezintă doar dreptul comun în materia accesii imobiliare artificiale, însă, ori de câte ori legea specială (nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică), impune condiții derogatorii acestea trebuie respectate, potrivit principiului *specialia generalibus derogant*.

În concluzie, reținând că nu sunt aplicabile dispozițiile art. 35 NCPD și nici incidente situațiile reglementate de art. 482 și următoarele VCCiv, instanța a respins, ca neîntemeiată, cererea promovată.

Nu, în ultimul rând, în măsura în care reclamantul se consideră proprietarul imobilului, reprezentat de Casa de Cultură a Sindicatelor din Craiova, iar, acesta se află în posesia unor terți, are posibilitatea formulării unei acțiuni în revendicare, care printre altele implică și compararea titlurilor de proprietate.

În ceea ce privește cererea de intervenție accesorie formulată de Casa de Cultură a Sindicatelor-Filiala Craiova, în interesul pârâtului Statul Român prin Ministerul Finanțelor Publice-Agenția Națională de Administrare Fiscală-Direcția Generală a Finanțelor Publice Dolj, instanța a reținut că, în raport de dispozițiile art. 63 din N cod de proc civ, intervenția accesorie nu este decât o simplă apărare prin care o terță persoană sprijină apărarea pății pentru care intervine.

Având în vedere că intervenientul Casa de Cultură a Sindicatelor-Filiala Craiova a sprijinit apărarea pârâtului, față de soluția de respingere a cererii de chemare în judecată, instanța a admis cererea de intervenție.

Împotriva acestei sentințe a declarat apel reclamantul apelant Municipiul Craiova, prin Primar, criticând-o pentru netemeinicie și nelegalitate.

În motivarea apelului, a arătat că hotărârea a fost dată cu încălcarea și aplicarea greșită a legii, apreciind că nu a fost respectată procedura prevăzută de dispozițiile Legii nr. 213/1998, privind procedura publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare.

Reclamantul apelant a arătat că este proprietar asupra terenului în suprafață de 1017 m.p., din acte și 1039 m.p., din măsurători, situat în municipiul Craiova, str. frații Buzești, nr. 23, fost Karl Marx, nr. 41, județul Dolj, fiind atestat, ca domeniu public al municipiului Craiova, în conformitate cu art. 6 din Legea nr. 213/1998, art. 645 din Codul civil, fiind atestat prin Hotărârea Guvernului nr. 965/2002, la poziția 5166, din Anexa 2 la H.G. nr. 965/2002 și modificat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 379/2009, anexa 3.

A mai arătat că terenul, în suprafață de 1038 m.p., anterior precizat, a fost preluat de Statul Român, prin Decretul de Naționalizare nr. 92/1950, menționat la poziția nr. 231, din anexa la acesta, respectiv imobilul situat în Craiova, str. Karl Marx nr. 41 (actul Frații Buzești nr. 23) de la Huștea Ion.

Pe aceste teren, în anul 1958, din fondurile Consiliului Central al Sindicatelor din România, s-a construit clădirea intitulată "Casa de Cultură a Sindicatelor", în suprafață construită de 671, 60 m.p., cu regim de înălțime parter și etaj cu 11 încăperi.

Această instituție a fost desființată, iar, regimul juridic al patrimoniului fostelor sindicate socialiste, nu a fost reglementat până în prezent, existând în anul 2009 o propunere legislativă care nu a fost finalizată.

Interveniența Casa de Cultură a Sindicatelor a fost înființată, în anul 2010, conform Hotărârii pronunțată de Judecătoria Craiova, în dosarul nr. nr. 14899/215/2010 și nu este continuatorul patrimonial al Consiliului Central al Sindicatelor din România.

Reclamantul apelant a arătat că terenul pe care este construită clădirea intitulată "Casa de Cultură a Sindicatelor", din str. Frații Buzești nr. 23 a fost preluat de statul român, prin Decretul de naționalizare nr. 92/1950, fiind menționat la poziția nr. 231 din anexa la acesta, de la fostul proprietar Huștea Ion, astfel că, în temeiul art. 6 din Legea nr. 213/1998, terenul a trecut în proprietatea publică a municipiului Craiova, fiind atestat prin H.G. nr. nr. 141/2008, la poziția nr. 3819, din anexa nr. 2 din această hotărâre.

Interveniența face vorbire de două imobile distincte și învecinate, imobilul situat str. Frații Buzești nr. 23 și imobilul situat în str. Frații Buzești nr. 21 (fost Karl Marx nr. 39).

Imobilul situat în str. frații Buzești nr. 21 a fost preluat, de statul român, de la Pleșia Ionel, în baza listelor anexe la Decretul de naționalizare nr. nr. 92/1950, definitivitate în anul 1953 și a fost restituit în natura moștenitorilor Pleșia, așa cum s-a constatat de Curtea de Apel Timișoara, în considerentele deciziei civile nr. 124708.05.2002.

Imobilul restituit în natură, situat în str. Frații Buzești nr. 21, a fost atribuit, în proprietate, prin Decretul nr. 102/1959, în favoarea Consiliului Central al Sindicatelor din Republica Populară Română.

După anul 1989, imobilul situat în Craiova, str. Karl Marx nr. 21, s-a aflat în patrimoniul S.C. "DOLJCHIM" S.A. Craiova, până în anul 1993, când s-a transmis Camerei de Conturi a Județului Dolj, prin Hotărârea Guvernului nr. 296/22.06.1993.

Imobilul restituit în natură moștenitorilor Pleșia se învecinează cu corpul de clădire intitulat "Casa de Cultură a Sindicatelor" și terenul aferent situat în str. Frații Buzești nr. 23, astfel că, instituția Consiliul Central al Sindicatelor din Republica Populară Română, nu mai poate avea în proprietate imobilul atribuit prin Decretul Marii Adunări naționale a Republicii Populare Române nr. 102/18.03.1959, imobilul situat în str. frații Buzești nr. 21 (fost Karl Marx nr. 39) și nicidecum imobilul vecin pe care se afla construcția Casa de Cultură a Sindicatelor situat în str. Frații Buzești nr. 23.

A arătat că imobilul situat în str. Frații Buzești nr. 23 este distinct, s-a scos la licitație publică imobilul proprietatea d-lui Pleșia Grigorie, situat în Craiova, str. Frații Buzești nr. 39.

Dovada posesiei terenului în litigiu rezultă și din decizia civilă nr. 273/02.06.2010, pronunțată de Tribunalul Dolj, în dosarul nr. 11547/215/2007, irevocabilă prin Decizia nr. 447/23.03.2011, pronunțată de Curtea de Apel Craiova, prin care instanța a arătat că unitatea deținătoare a acestui teren este municipiul Craiova, atribuind primarului municipiului Craiova dreptul de a dispune restituirea terenului preluat de la Huștea Ion, în temeiul legii nr. 10/2001, prin dispoziția nr. 14106/2006.

Apelantul reclamant a invocat prezumția puterii de lucru judecat din decizia civilă nr. 273/02.06.2010, pronunțată de Tribunalul Dolj, în dosarul nr. 11547/215/2007 și sentința civilă nr. 549/07.03.2011, pronunțată de Tribunalul Dolj, în dosarul nr. 17455/663/2010.

Reclamantul apelant a menționat că, prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 379/2009, s-a modificat suprafața de teren prin diminuare de la 1331 m.p. la 1017 m.p., suprafața de teren identificată de expertul tehnic din litigiul mai sus menționat, ca fiind 1038 m.p.

Lipsa elementelor de suprafață în H.G. nr. 141/2009 reprezintă o eroare de tehnoredactare și nu o intenție de eliminare a bunului, care trebuia să se producă numai prin aprobarea expresă a unei Hotărâri a Consiliului local al Municipiului Craiova, privind excluderea poziției din H.G. nr. 965/2000.

Potrivit art. 567 Cod Civil "Dobândirea dreptului de proprietate prin accesiune. Prin accesiune, proprietarul unui bun devine proprietarul a tot ce se alipește cu bunul ori se încorporează în acesta, dacă legea nu prevede altfel."

Construcțiile, plantațiile și orice alte lucrări efectuate asupra unui imobil, denumite în continuare lucrări, revin proprietarului aceluși imobil dacă, prin lege sau act juridic, nu se prevede altfel, cum se menționează la art. 577 alin. 1 Cod Civil.

Susținerile intervenientei sunt neîntemeiate, întrucât acestea au fost supuse analizei judecătorești de Tribunalul Dolj și Curtea de Apel Craiova, fiind respinse irevocabil, înțelegând astfel să invoce prezumția puterii de lucru judecat din Decizia civilă nr. 273/02.06.2010, pronunțată de Tribunalul Dolj, în dosarul nr. 11547/215/2007 și sentința nr. 549/07.03.2011, pronunțată de Tribunalul Dolj, în dosarul nr. 17455/63/2010.

Instanța a interpretat și aplicat greșit dispozițiile legale, sentința nefiind în litera și spiritul actelor normative incidente în cauză.

Apelantul reclamant a solicitat admiterea apelului și schimbarea sentinței, în sensul admiterii acțiunii.

În drept, apelul a fost întemeiat pe dispozițiile art. 466 și urm. N.C.P.C.

Apelul a fost legal timbrat cu taxă de timbru în cuantum de 17 928, 92 lei, conform ordinului de plată nr. 1077 din data de 24.02.2015, depus la fila 56 din cadrul dosarului de apel.

Intimata-intervenientă Casa de Cultură a Sindicatelor-Filia Craiova a formulat întâmpinare, prin care a solicitat respingerea apelului, ca nefondat și menținerea, ca legală și temeinică, a sentinței apelate,

Intimata a arătat că Statul Român nu are calitate procesuală pasivă, acesta neavând niciodată în patrimoniul imobilul-construcție Casa de Cultură a Sindicatelor din Craiova.

În ceea ce privește pretinsa calitate de proprietar a reclamantului asupra terenului în suprafață de 1038 m.p., aferente construcției Casa de Cultură a Sindicatelor, în totală contradicție cu cele susținute de apelant prin motivele sale și, observând că nu există autoritate de lucru judecat, întrucât nu sunt întrunite condițiile triplei identități, s-a arătat că, prin HCL nr. 147/1999, s-a probat însușirea inventarului privind bunurile ce alcătuiesc domeniul public al municipiului Craiova, în acesta regăsindu-se și imobilul intervenientei, iar, prin HCL nr. 1732001, s-a modificat HCL nr. 147/1000, în ceea ce privește imobilul din speță, intervenind numai o modificare referitoare la suprafața de teren de 1331 m.p., în loc de 1590 m.p.

Cele două HCL-uri au stat la baza emiterii H.G. nr. 965/2002, la poziția 5166 din anexa nr. 2, la nr. crt. 3819, poziția 1.6.2, regăsindu-se imobilul "Casa de Cultură a Sindicatelor", cu teren 1331 m.p. și suprafața construită 630 m.p., însă Guvernul României a emis, ulterior, H.G. nr. 141/2008, prin care s-a modificat H.G. nr. 965/2002, poziția 5166 din anexa nr. 2, în sensul că, la nr. crt. 3819, poziția 1.6.2., Casa de Cultură a Sindicatelor 5166 nu s-a mai menționat suprafața de teren de 1331 m.p. și suprafața construită de 630 m.p., ci suprafața 0 atât pentru teren, cât și pentru construcție.

Intimata a arătat că hotărârile consiliului local, prin care se declară regimul juridic al proprietății publice ale unor bunuri, în condițiile art. 3 alin. 4 din Legea nr. 213/1998, nu reprezintă un mod de dobândire a proprietății. Neavând caracter constitutiv de drepturi de proprietate, iar, în H.G. nr. 141/2008, prin care s-a modificat H.G. nr. 965/2002, nu se mai regăsește imobilul în litigiu, aspect pentru care reclamantul nu-și mai poate justifica pretinsa calitate de proprietar al terenului.

A mai arătat că imobilul a fost preluat fără titlu, neregăsindu-se în listele Decretului nr. 92/1950 și, ca atare, restul terenului nerestituit nu putea fi inventariat și înscris în domeniul public al localității, art. 6 din Legea nr. 213/1999, făcând referire numai la imobilele preluate cu titlu valabil.

Intervenienta a arătat că diferența dintre terenul luat efectiv și fără titlu de Statul Român de la familia Pleșia-3015 m.p. și cea restituită moștenitorilor acestuia-1498 m.p. reprezintă terenul pe care se regăsește C 3- Casa de Cultură a Sindicatelor Craiova și pentru care reclamantii nu justifică nici un titlu.

Față de împrejurarea că reclamantul nu este proprietarul terenului în suprafață de 1038 m.p., dar și față de dispozițiile art. 567 și art. 577 Cod Civil, acesta nu-și justifică calitatea procesuală activă în a solicita constatarea dobândirii dreptului de proprietate asupra construcției prin accesiune imobiliară.

Intimata Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Craiova a formulat întâmpinare prin care a solicitat respingerea apelului și menținerea, ca legală și temeinică, a sentinței apelate.

A arătat că, în mod corect, instanța a reținut împrejurarea că accesiunea, ca mod de dobândire a dreptului de proprietate, în domeniul public al Municipiului Craiova, nu este modalitatea corectă prin care apelantul-reclamant își poate reglementa situația juridică a imobilului reprezentat de Casa de Cultură a Sindicatelor.

De asemenea, s-a mai arătat că reclamantul nu are deschisă calea acțiunii în constatarea dreptului de proprietate, reglementată de art. 35, atâta timp cât a eludat dispozițiile legii speciale aplicabile, Legea nr. 213/1998, în sensul că nu a făcut dovada faptului că a demarat procedura trecerii imobilului în domeniul public al municipiului prin hotărâre a consiliului local.

În mod vădit, reclamantul a ignorat dispozițiile Legii nr. 213/1998, optând pentru investirea instanței cu soluționarea prezentei cereri.

Apelantul reclamant nu a depus, la dosar, răspuns la întâmpinare.

Potrivit încheierii de ședință din data de 30.01.2015, la dosarul cauzei, prin grija instanței, a fost depusă decizia civilă nr. 979 din data de 14.11.2014, pronunțată de Tribunalul Dolj, în dosarul nr. 4429/215/2011 (filele 47-52 din dosar).

Potrivit încheierii de ședință din data de 30.01.2015, instanța a dispus administrarea probei cu decizia civilă nr. 175 din data de 10.03.2015, pronunțată de Curtea de Apel Craiova, în dosarul nr. 4429/215/2011, aceasta fiind depusă la dosar (filele 61-74).

Potrivit încheierii de ședință din data de 22.05.2015, instanța a dispus, în temeiul rolului activ prevăzut de art. 22 alin. 2, art. 237 alin. 2 pct. 7 și art. 254 alin. 5 teza finală N.C.P.C., apreciind ca fiind util soluționării cauzei, administrarea probei cu înscrisuri, respectiv întreaga documentația care a stat la baza emiterii H.G. nr. 141/2008, anexa 2, în care apare bunul denumit "Casa de Cultură a Sindicatelor 5166" sub nr. crt. 3819, cod clasificare 1.6.2.

De asemenea, a apreciat necesar a se preciza, explicit, dacă, prin H.G. nr. 141/2008 a fost modificată H.G. nr. 965/2002, anexa 2, nr. crt. 5166, în sensul scoaterii din domeniul public al municipiului Craiova a terenului înscris în această anexă și să se arate ce se înțelege prin mențiunea notată cu "0" (zero) din H.G. nr. 141/2008, anexa 2, nr. crt. 3819, cod clasificat 1.6.2, de la rubrica "Elemente de identificare - suprafață teren/construcții", respectiv dacă bunul denumit "Casa de Cultură a Sindicatelor", astfel cum a fost dacă a fost identificat prin H.G. nr. 965/2002, anexa 2, nr. crt. 5166, a fost menținut sau nu în domeniul public al municipiului Craiova prin H.G. nr. 141/2008 sau, dimpotrivă, a fost scos și, în prezent, nu mai face parte din domeniul public al municipiului Craiova, sens în care, pentru a se obține înscrisurile și relațiile solicitate din oficiu, se dispus emiterea unei adrese către Guvernul României.

De asemenea, apreciind util soluționării cauzei, a pus în vedere reprezentantului apelantului-reclamant să depună, la dosar, toate Hotărârile Consiliului Local Craiova, menționate în Anexa 2 a H.G. nr. 141/2008, aflată la fila 187 dosar primă instanță.

Înscrisurile au fost înaintate, la dosar, la data de 11.06.2015 (filele 79-83 din vol. I, filele 300 din vol. II și 1-105, 111-123 și 134-139 din vol. III al dosarului) și, la data de 19.06.2015 (filele 86-307).

