

EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.. F16/693/2008: CUI 24317899 Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul Dolj. Tel: 0728977411; 0766444770 e-mail: pfablanariu@gmail.com		EVALUARI BUNURI MOBILE
	EVALUARI DE INTREPRINDERI		
Nr. raport	20221120501	din	05.12.2022
Nota de comanda	189068	din	27.10.2022

RAPORT DE EVALUARE

- PROPRIETATE IMOBILIARA

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

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



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

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

Persoanele fizice RADU ADRIAN CATALIN si RADU SIMONA NICULA

PROPRRIETARI: Persoanele fizice RADU ADRIAN CATALIN si RADU SIMONA NICULA

Evaluator membru corporatist ANEVAR
 Autorizatie ANEVAR nr. 10737

-2022-

SCRISOARE DE ÎNĂLȚARE

Catre:

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de Comanda nr. 189068 din 27.10.2022, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în Nota de comanda ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 05.12.2022.

Etapile parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la *imobilul - teren (intravilan curti constructii), in suprafata de 1920 mp, identificat cu nr. cad. 233960, inscris in cartea funciara nr. 233960 UAT Craiova, situat in Municipiul Craiova, Calea Bucuresti, nr. 56B, 56C, 56D, judetul Dolj.*

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

Scopul evaluării este *estimarea valorii de piata a proprietatii identificate, in vederea cumpararii terenului de catre MUNICIPIUL CRAIOVA, pentru amenajarea unor spatii suplimentare de spatii de parcare sau spatiu verde in folosul populatiei rezidente in zona.*

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

Inspectia s-a efectuat în prezenta reprezentantului beneficiarului.

Localizarea proprietatii s-a efectuat pe baza documentelor si indicatiilor puse la dispozitia evaluatorului de catre beneficiar.

Valoarea de piata estimată în vederea cumpararii, obținută prin metoda comparațiilor directe, este:

3.202.343 lei, echivalent a 651.094 euro

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

Cu considerație,
Mihail Dumitru-Blanariu



CUPRINS

SINTEZA EVALUARII	4
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	6
1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUARII	8
1.1. EVALUATOR	8
1.2. CLIENT	8
1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI	8
1.4. PROPRIETARI	8
1.5. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUARII	8
1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUARII	8
1.7. SCOPUL EVALUARII	9
1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUARII	9
1.9. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUARII	9
1.9.1. <i>Etapile parcurse în procesul de documentare</i>	9
1.9.2. <i>Documente de proprietate analizate</i>	10
1.9.3. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	10
1.9.4. <i>Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat</i>	10
1.9.5. <i>Restricții/limitări ale procesului de documentare</i>	10
1.10. SURSELE DE INFORMARE	11
1.10.1. <i>Informații preluate din literatura de specialitate</i>	11
1.10.2. <i>Informații din piața imobiliară</i>	11
1.10.3. <i>Alte surse de informații verificate</i>	11
1.11. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	12
1.11.1. <i>Ipoteze</i>	12
1.11.2. <i>Ipoteze speciale</i>	13
1.12. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	13
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	13
2 PREZENTAREA DATELOR DE ÎNTRARE ÎN EVALUARE	14
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE	14
2.1.1. <i>Identificarea proprietății imobiliare evaluate</i>	14
2.1.2. <i>Descrierea juridică</i>	15
2.1.3. <i>Sarcini</i>	15
2.1.4. <i>Descrierea proprietății</i>	15
3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE. STUDIUL DE VANABILITATE	17
3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE	17
3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	17
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	18
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	19
3.5. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	19
4 EVALUAREA PROPRIETĂȚII	20
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	20
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	21
4.2.1. <i>Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului</i>	21
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	23
ANEXE	24

SINTEZA EVALUARII

Evaluator	BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru
Client	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214
Utilizatori desemnati	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, si persoanele fizice RADU ADRIAN CATALIN si RADU SIMONA NICULA
Proprietar	Persoanele fizice RADU ADRIAN CATALIN si RADU SIMONA NICULA
Comanda/contract	Nota de comanda nr. 189068 din data de 27.10.2022
Data raportului	05.12.2022
Data inspectiei	Inspectia s-a realizat in data de 02.12.2022, in prezenta utilizatorului desemnat
Data evaluarii	02.12.2022
Curs BNR valabil la data evaluarii, 02.12.2022	1 Euro = 4,9184 lei
Identificarea proprietatii imobiliare supuse evaluarii	Teren intravilan curti constructii
Suprafete, nr. cadastral, carte funciara	1920 mp din masuratori, identificat cu nr. cad. 233960, inscris in cartea funciara nr. 233960 UAT Craiova
Adresa proprietatii	Municipiul Craiova, Calea Bucuresti, nr. 56B, 56C, 56D, județul Dolj
Utilizare existenta	Spatiu verde (conform observatiilor de pe teren)
Scopul evaluarii	Estimarea valorii de piata a proprietatii identificate, in vederea cumpararii terenului de catre MUNICIPIUL CRAIOVA, pentru amenajarea unor spatii suplimentare de spatii de parcare sau spatiu verde in folosul populatiei rezidente in zona
Tipul valorii estimate	Valoarea estimată este valoarea de piata a imobilului stabilita in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022. Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada septembrie - noiembrie 2022, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt, aceste previziuni putându-se

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

	schimba în funcție de condițiile viitoare. Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022, care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare. Definiția valorii de piață, dată de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare (IVSC) în IVS- Cadrul general, care face obiectul Standardelor Internaționale de Evaluare 2013, este: <i>„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.</i> Estimarea valorii de piață a terenului este detaliată în anexele prezentului raport
Observatii speciale	Suprafetele sunt luate din extrasul de carte funciara si documentele puse la dispozitie. In urma adresei nr. 37562 din 18.02.2022, intocmita de DIRECTIA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI. SERVICIUL DE URBANISM SI NOMENCLATURA STRADALA, prin care se comunica ca actualii proprietari au solicitat un certificat de urbanism pentru <i>construire locuinte collective S+P+10 cu spatii comerciale la parter</i>. Directia de Urbanism a comunicat <i>“faptul ca in urma identificarii in teren a amplasamentului ce a facut obiectul solicitarii, s-a constatat ca acesta este impropriu construirii, o astfel de investitie putand genera situatii de disconfort locatarilor din zona si blocaje in trafic”</i>. De asemenea, in urma aceeasi adrese, Directia de Urbanism a propus <i>“posibilitatea evaluarii in vederea achizitionarii acestui teren, acesta fiind pretabil pentru amenajare spatii suplimentare de parcare sau spatiu verde in folosul populatiei rezidente in zona”</i>. In Certificatul de Urbanism nr. 193945 din 10.11.2022, pus la dispozitie de client, se mentioneaza urmatoarele: Regimul economic: - Folosinta actuala a terenului – curti constructii - Destinatia dupa PUG o zona locuinte colective afectata partial de strada propusa prin PUG Regimul tehnic: - Terenul este constructibil in zona neafectata de strada propusa prin P.U.G., in conditiile mentioante la pct.3 al prezentului certificat de urbanism In urma inspectiei s-a constatat ca terenul se afla invecinat cu: la est cu blocul D3, la cca 2 m; la vest cu teatrul Colibri la cca 5 m; la nord cu Calea Bucuresti la cca 5 m; la sud cu parcul compus din copaci si vegetatie.
Metode de evaluare Valori rezultate	Metoda comparatiilor directe 3.202.343 lei, echivalent a 651.094 euro (1.667,89 lei/mp, echivalent a 339,11 euro/mp)

LI CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute sau care ne-au fost puse la dispoziție, și sub această rezervă, certificăm următoarele:

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

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

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

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

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

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

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

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

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



1. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUARII

1.1. EVALUATOR

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

1.2. CLIENT

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

1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI

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

persoanele fizice RADU SIMONA - NICULINA și RADU ADRIAN - CATALIN

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETARI

Persoanele fizice RADU SIMONA - NICULINA și RADU ADRIAN - CATALIN

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

Comanda/contract : Nota de comanda nr. 189068 din data de 27.10.2022

Data raportului: 05.12.2022 ;

Data inspectiei: Inspectia s-a realizat in data de 02.12.2022, in prezenta utilizatorului desemnat;

Data evaluarii: 02.12.2022;

Curs BNR valabil la data de: 02.12.2022: 1 Euro = 4,9184 lei.

1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUPUSE EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara formata din teren intravilan curti constructii, in suprafata de 1920 mp, identificat cu nr. cad. 233960, inscris in cartea funciara nr. 233960 UAT Craiova.

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

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

1.7. SCOPUL EVALUARII

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

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

1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUARII

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

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

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

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

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

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

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

1.9. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUARII

1.9.1. Etapele parcurse în procesul de documentare

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

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

1.9.2. Documente de proprietate analizate

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

- Nota de Comanda nr. 189068 din 27.10.2022;
- Hotarire Consiliul Local al Municipiului Craiova nr. 563 din 27.10.2022;
- Referat aprobare nr. 177808 din 11.10.2022, al Direcției Patrimoniu;
- Raport nr. 177845 din 11.10.2022, al Direcției Patrimoniu;
- Anexa nr. 1 Plan de amplasament și delimitare a imobilului în urma alipirii;
- Anexa nr. 2 Plan de încadrare în zonă;
- Raport de avizare nr. 178222 din 11.10.2022 al Direcției Juridice, Asistentă de Specialitate și Contencios Administrativ;
- Cerere nr. înreg. 12412 din 15.09.2022, proprietari;
- Adresa informare nr. 37562 din 18.02.2022 a Direcției de urbanism și amenajarea teritoriului;
- Dispoziția nr. 20121 din 25.05.2008 emisă de Municipiul Craiova, de restituire în natură a terenului inițial;
- Act de alipire, încheiere autentificare nr. 969 din 15.06.2015, încheiere legalizare copie nr. 1947 din 15.06.2017;
- Contract de vânzare, încheiere autentificare nr. 3093 din 31.10.2007;
- Act de alipire, încheiere de autentificare nr. 578 din 04.03.2019;
- Încheiere nr. 58926 din 12.04.2019;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 233960, număr cerere 21901 din 08.02.2022;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 233960, număr cerere 219845 din 04.11.2022;
- Certificat de urbanism nr. 193945 din 10.11.2022, emis în scopul de informare urbanistică.

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

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

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

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

1.11. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

1.11.1. Ipoteze

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

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

- Pentru determinarea valorii de piață s-a utilizat metoda comparațiilor directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022 (având în vedere tipologia proprietății imobiliare);
- Prezentul raport de evaluare s-a realizat cu inspecție la exteriorul și interiorul imobilului;
- Evaluatorul nu a realizat măsurători ale spațiilor sau ale compartimentărilor deoarece nu are calificarea prevăzută de lege;
- Toate documentele analizate în cadrul raportului de evaluare sunt menționate în cuprinsul acestuia;
- La data inspecției imobilul era folosit ca spațiu verde. În scopul declarat al prezentei evaluări, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.
- Cu ocazia inspecției am identificat pe teren am identificat pe teren copaci, arbuști și vegetație.

1.11.2. Ipoteze speciale

Nu este cazul.