Analizând sentința civilă apelată, prin prisma motivelor de apel, dar și în raport de disp. art. 477-479 N.c.p.c., tribunalul constată că apelul formulat este fondat pentru următoarele considerente:

Prin sentința civilă nr. 8043/03.06.2014, pronunțată de Judecătoria Craiova, în dosarul nr. 11398/215/2013, a fost respinsă excepția lipsei calității procesuale active a reclamantului Municipiul Craiova prin Primar, invocată de intervenientul accesoriu Casa de Cultură a Sindicatelor-Filiala Craiova, a fost respinsă excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtului Statul Român, prin Ministerul Finanțelor Publice-Agenția Națională de Administrare Fiscală- Direcția Generală a Finanțelor Publice Dolj, invocată de intervenientul accesoriu Casa de Cultură a Sindicatelor-Filiala Craiova, a fost respinsă acțiunea formulată de reclamanta Municipiul Craiova prin Primar, în contradictoriu cu pârâtul Statul Roman prin Ministerul Finanțelor Publice-Direcția Generală a Finanțelor Publice Dolj și intervenientul accesoriu Casa de Cultură a Sindicatelor-Filiala Craiova, ca neîntemeiată și a fost admisă cererea de intervenție accesorie formulată de intervenientul accesoriu Casa de Cultură a Sindicatelor-Filiala Craiova în interesul pârâtului Statul Român prin Ministerul Finanțelor Publice-Agenția Națională de Administrare Fiscală-Direcția Generală a Finanțelor Publice Dolj.

Tribunalul constată că apelul dedus judecătii în cauza de față a fost exercitat doar de către reclamant și privește exclusiv soluția referitoare la fondul cauzei, cu privire la modul de soluționare al excepției lipsei calității procesuale active a reclamantului neexistând critici în cadrul apelului, iar pârâtul intimat nu a investit instanța cu un apel incident, potrivit disp. art. 472 alin. 1 N.c.p.c., în raport de soluția instanței de fond referitoare la excepția în discuție.

Astfel, instanța de fond, în motivarea soluției de respingere a excepției lipsei calității procesuale active a reclamantului, a reținut că susținerea intervenientul accesoriu Casa de Cultură a Sindicatelor-Filiala Craiova în interesul pârâtului Statul Român prin Ministerul Finanțelor Publice-Agenția Națională de Administrare Fiscală-Direcția Generală a Finanțelor Publice Dolj a faptului că reclamantul nu este proprietarul suprafeței de teren de 1038 mp, teren pe care se află edificat imobilul Casa de Cultură a Sindicatelor nu este întemeiată.

Astfel, instanța de fond a reținut că, prin H.C.L. nr. 379/27.08.2009, s-a aprobat modificarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Craiova, aprobat prin H.G. nr. 141/2008 și a fost anulată poziția 3 lit. h din H.C.L. nr. 149/1999, prevăzută în anexa nr. 1, fiind exclusă, din inventarul public, clădirea intitulată „Casa de cultură a Sindicatelor”. Totodată, au fost modificate datele de identificare a bunului menționat în anexa 1 poziția 3 lit. h din H.C.L. nr. 147/1999, în sensul că s-a modificat denumirea bunului din „Casa de Cultură a Sindicatelor” în „Teren Casa de Cultură a Sindicatelor”, a fost diminuată suprafața terenului de la 1331 mp. La 1017 mp., au fost modificate vecinătățile: N-proprietate privată, S-proprietate privată și str. C.D. Fortunescu, V-str. Frații Buzești și proprietate privată, E-str. C.D. Fortunescu și proprietate privată, au fost anulate elementele de identificare „suprafață construită 630 mp.”, „regim de înălțime S+P+1 etaj”.

Or, în condițiile în care reclamantul a făcut dovada dreptului de proprietate asupra terenului pe care este edificat imobilul Casa de Cultură a Sindicatelor, ce face obiectul prezentei acțiuni, calitatea procesuală activă este justificată.

Prin urmare, soluția pronunțată de către instanța de fond cu privire la respingerea excepției lipsei calității procesuale active a reclamantului, în prezenta cauza, prin prisma existenței dreptului de proprietate al acestuia asupra suprafeței de teren de 1038 mp, teren pe care se află edificat imobilul Casa de Cultură a Sindicatelor, a intrat în puterea lucrului judecat, cu privire la aceasta nefiind promovată nici calea apelului principal (reclamantul apelant din cauza de față nejustificând vreun interes în acest sens), nici cea a apelului incident (de către pârâtul intimat care ar fi justificat un interes în apelarea sentinței civile pronunțate de către instanța de fond cu privire la modul de soluționare a acestei excepții).

Ori, potrivit disp. art. 477 alin. 1 N.c.p.c., instanța de apel va proceda la rejudecarea fondului în limitele stabilite, expres sau implicit, de către apelant, precum și cu privire la soluțiile care sunt dependente de partea din hotărâre care a fost atacată.

Astfel, efectul devolutiv nu vizează, cu necesitate, toate problemele de fapt și de drept care s-au pus înaintea primei instanțe, ci numai acelea care sunt criticate expres sau implicit de către apelant. Așadar, și în cazul apelului funcționează principiul disponibilității, astfel încât efectul devolutiv al apelului poate fi limitat prin voința apelantului, care poate relua pretențiile sale din prima instanță în totalitate sau numai parțial.

În acest context, dacă hotărârea primei instanțe a fost atacată numai parțial, ceea ce nu a fost supus apelului dobândește autoritate de lucru judecat, iar instanța de apel nu poate modifica acele aspecte sau afecta părțile care nu au făcut apel.

În speța de față, apelul a fost promovat doar de către reclamant și privește exclusiv soluția pronunțată de către instanța de fond în raport de fondul cauzei, nefiind incidentă teza finală a art. 477 alin. 1 N.c.p.c., respectiv nefiind expusă situația în care apelantul a criticat numai o problemă dezlegată prin hotărârea primei instanțe, dar de aceasta depinzând și soluția dată unei alte probleme, astfel încât devoluțiunea să se întindă și cu privire la problema dependentă de cea expres criticată, în contextul în care apelantul reclamant din cauza de față nu justifică nici un interes să critice soluția primei instanțe cu privire la respingerea excepției lipsei calității sale procesual active, doar părătul intimat justificând interes în promovarea unui apel incident, în acest sens, cale de atac cu care, însă, nu a fost investită instanța de control judiciar în această cauză.

Cu privire la fondul cauzei, tribunalul reține că motivele de apel formulate de către reclamantul apelant privesc greșita soluționare a cererii de chemare în judecată privind accesiunea imobiliară artificială, în considerarea legii nr. 213/1998.

Astfel, prima instanță a respins acțiunea cu care a fost investită în considerarea faptului că reclamantul avea la dispoziție o cale specială pentru obținerea dreptului de proprietate cu privire la clădirea în litigiu, cale reglementată de legea nr. 213/1998.

Prima instanță a reținut incidența dispozițiilor art. 863 alin. 1 lit. f din N cod civil care prevede că dreptul de proprietate publică se dobândește prin alte moduri stabilite de lege, încadrând accesiunea, ca mod de dobândire a dreptului de proprietate, în acest text de lege.

Cu toate acestea, instanța de fond s-a limitat a aprecia că, prin "alte moduri stabilite de lege", se înțeleg cele reglementate de legiuitor printr-un text de lege specială, în speța de față, aceasta raportându-se la art. 3 alin. 4 din Legea nr. 213/1998.

Astfel, din interpretarea dispozițiilor legale s-a reținut că, în situația în care se urmărește declararea unui bun imobil ca făcând parte din domeniul public al municipiului, procedura de urmat privește emiterea unei hotărâri a consiliului local, aspect pentru care s-a apreciat că reclamantul nu are deschisă calea acțiunii în constatarea dreptului de proprietate, reglementată de art. 35 NCPC, câtă vreme a eludat, cu știință, dispozițiile Legii speciale nr. 213/1998, privind bunurile proprietate publică.

Tribunalul constată că, în mod greșit, instanța de fond a apreciat că reclamantul avea la îndemână doar modul de dobândire a dreptului de proprietate a imobilului în litigiu potrivit unei legi speciale, respectiv potrivit legii nr. 213/1998, atâta timp cât, potrivit disp. art. 863 alin. 1 lit. f N.cod civil, dreptul de proprietate publică se dobândește prin alte moduri stabilite de lege, iar, prin alte moduri stabilite de lege se înțelege orice altă modalitate de dobândire a proprietății, cum ar fi accesiunea imobiliară, reglementată de disp. art. 567-601 N.cod civil, indiferent de forma sa, naturală sau artificială.

Prin urmare, în mod greșit, a apreciat instanța de fond că demersul reclamantului în justiție nu poate fi primit deoarece au fost nesocotite condițiile impuse de lege pentru dobândirea proprietății, iar instanța nu poate valida o astfel de conduită, **în condițiile în care dreptul astfel dobândit nu se bucură de recunoașterea și protecția legii.**

Chiar dacă art. 3 alin. 4 din legea nr. 213/1998 prevede posibilitatea reclamantului, în calitate de municipiu, de a îndeplini o formalitate și a trece în domeniu său public orice bun de uz sau de interes public local, declarat ca atare prin hotărâre a consiliului local, aceasta nu reprezintă o modalitate de obținere a dreptului de proprietate a reclamantului asupra unui bun, având în vedere că, prin hotărâre a consiliului local, se prevede exclusiv posibilitatea declarării unui bun de uz sau de interes public local, cu condiția existenței unui titlu de

proprietate cu privire la bunul în discuție și nu obținerea unui titlu de proprietate cu privire la acesta.

Astfel, art. 3 alin. 4 din legea nr. 213/1998, cuprinde dispoziții generale cu privire la regimul bunurilor proprietate publică și nu dispoziții cu privire la modurile de dobândire a dreptului de proprietate cu privire la acestea, doar art. 863 N.cod civil reglementând cazurile de dobândire a dreptului de proprietate publică, potrivit alin. 1 lit. a-f.

Având în vedere aceste aspecte, tribunalul constată că nu este corectă aprecierea primei instanțe că o interpretare contrară ar lipsi de conținut și de finalitate dispozițiile Legii nr. 213/1998, privind bunurile proprietate publică, în situația în care, fără nicio justificare obiectivă, ci doar prin simpla manifestare unilaterală de voință, părților le-ar fi permisă și recunoscută opțiunea între respectarea procedurii prevăzute de legea mai sus menționată sau, în caz contrar, adresarea ulterior a unei cereri în justiție.

În acest context, dispozițiile legii nr. 213/1998 nu reprezintă legea specială în materia dobândirii dreptului de proprietate publică cu privire la un bun imobil și nici legea specială în materia accesii artificiale imobiliare, reclamantul având posibilitatea dobândirii dreptului de proprietate publică, printr-unul din modurile prevăzute de disp. art. 863 N.cod civil, iar, un astfel de mod, potrivit alin. 1 lit. f a acestui articol, este chiar accesiuinea imobiliară artificială, potrivit disp. art. 577-597 N.cod civil.

Tribunalul constată că, în mod greșit, prima instanță a apreciat că, în măsura în care reclamantul se consideră proprietarul imobilului, reprezentat de Casa de Cultură a Sindicatelor din Craiova, iar, acesta se află în posesia unor terți, avea posibilitatea formulării unei acțiuni în revendicare, care printre altele implica și compararea titlurilor de proprietate, în contextul în care reclamantul nu deține un titlu de proprietate cu privire la imobilul în litigiu, obținerea acestuia reprezentând finalitatea promovării acțiunii de față, acesta neputând, printr-o simplă manifestare de voință, să includă acest bun în domeniul public al municipiului, prin emiterea unei hotărâri de consiliu local în acest sens, potrivit disp. art. 3 alin. 4 din legea nr. 213/1998.

În contextul în care se apreciază că reclamantul apelant are deschisă posibilitatea promovării unei acțiuni în accesiuinea imobiliară artificială cu privire la imobilul clădire în litigiu, în vederea obținerii unui titlu de proprietate cu privire la acesta, tribunalul urmează să analizeze îndeplinirea condițiilor acestei instituții juridice în prezenta cauză.

Astfel, potrivit disp. art. 577 alin. 1 și 2 N.cod civil "construcțiile, plantațiile și orice alte lucrări efectuate asupra unui imobil, denumite în continuare lucrări, revin proprietarului aceluși imobil dacă prin lege sau act juridic nu se prevede altfel; când lucrarea este realizată de proprietarul imobilului cu materialele sale sau cu materialele altuia, dreptul de proprietate asupra lucrării se naște în favoarea proprietarului imobilului din momentul începerii lucrării, pe măsura realizării ei, dacă prin lege sau act juridic nu se prevede altfel."

Art. 6 alin. 6 N.cod civil prevede că "dispozițiile legii noi sunt, de asemenea, aplicabile și efectelor viitoare ale situațiilor juridice născute anterior intrării în vigoare a acesteia, derivate din starea și capacitate persoanelor, din căsătorie, filiație și obligația legală de întreținere, din raporturile de proprietate, inclusiv regimul general al bunurilor și din raporturile de vecinătate, dacă aceste situații juridice subzistă după intrarea în vigoare a legii noi.", aceste dispoziții fiind reluate și de art. 5 alin. 2 din legea nr. 71/2011.

Prin urmare, chiar dacă imobilul construcție pentru care se solicită constatarea dreptului de proprietate prin accesiuinea imobiliară a fost edificat în anul 1958, conform concluziilor raportului de expertiză, întocmit în dosarul primei instanțe, de către expertul Pătru-Mic Adela, aflat la filele 149-153 din cadrul dosarului de fond, în cauză sunt aplicabile dispozițiile Noului cod civil conform textelor de lege anterior menționate.

Prevederile art. 577 alin. 1 N.cod civil fac o aplicație, în materie imobiliară, a regulii generale, conținută de disp. art. 567 N.cod civil, potrivit căreia proprietarul bunului principal dobândește și proprietatea a tot ce se unește cu bunul ori se încorporează acestuia. Astfel, imobilul este considerat a fi bunul principal, iar orice lucrare efectuată asupra sa este bunul accesoriu, pentru care proprietarul imobilului dobândește dreptul de proprietate prin accesiuinea.

Prin imobil, în accepțiunea consacrată accesunii în Noul cod civil, se înțelege, după caz, fie terenul, fie o construcție preexistentă lucrărilor.

În acest context, în cazul edificării unor construcții, al înființării unor plantații sau al efectuării oricăror alte lucrări pe teren sau în subsolul acestuia (ziduri de sprijin, fântâni, foraje, depozite subterane sau altele asemenea), proprietarul terenului va dobândi și proprietatea bunurilor astfel create, care sunt considerate a avea un caracter accesoriu.

Termenul de lucrări folosit de către dispoziția legală analizată desemnează, după caz, construcțiile, plantațiile sau alte bunuri imobile edificate pe teren sau în subsolul acestuia ori adăugirile aduse unei construcții.

Asupra tuturor acestor lucrări proprietarul imobilului va dobândi dreptul de proprietate prin accesione, dacă prin lege sau act juridic nu se prevede altfel.

Potrivit disp. art. 58 alin. 2 din legea nr. 71/2011 "Până la îndeplinirea condițiilor prevăzute în art. 56 alin (1), ori de câte ori proprietarul imobilului are un drept de opțiune, el dobândește dreptul de proprietate asupra lucrării începute după intrarea în vigoare a Codului civil de la data cererii de chemare în judecată prin care a solicitat recunoașterea dreptului său de proprietate asupra lucrării, dacă acțiunea a fost admisă."

Astfel, proprietarul imobilului va dobândi dreptul de proprietate asupra lucrării, din momentul începerii acesteia, dacă lucrarea face parte din categoria celor adăugate necesare, indiferent dacă autorul său a fost de bună sau credință (art. 583 N.cod civil) sau a lucrărilor adăugate utile, dacă autorul său a fost de bună credință (art. 584 alin. 1 N.cod civil).

Din același moment se dobândește dreptul de proprietate asupra lucrărilor începute înainte de intrarea în vigoare a noului cod civil, indiferent dacă imobilul a fost sau nu înscris în cartea funciară, dacă proprietarul imobilului are un drept de opțiune și a optat în acest sens.

Astfel, cum a reținut prima instanță, în motivarea soluției de respingere a excepției lipsei calității procesual active a reclamantului, soluție care beneficiază de autoritate de lucru judecat, pentru considerentele expuse în prima parte a prezentei decizii, reclamantul apelant a făcut dovada dreptului de proprietate asupra terenului pe care este edificat imobilul Casa de Cultură a Sindicatelor, ce face obiectul prezentei acțiuni.

Instanța de fond a reținut că, prin H.C.L. nr. 379/27.08.2009, s-a aprobat modificarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Craiova, aprobat prin H.G. nr. 141/2008 și a fost anulată poziția 3 lit. h din H.C.L. nr. 149/1999, prevăzută în anexa nr. 1, fiind exclusă, din inventarul public, clădirea intitulată „Casa de cultură a Sindicatelor”. Totodată, au fost modificate datele de identificare a bunului menționat în anexa 1 poziția 3 lit. h din H.C.L. nr. 147/1999, în sensul că s-a modificat denumirea bunului din „Casa de Cultură a Sindicatelor” în „Teren Casa de Cultură a Sindicatelor”, a fost diminuată suprafața terenului de la 1331 mp. la 1017 mp., au fost modificate vecinătățile: N-proprietate privată, S-proprietate privată și str. C.D. Fortunescu, V-str. Frații Buzești și proprietate privată, E-str. C.D. Fortunescu și proprietate privată, au fost anulate elementele de identificare „suprafață construită 630 mp.”, „regim de înălțime S+P+1 etaj”.

Pe această suprafață de teren, conform concluziilor raportului de expertiză, întocmit în dosarul primei instanțe, de către expertul Pătru-Mic Adela, aflat la filele 149-153 din cadrul dosarului de fond, a fost edificat, în anul 1958, imobilul construcție compus din casă cu P+1 E situat în localitatea Craiova, str. Frații Buzești, nr. 23, jud. Dolj, cu o suprafață construită de 671, 60 mp, suprafață desfășurată de 1343, 20 mp și o suprafață utilă de 852, 81 mp, fundație din cărămidă, pereți din cărămidă și parțial din lemn (la interior), planșeu din beton, șarpantă din lemn, învelitoare din țiglă, pardoseli din parchet, beton gresie și mozaic, plafon în sală din lemn placat cu polistiren, pereți parțial îmbrăcați în rigips și parțial cu lambriu de lemn, iar în grupurile sanitare, placați cu faianță, instalație electrică, instalație de apă și canalizare, instalație de apă pentru prevenirea incendiilor, instalație de gaze, instalație de ventilație, încălzirea se face cu centrală proprie și de la centrala electrică cu convectori, tâmplărie parțială din lemn, parțial din metal și parțial din aluminiu, jgheaburi, burlane și trotuar.

Imobil are la parter suprafața utilă de 537, 42 mp, fiind compusă din 23 încăperi, fiind folosite la data efectuării constatării ca sală de karaoke- încăperea 13, sală de biliard - încăperea 12, bar - încăperea 20, cafea - încăperile 2, 3, 4 și 5, grupuri sanitare - încăperile

15 și 16, casa scării – încăperile 18 și 23, cameră centrală – încăperea 11, birouri – încăperile 7 și 8, iar, restul încăperilor, sunt folosite ca spații de circulație și spații de depozitare.

La etaj, imobilul are suprafața utilă de 315, 39 mp, fiind compusă din 13 încăperi, o logie și 2 terase. La data efectuării constatărilor, camere de la etaj erau folosite ca birouri-încăperile 1, 9 și 5, iar, restul încăperilor, erau folosite ca spații de circulație și spații de depozitare.

Expertul Pătru-Mic Adela a mai reținut că valoarea imobilului este de 3.174.684, 32 lei, valoarea fiind calculată la valoarea de circulație, raport de expertiză cu privire la care părțile nu au formulat obiecțiuni.

În acest context, tribunalul constată că, în cauză, sunt îndeplinite condițiile accesiei imobiliare artificiale, în raport de disp. art. 577 N.cod civil, având în vedere că imobilul construcție în litigiu a fost edificat, în anul 1958, din fondurile Consiliului Central al Sindicatelor din România și se află pe terenul proprietatea reclamantului.

Potrivit disp. art. 480 alin. 3 teza I N.c.p.c., în cazul în care se constată că, în mod greșit, prima instanță a soluționat procesul fără a intra în judecata fondului, instanța de apel va anula hotărârea atacată și va judeca procesul, evocând fondul.

Pentru toate aceste considerente, în temeiul disp. art. 480 alin. 2 teza I rap. la alin. 3 teza I N.c.p.c., tribunalul va admite apelul declarat de către apelantul-reclamant Municipiul Craiova, reprezentat legal prin Primar, împotriva sentinței civile nr. 8043/03.06.2014, pronunțată de Judecătoria Craiova, în dosarul nr. 11398/215/2013, în contradictoriu cu intimatul-pârât Statul Român, reprezentat legal prin Ministerul Finanțelor Publice, Direcția Regională Generală a Finanțelor Publice Craiova și intimata-intervenientă Casa de Cultură a Sindicatelor-Filiala Craiova.

Tribunalul va anula, în parte, sentința civilă apelată, va reține spre rejudecare cererea de chemare în judecată și cererea de intervenție accesorie și va menține dispozițiile din sentință referitoare la excepțiile procesuale soluționate în primă instanță.

Rejudecând, tribunalul va admite cererea de chemare în judecată formulată de către reclamantul Municipiul Craiova, reprezentat legal prin primar, în contradictoriu cu pârâtul Statul Român, reprezentat legal prin Ministerul Finanțelor Publice și va constata existența dreptului de proprietate al reclamantului Municipiul Craiova, dobândit prin efectul accesiei imobiliare artificiale, asupra unei construcții (casă), cu regim de înălțime P+1E, situată în mun. Craiova, str. Frații Buzești, nr. 23, jud. Dolj, având o suprafață construită de 671,60 m.p., o suprafață desfășurată de 1.343, 20 m.p. și o suprafață utilă de 852, 81 m.p., cu vecinătăți: N - prop. Anghel (fosta Curte de Conturi), S - str. C.D. Fortunescu și prop. Huștea, E - str. C.D. Fortunescu și V - str. Frații Buzești, astfel cum a fost identificată în detaliu, prin raportul de expertiză, întocmit în dosarul primei instanțe, de către expertul Pătru-Mic Adela, aflat la filele 149-153 dosar primă instanță.

În consecință, tribunalul va respinge cererea de intervenție accesorie, formulată de către intervenienta Casa de Cultură a Sindicatelor-Filiala Craiova, în interesul pârâtului Statul Român, reprezentat legal prin Ministerul Finanțelor Publice.

Având în vedere soluția ce se va pronunța asupra apelului de față, în temeiul disp. art. 453 alin. 1 N.c.p.c., tribunalul va respinge cererea formulată în apel de către intimata-intervenientă Casa de Cultură a Sindicatelor-Filiala Craiova, privind acordarea cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiată.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII,
D E C I D E :

Admite apelul declarat de către apelantul-reclamant Municipiul Craiova, reprezentat legal prin Primar, cu sediul în municipiul Craiova, str. A. I. Cuza, nr. 7, jud. Dolj, C.I.P. 44117214, împotriva sentinței civile nr. 8043/03.06.2014, pronunțată de Judecătoria Craiova, în dosarul nr. 11398/215/2013, în contradictoriu cu intimatul-pârât Statul Român, reprezentat

legal prin Ministerul Finanțelor Publice, cu sediul în municipiul București, str. Apolodor, nr. 7, sector 5, Direcția Regională Generală a Finanțelor Publice Craiova, cu sediul în municipiul Craiova, str. Mitropolit Firmilian, nr. 2, județul Dolj și intimata-intervenientă Casa de Cultură a Sindicatelor-Filiala Craiova, cu sediul în municipiul Craiova, str. Frații Buzești, nr. 23, județul Dolj, CUI 13161580 și IBAN RO91BRDE170SV71047051700.

Anulează, în parte, sentința civilă apelată și reține spre rejudecare cererea de chemare în judecată și cererea de intervenție accesorie.

Menține dispozițiile din sentință referitoare la excepțiile procesuale soluționate în primă instanță.

Rejudecând,

Admite cererea de chemare în judecată formulată de către reclamantul Municipiul Craiova, reprezentat legal prin primar, în contradictoriu cu pârâtul Statul Român, reprezentat legal prin Ministerul Finanțelor Publice.

Constată existența dreptului de proprietate al reclamantului Municipiul Craiova, dobândit prin efectul accesiunii imobiliare artificiale, asupra unei construcții (casă), cu regim de înălțime P+1E, situată în mun. Craiova, str. Frații Buzești, nr. 23, jud. Dolj, având o suprafață construită de 671,60 m.p., o suprafață desfășurată de 1.343, 20 m.p. și o suprafață utilă de 852, 81 m.p., cu vecinătăți: N - prop. Anghel (fosta Curte de Conturi), S - str. C.D. Fortunescu și prop. Huștea, E - str. C.D. Fortunescu și V - str. Frații Buzești, astfel cum a fost identificată în detaliu, prin raportul de expertiză, întocmit în dosarul primei instanțe, de către expertul Pătru-Mic Adela, aflat la filele 149-153 dosar primă instanță.

Respinge cererea de intervenție accesorie, formulată de către intervenienta Casa de Cultură a Sindicatelor-Filiala Craiova, în interesul pârâtului Statul Român, reprezentat legal prin Ministerul Finanțelor Publice.

Respinge cererea formulată în apel de către intimata-intervenientă Casa de Cultură a Sindicatelor-Filiala Craiova, privind acordarea cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiată.

Definitivă.

Pronunțată în ședința publică, astăzi, 19 Februarie 2016, la sediul Tribunalului Dolj- Secția I Civilă.

Președinte,
Viorica Popa

Judecător,
Daniel Otovescu

Grefier,
Ligia Elena Ciobanu

ROMÂNIA
TRIBUNALUL DOLJ
Str. Brestei nr.12
Craiova
SECȚIA I CIVILĂ

Bedelici
05.04.2016
mg

Destinatar:
MUNICIPIUL CRAIOVA PRIN
PRIMAR
CRAIOVA, A I CUZA, nr. 7, județul
DOLJ

DOSARUL NR. 11398/215/2013
Materia: Civil
Stadiul procesual al dosarului: Apel
Obiectul dosarului: accesione
Complet: c8a

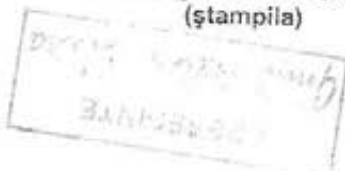
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
C.I.C-5
Nr. 63705
Ziua 04 Luna 04 Anul 2016
Anexa

**COMUNICARE
HOTĂRÂRE CIVILĂ**
NR. 412/2016 DIN DATA DE 19 Februarie 2016

Stimată doamnă/Stimate domn,

vă comunicăm, alăturat, copia hotărârii civile nr. 412/2016, pronunțată la data de 19 Februarie 2016,
de către TRIBUNALUL DOLJ SECȚIA I CIVILĂ.

PARAFA ȘEFULUI INSTANȚEI Pentru termene si solutii, apelati 0351403100,
(ștampila)



2016-02-19



MITROPOLIA OLTENIEI ARHIEPISCOPIA CRAIOVEI

Str. Mitropolit Firmilian nr. 3, Craiova, cod 200381, Județul Dolj
Tel.: 0251-415054, Fax: 0251-418369, E-mail: cabinetmol@yahoo.ro, Web: www.m-ol.ro

CABINETUL MITROPOLITULUI

Nr. 1520/07.07.2022

**DOMNIEI SALE,
DOAMNEI LIA OLGUȚA VASILESCU,
PRIMARUL MUNICIPIULUI CRAIOVA**



timată Doamnă Primar,

Cu deosebit respect, ca urmare a adresei Instituției dumneavoastră, Nr. 94889/15.06.2022, prin care solicitați acordul schimbului reciproc între Municipiul Craiova și Sfânta Arhiepiscopie a Craiovei, a imobilului – construcție Corp B, situat în Municipiul Craiova, strada Mihai Viteazul, nr. 12 A, jud. Dolj și a terenului aferent acestuia, cu imobilul-construcție Casa de Cultură a Sindicatelor, situat în Municipiul Craiova, strada Frații Buzești, nr. 23, jud. Dolj, proprietate a Municipiului Craiova, precum și imobilul-teren, în suprafață de 1017 mp, situat la aceeași adresă, vă aducem la cunoștință că Arhiepiscopia Craiovei își exprimă **acordul de principiu** pentru schimbul mai sus amintit.

Vă mulțumim și vă dorim toate cele bune!



† DR. IRINEU,

ARHIEPISCOPUL CRAIOVEI
ȘI
MITROPOLITUL OLTENIEI

- 6797/10.07.2022



C.N. "ELENA CUZA"
N-2556 19.05.2002

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
C.I.G. 94889
Nr. 20 Luna 05 Anul 2002
Anexe

CĂTRE: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
ÎN ATENȚIA: D-nei Primar, Lia Olguța VASILESCU
D-lui Director executiv al Direcției Patrimoniu, Cristian Ionuț Gălea

Prin prezenta, vă rugăm să ne sprijiniți în redobândirea imobilului "Corp B" și a terenului aferent, situate în str. Mihai Viteazul nr. 12A, Craiova, care au fost retrocedate Parohiei Ortodoxe Române "Sf. Ilie" Craiova și Mitropoliei Oltenia (prin Decizia Comisiei speciale de retrocedare nr. 1481/2007) și aflat în mai multe litigii în instanțele judecătorești.

Precizăm că până în prezent s-a plătit o chirie în cuantum de 317.000 lei, în anul 2017, în urma unei hotărâri judecătorești, pentru perioada 2009-2012. Până în prezent, nu a fost încheiat un contract de închiriere pentru imobilul retrocedat Parohiei Ortodoxe Române "Sfântul Ilie" Craiova. Procesul este iar pe rol pe fond, în curs de judecată.

Vă rugăm prin prezenta să ne sprijiniți, având în vedere că instituția școlară nu este proprietara imobilelor (care îi sunt date în administrare) și că nici nu suntem ordonatori principali de credite. De asemenea, respectivul imobil este absolut necesar desfășurării cursurilor școlare pentru 15 clase de ciclul primar dimineața și 14 clase din ciclul gimnazial după-amiaza (total 724 elevi),

Vă mulțumim!

Cu aleasă considerație,

Director,
Prof. Liviu COTFASĂ





DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Patrimoniu
Nr. 94889/ 15.06. .2022

Către,
Mitropolia Olteniei
Arhiepiscopia Craiovei
Mun. Craiova, Str. Mitropolit Firmilian, nr. 3, jud. Dolj

Având în vedere adresa cu numărul 2556/19.05.2022 a Colegiului Național "Elena Cuza" - Craiova, înregistrată la Primăria Municipiului Craiova cu nr. 94889/20.05.2022, prin care se solicită sprijinul autorității locale în vederea desfășurării procesului educațional pentru ciclul primar și gimnazial ce are loc în Corp B, situat în: Mun. Craiova, Str. Mihai Viteazul, nr. 12A, jud. Dolj, al cărui proprietar sunteți.

Pentru a putea asigura desfășurarea procesului educațional, în condiții normale, la nivelul Colegiului Național "Elena Cuza" - Craiova, vă solicităm acordul cedării către Municipiul Craiova a imobilului-construcție Corp B situat în: Mun. Craiova, Str. Mihai Viteazul, nr. 12A, jud. Dolj și a terenului aferent acestuia în schimbul imobilului-construcție Casa de Cultură a Sindicatelor situat în: Mun. Craiova, Str. Frații Buzești, nr. 23, jud. Dolj, proprietatea municipiului Craiova, domeniul public conform Hotărârii de Guvern nr. 965/2002, anexa 2, Poziția 5171 și a imobilului-teren, în suprafață de 1017 mp, situat în: Mun. Craiova, Str. Frații Buzești, nr. 23, jud. Dolj, domeniul public al Municipiului Craiova conform Hotărârii Consiliului Local nr. 379/2009, anexa 3, poziția 1.

VICEPRIMAR,
Aurelia FILIP

Nume și Prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Cristian Ionuț GĂLEA	Director Executiv	15.06.2022	
Verificat: Lucian MITUCĂ	Șef Serviciu	15.06.2022	
Întocmit: Cosmin POPESCU	Inspector	15.06.2022	

Lista de difuzare a documentului

Nr.	Nr exemplar difuzat	Destinatar	nr. file	Nr file/anexe	Observații
1	Exemplar 1	SP	1		
2	Exemplar 2	Mitropolia Olteniei Arhiepiscopia Craiovei	1		poștă

- 17,296,2 lei, pentru partea existentă

Obiectivul nr.3

Propunerea pentru imobilele care pot fi retrocedate

1. Proprietarul de drept, Parohia „Sf. Ilie”, a solicitat retrocedarea integrală a imobilului.

De la obiectivele 1 si 2, rezultă că pot fi retrocedate :

	<u>valoare</u>
- teren în suprafață de 1.150 mp	700.005,0
- clădirea principală, integral, în stadiul fizic actual Sc d = 1.669 mp	334.088,9
- anexele existente, în stadiul fizic actual Sc = 117 mp	<u>17.296,2</u>
Total	1.051.390,1 lei

In aceasta variantă, proprietarul, Parohia „Sf. Ilie”, va primi drept despăgubire :

	<u>valoare</u>
pentru teren S = 422,0 mp	256.871,4
pentru anexe demolate Sc = 101,8 mp	<u>27.464,7</u>
Total	284.336,1 lei

Sopronul metalic existent în incintă, urmează a fi demontat și luat de Colegiul Național Elena Cuza.

In termenul art. 1 alin. (1), (3), (10) +
cu modificările și completările ulterioare.

COMISIA SPECIALĂ DE RETROCEDARE DECIDE:

ART.1 - Se retrocedează imobilul, compus din construcții împreună cu terenul aferent suprafață de 1150 m.p., situat în municipiul Craiova, str. Mihai Viteazu nr.2, județul Dolj, următoarele vecinătăți:

- Nord - Liceul „Elena Cuza”;
- Sud - strada Mihai Viteazu;
- Est - parc;
- Vest - sediul editurii „Scrisul Românesc”;

identificat conform Planului de situație scara 1:500 anexat, care constituie parte integrantă a prezentei Decizii,
Parohiei Ortodoxe Române „Sf. Ilie” - Craiova, județul Dolj.

ART.2 - Terenul disponibil aferent imobilului retrocedat se va evidenciază în schița cadastrală întocmită de către cele două părți (titularul prezentei Decizii și utilizatorul actual).

ART.3 - Titularului dreptului de proprietate îi revine obligația de a menține afectarea de interes public de spații de învățământ pe o perioadă de 5 ani de la data emiterii prezentei Decizii.