1.12. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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

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

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

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

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

1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



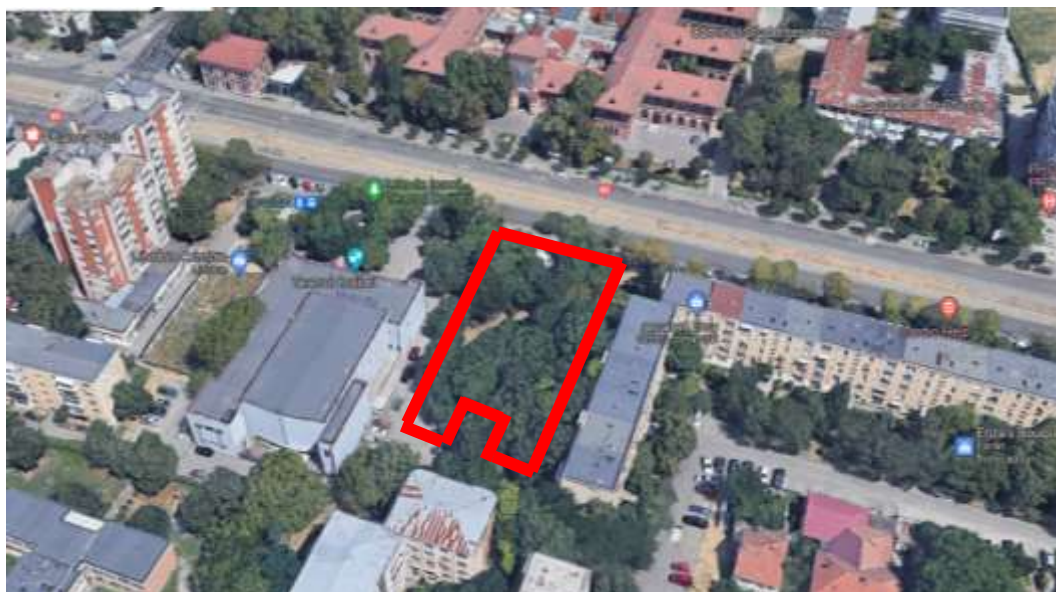
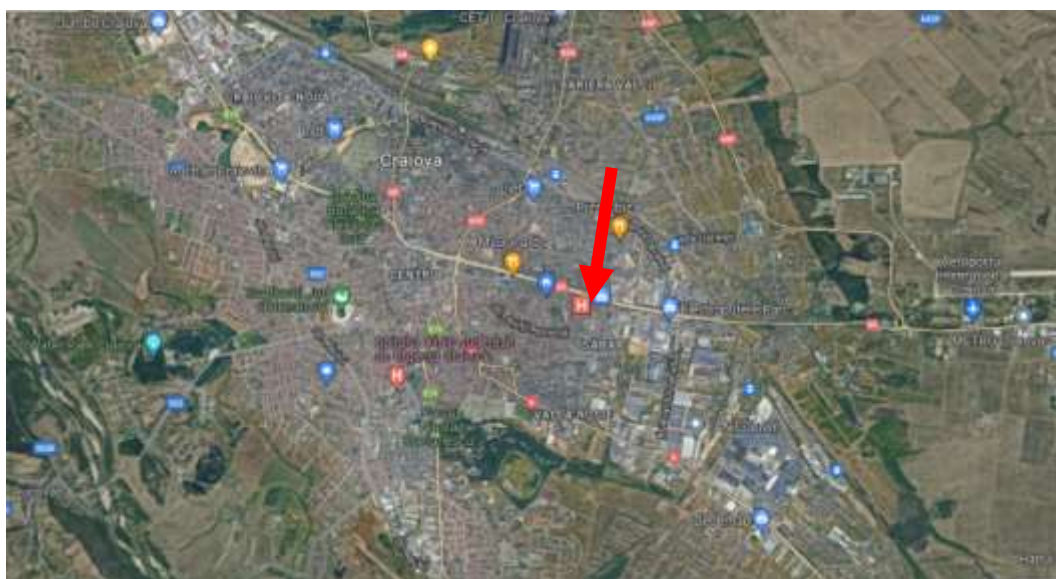
2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE IN EVALUARE

2.1. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE EVALUATE

2.1.1. Identificarea proprietatii imobiliare evaluata

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara formata din teren intravilan curti constructii, in suprafata de 1920 mp, identificat cu nr. cad. 233960, inscris in cartea funciara nr. 233960 UAT Craiova, situat in Municipiul Craiova, Calea Bucuresti, nr. 56B, 56C, 56D, judetul Dolj

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



2.1.2. Descrierea juridică

Imobilul ce face obiectul evaluării se afla în proprietatea persoanelor fizice RADU ADRIAN – CATALIN și RADU SIMONA - NICULINA

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

La data inspecției terenul evaluat era acoperit de spațiu verde.

În urma adresei nr. 37562 din 18.02.2022, întocmită de DIRECTIA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI. SERVICIUL DE URBANISM SI NOMENCLATURA STRADALA, prin care se comunica ca actualii proprietari au solicitat un certificat de urbanism pentru *construire locuinte collective S+P+10 cu spatii comerciale la parter*. Directia de Urbanism a comunicat *“faptul ca în urma identificării în teren a amplasamentului ce a făcut obiectul solicitării, s-a constatat ca acesta este impropriu construirii, o astfel de investitie putand genera situatii de disconfort locatarilor din zona si blocaje în trafic”*. De asemenea, în urma aceeasi adrese, Directia de Urbanism a propus *“posibilitatea evaluării în vederea achiziționării acestui teren, acesta fiind pretabil pentru amenajare spatii suplimentare de parcare sau spațiu verde în folosul populației rezidente în zona”*.

În Certificatul de Urbanism nr. 193945 din 10.11.2022, pus la dispoziție de client, se menționează următoarele:

3. *Regimul economic:*

- Folosința actuală a terenului – curți construcții
- Destinația după PUG o zonă locuințe colective afectată parțial de stradă propusă prin PUG

4. *Regimul tehnic:*

Terenul este constructibil în zona neafectată de stradă propusă prin P.U.G., în condițiile menționate la pct.3 al prezentului certificat de urbanism

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

2.1.3. Sarcini

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

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

2.1.4. Descrierea proprietății

Descrierea zonei de amplasare

<i>Zona de amplasare</i>	Municipiul Craiova, str. Calea București vis a vis de Facultatea de mecanică, județul Dolj
<i>Artere importante de circulație prin apropiere</i>	Pietonal: Calea București Auto: Calea București Calitatea rețelelor de transport: asfaltate
<i>Caracterul edilitar al zonei</i>	Tipul zonei: rezidențială-comercială
<i>Utilități edilitare</i>	Rețea urbană de energie electrică: existentă Rețea urbană de apă: existentă Rețea urbană de termoficare: existentă Rețea urbană de gaze: existentă Rețea urbană de canalizare: existentă Rețea urbană de telefonie: existentă Rețea urbană de transmisii de date: existentă
<i>Gradul de poluare al zonei</i>	Corespunzător traficului auto

Ambient

Liniștit

Descrierea terenului

Nr. cad.

233960

Carte funciara

233960 UAT Craiova

Suprafata

1920 mp

Categorie teren

Intravilan curti constructii

Utilizare existenta

Spatiu verde

Deschidere

28,86 ml la Calea Bucuresti

Vecinatati

La nord: Calea Bucuresti

La sud: .Spatiu Verde

La est: bloc de locuinte D3

La vest: Teatru Colibri

Concluzii in urma inspectiei

Terenul este liber de constructii, si acoperit cu arbusti, copaci si vegetatie

3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIU DE VANABILITATE

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

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

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

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

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

3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

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

Astfel, ținând cont de specificul zonei (preponderent mixta) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor intravilane cu diferite categorii de folosință, situate în zona mixta mediana a Mun. Craiova, zona Facultatii de Mecanica, Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona mediana al mun. Craiova

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

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

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

3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE

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

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

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

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

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

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

3.3. OFERTA COMPETITIVA

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

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

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

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

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. – EVALUĂRI ÎNTEPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE					
Nr. Crt.	Tip informație	Tip bun imobil	Suprafata	Pret	Localizare
1	Oferta	Teren intravilan - locuinte colective	2.500 mp	350,00 euro/mp	Craiova, Calea Severinului vis a vis de Balta Craiova
2	Oferta	Teren intravilan - rezidential, loc. Demolabila	2.926 mp	330,00 euro/mp	Craiova, Zona Ciuperca
3	Oferta	Teren intravilan-rezidential loc. Colective	1.000 mp	569,00 euro/mp	Craiova, str. Imparatul Traian nr. 46
4	Oferta	Teren intravilan-rezidential	870 mp	597,70 euro/mp	Craiova, str. Sfintii Apostoli
5	Oferta	Teren intravilan - rezidential, loc. Demolabila	1.605 mp	500,00 euro/mp	Craiova, zona 13 sept.-Imp Traian, jud. Dolj
6	Oferta	Teren intravilan-	600 mp	550,00 euro/mp	Craiova, Cornitoiu
7	Oferta	Teren intravilan-comercial	1.040 mp	700,00 euro/mp	Craiova, Piata Chiriatic
8	Oferta	Teren intravilan-comercial	1.705 mp	703,81 euro/mp	Craiova, bd Carol I

În urma analizei ofertelor existente pe piață, în grila de calcul au fost selectate ofertele nr. 3, 4, 5, ce au diferențe mai mici față de proprietatea subiect, eliminând extremele.

3.4. CEREREA SOLVABILĂ

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

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

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

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

3.5. ECHILIBRU PIETEI. PREVIZIUNI

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

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

4 EVALUAREA PROPRIUZISA

4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

Analiza se efectueaza intr- una din urmatoarele situatii:

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

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

Utilizarile probabile in mod rezonabil

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

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

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

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

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

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

Regimul economic:

- Folosinta actuala a terenului – curti constructii

- Destinatia după PUG o zonă locuințe colective afectată parțial de stradă propusă prin PUG

5. Regimul tehnic:

- Terenul este constructibil în zonă neafectată de stradă propusă prin P.U.G., în condițiile menționate la pct.3 al prezentului certificat de urbanism