ART.4 - În perioada menținerii afectării de interes public de spații de învățământ, utilizatorul actual va plăti proprietarului chiria lunară prevăzută de H.G. nr. 1886/2006, modificată și completată prin H.G. nr. 343/2007 privind stabilirea cuantumului chiriilor aferente imobilelor obiectul prevederilor O.U.G. nr. 94/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

ART.5 - Titularului prezentei Decizii îi revine **obligația de a plăti fostului proprietar valoarea adăugirilor ulterioare preluării abuzive**, potrivit prevederilor art. 1 alin. 1 O.U.G. nr. 94/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

ART.6 - Prezenta Decizie face dovada proprietății asupra imobilului, atestă afectarea de interes public pe perioada prevăzută la art. 3 și constituie titlu executoriu după îndeplinirea formelor de publicitate imobiliară.

ART.7 - Îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară, prevăzute de lege, cade în sarcina beneficiarului retrocedării.

ART.8 - Prezenta Decizie poate fi atacată în termen de 30 de zile de la comunicare la instanța de contencios administrativ în a cărei circumscripție teritorială este situat imobilul solicitat la retrocedare.

ART.9 - Prezenta Decizie a fost redactată în **patru exemplare**, dintre care un exemplar este comunicat solicitantului și unul deținătorului actual.

Se prezintă,
data: 10.10.2007

COMISIA SPECIALĂ DE RETROCEDARE

PRESEDINTE

Ingr

CARIATUL TEHNIC

Avizat:

Serviciu



terenui alor...

udetui Doi...

ranta a pre...

hita cadastral...

ea de interes...

it, utilizatoru...

odificata si...

lor care fac...

are.

deținator...

lin. (3) din...

va speciala...

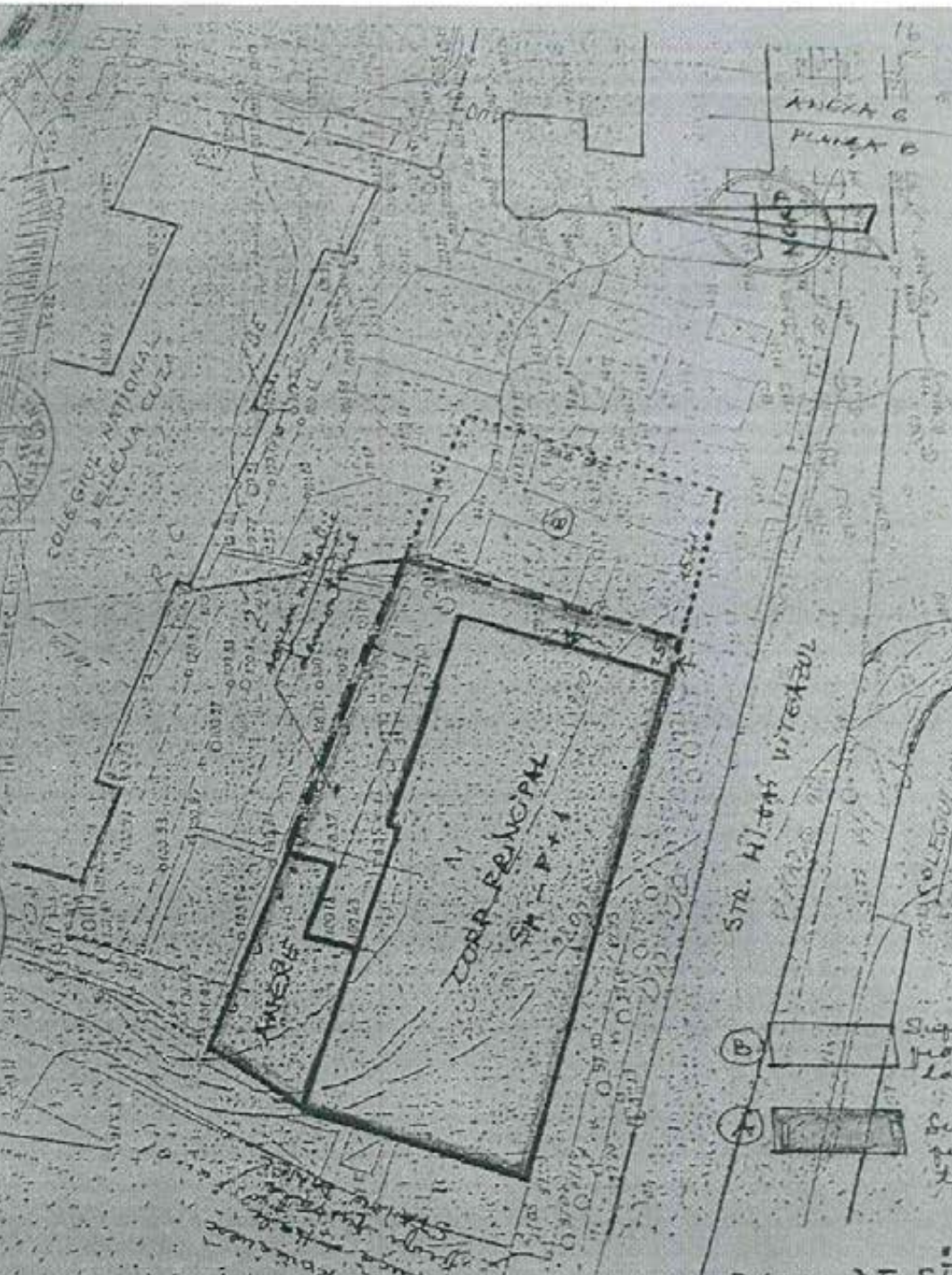
lităților de...

n sarcina...

ranta de...

edara...

na fost...



Suprafata ce va...

propunere de rãu...

la Stat

Suprafata ce...

subsume a fr...

delimitã

PLAN DE SITUATIE

2002

Sc 1:50

Expert tehnic *[Signature]*

RECONSTRUIRE

- Suprafata conf. acte 1948 1572 mp
- (A) - Suprafata solicitata retrocedarii 1150 mp
- (B) - Suprafata ce va rãuianã cu spatiu public 472 mp



S.C. DOCUMENT S.R.L. *[Address]*

Str. Banu Mărăcine nr. 8

CRAIOVA

Ser proiect	Arch. Radu Ionescu <i>[Signature]</i>
Proiectat	Arch. Radu Popescu <i>[Signature]</i>
	Arch. Marcel Popescu <i>[Signature]</i>

CARTE FUNCIARĂ NR. 215612
COPIE

Carte Funciară Nr. 215612 Craiova

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Craiova, Str Mihai Viteazu, Nr. 12A, Jud. Dolj, FOST NR. 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	215612	Din acte: 1.150 Masurata: 1.142	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	215612-C1	Loc. Craiova, Str Mihai Viteazu, Nr. 12A, Jud. Dolj, FOST NR. 2	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:756 mp; SCOALA

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
41401 / 30/04/2013		
Act Administrativ nr. Decizia nr 1481, din 10/07/2007 emis de GUVERNUL ROMANIEI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) PAROHIA ORTODOXA ROMANA "SF. ILIE" - CRAIOVA	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

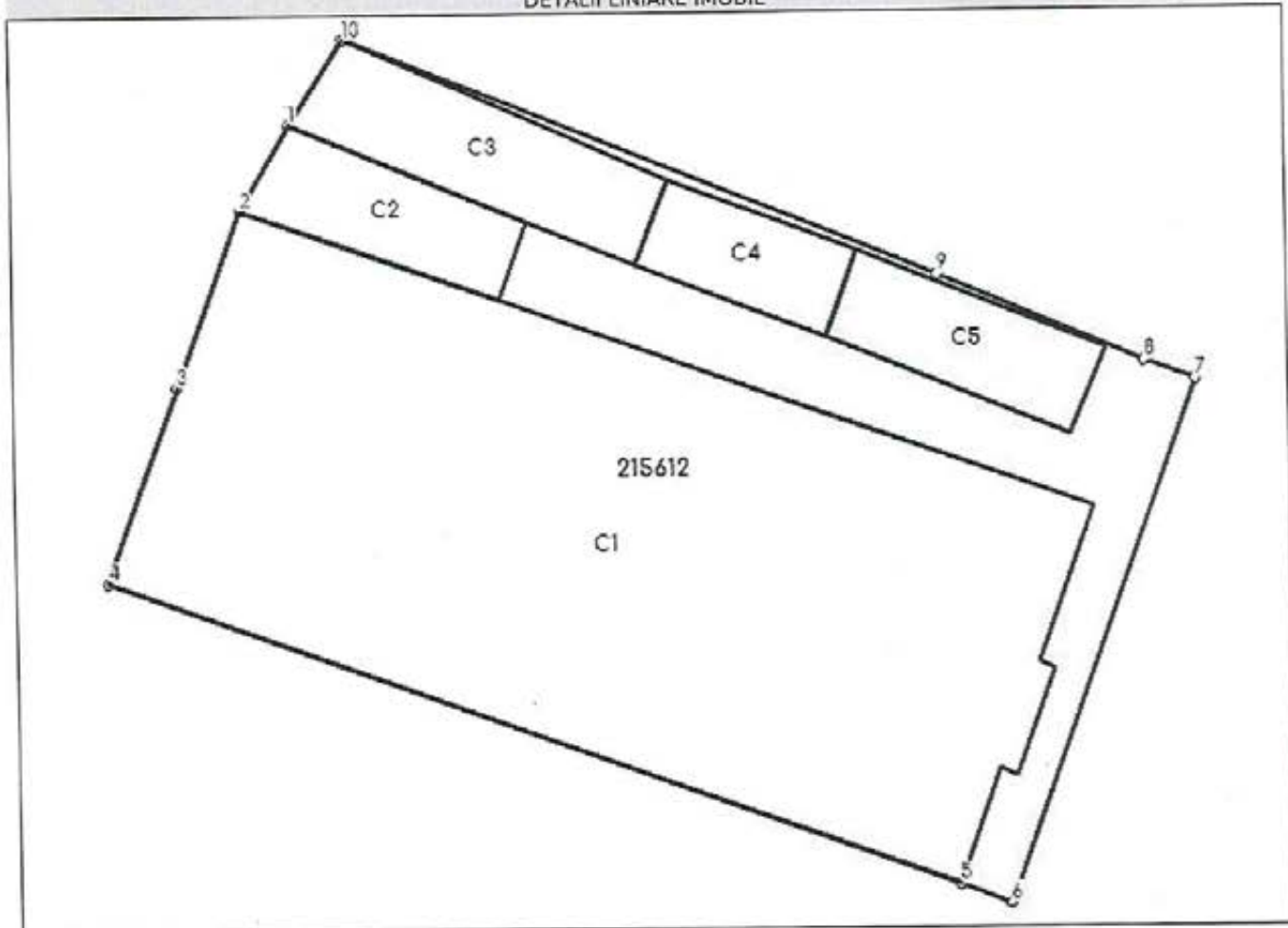
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
215612	Din acte: 1.150 Masurata: 1.142	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.142	-	-	-	Imobil împrejmuit cu zid construcție și limita convențională

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	215612-C1	construcții administrative și social culturale	756	Cu acte	Nr. niveluri:2; S. construită la sol:756 mp; SCOALA
A1.2	215612-C2	construcții anexa	50	Fara acte	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:50 mp; ANEXA
A1.3	215612-C3	construcții anexa	72	Fara acte	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:72 mp; ANEXA
A1.4	215612-C4	construcții anexa	39	Fara acte	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:39 mp; ANEXA
A1.5	215612-C5	construcții anexa	51	Fara acte	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:51 mp; ANEXA

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.537
2	3	8.6
3	4	9.585
4	5	41.02
5	6	2.5
6	7	25.576
7	8	2.5
8	9	10.222
9	10	29.059
10	1	4.609

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

7/13/22, 9:51 AM

10 Strada Mihai Viteazul - Google Maps

Google Maps 10 Strada Mihai Viteazul

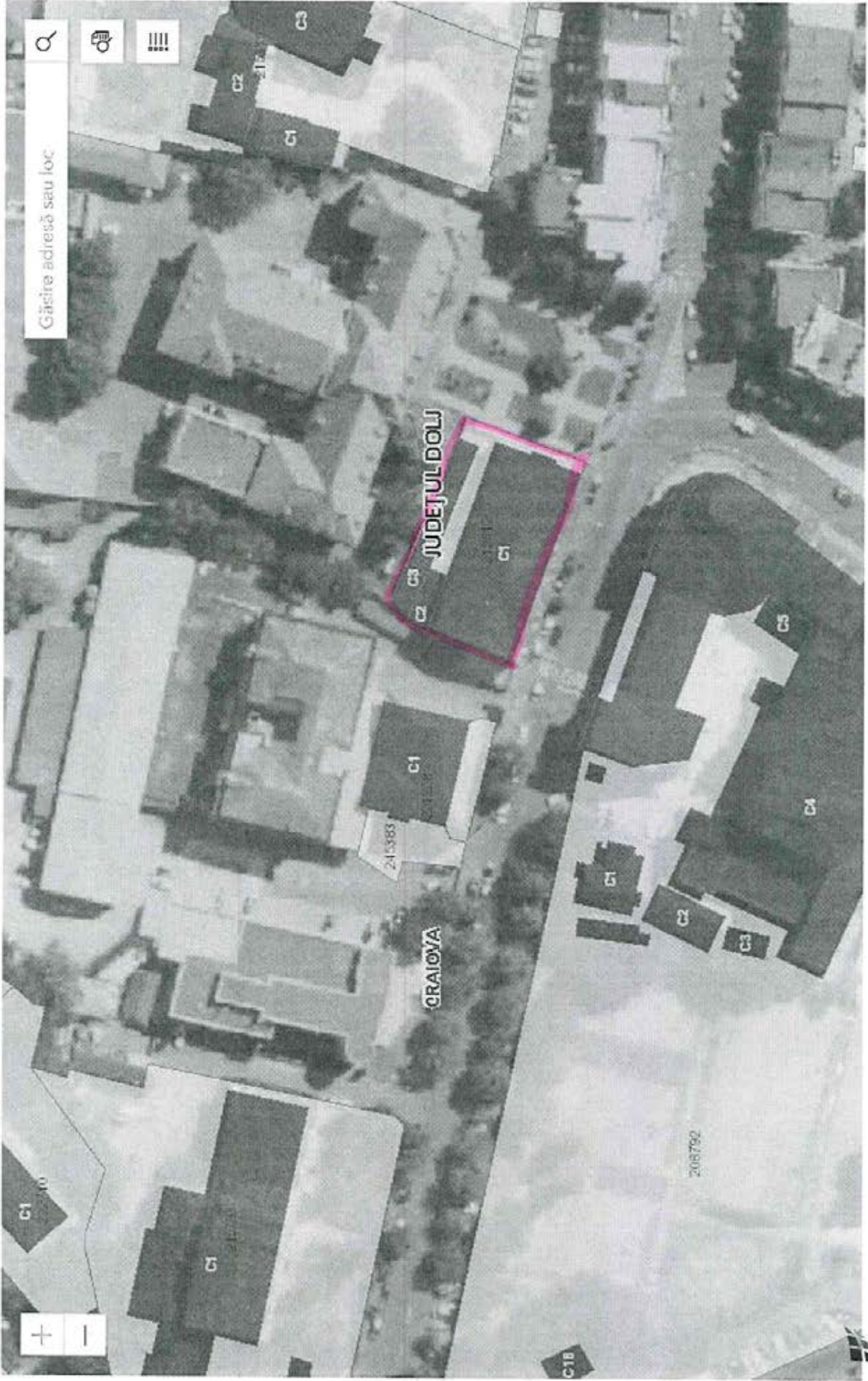


Data preluării imaginii: mar. 2022 © 2022 Google

Craiova, Județul Dolj

Google

Street View - mar. 2022



Nr. inventar: 42000601 Fel,serie,nr.,data doc. provenienta: L.INV, 2.4010 - din - 25.08.2009 Valoare de inventar: 2817770,73 Valoare de intrare: 0,01 Amortizare lunara: 0,00 Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice: TEREN STR. FRATII BUZESTI -1017 MP Loc de folosinta: Sediu-terenuri D.P. Accesorii: Lista inv. august 2009- NORD -Curtea de Conturi, SUD-str. CD Fortunescu, Est-CD FORTUNESCU, Vest-STR. FRATII BUZESTI <i>1+el 379/2009, A 3, pag 1</i>	Grupa: 420. TERENURI DOM PUBLIC
	Codul de clasificare: 420.1.9.5. TERENURI
	Data darii in folosinta: Luna: August - Anul: 2009 Data amortizarii complete: Luna: August - Anul: 2010
	Durata normala de functionare: 12 luni Cota de amortizare: 0,0000 %

Nr. Crt	Documentul (Numarul, data)	Operatiunile care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Buc.	Debit	Credit
1	2.4010/25.08.2009	Intrare in evidenta	1	0,01	0,00
2	/01.10.2009	Reevaluare 2009	1	1934519,99	0,00
3	1123/31.12.2012	Proces reevaluare Dom. Public-CLADIRI DP	1	334672,02	0,00
4	10024/30.12.2015	Proces reevaluare CLADIRI DP	1	29953,34	0,00
5	11/28.12.2018	Sediu-terenuri -terenuri - Dom. Public	1	136569,30	0,00
6	75/30.12.2021	Proces reevaluare Dom. Public -TERENURI DOM PUBLIC	1	382056,07	0,00
Total rulaje				2817770,73	0,00
Sold				2.817.770,73	

Nr. inventar: 12013325 Fel,serie,nr.,data doc. provenienta: MFDF, 203.11 - din - 20.06.2016 Valoare de inventar: 3929737,87 Valoare de intrare: 3174684,32 Amortizare lunara: 0,00 Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice: CASA DE CULTURA A SINDICATELOR 5171 Loc de folosinta: Consiliul Local Craiova D.P. Accesorii: HCL 203/2016,REGIM DE INALTIME P+1E, SUP CONS-671,60MP, SUP DESFASURATA-1343,20MP, SUP UTILA-852,81MP, STR FRATII BUZESTI NR.23. N-PROP PRIVATA,E-STR.CD FORTUNESCU SI PROP PRIVATA,V-STR FRATII BUZESTI	Grupa: 120. CONSTRUCTII-DOMENIUL PUBLIC
	Codul de clasificare: 1.6.2 Constr pt invatamant; stiinta; cultura si arta; ocrotirea sanatatii;
	Data dării în folosință: Luna: Iunie - Anul: 2016 Data amortizării complete: Luna: Iunie - Anul: 2056
	Durata normală de funcționare: 480 luni Cota de amortizare: 0,0000 %

Nr. Crt	Documentul (Numarul, data)	Operatiunile care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Buc.	Debit	Credit
1	203.11/20.06.2016	Intrare in evidenta	1	3174684,32	0,00
2	65/28.12.2018	Proces reevaluare Consiliul Local Craiova - C-tii	1	222228,01	0,00
3	28/30.12.2021	Proces reevaluare Dom. Public Consiliul Local Crai	1	532825,54	0,00
Total rulaje				3929737,87	0,00
Sold				3.929.737,87	

HOTĂRÂREA NR. 203

privind modificarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Craiova

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 26.05.2016;

Având în vedere raportul nr.90857/2016 al Direcției Patrimoniu prin care se propune modificarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Craiova;

În conformitate cu prevederile art. 554-556, art.858- 870 din Codul Civil, art.6 și art.12 din Legea nr 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;

În temeiul art.36 alin.2 lit.c coroborat cu alin.5 lit.a, art.45 alin.3, art.61 alin.2, art.123 și art.115, alin.1 lit.b din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă modificarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Craiova, prin completare bunurile identificate în anexele nr.1 și nr.2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre
- Art.2.** La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, se modifică în mod corespunzător Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.147/1999 referitoare la însușirea inventarului bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al municipiului Craiova, modificată și completată, și nr.80/2006 referitoare la darea în administrarea Regiei Autonome de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova, a unor bunuri ce aparțin domeniului public al municipiului Craiova.
- Art.3.** Direcția Patrimoniu va lua măsuri pentru îndeplinirea procedurilor legale, prin intermediul Consiliului Județean Dolj, pentru modificarea corespunzătoare a Hotărârii Guvernului nr.141/2008.
- Art.4.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Dorel Cosr



CONT
PT
Ovidi

NEAZĂ,
TAR,
IANU

INTRĂRI BUNURI ÎN DOMENIUL PUBLIC

Nr. crt	Denumire bun - locuință	Sup - mp - lei -	Valoare - lei -	Nr. Inventar domeniu privat	cod încadrare conf HG 2139/2004	Actul în baza căruia s-a făcut trecerea în domeniul public vecinătăți (N.E.S.V)	ADMINISTRATOR
1	Str. Valter Mărăcișeanu (fostă str George Enescu) nr.8 , bl. G10 , sc.1,ap.5	58.82	91746	11000531	1.6.1.1.	HCL 134/2013, Anexa 1, Poz. 1	CLM
2	Str. Col. Scarlat Demetriade (fostă Brazda lui Novac) nr.5, bl.15, sc.3, ap.11	45.43	70860	11000551	1.6.1.1.	HCL 134/2013, Anexa 1, Poz.2	CLM
3	Str. Horia (fostă Calea București) , nr.3, bl.a8,sc.3,ap.14	45.73	71328	11000494	1.6.1.1.	HCL 134/2013, Anexa 1, Poz.3	CLM
4	Str. Dr. Victor Papilian (fost cart. 1Mai) nr.3, bl. A2 , sc.1 , ap. 14	46.46	156416,34	11000956	1.6.1.1.	HCL 134/2013, Anexa 1, Poz.4	CLM
5	Str. A.I.Cuza nr.9, bl. 156ap,sc.1,ap.19	36.44	64769	11001121	1.6.1.1.	HCL 134/2013, Anexa 1, Poz.5	CLM
6	Str. Vântului nr.2A , bl. 19,sc.1, ap.20	36.52	89995,06	11000097	1.6.1.1.	HCL 134/2013, Anexa 1, Poz.6	CLM
7	Str. Calea București, bl. E3,sc.2,ap.5	43.82	97358	11000496	1.6.1.1.	HCL 134/2013, Anexa 2, Poz.1	R.A.A.D.P.F.L
8	Str. Alexandru cel bun nr.73	35.12	32198	11000720	1.6.1.1.	HCL 134/2013, Anexa 2, Poz.2	R.A.A.D.P.F.L
9	Str. Rovinari , bl.d, sc.6,ap.19	27.51	42909	11000564	1.6.1.1.	HCL 601/2014,	R.A.A.D.P.F.L
10	Str. Revoluției , nr.10, bl. 22 , sc.6 , ap 12 CASA DE CULTURA A SINDICATELOR - REGIM DE INALTIME P+1E, SUPRAFATA CONSTRUITA Sc = 671.80MP, SUPRAFATA DESFĂȘURATA SIF= 1343.20MP , SUPRAFATA UTILA Suf= 852.81MP - STR. FRAȚII BUZEȘTI NR. 23	30.96	48290	11000584	1.6.1.1.	HCL 651/2014	R.A.A.D.P.F.L
11	SISTEM DE IRIGAT CU ASPERSOARE POP-UP - STR. CALEA BUCUREȘTI	671.6	3174684.32		1.6.2.	N:PROP PRIV ; E:STR. C.D. FORTUNESCU SI PROP PRIVATA ; S: STR CD FORTUNESCU V:STR.FRAȚII BUZEȘTI	CLM
12			316200.95				R.A.A.D.P.F.L



PREȘED
Dorel Ci

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.379

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 27.08.2009;

Având în vedere raportul nr.101872/2009 al Direcției Patrimoniu prin care se propune modificarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Craiova, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.141/2008 și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.303, 304, 306, 307 și 308/2009;

În conformitate cu prevederile Legii nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.36 alin.2 lit.c coroborat cu alin.5 lit.a, 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 aparțin domeniului public al municipiului Craiova aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.141/2008, după cum urmează:

- a) se anulează pozițiile din Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.147/1999, prevăzute în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- b) se completează cu bunurile prevăzute în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- c) se modifică datele de identificare ale bunurilor prevăzute în anexa nr. 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă darea în administrare, către Compania de Apă Oltenia S.A., a bunului „Instalație de ridicare presiune – stația de apă Bordei”.

Art.3. Pe data prezentei hotărâri, se modifică în mod corespunzător Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.147/1999, 173/2001, 80/2006, 81/2006, 182/2009 și 307/2009.

Art.4. Direcția Patrimoniu va lua măsuri pentru îndeplinirea procedurilor legale, prin intermediul Consiliului Județean Dolj, pentru modificarea corespunzătoare a Hotărârii Guvernului nr.141/2008.

Art.5. 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,

CONTRASEMNEAZĂ,

Constantin

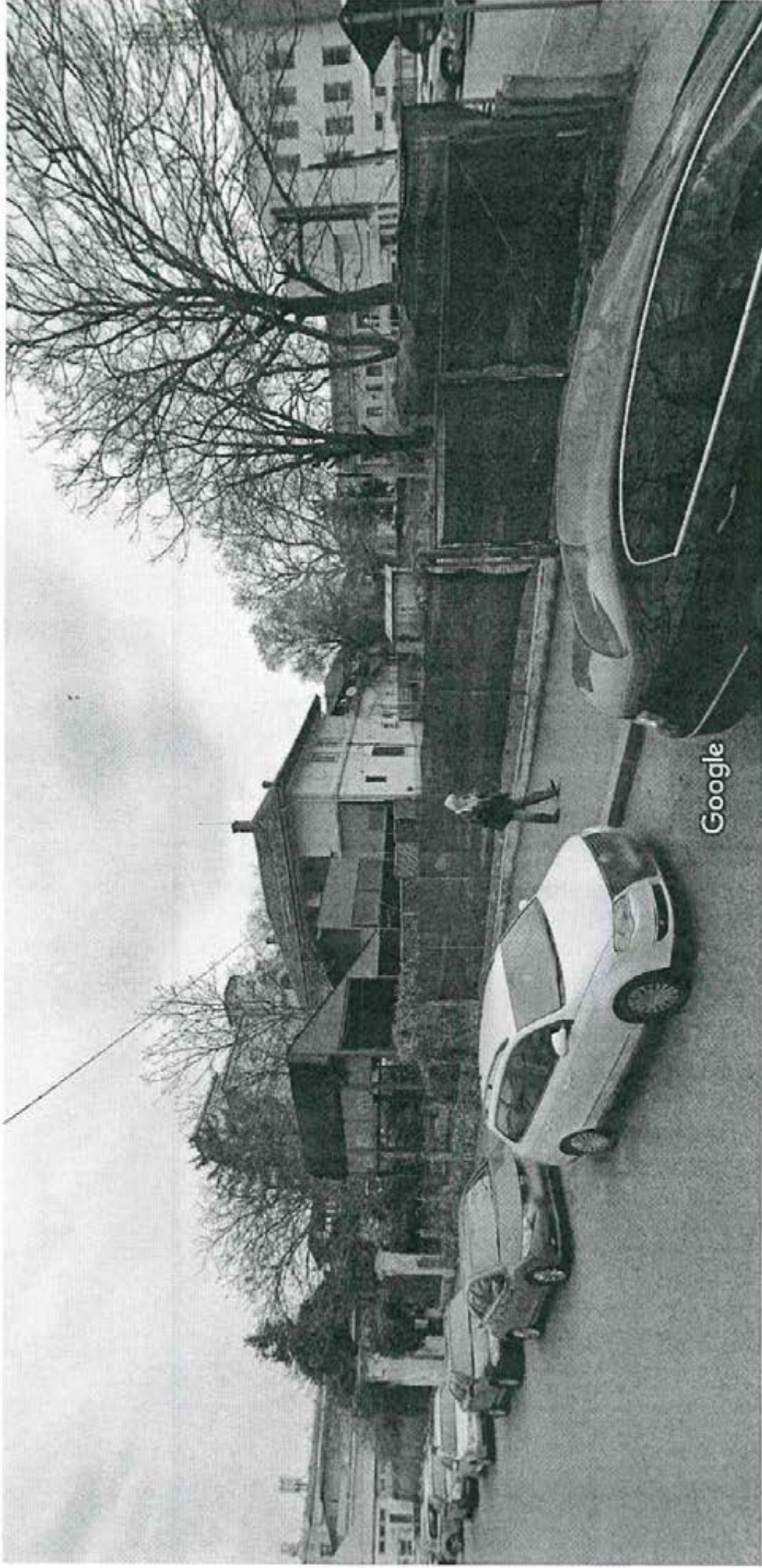
AR,
LESCU

Anexa 3 la Hotărârea nr.379/2009

H.C.L.	Anexa / poz. / lit.	Conținut
147/1999	Anexa / poz. 3 / lit.h	<ul style="list-style-type: none"> - se modifică denumirea bunului din "Casa de Cultură a Sindicatelor" în "Teren Casa de Cultură a Sindicatelor"; - se diminuează suprafața terenului de la 1331 mp. la 1017 mp.; - se modifică vecinătățile astfel: N- proprietate privată, S- proprietate privată și str. CD Fortunescu, V- str. Frații Buzești și proprietate privată, E- str. CD Fortunescu și proprietate privată; - se anulează elementele de identificare "suprafața construită: 630mp", "regim înălțime: S+P+1 etaj", "sist. constr.: cărămidă".
307/2009	Anexa 3 poz. 10	-se modifică valoarea de inventar a bunului "Platformă beton Târg Romanesti 4747" de la 2.074,19 lei la 2.074.188,00 lei.
182/2009	Anexa 1	-se modifică suprafața construită a bunului „Grădina Teatrului Național”, de la 8.084 mp. la 5.721 mp.



Google Maps 23 Strada Frații Buzești



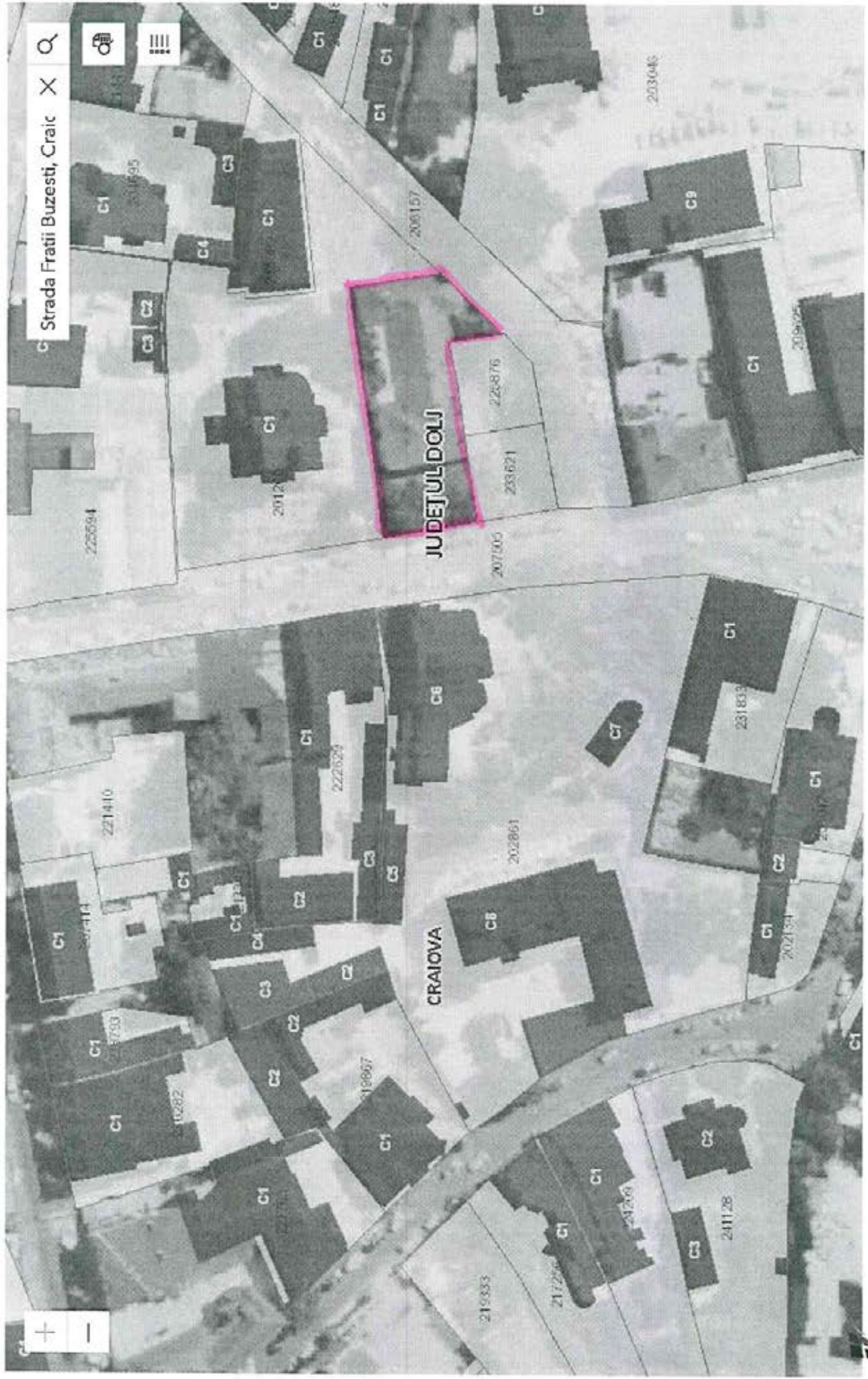
Data preluării imaginii: apr. 2022 © 2022 Google