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

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

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

4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE

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

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

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

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

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

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

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

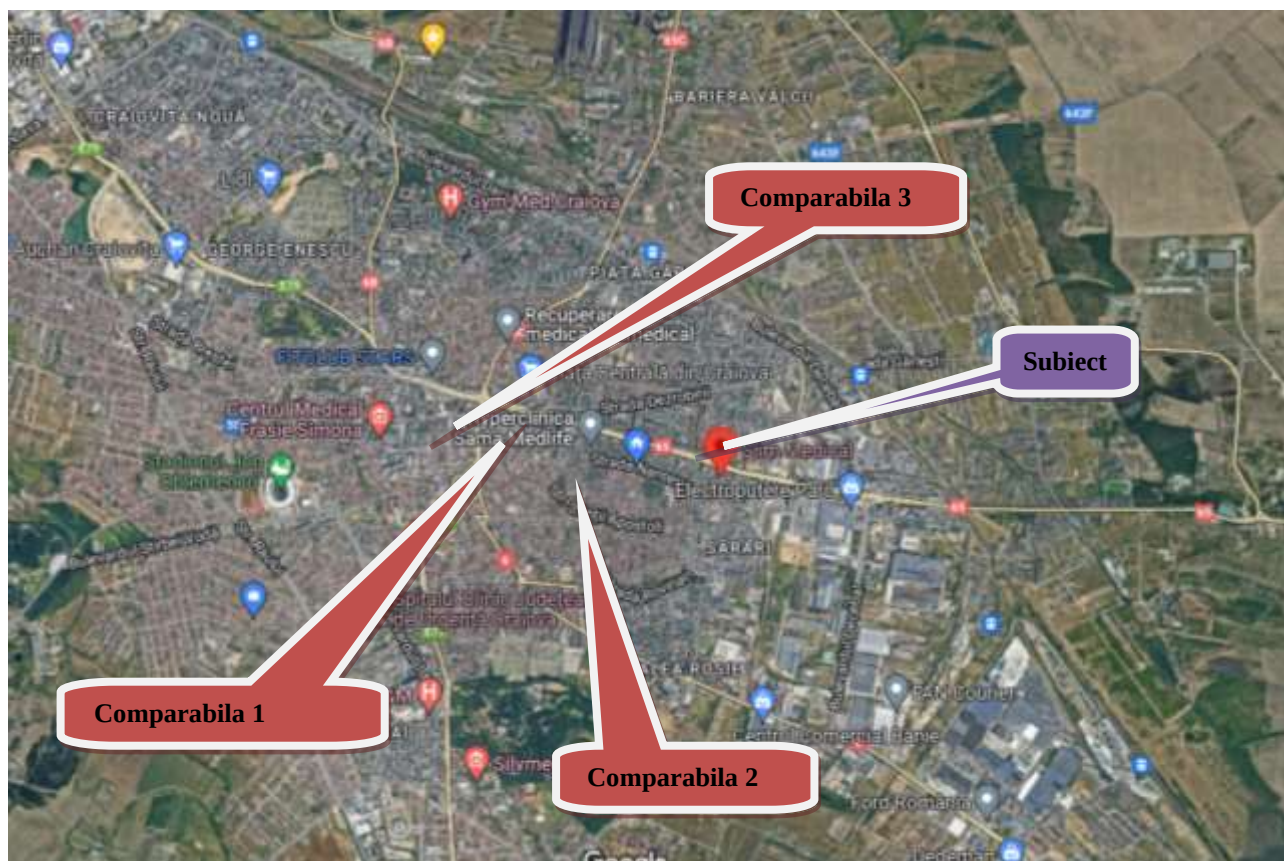
Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile de terenuri similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri. În cazul de față, ca tehnica de comparație, se va utiliza comparația directă, tehnica procentuală. Aceasta reprezintă un proces prin care se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

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

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

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

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



Proprietatea subiect este marcată în culoare albastră, ofertele analizate sunt prezentate în culoare roșie. Comparabilele sunt prezentate în anexa 1.1. Grila de piață și explicarea ajustărilor sunt prezentate în Anexa 1.2. Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 1 (are cea mai mică ajustare totală brută). Având în vedere aceste ajustări și detaliile de calcul din Anexa 1.2. din această secțiune, estimăm că **valoarea de piață a terenului este 651.094 euro, echivalent a 339,11 euro/mp.**

5 ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

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

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

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

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

3.202.343 lei, echivalent a 651.094 euro

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

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

- Valoarea a fost exprimată 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

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

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și în conformitate cu legislația în vigoare.

BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA



**Evaluator autorizat
Blanariu Mihail-Dumitru**

ANEXE

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

Anexa 1 Calcule

Anexa 1.1. Prezentarea comparabilelor

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Terenul analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	1.920 mp	1.000 mp	870 mp	1.607 mp
Preț (Euro)	?	569.000 euro	520.000 euro	803.500 euro
Preț (Euro/mp)		569,00 euro/mp	597,70 euro/mp	500,00 euro/mp
Localizare	Craiova, Calea Bucuresti, nr. 56, B, C, D, jud. Dolj	Craiova, Imp. Traian, jud. Dolj	Craiova, Sf. Apostoli, jud. Dolj	Craiova, zona 13 sept.-imp Traian, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Condiții de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Condiții de piata	nov.22	nov.22	nov.22	nov.22
Acces	La Calea Bucuresti	Deschidere la o strada	Derschidere la o strada	Deschidere la 2 strazi
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
Utilitati	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate
Utilizare	Spatiu verde in folosul populatiei rezidente in zona	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Altele/Constructii demolabile etc	Nu	Nu	Da. Se considera prin demolarea constructiei, costurile cu demolarea sunt egale cu veniturile obtinute din valorif. mar recup	Da. Se considera prin demolarea constructiei, costurile cu demolarea sunt egale cu veniturile obtinute din valorif. mar recup

Anexa 1.2. Grila de calcul si explicarea ajustarilor

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

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

<i>Utilizare</i>	<i>Spatiu verde in folosul populatiei rezidente in zona</i>	<i>Intravilan curti constructii</i>	<i>Intravilan curti constructii</i>	<i>Intravilan curti constructii</i>
Ajustare (%)		-25%	-25%	-25%
Ajustare (EUR/mp)		-113,0	-112,6	-109,8
Pret ajustat (EUR/mp)		339,1	337,7	329,5
Altele/Constructii demolabile etc	Nu	Nu	Da. Se considera prin demolar constructiei, costurile cu demolarea sunt egale cu veniturile obtinute din valorif. mar recup	Da. Se considera prin demolar constructiei, costurile cu demolarea sunt egale cu veniturile obtinute din valorif. mar recup
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		339,11	337,69	329,53
ajustare totală netă (EUR/mp)		-116,1	-140,5	-70,5
ajustare totală netă (%)		-20%	-24%	-14%
ajustare totală brută (EUR/mp)		116,09	140,47	150,47
ajustare totală brută (%)		20%	24%	30%
Proprietatea comparabila 1 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	339,11	EUR/mp		4,9184
	1.667,89	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	651.094	EUR		
	3.202.343	LEI		

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

EXPLICATII AJUSTARI

Studiul pietei si al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferente intre preturile proprietatilor pe piata imobiliara locala. Anumite caracteristici ale proprietatilor sunt recunoscute de cumparatori si de participantii la piata in general si reflectate in pretul final de tranzactionare. Evaluatorul apreciaza urmatoarele tipuri de ajustari ca reprezentand reactiile participantilor la piata si disponibilitatea cumparatorilor de a plati mai mult sau mai putin pentru sau din cauza anumitor

Tipul tranzactiei

In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranctionare variaza pe piata locala in intervalul -15-25%, in functie de amplasament, suprafata, localizare, cale acces, topografie, vecinatati si utilizari permise conform PUG, PUZ sau PUD, si HCL.

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

S-au ajustat toate comparabilele cu -20%. Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

Drepturi de proprietate transmise

La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este deplin

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

Restrictii de utilizare

Se considera ca la data evaluarii, conform ipotezelor de lucru, nu exista restrictii de utilizare - nu sunt necesare ajustari.

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

Condiții de finanțare

Se considera ca la data evaluarii, conditiile de finantare fiind aceleasi - nu sunt necesare ajustari.

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

Condiții de vanzare

Se considera ca la data evaluarii, conditiile de vanzare pentru comparabile sunt aceleasi ca si pentru subiectul evaluat - nu sunt

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

Conditii de piata

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.

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%

Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.

AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII

Localizare

In functie de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, diferentele de pret pot ajunge pana la 10% in cadrul aceluasi cartier sau mai mari , pentru comparabilele amplasate in zone mai indepartate fata de subiect.

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%	-5%	10%

In urma analizei realizata pe baza perechilor de date, s-a ajustat comparabila 2 cu -5%, fiind situata intr-o zona mai favorabila fata de subiect, si comparabila 3 cu 10%, aceasta din urma fiind situata intr-o zona mai nefavorabila fata de subiect

Acces

Drumul de acces spre proprietatii sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu acces auto usor si drumuri asfaltate, cumparatorii platesc mai mult.

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%

Nu au fost necesare ajustari

Suprafata (mp)

In cazul suprafetelor mari de teren numarul cumparatorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafata trebuie parcelata pentru o valorificare mai usoara iar finalizarea tranzactiei dureaza mai mult, influentand valoarea terenului, pretul scade invers proportional cu suprafata, loturile mici de teren sunt mai usor vandabile.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	mai mica	mai mica	mai mica
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	-1%	-1%	0%

Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in pretul platit fata de terenuri cu suprafete semnificativ diferite fata de subiect (conform analiza ofertei competitive).

**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	superioara	superioara	superioara
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	-25%	-25%	-25%

S-au ajustat toate comparabilele cu -25%. Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferentele in pretul platit dintre cea mai buna utilizarea a comparabilelor si cea a subiectului evaluat.

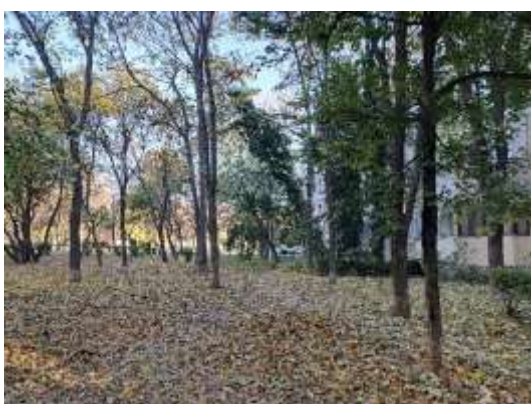
Altele/Constructii demolabile etc

In functie de alte aspecte, vecinatati, starea terenului diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care sunt situate in zone defavorabile, vecinatati inferioare unor zone rezidentiale/comerciale, cumparatorii platesc mai putin. De asemenea, in functie de existenta unor constructii aflate in diferite stadii de executie, diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care necesita cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumparatorii platesc mai putin.

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

Nu au fost necesare ajustari

Anexa 2 Fotografii



Anexa 3 Oferte

3.1. Oferte analizate

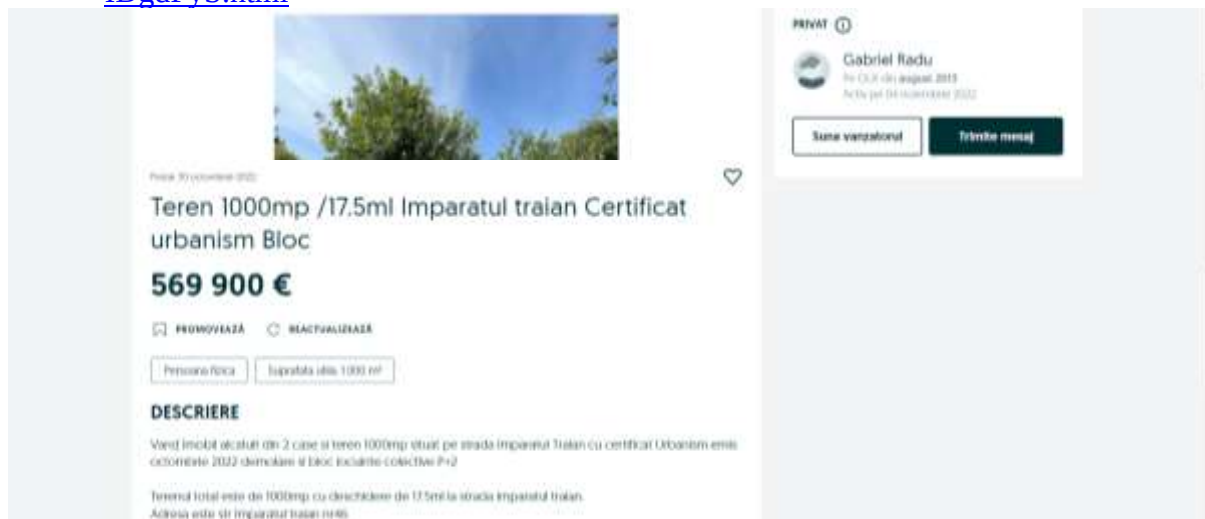
1. [Terenuri stradale de 2.500 mp.si de 2.930 Calea Severinului 1 minut de Promenada - teren constructii de vanzare in Craiova, judetul Dolj - X67V0301R - 875.000 EUR \(imobiliare.ro\)](https://www.imobiliare.ro/tereni/stradale-de-2.500-mp-si-de-2.930-calea-severinului-1-minut-de-promenada-teren-construcii-de-vanzare-in-craiova-judetul-dolj-x67v0301r-875.000-eur)

The screenshot shows a real estate listing on the website **imobiliare.ro**. The title is "Terenuri stradale de 2.500 mp.si de 2.930 Calea Severinului 1 minut de ...". The price is listed as **875.000 €**. The location is "Craiova, zona Calea Severinului - Vezi hartă". A contact box for **MIHAIL POENARIU** with phone number **0766 375 691** is visible. Below the title is a photo of a street scene with cars and buildings. The "Descriere" (Description) section states: "SudGruo,imobiliare.ro va propune spre vanzare: 2 Parcele de terenuri in suprafata de 2.500 mp.respectiv 2.930 mp cu deschidere de 52m, respectiv 10 m, care se pretaaza perfect pentru Locuinte Colective, situate pe Calea Severinului la numai 1 minut de vitorul Mall , Promenada. Imobilele conform C.U. sunt situate in zona de locuinte cu regim tehnico de inaltime de P+5-10 etaje si un Put de 20 %, CUT 2.2." The "Notițe" (Notes) section has a button "Adaugă comentariu". The "Specificatii" (Specifications) section shows: "Suprafată teren: 2500 mp", "Regim înălțime: 10 m", and "Tip teren: constructii".

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

The screenshot shows a real estate listing on the website **storia.ro**. The title is "Teren cu casă demolabilă de 100 mp, 2.926 mp, zona Ciupercă". The price is listed as **965 580 €**. The location is "Dolj (judet), Strada Libertatii nr.1, Dolj (judet), Centru, Dolj (judet), Craiova". A contact box for **BLITZ** is visible. Below the title is a photo of a plot of land. The "Prezentare generala" (General presentation) section shows: "Suprafata: 2.926 m²", "Tip teren: Cere informajii", "Inclivitate: Cere informajii", "Securitate: Cere informajii", "Vizionare la distanta: Cere informajii", and "Tip vanzator: agentie". The "Descriere" (Description) section states: "BLITZ propune spre achizitie un teren intravilan de 2.926 mp, cu o casă locuibilă/demolabilă de 100 mp, situat într-o zonă centrală, în cartierul 1 Mai, toate utilitățile și front de 14 m pe o parte și 18 m la celălalt capăt. Terenul este constructibil cu regim de înălțime maxim P + 4, pretabil pentru locuințe, clădire de birouri, clinică privată, cu parcare disponibilă în apropiere. De asemenea, există și posibilitatea dezmembreării în cazul în care se dorește achiziția doar a unei părți a terenului, cu deschiderea la strada cubică din centru orașului. BLITZ 734677V".

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



The screenshot shows an OLX listing for a plot of land. At the top, there's a photo of a blue sky with some greenery. Below the photo, the title reads "Teren 1000mp /17.5ml Imparatul traian Certificat urbanism Bloc". The price is listed as "569 900 €". There are buttons for "PROMOVEAZĂ" and "REACTUALIZEAZĂ". Below these, there are two buttons: "Persoana fizica" and "Suprafata este 1000 mp". The "DESCRIERE" section starts with "Vand imobilul alcatuit din 2 case si teren 1000mp situat pe strada Imparatul Traian cu certificat Urbanism emis octombrie 2022 demarcat si bloc inchis cu constructii P+2". It continues with "Terenul total este de 1000mp cu deschidere de 17.5ml la strada Imparatul Traian. Adresa este str Imparatul Traian nr46". On the right side, there's a profile for "Gabriel Radu" with a "Suna vanzatorul" button and a "Trimite mesaj" button.

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



The screenshot shows a Craiova Imobiliare listing for a plot of land. The category is "Terenuri". The title is "Teren de vanzare in Craiova, Dolj, Ultracentral, Sfintii Apostoli (Valabila din 03/11/2022)". The price is "520.000 EUR". There's a large photo of a plot of land with some buildings. Below it, there are two smaller photos. The "Share" button is visible. The description starts with "Case 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, parchet 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." On the right, there's a contact section for "TYREX Craiova" with phone, fax, mobile, and email numbers. It also lists "Comision vanzare: 1%, comision cumparare 1%", "Comision inchiriere: 50% din prima chirie -chirias; 50% din prima chirie-proprietar", and "Anunturi depuse: 19". There are buttons for "Trimite mesaj", "Printeaza", and "Adauga favorite". The ID number is "459542".

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

[Anunturi imobiliare](#)
[Terenuri construite de jozare](#)
[Terenuri construite de jozare in Craiova](#)
[Zona Calea Bucuresti](#)

Vanzare teren cu potential in centrul orasului CRAIOVA

Craiova, zona Calea Bucuresti - [Vezi harta](#)

Proprietate intermediară exclusivă

Salvează

0758 098 915
Apelează acum

Beatrice Stan
Director Vânzări
GALAXY IMOB

Trimite mesaj

802.000 € *

GLX00901 Vanzare teren intravilan, situat in zona ultracentrului a orasului Craiova, in apropierea centrului vechi si cu acces in Calea Bucuresti, avand o suprafata de 1604 mp, cu o deschidere stradala de 19,21 m. Conform certificatului de urbanism emis in 2003, s-a propus/probat demolarea constructiei existente si edificarea unui mobil cu locuinte colective, destinsune pe P+2+N, avand ca model urbanistic POT 51% si CUT 0,9%. Terenul se afla in zona centrala si istorica de locuinte a orasului si indici maximi sunt POT 35%, respectiv CUT 1,05. Pe teren exista apa, electricitate curent, gaz la poarta. Aceasta oferta apartine companiei GALAXY IMOB. CONTACT NOW STOP informati eficienta energiei.

Specificatii

ID Anunt:	GLX00901	Ractualizat in:	27.11.2020
Suprafata teren:	1604 mp		
Tip teren:	construit		
Clasificare teren:	intravilan		
Suprafata construita:	90 mp		
Front strada:	8 m		

0758 098 915
Apelează acum

Beatrice Stan

Cere detalii suplimentare proprietarului. Te vom ajuta să găsești răspunsurile și poți continua discuția din confortul tău!

Mă vedeți online acum! Când puteți face un apel?

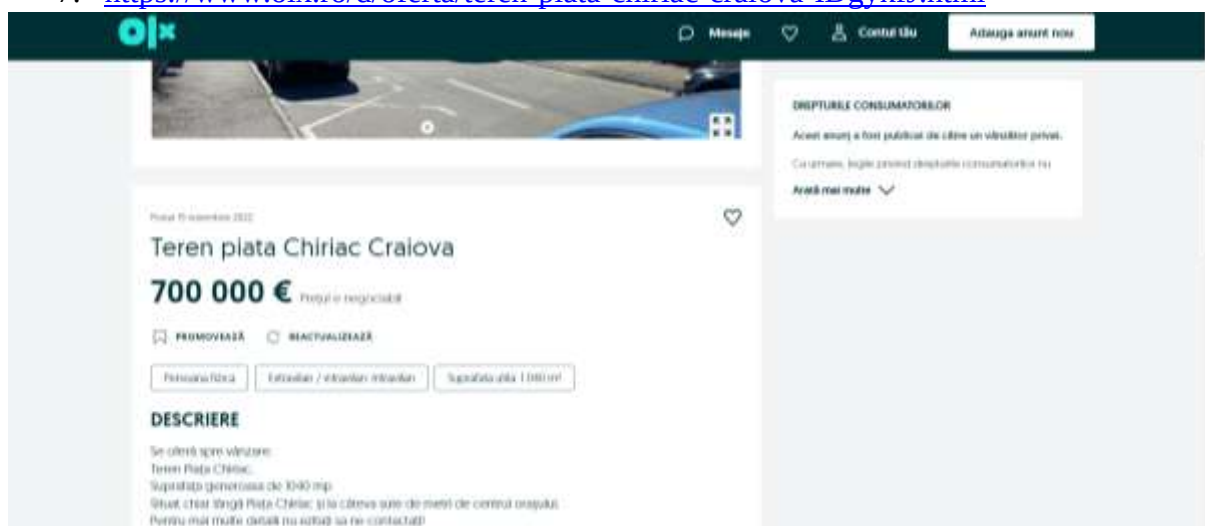
Mă interesează proprietatea
https://www.imobiliare.ro/anunt/GLX00901/VANZARE TEREN pe imobiliar.ro. Rog detalii.

TRIMITE MESAJ

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



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



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



3.2. Comparabile selectate

COMPARABILA 1

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

The screenshot shows an OLX advertisement for a plot of land. The main image is a photograph of a green, tree-covered plot under a blue sky. The text on the page includes the OLX logo, navigation links (Mesaje, Contul tău, Adauga anunt nou), and a user profile for Gabriel Radu. The advertisement title is "Teren 1000mp /17.5ml Imparatul traian Certificat urbanism Bloc". The price is listed as "569 900 €". There are buttons for "PROMOVIAZA" and "REACTUALIZEAZA", and a section for "Descriere" which mentions a 2022 demolition license and a 1000mp plot with a 17.5ml urbanism certificate.

COMPARABILA 2

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

The screenshot shows a Craiova Imobiliare advertisement for a plot of land. The main image is a photograph of a plot of land with some construction work. The text on the page includes the website URL, a category "Terenuri", and a title "Teren de vanzare in Craiova, Dolj, Ultracentral, Sfintii Apostoli". The price is listed as "520.000 EUR". There is a section for "Date contact agentie imobiliara" for TYREX Craiova, including phone, fax, mobile, and email numbers. There are buttons for "Trimite mesaj", "Printeaza", and "Adauga favorite". The ID number is "ID anunt: 459542". The description mentions a 870mp plot with a demolition license and a 1000mp plot with a 17.5ml urbanism certificate.

COMPARABILA 3

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

The screenshot shows the Imobiliare.ro website interface. At the top, there's a red header with the logo and navigation links. Below the header, a banner image shows a group of people. A text overlay on the banner says: "Și tu îți poți reduce rata creditului ipotecar. Imobiliare.ro te poate ajuta! Alina cât poți economisi!". Below the banner, the section is titled "Descriere". The text describes a plot of land (DUX10901) for sale in Craiova, near the center, with a surface area of 1604 m² and a street width of 19.21 m. It mentions a proposed demolition of existing structures and the construction of a new building with 2+2 floors. The plot is in a central area with good access to the city center and the airport. The listing is from GALAXYIMOB CONTACT NON-STOP. On the right side, there's a sidebar with a search bar, a "Salvează" button, and a phone number 0758. There's also a section for "Investiții în proprietăți internaționale: Dubai, Spania și Cipru".