Craiova, Județul Dolj

Google

Street View — apr. 2022





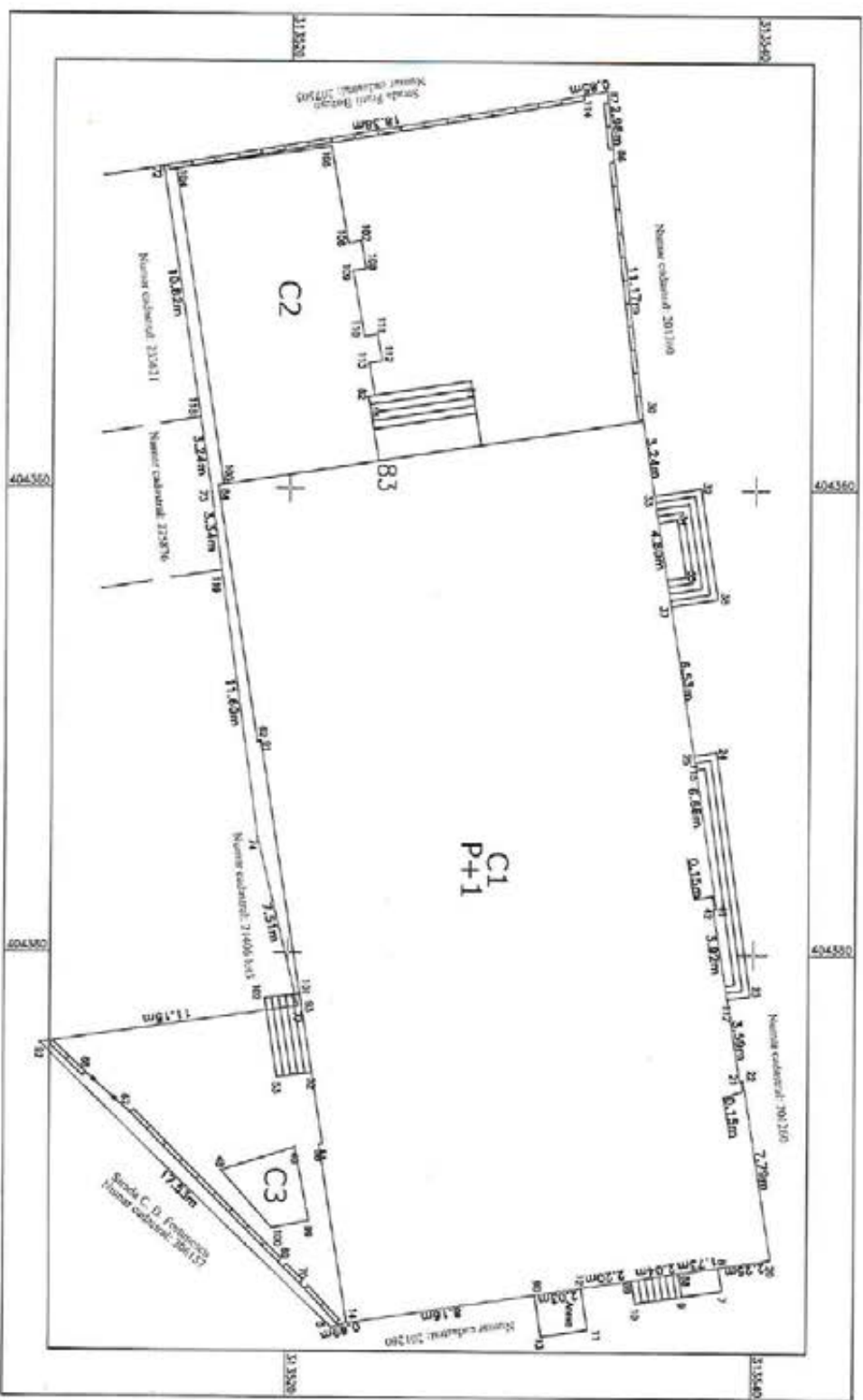
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Nr. cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului	
Categoria Functiunii nr.	1028 mp	Mun. Craiova, Str. Fratii Buzesti, Nr. 23, Jnd. Dolj	
		UAT	Mun. Craiova
A. DATE REFERITIV LA TEREN			
Nr. plan de folosinta	Suprafata din teren (mp)	Natura terenului	
ICG	Cc	1028	
Total		1028	

Cod constructie	Destinatia a sol (mp)	Suprafata pe suprafata terenului (mp)	Natura terenului
C1	CAS 699	91	C1 - Casa de Cultura a Sindicatelor edificata in anul 1957, suprafata constructiilor destinate 1338mp
C2	CA	8	2-Accumul
C3	CA	8	2-Accumul
Total		770	2-Accumul

B. DATE REFERITIV LA CONSTRUCTII

Constructia C2 si C3 nu face obiectul prezentei documentatii.
 Suprafata totala masurata a imobilului S=1028mp.



Executant: Primăria Municipiului Craiova
 Certificat Autorizare: Casa "S" seria RO-B-4, NR. 1419/15.01.2019
 (oboseste) Tăgă Ciocan, R. act. Certificat Autorizare: Casa "B" seria RO-DJ-F, NR. 0116/13.04.2012
 la teren, conținutul măsurătorilor documentelor cadastrale și corespundența acestora cu realitatea din teren

Semnatore și ștampila
 Data: 26.04.2022

Inspector
 Confirma întocmirea imobilului în baza de date cadastrale și atribuirea numărului cadastral
 Semnatura și parafă
 Ștampila BCP: Data:

de duica



Inspectoratul Școlar Județean Dolj
Colegiul Național "Elena Cuza"
Craiova, str. Mihai Viteazul, nr. 12
Telefon: 0351/170381, 0351/412041, Fax: 0251/416353
Adresa WEB: www.eleacuza.ro



Nr. 363 din 08.02.2021

DI. BILBA
10.02.2021

Către

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Direcția de Patrimoniu

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
C.I.C-10
Nr. 25223
Ziua 09 Luna 02 Anul 2021
Anexa

DI. Popescu
17.02.2021

Cu respect, vă aducem la cunoștință propunerea Consiliului de Administrație al Colegiului Național „Elena Cuza” de a încheia un contract de închiriere cu Parohia Ortodoxă Română „Sfântul Ilie” Craiova – MITROPOLIA OLTENIEI pentru imobilul situat în municipiul Craiova, strada Mihai Viteazul, nr.12A și terenul aferent (retrocedat pe baza Deciziei Comisiei speciale de retrocedare nr.1481/2007), imobil absolut necesar desfășurării cursurilor școlare din ciclul primar și gimnazial ale Colegiului Național ”Elena Cuza” Craiova (700 elevi).

Având în vedere că în acțiunea de chemare în judecată formulată de Parohia Ortodoxă Română „Sfântul Ilie” Craiova, la punctul 2, se precizează suma de 300000 lei chirie pe 3 ani, vă solicităm aprobarea ca în Contractul de închiriere ce va fi propus de Colegiul Național „Elena Cuza” Craiova să precizăm suma de 100.000 lei/an ca și cuantum al chiriei anuale.

Vă mulțumim anticipat pentru înțelegere și sprijin.

DIRECTOR,

Prof. Coștas



17.02.2021



Direcția Juridică, Asistentă de Specialitate si Contencios Administrativ
 Nr. 187924 / 14.01.2021

Către,
 Colegiul Național „Elena Cuza”
 Craiova, str. Mihai Viteazu, nr. 12

*Craiova Holandă
 Către den 01.02
 de voi face adres
 la dr. Patruș
 și nuț să se*

Urmare adresei dvs. înregistrată la autoritatea publică locală cu nr. 187924/18.12.2020, având ca obiect litigiul purtat între titularul dreptului de proprietate Parohia Ortodoxa Română “Sfantul Ilie” Craiova si C.N. “Elena Cuza”, ce are ca obiect contravaloare lipsă de folosință, vă învederăm faptul că a fost înaintată Direcției Patrimoniu în vederea fundamentării bugetare pentru anul 2021.

Pentru estimarea contravalorii chiriei solicitată de către Parohia Ortodoxa Română “Sfantul Ilie” Craiova, vă rugăm să depuneți o notă de fundamentare către Direcția Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

Totodată, în vederea stingerii litigiului, autoritatea locală vă asigură consultanță de specialitate ori de cate ori este necesar.

Primar,
 Lia-Olguța Vasilescu



Secret:
 Nicolet

Nume și prenume	Funcția	Data	semnătura
Verificat, Ovidiu Mischianu	Director Executiv	12.01.2021	
Întocmit, Denisa Pîrvu	Consilier Juridic	12.01.2021	

Lista de difuzare a documentului

Nr.	Nr. exemplar difuzat	Destinatar	Nr. file	Nr. file/anexe	Observații
1	Exemplar 1	DJASCA	1	-	-
2	Exemplar 2	Colegiul Național „Elena Cuza”	1	-	Comunicat prin poștă

ROMÂNIA
JUDECĂTORIA CRAIOVA
Str. A.I.Cuza nr.20 (actual nr.30)
Craiova
SECȚIA CIVILĂ

Destinatar:
COLEGIUL NAȚIONAL "ELENA
CUZA"
CRAIOVA, STR. MIHAI VITEAZU, nr.
12, județul DOLJ

DOSARUL NR. 25379/215/2020

Materia: Civil

Stadiul procesual al dosarului: Fond

Obiectul dosarului: revendicare imobiliară

Complet: Civil 4(fost C10)

Comunicare Adresă

emisă la 16 noiembrie 2020

Stimată doamnă/Stimate domn,

În legătură cu dosarul având datele de identificare de mai sus, în calitate de **Pârât--Pârât**, vă comunicăm că în termen de 25 zile de la primirea prezentei comunicări, **sub sancțiunea decăderii din dreptul de a mai depune probe și de invoca excepții¹**, aveți obligația de a depune întâmpinarea. Depuneți documentele solicitate și înscrisurile doveditoare într-un exemplar pentru instanță și câte un exemplar pentru fiecare parte, cf. art. 150 NCPC

Conform art. 205 alin. (2) din Legea 134/2010 privind Codul de procedura civilă, întâmpinarea trebuie să cuprindă:

- numele și prenumele, codul numeric personal, domiciliul sau reședința pârâtului ori, pentru persoanele juridice, denumirea și sediul, precum și, după caz, codul unic de înregistrare sau codul de identificare fiscală, numărul de înmatriculare în registrul comerțului ori de înscriere în registrul persoanelor juridice și contul bancar, dacă reclamantul nu le-a menționat în cererea de chemare în judecată. Dispozițiile art. 148 alin. (1) teza a II-a sunt aplicabile în mod corespunzător. Dacă pârâtul locuiește în străinătate, va arăta și domiciliul ales în România, unde urmează să i se facă toate comunicările privind procesul;
- excepțiile procesuale pe care pârâtul le invocă față de cererea reclamantului;
- răspunsul la toate pretențiile și motivele de fapt și de drept ale cererii;
- dovezile cu care se apără împotriva fiecărui capăt din cerere, dispozițiile art. 194 lit. e) fiind aplicabile în mod corespunzător;
- semnătura.

¹) în afara celor de ordine publică, dacă legea nu prevede altfel

PREȘEDINTE
Parafa șefului instanței
(ștampila) *Constantin Cătălin Goșa*

nătura grefierului,

C.P. 16.11.20

(nr. comunicare:) din 1

JUDECĂTORIA CRAIOVA

SECȚIA CIVILĂ

ART 563 ALIN 1/NCC; 1357/NCC

ACȚIUNE ÎN REVENDICARE IMOBILIARĂ

ACȚIUNE ÎN RĂSPUNDERE CIVILĂ DELICTUALĂ

DOMNUL PREȘEDINTE

Subscrisa **PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ „ SFÂNTUL ILIE ”** cu sediul în municipiul Craiova, str C.S. Nicolăescu Plopșor nr 3, jud Dolj, având CIF 4553941 și cont bancar RO29BRDE170SV18385051700 deschis la BRD reprezentată prin **PREOT PAROH BĂDICI ION** , CNP _____ cu domiciliul în _____ ud Dolj, conform art 50 alin 6 din Statutul din 16.01.2008, recunoscut prin HG nr 53/2008, republicat , pentru organizarea și funcționarea Bisericii Ortodoxe Române , publicat în Monitorul Oficial nr 97 din 10.02.2020:„ În cadrul întregii slujiri preotești :învățătoarească , sfințitoare și pastoral ... misionară, parohul exercită următoarele atribuții: ... fără aprobarea prealabilă scrisă a chiriarhului , nu poate reprezenta parohia în justiția , în fața autorităților locale și față de terți , personal sau prin delegați . În aceeași măsură, clericii din parohii, în virtutea jurământului de ascultare(subordonare) față de chiriarh depus la hirotonie, nu pot să compare în fața instanțelor judecătorești fără aprobarea prealabilă scrisă a chiriarhului, inclusiv în cauze de interes personal; încălcarea acestei prevederi atrage sancțiuni canonice și disciplinare.„(**SOLICITĂ CA TOATE ACTELE DE PROCEDURĂ SĂ FIE COMUNICATE LA URMĂTOAREA ADRESĂ: CABINET DE AVOCAT FIRUȚ LUCICA, MUNICIPIUL CRAIOVA, STR PANAIT MOȘOIU , NR 4 ,JUD. DOLJ, COD POȘTAL 200395**), în temeiul art 194/NCPC, formulează:

CERERE DE CHEMARE ÎN JUDECATĂ

a pârâtului „**COLEGIUL NAȚIONAL „ELENA CUZA”**, cu sediul în municipiul Craiova, str Mihai Viteazu, nr 12, jud Dolj, pentru ca , prin hotărârea ce veți pronunța , să dispuneți:

1. Obligarea pârâtului Colegiul Național „ Elena Cuza” să lase reclamantei în deplină proprietate și liniștită posesie imobilul (teren și construcții) în suprafață de 1150mp. situat în municipiul Craiova, str Mihai Viteazul, nr 12 A (fostă str. Mihai Viteazu nr 2), jud Dolj, cu următoarele vecinătăți: nord- Liceul „ Elena Cuza”; sud – strada Mihai Viteazu; est- parc; vest – sediul editurii, „ Serisul Românesc”;

2. Obligarea pârâtului Colegiul Național „ Elena Cuza” la plata lipsei de folosință a imobilului de la pct 1 pe ultimii trei ani anteriori introducerii prezentei acțiuni în cuantum de 300.000 lei (evaluare provizorie pe care, ne rezervăm dreptul de a mări sau micșora, după efectuarea expertizei de specialitate , conform art 204 alin 2 pct 2/NCPC);

3. Obligarea pârâtului Colegiul Național „ Elena Cuza” la plata cheltuielilor de judecată pe care reclamanta le va face pentru soluționarea prezentei cauze.

MOTIVE:

În fapt, reclamanta este proprietara imobilului (teren și construcție) situat în municipiul Craiova str Mihai Viteazul nr 2 A (fostă str Mihai Viteazu nr 12), conform Deciziei nr 1481/10.10.2007 emisă de Comisia specială de retrocedare a unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România.

Conform art 1 din Decizia nr 1481/10.10.2017:„ Se retrocedează imobilul , compus din construcții împreună cu terenul aferent în suprafață de 1150 mp., situat în municipiul Craiova, str Mihai Viteazu, nr 2 (actualmente str Mihai Viteazul nr 12A), județul Dolj, având următoarele vecinătăți : nord – Liceul „ Elena Cuza”; sud- strada Mihai Viteazu; est - parc; vest- sediul editurii, „ Scrisul Românesc”, identificat conform Planului de situație scara 1:500 anexat , care constituie parte integrantă a prezentei Decizii, Parohiei Ortodoxe Române „ Sf. Ilie” – Craiova , jud Dolj”.

Reclamanta și-a intabulat dreptul de proprietate în Cartea Funciară nr 215612 Craiova.

Din extrasul de Carte Funciară rezultă că imobilul – teren este situat în Municipiul Craiova, str Mihai Viteazu nr 12 A (fost nr 2) , intravilan, categoria de

folosință : curți construcții, are o suprafață măsurată de 1.142 mp. , iar din acte o suprafață de 1.150 mp.

Din același Extras de Carte Funciară rezultă că imobilul – construcție este situat în municipiul Craiova, str . Mihai Viteazu nr 12A(fost nr 2), are două niveluri și o suprafață construită la sol de 756 mp.

Pârâțul Colegiul Național „ Elena Cuza” folosește imobilul (teren și construcție) fără titlu și refuză să-l lase reclamantei în deplină proprietate și liniștită posesie.

Conform art 5 alin 1 din OUG nr 94/2000 privind retrocedarea unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România „ **Dreptul de proprietate asupra imobilului solicitat se redobândește pe baza deciziei Comisiei speciale de retrocedare , a unității deținătoare prevăzute la art 2 sau a hotărârii judecătorești rămase definitive, după caz.**”

În speța dedusă judecății, reclamanta a redobândit dreptul de proprietate în baza Deciziei nr 1481/10.10.2007 emisă de Comisia specială de retrocedare a unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România.

Conform art 8 alin 2 din OUG nr 94/2000,, Proprietarii vor intra în posesia bunurilor imobile solicitate în termen de cel mult 5 ani de la redobândirea dreptului de proprietate , în cazul imobilelor prevăzute la art 1 alin 10 și la art 5 alin 2 și 3. ”

Art 1 alin 10 din OUG nr 94/2000,„În cazul în care imobilele retrocedate sunt afectate unor activități de interes public din învățământ sau sănătate , finanțate sau cofinanțate de la bugetul de stat sau de la bugetele locale, noul proprietar are obligația de a menține afecțiunea pe o perioadă de până la 5 ani de la data emiterii diciziei. În această perioadă noul proprietar va fi beneficiarul unei chirii în cuantumul stabilit prin hotărâre a Guvernului. În acest interval plata cheltuielilor de întreținere aferente imobilului respectiv revine utilizatorilor.”

Potrivit art 45 alin 1 din Legea nr 165/2013, imobilele prevăzute la art 1 alin 10 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr 94/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare , se restituie foștilor proprietari sau, după caz,

moștenitorilor acestora, cu condiția menținerii afecțiunii de interes public pentru o perioadă de 10 ani.”