The screenshot shows the Imobiliare.ro website interface for a different property listing. The header is red with the logo and navigation links. Below the header, a banner image shows a plot of land. A text overlay on the banner says: "Teren intravilan 600 mp, zona Parcul Comitetului". Below the banner, the section is titled "Descriere". The text describes a plot of land (BUT2) for sale in Craiova, near the center, with a surface area of 600 m² and a street width of 20 m. It mentions the plot is ideal for the construction of a new building with 2+2 floors. The plot is in a central area with good access to the city center and the airport. The listing is from BUT2 IMOBILITATE. Below the description, there's a section titled "Specificații" with a table showing the following details:

Detalii	Valori
Suprafață teren	600 mp
Tip teren	constructii
Clasificare teren	intravilan

On the right side, there's a sidebar with a search bar, a "Salvează" button, and a phone number 0351. There's also a section for "Investiții în proprietăți internaționale: Dubai, Spania și Cipru".

Anexa 4 Documente de proprietate.

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



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 189068/ 2022

Notă Comandă

Prin HCL nr.563/2022 se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a **imobilului teren, în suprafață de 1920 mp., situat în municipiul Craiova, Calea București, nr.56B, 56C, 56D, înscris în Cartea Funciară nr.233960 Craiova** identificat conform planului de amplasament și delimitare și a planului de încadrare în zonă, prevăzute în anexele nr.1 și 2 care fac parte integrantă din hotărâre.

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

Având în vedere Acordul Cadru nr. 84471/2022 având ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, precum și contractul subsecvent nr. 141155/2022 - în vigoare, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să stabiliți **prețul de pornire al negocierii în vederea cumpărării acestui teren** de către municipiul Craiova pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor hotărârii menționată anterior.

PCT. 33

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gâlea Ionuț Cristian	Director executiv	27.10.2022	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	27.10.2022	
Întocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	27.10.2022	

Lista de difuzare a documentului:

Nr.	Nr. exemplar / difuzat	Destinatar	Nr. file	Nr. file anexate	Observații
1	Exemplar 1	Serviciul Patrimoniu	1		Arhivat
2	Exemplar 2	PFA Blănariu Mihail-Dumitru	1	29	e-mail

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

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

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

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

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului-teren, în suprafață de 1920 mp., situat în municipiul Craiova, Calea București, nr.56B, 56C, 56D, înscris în Cartea Funciară nr.233960 Craiova, identificat conform planului de amplasament și delimitare și a planului de încadrare în zonă, prevăzute în anexele nr.1 și 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Prețul de pornire al negocierii va fi stabilit pe baza raportului de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.3.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să desemneze comisia de negociere, să reprezinte municipiul Craiova la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj și în fața notarului public, în vederea îndeplinirii condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.
- Art.4.** Cheltuielile ocazionate pentru perfectarea actelor notariale și efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege vor fi suportate de către municipiul Craiova.
- Art.5.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Lia-Olguța VASILESCU

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

Referat de aprobare

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

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

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

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

Primar,
Lia-Olguța Vasilescu

Director Executiv,
Cristian Ionuț Gâlea

Șef Serviciu,
Lucian Cosmin Mitucă

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Patrimoniu
Nr. 177845/11.10.2022

Avizat,
Primar
Lia Olguța VASILESCU

RAPORT

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

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

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

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

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

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

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

În conformitate cu dispozițiile art. 129 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care

sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

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

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

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

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

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

Director executiv,
Cristian Ionuț GÂLEA

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

Data:

Semnătura:

Șef Serviciu,
Lucian Cosmin MITUCĂ

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

Data:

Semnătura:

Întocmit,

Insp. Bogdan-Marinel APOSTOL

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

Data:

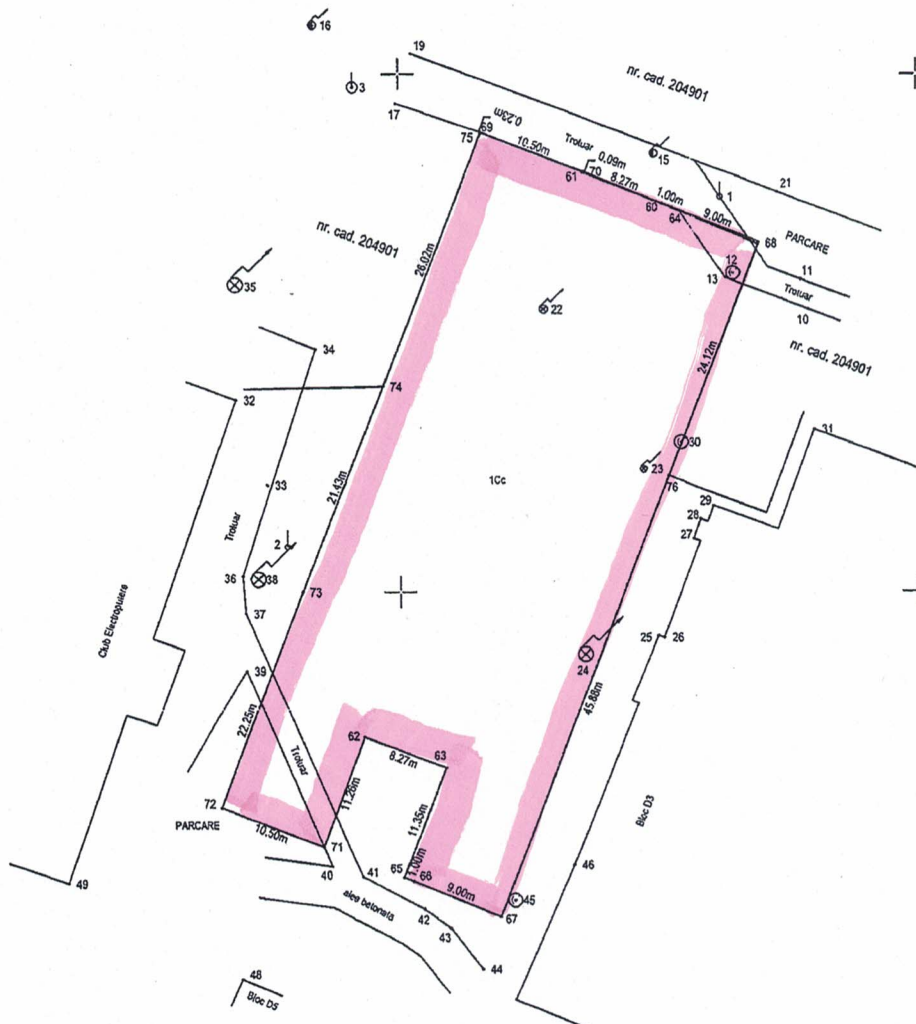
Semnătura:

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



Nr. cadastral 732900	Suprafata masurata (mp) 1920	Adresa imobilului: Strada Calea Bucuresti, nr. 56B, nr. 56C, nr. 56D (fost nr. 236), nr. 36B (fost nr. 110 H)
Cartea Funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT): CRAIOVA

ANEXA 1



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

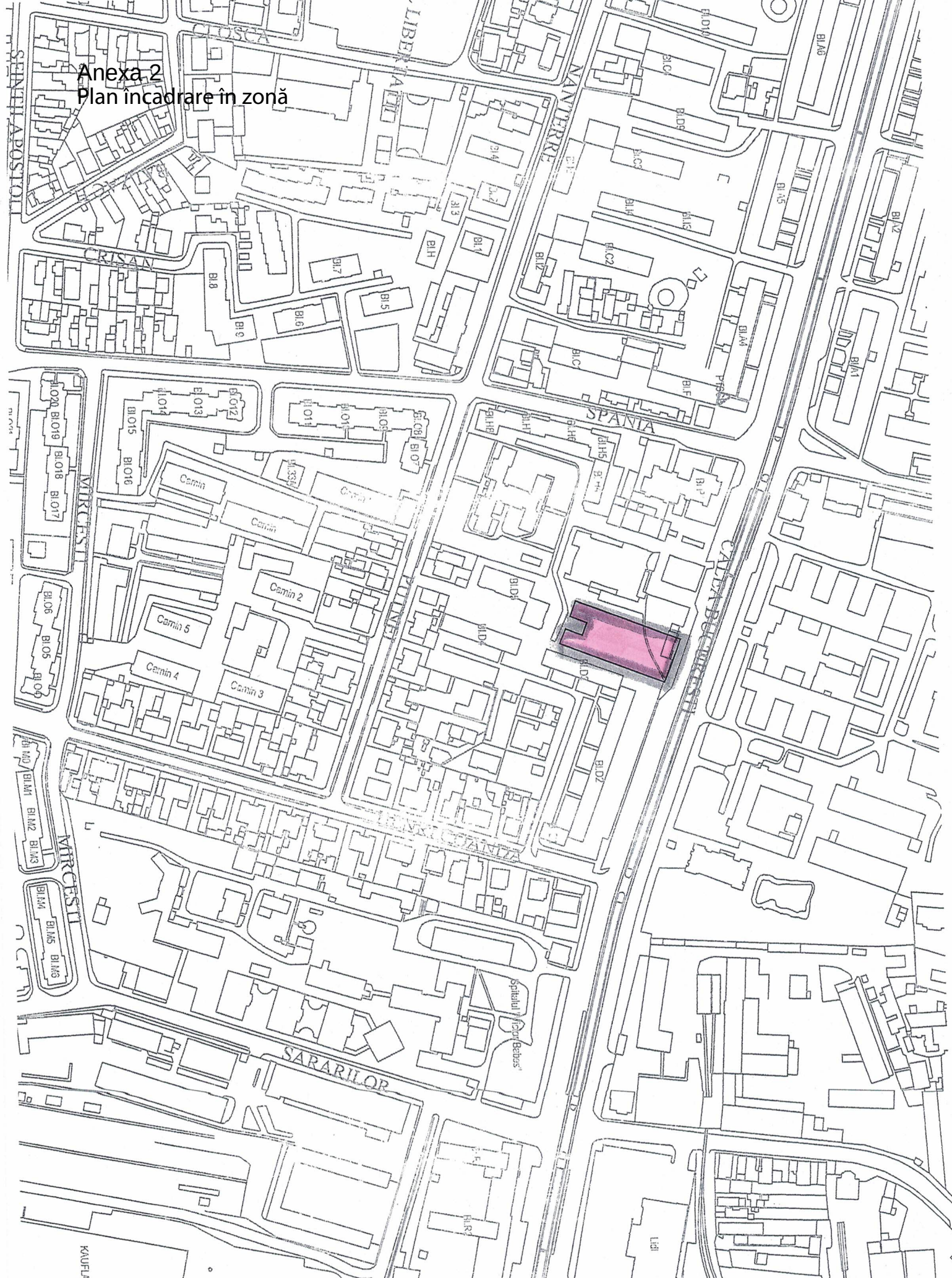
Suprafata totala masurata a imobilului=1920mp

Executa: SO TOPO MILENIUM SRL
prin: POTEA CRISTIAN RADU
Confirmarea masuratorilor la teren, corectarea informatiilor documentate cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren



Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara UAT
CRAIOVA
CONSILIER
ADRIAN

Anexa 2
Plan încadrare în zonă



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

RAPORT DE AVIZARE

Avand în vedere:

- Referat de aprobare nr. 177808/2022 și Raportul nr. 177845/2022 al Direcției Patrimoniu;
- În temeiul dispozițiilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b) și alin. 14, art. 139 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare și în conformitate cu prevederile Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată
- Potrivit Legii nr. 514/2003 privind organizarea și exercitarea profesiei de consilier juridic,

AVIZAM FAVORABIL
propunerea privind

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

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

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

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

Director

Ovidiu M

Îmi asum responsabilitatea
și legalitatea în solidă

Semna

Intocmit.