În speța dedusă judecății, reclamanta nu mai are obligația menținerii afecțiunii de interes public pe o perioadă de 5 ani, respectiv 10 ani, deoarece decizia nr 1481/10.10.2007 a fost emisă în 2007 iar termenul de 5 ani, respectiv 10 ani, curge, așa cum am arătat mai sus, de la data emiterii deciziei și, deci s-a împlinit iar pârâtul Colegiul Național „Elena Cuza” nu mai deține un titlu în baza căruia să folosească imobilul (teren și construcție).

Conform art 557 alin 2 /NCC „În cazurile prevăzute de lege, proprietatea se poate dobândi prin efectul unui act administrativ.”

În speța dedusă judecății, reclamanta a dobândit dreptul de proprietate printr-un act administrativ (decizia nr 1481/10.10.2007) conform art 5 alin 1 din OUG nr 94/2000.

În doctrină dreptul de proprietate este definit ca fiind „acel drept subiectiv, care dă expresia aproprierii unui bun drept care permite titularului să posede, să folosească și să dispună de acel lucru, în putere proprie și în interes propriu, în cadrul și cu respectarea legislației existente.”(C. Bîrsan, Drept civil. Drepturile reale principale. Ed. Hamangiu, București, 2007,p31).

Articolul 555/NCC nominalizează toate cele trei atribute care intră în conținutul juridic al dreptului de proprietate: posesia, folosința și dispoziția.

Posesia presupune stăpânirea bunului în materialitatea sa. **Ius possidendi** este dreptul de a apropria și stăpâni un bun și fundamentul tuturor celorlalte atribute ale dreptului de proprietate. Spre deosebire de celelalte atribute, care se exercită, în forma lor pozitivă, intermitent și succesiv, **ius possidendi** se exercită, în primul rând, în momentul aproprierii, după care actul inițial de apropiere are o semnificație de continuitate până la momentul pierderii stăpânirii bunului sau a dreptului de proprietate de către titularul său. Ca prerogativă a dreptului de proprietate, posesia nu se confundă cu starea de fapt a aproprierii și stăpânirii unui bun, ci este exprimarea intelectuală a îndreptățirii aproprierii și stăpânirii. Așadar, în acest înțeles, posesia este un element de drept, iar nu unul de fapt.

Folosința (*ius fruendi*) este facultatea proprietarului de a întrebuința bunul și de a percepe fructele pe care bunul le produce. Din definiția legală a dreptului de proprietate rezultă că titularul acestui drept are plenitudinea prerogativelor asupra bunului, adică totalitatea atributelor care pot fi exercitate. Această constatare străveche este foarte importantă, deoarece ea conferă proprietarului atât prerogativa de a folosi bunul, cât și pe cea de a nu-l folosi; înseamnă că a folosi bunul, ca și a nu-l folosi echivalează cu a exercita dreptul de proprietate. Dar numai proprietarul bunului este îndreptăți să decidă supra nefolosirii lui. Pe cale de consecință, dreptul de proprietate se exercită independent de folosința bunului.

Dreptul de dispoziție (*ius abutendi*) este dreptul de a dispune de substanța bunului (dispoziția materială) sau de a-l înstrăina sau greva (dispoziția juridică). Ca orice drept subiectiv civil, și dreptul de proprietate include în conținutul său juridic un element procesual: dreptul material la acțiune, în principal dreptul de a exercita acțiunea în revendicare, care este modul specific de apărare a dreptului de proprietate. Prerogativa dispoziției este un atribut specific dreptului de proprietate, care nu se mai întâlnește la niciun alt drept real; este adevărat că, în cazurile admise de lege, și alte drepturi reale pot fi înstrăinate, numai că, în cazul dreptului de proprietate, înstrăinarea acestuia echivalează cu însăși înstrăinarea lucrului, pe când înstrăinarea altui drept real asupra lucrului nu se confundă cu înstrăinarea lucrului însuși.

Dreptul de proprietate este definit și prin cele trei caractere juridice reținute de majoritatea autorilor: absolut, exclusiv și perpetuu.

Caracterul absolut rezultă din împrejurarea că dreptul de proprietate este singurul dintre drepturile reale care conferă exercițiul tuturor atributelor; caracterul exclusiv sugerează că proprietarul poate să exercite singur toate prerogativele dreptului său, fără intervenția altei persoane. Proprietarul poate tot, afară de ceea ce-i este interzis; titularul de alt fel de drept real nu poate nimic, afară de ceea ce este permis. Dreptul de proprietate are o calitate în plus față de alte drepturi subiective, chiar reale, o calitate imanentă și irepresibilă: exclusivismul. Opozabilitatea dreptului de proprietate se caracterizează prin <<exclusivism>> este deci mai energică în raport cu celelalte drepturi, îndeosebi sub aspectul <<intangibilității materiale>> a lucrului aflat în proprietate. Exclusivismul exprimă vocația acestui drept de a fi sancționat în mod necesar în natură chiar în

lipsa unui prejudiciu și în pofida buneicredințe a celui care a violat dreptul. Dreptul de proprietate este perpetuu, el se transmite, dar nu piere, chiar în cazul în care prescripția achizitivă face pe proprietar să piardă în aparență avantajele exercițiului dreptului său, pentru că dreptul este dobândit de un altul, astfel încât expresia științifică, aceea de drept real, rămâne în vigoare. Dreptul se mută dar nu piere. Nu există prescripție extinctivă pentru dreptul de proprietate, nu există decât prescripție achizitivă – proprietarii se schimbă, se prefiră în exercițiul dreptului, se substituie sau se subrogă unul altuia, dar dreptul rămâne etern. Caracterul perpetuu al dreptului de proprietate explică, până la urmă, însăși existența dreptului în sine. El este consecința a altor trei particularități ale dreptului de proprietate, și anume: caracterul ereditar (transmisibil pentru cauză de moarte), caracterul imprescriptibil și caracterul inviolabil.

Simpla întrunire a atributelor prin care se exteriorizează dreptul de prioritate nu este suficientă pentru definirea acestuia, ci trebuie precizată poziția specifică a celui căruia el îi aparține sau a celui care exercită aceste atribute. Spre deosebire de titularii altor drepturi subiective asupra aceluiași bun, proprietarul exercită atributele juridice ale dreptului de proprietate în putere proprie și interes propriu. Proprietarul exercită atributele dreptului său în putere proprie, deoarece el se supune numai legii, astfel cum reiese din chiar definiția dată de Codul civil din 2009; celelalte persoane, altele decât proprietarul, exercită unele atribute ale dreptului de prioritate în virtutea puterii transmise de proprietar și în conformitate nu numai cu legea, ci și cu voința proprietarului, care, recunoscând altei persoane aceste atribute asupra unui bun care îi aparține, i le concretizează și le fixează limitele de exercitare. Proprietarul exercită atributele dreptului său de proprietate în interesul său propriu; chiar dacă titularii altor drepturi subiective, reale sau de creanță, prin exercitarea acestor atribute, urmăresc realizarea unor interese proprii, proprietarul este singurul subiect de drept care exercită, direct sau indirect (prin alte persoane), plenitudinea atributelor proprietății, în cele din urmă, în propriul său interes.

Reclamanta, ca titulară a dreptului de proprietate asupra imobilului din litigiu, nu poate să exercite prerogativele asupra imobilului în limitele stabilite de lege și în conformitate cu art 44 alin 1 din Constituția României deoarece pârâtul Colegiul Național „Elena Cuza” folosește imobilul fără titlu, abuziv, prejudiciind-o pe reclamantă. Prin urmare, pârâtul Colegiul Național „Elena Cuza” folosește

imobilul fără drept și reclamanta este îndreptățită să solicite despăgubiri, respectiv lipsa de folosință.

Pârâțul Colegiul Național „Elena Cuza” neavând vreun drept opozabil reclamantei, ca titulară a dreptului de proprietate, stabilit prin act administrativ (decizia nr 1481/10.10.2007), folosirea imobilului de către pârât constituie o faptă ilicită care aduce atingere caracterului exclusiv al dreptului de proprietate al reclamantei, drept consfințit de art 44 din Constituția României și art 555 alin 1 /NCC. Lipsa de folosință reprezintă o despăgubire a reclamantei pentru fapta ilicită a pârâtului care folosește bunul imobil fără titlu.

Lipsa de folosință datorată pe temeiul răspunderii civile delictuale are în vedere prețul practicat pe piața liberă.

Dacă Codul civil din 1864 păstra o definiție foarte vagă a faptei ilicite (fapta păgubitoare, în alte concepții ce înglobează fapta ilicită și vinovăția în cadrul unei singure condiții) art 1349/NCC dă o definiție mai detaliată ce ar putea fi de mai mare ajutor jurisprudenței.

Singura problemă care se poate naște din definiția în cauză („Orice persoană are îndatorirea, să respecte regulile de conduită pe care legea sau obiceiurile i le impune și să nu aducă atingere, prin acțiunile sau inacțiunile sale, drepturilor sau intereselor legitime ale altor persoane”) ar fi declanșarea unei discuții asupra tipurilor de fapte ilicite, din lecturarea textului putând rezulta cel puțin două: 1) prin încălcarea îndatoririi de a respecta regulile de conduită legale sau cutumiare și 2) prin încălcarea îndatoririi de a nu aduce atingere (prejudicia) drepturilor și intereselor legitime ale altora.

Considerăm însă că voința legiuitorului a fost să supună caracterul ilicit unei duble condiționări (și anume încălcarea normei și prejudicierea altuia), iar nu ca acesta să poată lua naștere din îndeplinirea oricăreia dintre cele două condiții, acestea fiind cumulative, iar nu alternative (de aici și singularul pentru „îndatorire”).

O consecință a faptei ilicite este prejudiciul care este un element esențial al răspunderii civile delictuale ce constă în rezultatul, în efectul negativ suferit de o anumită persoană ca urmare a faptei ilicite săvârșită de o altă persoană.

Prejudiciul este cert deoarece neuzul unui drept nu atrage concluzia inexistenței prejudiciului în momentul în care i se aduce atingere. În speță, este vorba de dreptul de proprietate care, așa cum am arătat în cele de mai sus, nu se stinge prin neuz, atingerea adusă acestuia este ilicită și va cauza un prejudiciu în măsura decelării unui efect patrimonial sau nepatrimonial negativ pentru deținătorul acestuia.

Prejudiciul este personal; această condiție era prevăzută de doctrina mai veche, fiind considerată o aplicare a principiului potrivit căruia fără interes dreptul la acțiune nu poate lua naștere.

Prejudiciul nu a fost încă reparat; această condiție derivă din scopul răspunderii civile delictuale, care este de a înlătura integral efectele faptei ilicite, iar nu să constituie o sursă de dobândire a unor venituri suplimentare, în plus față de paguba suferită. Această interdicție de a primi o despăgubire superioară prejudiciului este denumită în doctrina franceză **principiul necumulării**.

Condiția este indestructibil legată de ideea despăgubirii integrale (dar nu superioare) a prejudiciului, aspect ce nu se regăsește în toate sistemele de drept, dreptul englez admitând spre exemplu o despăgubire care să depășească cuantumul total al daunelor în cazul în care fapta ilicită a fost comisă cu intenție, aceasta fiind văzută ca măsură pur sancționatorie.

Principiul de bază în dreptul continental (inclusiv în cel român) este acela că **nu se poate solicita dezdăunarea dacă prejudiciul a fost reparat integral în baza răspunderii civile delictuale (cu titlu de dezdăunare)**.

Această expresie include repararea prejudiciului atât de către autorul său, cât și de un terț pentru acesta, indiferent de relațiile existente între terț și autorul prejudiciului.

Între prejudiciu (lipsa de folosință) și fapta ilicită (folosirea fără drept a imobilului) există legătură de cauzalitate. Doctrina română nu definește propriu-zis legătura (raportul) de cauzalitate dintre fapta ilicită și prejudiciu, arătând însă că prin aceasta se înțelege că „fapta a provocat acel prejudiciu” sau că, „fapta ilicită de care leagă legea răspunderea trebuie să fie cauza pagubei pricinuite.”

Acordul doctrinei române asupra exprimării laconice a esenței legăturii de cauzalitate se extinde și cât privește prevederea acesteia în lege. Astfel, se consideră că art . 998-1002/C.civ. 1864 prevedeau o astfel de condiție a răspunderii civile delictuale, vorbind de fapta ce „cauzează altuia prejudiciu”sau de „prejudiciu cauzat prin fapta sa”.

Aceeași abordare o are legiuitorul și în ceea ce privește Noul Cod civil, ce nu încearcă o definiție a legăturii de cauzalitate, făcând referire însă la faptul că răspunderea este atrasă de „prejudiciile cauzate” (art 1349 alin 2/NCC).

În ceea ce privește gradul de vinovăție în răspunderea civilă delictuală, principiul de bază este că orice culpă va angaja responsabilitatea personală a autorului prejudiciului , independent de gravitatea sa.

Cu privire la valoarea imobilului: valoarea construcției este de 351.385, 10 lei conform certificatului de atestare fiscală pentru persoane juridice nr 592871 din 11.11.2020; valoarea terenului este de 485.350lei , conform grilei notarilor publici.

În drept, ne întemeiem cererea de chemare în judecată pe dispozițiile art 563 alin 1; 1357/NCC și a celorlalte texte legale invocate în cuprinsul cererii de chemare în judecată.

În dovedirea cererii înțelegem să ne folosim de interogatoriul pârâtului Colegiul Național „Elena Cuza”, pe care-l atașăm cererii de chemare în judecată; proba cu înscrisuri , proba cu expertize de specialitate : construcții, topografie, evaluare proprietăți imobiliare pentru identificare, individualizarea imobilului (teren și construcție) și pentru evaluarea lipsei de folosință a imobilului (terenși construcție).

PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ „ SFÂNTUL ILIE”

**PRIN AVOCAT
FIRUȚ LUCICA**
sediul profesional în Craiova,
str. Panait Moșoiu nr. 4, jud. Dolj



DOMNULUI PREȘEDINTE AL JUDECĂTORIEI CRAIOVA



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 215612 Craiova

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Craiova, Str Mihai Viteazu, Nr. 12A, Jud. Dolj, FOST NR. 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	215612	Din acte: 1.150 Masurata: 1.142	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	215612-C1	Loc. Craiova, Str Mihai Viteazu, Nr. 12A, Jud. Dolj, FOST NR. 2	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:756 mp; SCOALA

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
41401 / 30/04/2013		
Act Administrativ nr. Decizia nr 1481, din 10/07/2007 emis de GUVERNUL ROMANIEI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) PAROHIA ORTODOXA ROMANA "SF. ILIE" - CRAIOVA	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

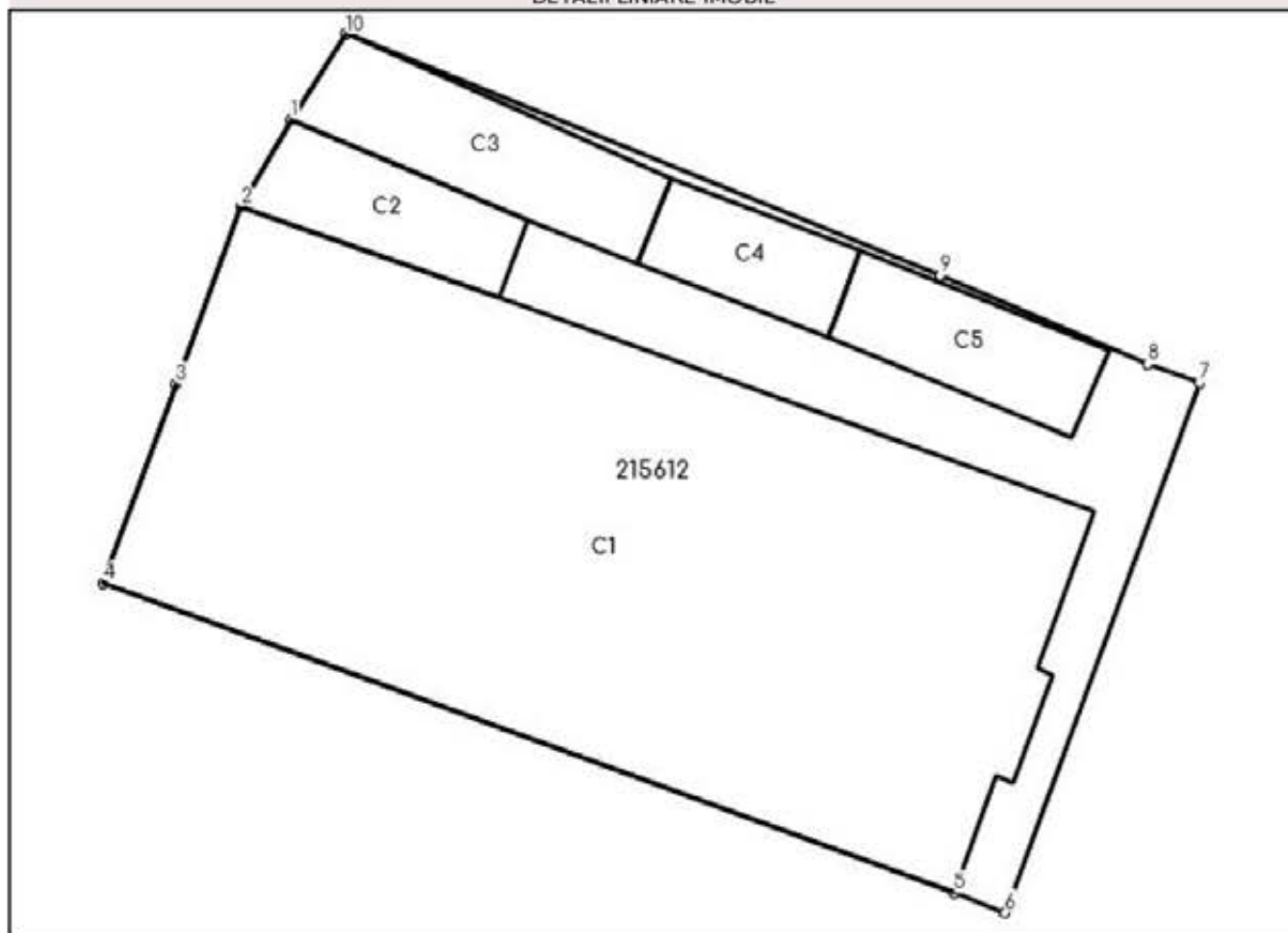
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
215612	Din acte: 1.150 Masurata: 1.142	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.142	-	-	-	Imobil împrejmuit cu zid construcție și limita conventională

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	215612-C1	construcții administrative și social culturale	756	Cu acte	S. construită la sol: 756 mp; SCOALA
A1.2	215612-C2	construcții anexa	50	Fără acte	S. construită la sol: 50 mp; ANEXA
A1.3	215612-C3	construcții anexa	72	Fără acte	S. construită la sol: 72 mp; ANEXA
A1.4	215612-C4	construcții anexa	39	Fără acte	S. construită la sol: 39 mp; ANEXA
A1.5	215612-C5	construcții anexa	51	Fără acte	S. construită la sol: 51 mp; ANEXA

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.537
2	3	8.6
3	4	9.585
4	5	41.02
5	6	2.5
6	7	25.576
7	8	2.5
8	9	10.222
9	10	29.059
10	1	4.609

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

27/12/2022, 13:49

RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referatul nr.89640/2023, Raportul nr.97082/2023 al Directiei Patrimoniu;
- In conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.400/2022, cu art.1763-1765 din Codul Civil, în temeiul art.108, art.129 alin.2 lit.c) și alin.6 lit.b) 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:

- însușirea raportului de evaluare a imobilelor ce fac obiectul schimbului de imobile aprobat prin HCL nr.400/28.07.2022, conform anexei la prezentul raport.