Cons.ju

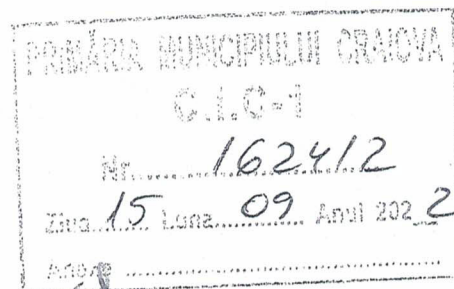
Îmi asum responsabilitatea

ac

edelici

alitatea actului

N. Gata
16.09.2022



Catre : Primaria Municipiului Craiova

In atentia Directiei Patrimoniu

N. Gata
19.09.2022

N. Gata
19.09.2022

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

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

va comunicam urmatoarele :

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

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

Cu stima,

15.09.2022



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

St. Mihail
28.02.2022

St. Apostol
21.02.2022

CATRE,
RECTIA PATRIMONIU

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

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

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

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

ARHITECT SEF
Gabriela Mirean

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat : Mihaela Ene	Șef serviciu	18.02.2022	
Întocmit : Barcan Violeta	Inspector	18.02.2022	

Lista de difuzare a copiilor documentului

Nr crt	Nr.exemplar difuzat	Destinatar	Nr. file	Nr.file/ane xe	Observații
1	Exemplar 1	Directia Patrimoniului	1		
2	Exemplar 2	Directia Patrimoniului	1		Arhiva P.M.C.



MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

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

Tel.: 40251/416235
Fax: 40251/411561



consiliulocal@primariacraiova.ro
www.primariacraiova.ro

DISPOZIȚIA Nr. 20121

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

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

Potrivit contractului de vânzare- cumpărare de drepturi litigioase nr. 210/03.02.2009, numitul Olteanu Florin înstrăinează d-lui Radu Adrian Cătălin drepturile litigioase ce fac obiectul dosarului nr. 3285/63/2006 (3196/civ/2006 în format vechi), în care s-a pronunțat sentința civilă nr. 89/07.04.2008 a Tribunalului Dolj și care se află în apel la Curtea de Apel Craiova, privind restituirea suprafeței de teren de 1185 mp, situată în Craiova,

și despăgubirile pentru construcția în suprafață de 179 mp, situată la aceeași adresă, notificat sub nr. 1166/N/2001, în temeiul Legii nr. 10/2001 la Primăria Municipiului Craiova. Prin prezentul contract de vanzare-cumpărare se cesionează de către petentul Olteanu Florin toate drepturile și obligațiile ce decurg din Dispoziția Primarului Municipiului Craiova nr. 9252/24.05.2006, prin care s-a dispus restituirea în natură a terenului în suprafață de 630 mp situat în Craiova, către Radu Adrian Cătălin.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRIMARUL MUNICIPIULUI CRAIOVA

DISPUNE:

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

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

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

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

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

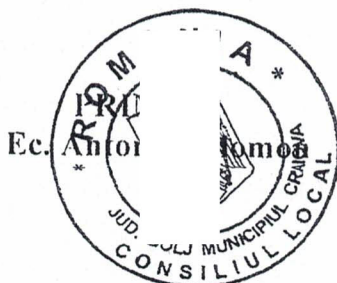
Art. 6 - Pentru imobilul notificat, situat în Craiova, **str. Calca București nr. 236** imposibil de restituit în natură ,compus din construcții, în prezent demolate, în suprafață de 179 mp, **propunem acordarea de despăgubiri în condițiile Titlului VII din Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile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

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

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

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

Emisă astăzi 25.05.2009



R,
Ilescu

Vizat pentru legantare,
Cons. ju

DUPICAT

ACT DE ALIPIRE

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

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

- **LOTUL NR. 1 Cc** compus din teren situat în intravilanul municipiului
Craiova, strada Calea București, numărul 56B (fost Calea București, numărul
236), **județul Dolj**, în suprafață de **485** (patrusuteoptzecișicinci) **metri pătrați** din
actele de proprietate și din măsurători, care are numărul cadastral **203336**, fiind
intabulat în **Cartea Funciară numărul 203336 a localității Craiova** ; -----

- **LOTUL NR. 2 Cc** compus din teren situat în intravilanul municipiului
Craiova, strada Calea București, numărul 56C (fost Calea București, numărul
236), **județul Dolj**, în suprafață de **70** (șaptezeci) **metri pătrați** din actele de
proprietate și din măsurători, care are numărul cadastral **203261**, fiind intabulat
în **Cartea Funciară numărul 203261 a localității Craiova** ; -----

- **LOTUL NR. 3 Cc** compus din teren situat în intravilanul municipiului
Craiova, strada Calea București, numărul 56D (fost numărul 236), **județul Dolj**, în
suprafață de **630** (șasesutetreizeci) **metri pătrați** din actele de proprietate și din
măsurători, care are numărul cadastral **213166**, fiind intabulat în **Cartea Funciară**
numărul 213166 a localității Craiova ; -----

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

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

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

in baza Actului administrativ numarul 2974 din data de 12.05.2015 emis de SPI, sarcini care se vor radia din oficiu la intabularea prezentului act. ----- **COPIE**

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

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

SEMNĂTURA:

S.S. RADU ADRIAN CATALIN



ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
BALACI EUGEN

Licența de funcționare numărul 2241/1973/13.11.2013

SEDIUL : municipiul Craiova, strada România Muncitoare, număr 13A, județ Dolj

Telefon : 0351.43.11.02, Fax : 0351.43.11.27

Telefon mobil 0745.533.478

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

În fața mea, **BALACI EUGEN**, Notar Public la sediul biroului, s-a prezentat:--
RADU ADRIAN CATALIN, cu domiciliul în r

Cărții de Identitate seria

până la data de 03.10.2022, cod numeric personal

propriu; -----

rtamentul 9, județ Dolj, posesor al

ă de SPCLEP Craiova. valabilă

l nume

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

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

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

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

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

NOTAR PUBLIC
S.S. BALACI EUGEN

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

NC
BALA

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Subsemnatul **SANDU COSMIN**, necăsătorit, cu domiciliul în
I. Dolj, identificat cu CI seria _____, de Pol. Craiova, CNP _____
declară că vând domnului **RADU ADRIAN-CATALIN**, căsătorit cu dom
Dolj, identificat cu CI seria _____, liberat de Pol. Craiova, CNP _____

terenul intravilan proprietatea mea situat în Craiova, Calea București, nr. 36B, (fost
I. Dolj, în suprafață de 735 mp, cu destinația curti-construcții, care are următoarele
amplasamente și vecinătăți: la Nord: Calea București, la Sud: domeniu public (alee acces blocuri), la
Est: domeniu public și la Vest: domeniu public, identificat cu număr cadastral provizoriu 20693.

Terenul descris mai sus a fost dobândit prin cumpărare așa cum rezultă din contractul de
vanzare-cumpărare nr. 4064/2006 autentificat la BNP Tomita Andrei din Craiova, înscris în Cartea
Funciara nr. 49003 a localității Craiova.

Eu, vânzătorul, declar sub sancțiunile prevăzute de art.292 Cod Penal privind falsul în declarații
că acest teren ce formează obiectul prezentului contract este proprietatea mea, fără să fi trecut în
proprietatea statului în baza vreunui act normativ, că anterior autentificării prezentului act nu l-am
înstrăinat în nici un mod altor persoane fizice sau juridice, prin act sub semnătură privată sau autentic,
nu a ieșit din circuitul civil și nu formează obiectul vreunui litigiu la instanțele judecătorești, înțelegând să
îl garantez pe cumpărător împotriva oricăror evicțiuni totale sau parțiale.

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

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

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

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

Cunosc situația de drept și de fapt a terenului ce îl cumpăr, știu că a fost dobândit de vânzător în
condițiile arătate mai sus, că nu a ieșit din circuitul civil și nu a trecut în proprietatea statului în baza
vreunui act normativ, înțelegând să-l dobândesc pe riscul meu.

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

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

În baza art. 56 din Legea 7/1996, cu modificările și completările ulterioare și în condițiile
prevăzute de acesta, prezentul contract va fi înscris din oficiu în Cartea Funciara de către notarul public.

Noi, părțile contractante, am citit prezentul act și suntem de acord cu conținutul acestuia și
totodată declarăm că am luat cunoștință de prevederile art.6 din Ordonanța Guvernului nr.12/1998
privind taxele pentru activitatea notarială care prevăd că e nulă vânzarea prin care părțile se înțeleg ca
printr-un act ascuns să declare un preț mai mare decât cel care se declară în actul autentic, nulitate
care se extinde atât asupra actului ascuns cât și asupra celui autentic, precum și de dispozițiile Legii
pentru combaterea evaziunii fiscale și declarăm că nu am încheiat nici o convenție sub semnătură
privată între noi sau cu o agenție imobiliară anterioară semnării prezentului contract.

Tehnored
Publici asociați I
Dolj.

Am înmulțit în 7 (șapte) exemplare, astăzi, 31 octombrie 2007, la Biroul Notarilor
Județene și Andrei Tomiță, din Craiova, Str. Th. Aman, bl. 97apt., sc. D, ap. 5-6, jud.

VANZĂTOR

CUMPĂRĂTOR



ROMÂNIA

**BIROUL NOTARILOR PUBLICI ASOCIAȚI
DANA TOMIȚĂ ȘI ANDREI TOMIȚĂ**

Craiova, str. Th. Aman, bl. 97 apt., sc. D, ap. 5-6, jud. Dolj

Tel: 0251-523313 / 0740-005545

Web: www.tomita.ro / Email: birou@tomita.ro

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 3093
Anul 2007 Luna, octombrie, Ziua 31

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

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

2. RADU ADRIAN-CATALIN cu domiciliul în
Dolj, identificat cu CI seria I _____

liberat de Pol. Craiova, CNP _____

in calitate de cumparator,

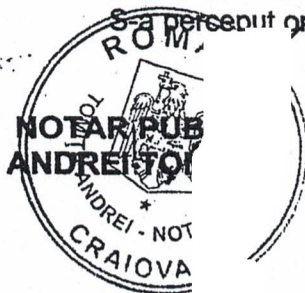
care după citirea actului au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele lui.

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

S-a taxat cu suma de 11.361 RON cu chitanța nr. 484822/2007, din care :

- suma de 5.680,50 RON – venit la Bugetul Local Craiova – Dolj.
- suma de 4.544,40 RON – venit la Bugetul Consolidat.
- suma de 1.136,10 RON – venit la Bugetul ANCPI.

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



DUPLICAT

ACT DE ALIPIRE

Subsemnații, -----

1. RADU ADRIAN CĂTĂLIN, cu domiciliul în municipiul

Craiova, județul Dolj, identificat prin Carte de identitate nr. -----
Craiova, valabilă până la data de 03.10.2028, cod numeric personal -----
emisă de SPCLEP

2. RADU SIMONA - NICULINA, cu domiciliul în -----

Craiova, județul Dolj, identificată
Craiova, -----

dorim să amănunțit descriem suprafața de teren: -----

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SEMNĂTURI:

S.S. RADU ADRIAN CĂTĂLIN

S.S. RADU SIMONA - NICULINA



ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
BALACI EUGEN

Licența de funcționare numărul 131/3930/25.04.2018

SEDIUL : municipiul Craiova, strada România Muncitoare, număr 13A, județ Dolj

Telefon : 0351.43.11.02, Fax : 0351.43.11.27

Telefon mobil 0745.533.478

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 578

Anul 2019, luna martie, ziua 04



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

1. RADU ADRIAN CĂTĂLIN, cu domiciliul în r

dețul Dolj,
SPCLEP

identificat prin Carte de identitate seria

Craiova, valabilă până la data de (

od numeric personal

n nume propriu,-----

2. RADU SIMONA CĂTĂLIN, cu domiciliul în r

Dolj, identificată

prin Carte de identitate

n nume propriu,-----

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

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

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

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

NOTAR PUBLIC
BALACI EUGEN

S.S. E

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 (patru) exemplare, de public, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță prob.

BALACI EUGEN, notar

ul.-----

C





00068306511

Incheiere Nr. 58926 / 27-03-2019



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară DOIJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Craiova

Dosarul nr. 58926 / 27-03-2019

INCHEIERE Nr. 58926**Registrator:** ILEANA STANCIU**Asistent:** DANA ELENA DOGARU

Asupra cererii introduse de RADU ADRIAN CATALIN domiciliat

Jud. Dolj privind Dezmembrare/Comasare in cartea

funciara, in baza:

- Act Notarial nr.ACT DE ALIPIRE AUT NR.578/04-03-2019 emis de BNP BALACI E.;
- Act Administrativ nr.REFERAT 1582/BAR/12-02-2019 emis de SERVICIUL CADASTRU;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

- pentru serviciul avand codul 222

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 222701, inscris in cartea funciara 222701 UAT Craiova avand proprietarii: RADU ADRIAN-CATALIN in cota de 1/1 de sub B.2.;
- imobilul cu nr. cadastral 20693, inscris in cartea funciara 211725 UAT Craiova avand proprietarii: RADU ADRIAN CATALIN, RADU SIMONA NICULINA in cota de 1/1 de sub B.1.;
- Se infiinteaza cf. 233960 a imobilului cu nr. cad. 233960/Craiova ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile:

-- nr.cad.211725\cf.211725;

-- nr.cad.222701\cf.222701;

asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 233960 UAT Craiova;

- Se sisteaza cartea funciara 211725 a imobilului cu numarul cadastral 211725/Craiova ca urmare a alipirii acestuia in imobilul 233960/Craiova asupra A.1 sub B.4 din cartea funciara 211725 UAT Craiova;

- Se noteaza radierea mentiunii de sub B3,B6 asupra A.1 sub B.7 din cartea funciara 233960 UAT Craiova;

- Se sisteaza cartea funciara 222701 a imobilului cu numarul cadastral 222701/Craiova ca urmare a alipirii acestuia in imobilul 233960/Craiova asupra A.1 sub B.6 din cartea funciara 222701 UAT Craiova;

Prezenta se va comunica părților:

BALACI EUGEN

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

Data soluționării,

12-04-2019

Registrator,

ILEANA STANCIU

(parafa si



Registrator,

DOGARU

(semnatura)

*) Cu exceptia situatiilor prevazute la Art. 62 al. evidentele de cadastru si carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

opie si inscriere in

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 233960 Craiova

Nr. cerere	21901
Ziua	08
Luna	02
Anul	2022

Cod verificare
100112409449



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	233960	1.920	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

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

C. Partea III. SARCINI .

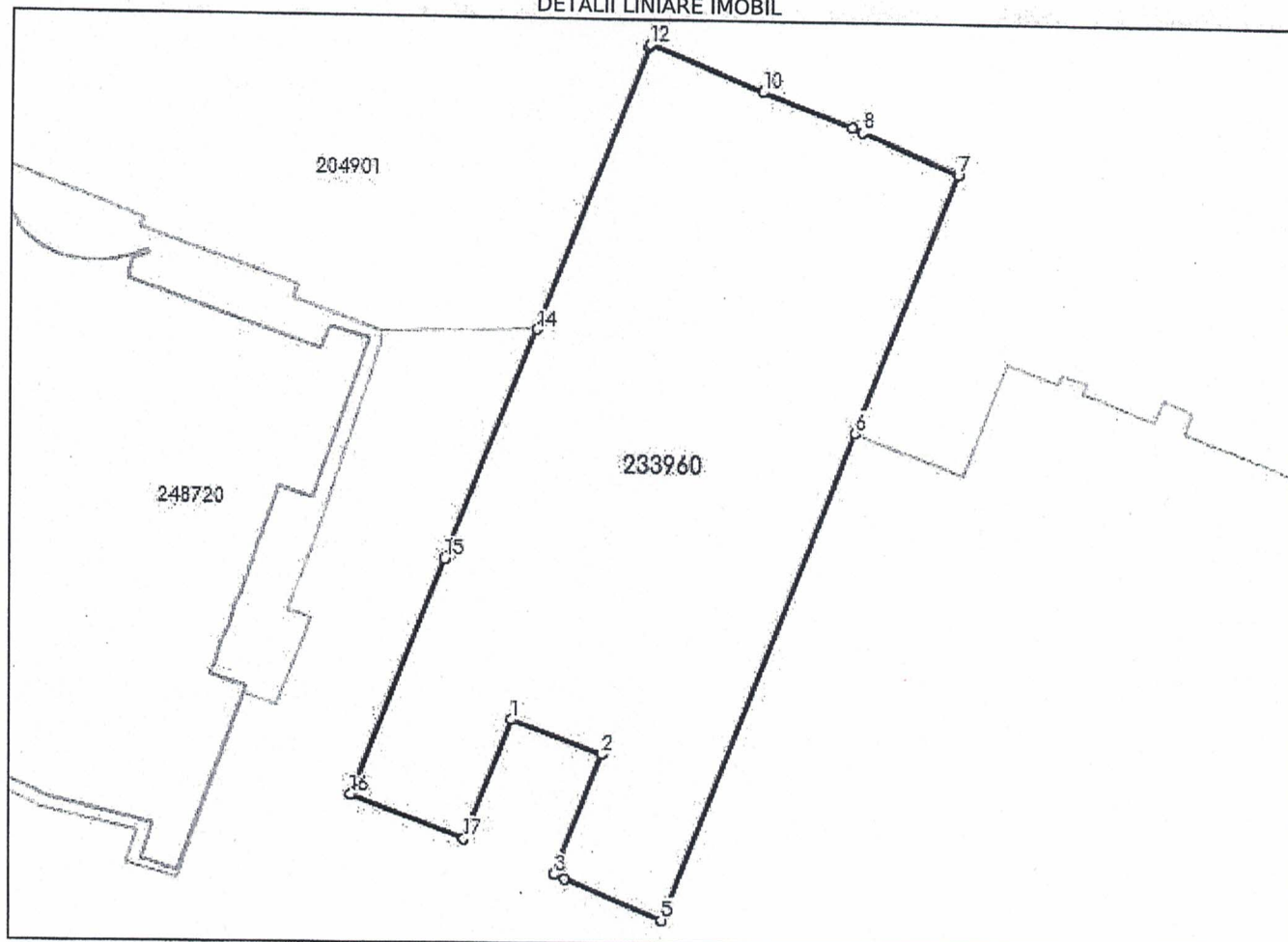
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
233960	1.920	

* 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	1.920	-	-	-	Imprejmuit: limita conventionala.

Lungime Segmente

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

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

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

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

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

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

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

Data și ora generării,

08/02/2022, 10:47

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 233960 Craiova

Nr. cerere	219845
Ziua	04
Luna	11
Anul	2022

Cod verificare
100120716659



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	233960	1.920	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

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

C. Partea III. SARCINI .

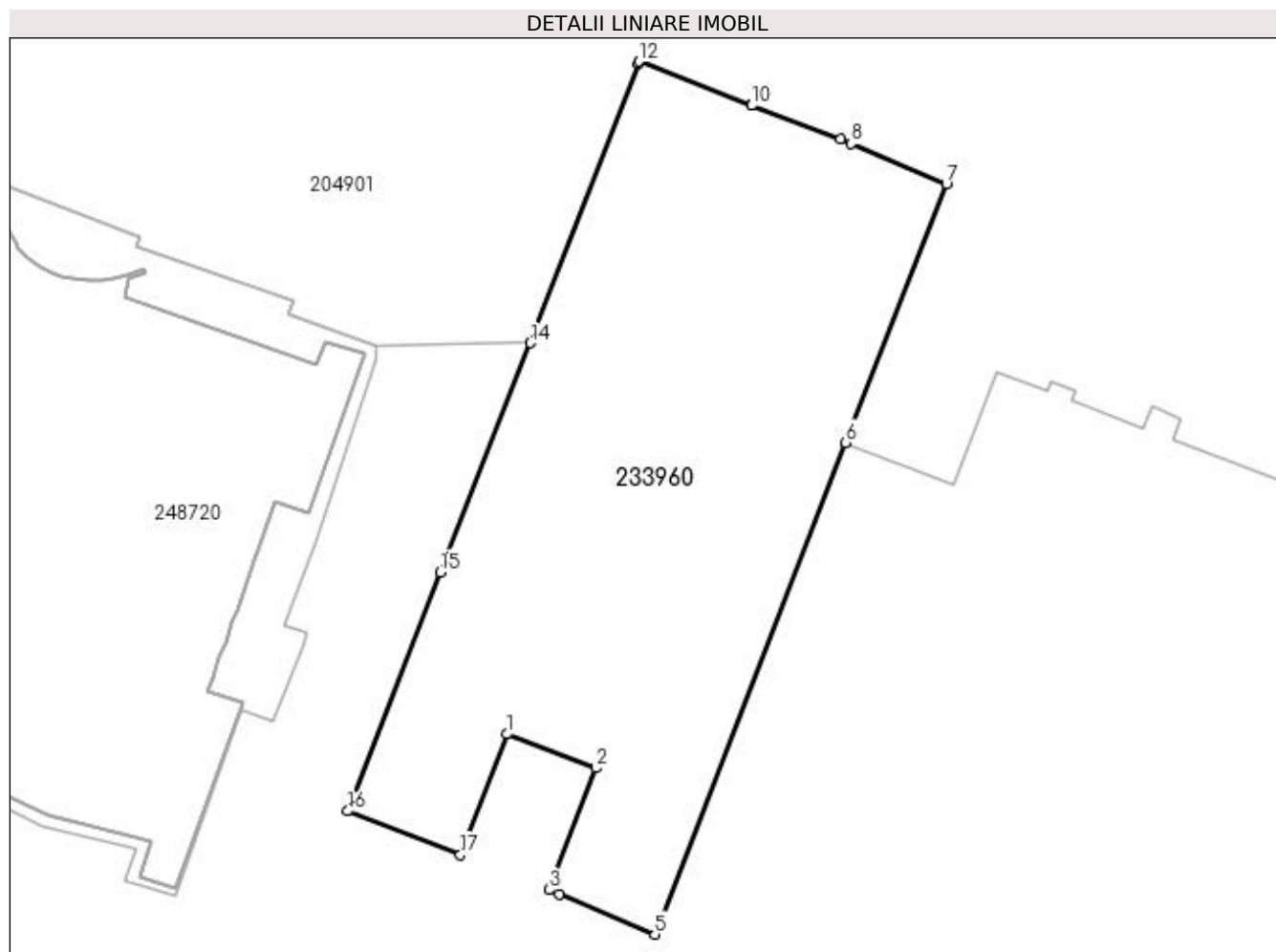
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
233960	1.920	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	1.920	-	-	-	Imprejmuit: limita conventionala.