**Director Executiv,
Ovidiu Mischianu**

Îmi asum r
si legalitate
rivind realitatea
comitorul inscrisului

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

Imi asum responsabilitatea privind legalitatea actului
administrativ
Semnatura:

HOTĂRÂREA NR.400

privind aprobarea schimbului de imobile între Municipiul Craiova și Mitropolia Olteniei - Arhiepiscopia Craiovei - Parohia Ortodoxă „Sfântul Ilie” – Craiova

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.125153/2022, raportul nr.129413/2022 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.129330/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune aprobarea schimbului de imobile între Municipiul Craiova și Mitropolia Olteniei - Arhiepiscopia Craiovei - Parohia Ortodoxă „Sfântul Ilie” – Craiova și avizele nr.41/2022 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.41/2022 al Comisiei III-Servicii Păblice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.41/2022 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.554, art.858-870, art.1763-1764 din Codul Civil, Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, Legii educației naționale nr.1/2011, Legii nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, art.361 alin.2 și art.108 lit. e din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.129 alin.2 lit.c, coroborat cu alin.6 lit.a și b, 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, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă trecerea din domeniul public, în domeniul privat al municipiului Craiova, a imobilului compus din teren și construcție, situat în strada Frații Buzești nr.23, identificat conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă schimbul de imobile între municipiul Craiova și Mitropolia Olteniei - Arhiepiscopia Craiovei - Parohia Ortodoxă „Sfântul Ilie” – Craiova, ce are ca obiect:

- a) imobilul compus din teren, în suprafață de 1.017 mp și construcție “Casa de Cultură a Sindicatelor”, situat în municipiul Craiova, str. Frații Buzești, nr. 23, proprietatea municipiului Craiova, identificat în planul de amplasament și delimitare, anexa nr.2 la prezenta hotărâre, și
- b) imobilul compus din teren, în suprafață de 1150 mp și construcție Corp B, situate în municipiul Craiova, str. Mihai Viteazul, nr. 12A (fostă str. Mihai Viteazul nr. 2), proprietatea Mitropoliei Olteniei - Arhiepiscopia Craiovei - Parohia Ortodoxă „Sfântul Ilie” – Craiova, Cartea Funciară nr 215612,

identificat în planul de amplasament și delimitare, anexa nr.3 la prezenta hotărâre.

- Art.3.** Evaluarea imobilelor care fac obiectul schimbului prevăzut la art. 2, se va face prin raport de evaluare, care va fi supus aprobării consiliului local.
- Art.4.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să reprezinte Municipiul Craiova în fața notarului public și la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară în vederea încheierii și semnării contractului de schimb și îndeplinirii condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.
- Art.5.** Cheltuielile ocazionate cu realizarea autentificării și îndeplinirii condițiilor de publicitate imobiliară, prevăzute de lege, vor fi suportate de către Mitropolia Olteniei - Arhiepiscopia Craiovei - Parohia Ortodoxă „Sfântul Ilie” – Craiova.
- Art.6.** Pe data prezentei hotărâri, se modifică în mod corespunzător Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.522/2007, nr.147/1999, nr.379/2009 și nr.203/2016.
- Art.7.** Direcția Patrimoniu va lua măsuri pentru îndeplinirea procedurilor legale pentru modificarea corespunzătoare a Hotărârii de Guvern nr.141/2008.
- Art.8.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și Mitropolia Olteniei - Arhiepiscopia Craiovei - Parohia Ortodoxă „Sfântul Ilie” – Craiova vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Lucian Costin DINDIRICĂ



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

ANEXA NR.1 LA HOTARAREA NR.400/2022

LISTA

CU ELEMENTELE DE IDENTIFICARE ALE IMOBILULUI CARE TRECE DIN DOMENIUL PUBLIC IN DOMENIUL PRIVAT
DE INTERES LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

NR. CRT	ADRESA IMOBIL	NR.INVENTAR	DATE IDENTIFICARE	VALOARE INVENTAR	OBDBERVATII
1	TEREN STR FRATII BIZESTI NR.23	42000601	SUPRAFATA – 1017MP	2.817.770,73	DOMENIU PUBLIC HCL NR. 379/2009,A3,POZ.1
2	CASA DE CULTURA A SINDICATELOR STR FRATII BUZESTI NR.23	12013325	SUPRAFATA CONSTRUITA Sc = 671,6MP REGIM DE INALTIME Ri = P+1E SUPRAFATA DESFASURATA Sd =1343,20MP SUPRAFATA UTILA Su =852,81MP	3.929.737,87	DOMENIU PUBLIC HCL NR. 203/2016,A1,POZ.11

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Lucian Costin DINDIRICĂ

ANEXA NR.2 LA HOTARAREA NR. 400/2022

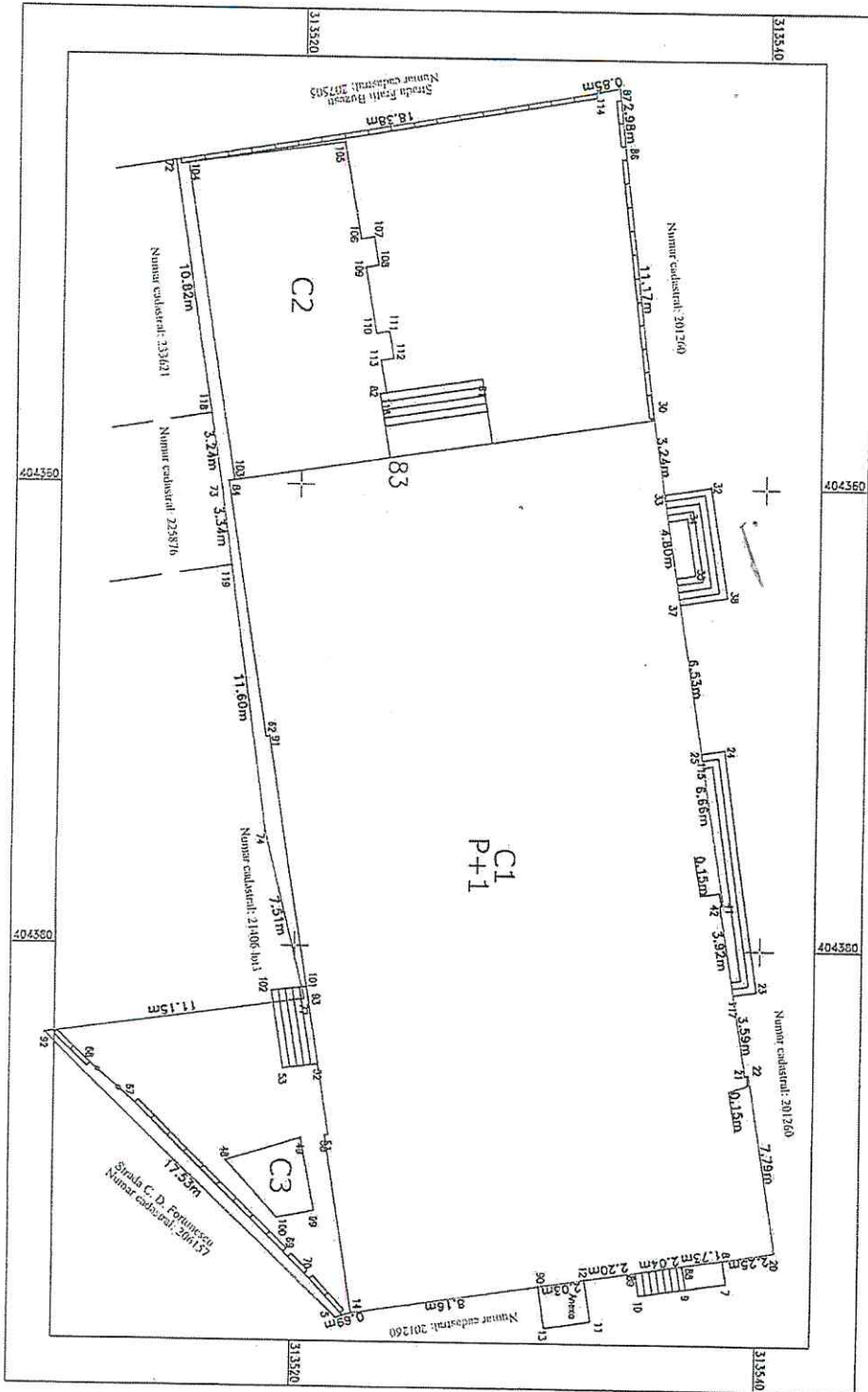
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Nr. cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului
Cartea Funciara nr.	1028 mp	Mun. Craiova, Str. Fratii Burzesti, Nr. 23, Jud. Dolj
A. DATE REFERITOARE LA TEREN		UAT
Mentiiuni		Mun. Craiova
Nr. parcea	Suprafata din parcea (mp)	Nord-hotar gard beton si hotar zid constructie. Est-hotar zid constructie. Sud-hotar conventional. Vest-hotar gard beton.
ICC	Cc	
1028		
Total		

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructie	Destinatia sol (mp)	Suprafata constructie (mp)	Mentiiuni
C1	CAS	609	C1 - Casa de Cultura a Sindicatelor edificata in anul 1957, suprafata constructia destinata 1338mp
C2	CA	93	C2-terasa
C3	CA	8	C3 este o inghetarie
Total		710	

Constructia C2 si C3 nu face obiectul prezentei documentatii
Suprafata din act a imobilului S=1017mp
Suprafata totala masurata a imobilului S=1028mp



Executant: Primaria Municipiului Craiova
Clasa "S"
seria RO-B-1 NR. 1419/15.01.2019
Inscris: D-18 Coorna-Rold "R"
Certificat Autorizare Construcii nr. 18/seria RO-D-1/E NR. 0116/13.04.2012
Conform executiunii masuratorilor la teren, corectiunile necesare in documentatiile cadastrale si corespundenta acestora cu realitatea din teren

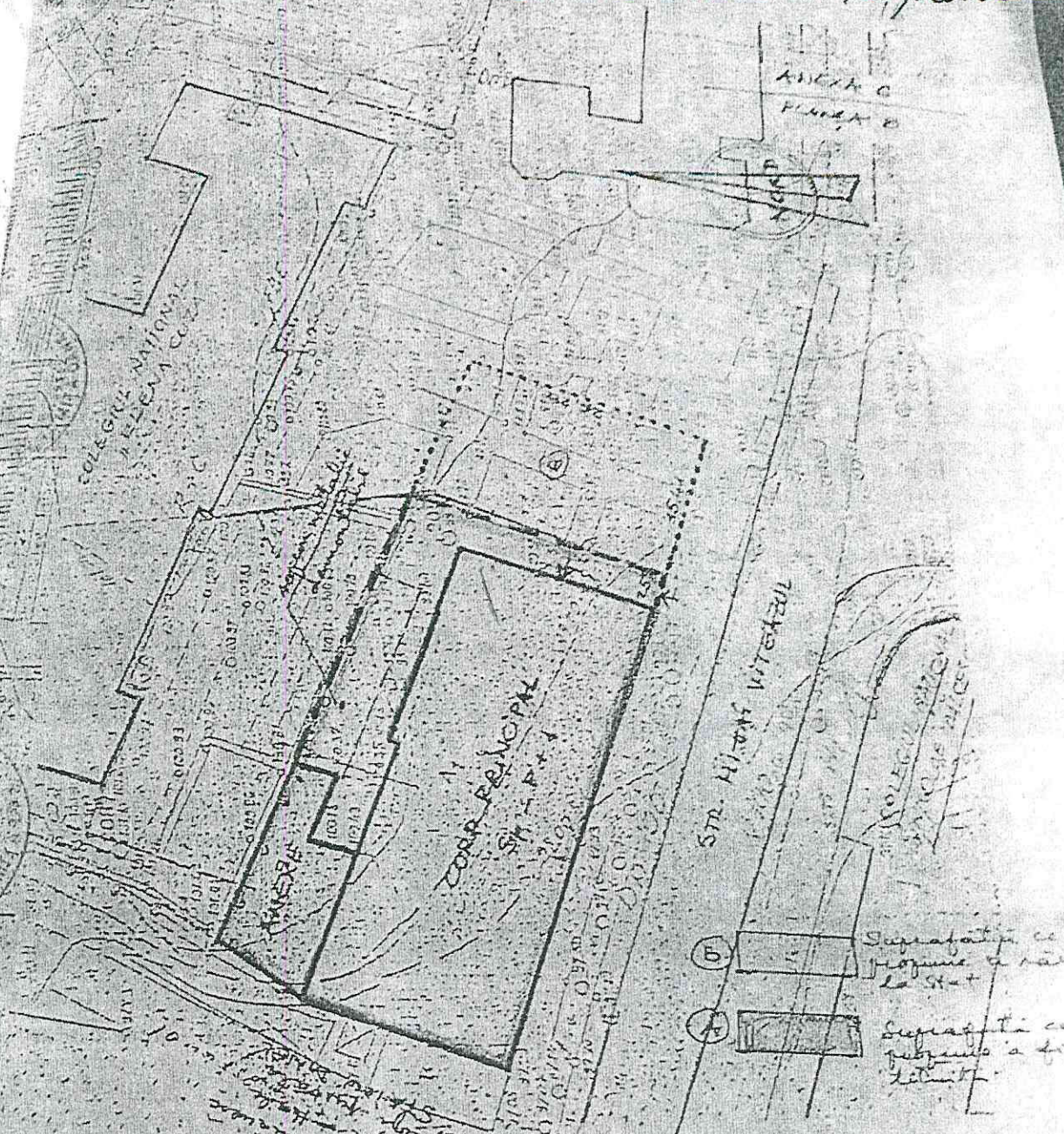
Semnatura si stampila
Data: 26.04.2022

Inspector
Conform introducerea imobilului in baza de date inregistrat si atribuirea numarului cadastral
Semnatura si parafă

Stampila BCP Data:

PRESEMINTE DE SEMNATA
LUCIAN COSTIN DINARIDU






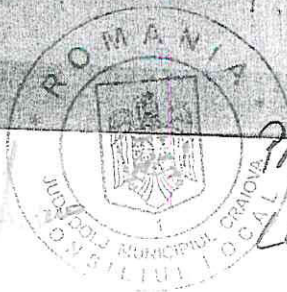
Suprafata ce va ramane la stat
 Suprafata ce va ramane a fost detinuta

PLAN DE SITUATIE
 2002 SC 1:50
 Expert tehnic *[Signature]*

RECONSTITUIRE

- Suprafata conf. acte 1948	1572 m ²
④ - Suprafata solicitata retrocedarii	1150 m ²
③ - Suprafata ce va ramane in spatiu public	422 m ²

	S.C. DOCUMENT S.R.L. - Calea Bucuresti nr. 100 - Bucuresti	
	Str. Banu Mărăcine nr. 8 - Craiova	
Sef proiect	Arh. Radu Ionescu	<i>[Signature]</i>
Proiectant	Arh. Radu Popescu	<i>[Signature]</i>
	Arh. Marcel	<i>[Signature]</i>



PRESEDINTE DE SEDINTA
 LUCIAN COSTIN ANDRICA