Lungime Segmente

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

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

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

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

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

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

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

Data și ora generării,

04/11/2022, 09:57

Nr. 193945 din 10.11.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1934 din 10.11.2022

În scopul: informare urbanistica

MUNICIPIUL CRAIOVA REPREZENTAT DE PRIMAR LIA OLGUTA
VASILESCU PRIN DELEGAT DIRECTOR EXECUTIV GILEA IONUT
PENTRU RADU ADRIAN CATALIN

Ca urmare a cererii adresate de _____
cu domiciliul în județul Dolj, Municipiul Craiova, satul _____,
sectorul _____, cod poștal _____, Strada TIRGULUI, nr. 26, bloc _____,
sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax _____, e-mail _____,
înregistrată la nr. 193945 din 04/11/2022
pentru imobilul - teren si/sau construcții - situat în județul Dolj, Municipiul Craiova,
satul _____, sector _____, cod poștal _____, Calea _____,

56B,
56C,
56D,
București, nr. 233960, bloc _____, sc. _____, et. _____,
ap. _____ sau înscris în C.F. UAT Craiova, nr. 233960, numărul topografic al parcelei
sau identificat prin (3)
plan de situație, număr cadastral: 233960

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. _____ faza PUG
aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local Craiova nr. 23/2000, 543/2018
În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Teren intravilan proprietate privată a numitorilor Radu Adrian Catalin și Radu Simona Niculina, conform extras CF
nr. 233960/08.02.2022

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală a terenului - curți construcții
Destinația după PUG - zona locuințe colective, afectat parțial de strada propusă prin PUG
Suprafața terenului - 1.920 mp

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

3. REGIMUL TEHNIC

Conform PUG aprobat cu HCL 23/2000 si prelungire valabilitate cu HCL 543/2018 UTR LI 8 amplasamentul este situat in zona de locuinte colective cu regim maxim de inaltime P+3-10 cu POTmax=20% si CUTmax=2,20. Retragerile pentru construire si pentru imprejurire sunt de minim 20,25ml din axul propus al str. Calea Bucuresti. Functiunea dominantă este locuirea în locuinte colective în zonele LI. Functiunile complementare admise ale zonei sunt: institutii publice si servicii; spatii verzi amenajate; accese pietonale si carosabile, parcaje, garaje; retele tehnico-edilitare si constructii aferente. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate si a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime sa depășească cu mai mult de doua niveluri clădirile învecinate. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora si nu depreciază aspectul general al zonei; Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei si depreciază valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisă; Se propune informare urbanistica pentru terenul în S. = 1.920 mp din acte si din masuratori cu nr. cadastral 233960. Terenul este construit în zona neafectată de stradă propusă prin P.U.G., în următoarele condiții: destinația: zonă de locuințe colective, regim max. de înălțime P+3-10, P.O.T. max. = 20% si C.U.T. max. = 2,20 partial afectat de stradă propusă prin P.U.G. - cu retrageri de min. 20,25 ml din axul propus al str. Calea Bucuresti. Plan de situație pe suport topo vizat de O.C.P.I cu transpunerea reglementărilor urbanistice (afectat parțial de stradă propusă prin PUG) cu situația existentă și propusă - cu amplasarea construcției strict în zona neafectată de stradă propusă prin P.U.G., cu poziționarea construcțiilor învecinate, regimul lor de înălțime și distanța de la acestea la limita de proprietate. Se vor respecta prevederile Codului Civil pe limita de proprietate privind picătura la streașină și servitutea de vedere; Scurgerea apelor pluviale se va face în incinta proprietatii, conform R.L.U. vor amenaja spații verzi si plantate conform R.G.U; Se vor amenaja locuri de parcare în incinta proprietatii, conform R.L.U. aprobat cu H.C.L. nr. 489/2021 si respectarea NP 24/1997 normativ pentru proiectarea si execuția parcajelor pentru autoturisme. Construcțiile la o distanță mai mica de 60 cm față de limita de proprietate implică acordul autentificat al proprietarilor implicați în această condiție; Se va respecta Legea nr. 114/1996 a locuinței. Se poate construi numai cu avizul favorabil al deținătorilor de rețele din zonă și cu respectarea condițiilor din acestea; Se vor respecta prevederile R.L.U. aprobat cu H.C.L. nr. 505/2011 - privind fațadele si cromatica clădirilor, modificată prin H.C.L. nr. 304/2015 si H.C.L. nr. 231/2021; Bransamentele/racordurile la utilități se vor realiza conform art.11, alin.7) lit e, din Legea nr. 50/1991, în baza acordului/ autorizației administratorului drumului. Se vor respecta dispozițiile art. 14,15 si 17 din Legea nr. 372/2005 modificată. Se va respecta OMS 119/2014, art.3, alin.2 în situația în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire (ampl. clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată minimă de 1 1/2 ore la solstițiu de iarnă a încăperilor din clădirea cea mai înaltă). Simulare foto.

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

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE
AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE DESFIINȚARE
ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII

4.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

ÎNTOCMIT
Livia Cristina Calin

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

- a) Certificatul de urbanism
b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale);

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

☐ Copie D.T. pentru acordul/autorizația administratorului drumului pentru branșamente/racorduri executate pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apă - Compania de Apa Oltenia

☐ canalizare - Compania de Apa Oltenia

☐ alimentare cu energie electrică - CEZ - Distribuție Energie Oltenia

☐ alimentare cu energie termică - SC Termo Urban Craiova SRL

☐ S.C. CONPET

☐ S.N.P. PETROM

☐ Acord autentificat al proprietarilor perimetral afectați de funcțiune

d. 2. avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ gaze naturale - ENGIE - Distrigaz Sud Rețele

☐ telefonizare - Orange Romania Comunications SA

☐ salubritate - SC Iridex Group Salubritate SRL

☐ transport urban - RAT Craiova

☐ Poliția Rutieră

☐ Prime Telecom

Alte avize/acorduri:

☐ STGN Medias

☐ SNGN Romgaz Ploiesti

☐ TRANSELECTRICA

☐ S.C. Flash Lightning Service S.A.

☐ TERMoeLECTRICA

☐ S.E. CRAIOVA 2

☐ RCS&RDS

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

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

d.4. Studii de specialitate:

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

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

PRIMAR,
Lia Olguța Vasilescu



SECRETAR GENERAL,
Nicoleta Miulescu

PT. ARHITECT SEF,
Ileana Luiza Manda

Achitat taxa de 0,00 lei, conform chitanței nr. _____ din _____
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 14.11.2022

PT. ȘEF SERVICIU
Ștefan Florescu

ÎNTOCMIT
Livia Cristina Calin

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

**se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de până la data de

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

PT. ARHITECT SEF,

Data prelungirii valabilității
Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din
Transmis solicitantului la data de



Extras PUG Craiova

Județul Dolj
Primăria Municipiului Craiova

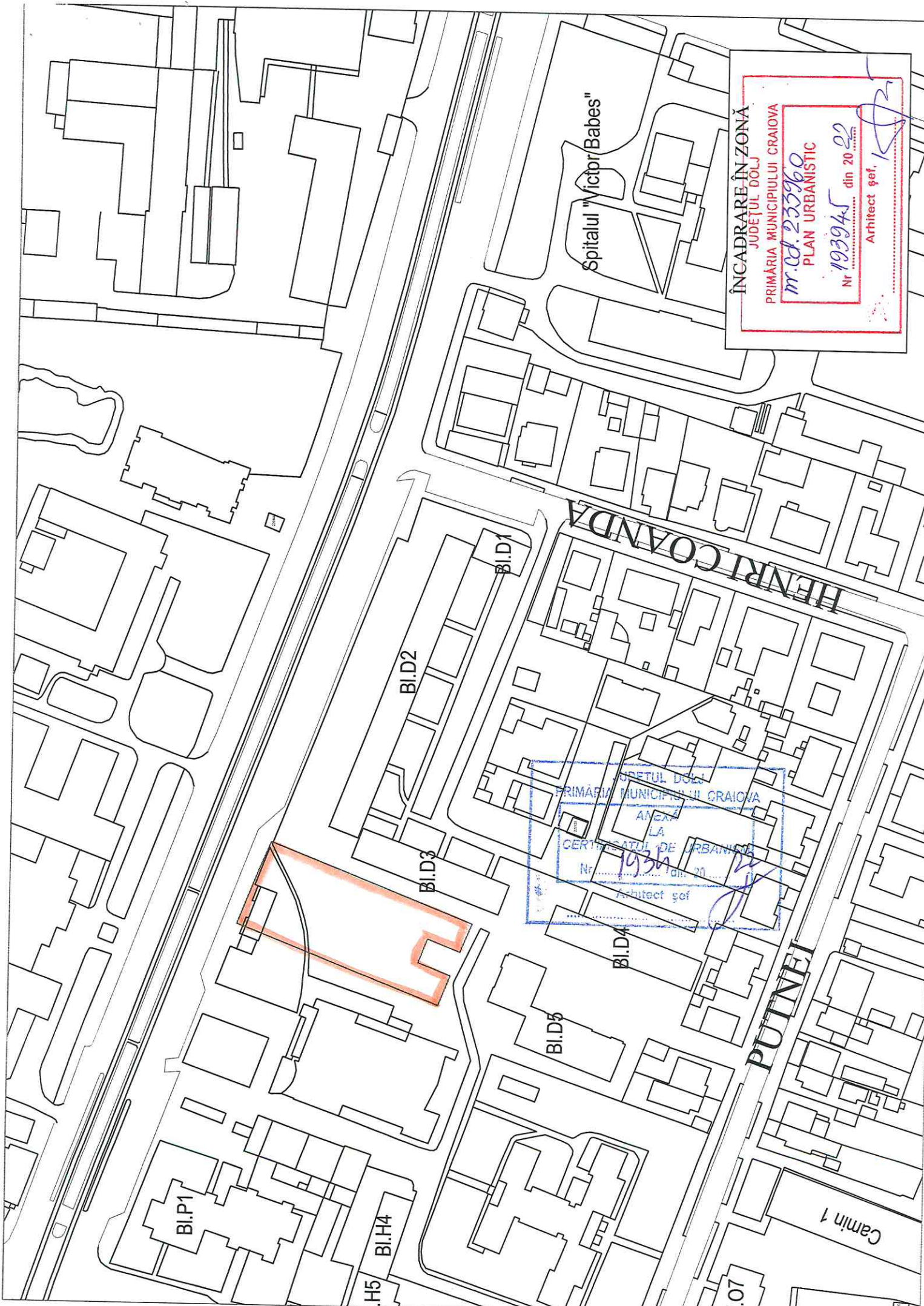
nr. 2339/0

PLAN URBANISTIC

193945 din 20.02

Arhitect șef

Județul Dolj
Primăria Municipiului Craiova
nr. 1934
din 20.02



ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
JUDEȚUL DOLJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Nr. 193945 din 20 02 2022
PLAN URBANISTIC
Arhitect șef, [Signature]

JUDEȚUL DOLJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 193945 din 20 02 2022
Arhitect șef, [Signature]