

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	20221120503	din	05.12.2022
Nota de comanda	189073	din	27.10.2022

RAPORT DE EVALUARE

- PROPRIETATE IMOBILIARA -

Imobil-teren (intravilan curti constructii), in suprafata de 890 mp din acte si 889 din masuratori, identificat cu nr. cad. 211648, in scris in cartea funciara nr. 211648 UAT Craiova, situat in Municipiul Craiova, bdul. Dacia, nr. 80D, 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

Persoana fizica COJOCARU STEFANA

PROPRRIETAR: Persoana fizica COJOCARU STEFANA

Evaluator membru corporatist ANEVAR
Autorizatie ANEVAR nr. 10737

-2022-

SCRISOARE DE ÎNĂLȚARE

Catre:

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de Comanda nr. 189073 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 890 mp din acte si 889 din masuratori, identificat cu nr. cad. 211648, in scris in cartea funciara nr. 211648 UAT Craiova, situat in Municipiul Craiova, bdul. Dacia, nr. 80D, judetul Dolj.*

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

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

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

Inspectia s-a efectuat in prezenta reprezentantului beneficiarului.

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

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

1.387.453 lei, echivalent a 282.094 euro

(1.560,69 lei/mp, echivalent a 317,32 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. PROPRIETAR	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	11
1.11.1. <i>Ipoteze</i>	11
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 persoana fizica COJOCARU STEFANA
Proprietar	Persoana fizica COJOCARU STEFANA
Comanda/contract	Nota de comanda nr. 189073 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	890 mp din acte si 889 din masuratori, identificat cu nr. cad. 211648, inscris in cartea funciara nr. 211648 UAT Craiova
Adresa proprietatii	Municipiul Craiova, bdul Dacia, nr. 80D, județul Dolj
Utilizare existenta	Spatiu verde si spatii de parcare (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 schimba în funcție de condițiile viitoare. Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor

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

	ANEVAR, ediția 2022, care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare. Definiția valorii de piață, dată de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare (IVSC) în IVS- Cadrul general, care face obiectul Standardelor Internaționale de Evaluare 2013, este: <i>„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.</i> Estimarea valorii de piață a terenului este detaliată în anexele prezentului raport
Observatii speciale	Suprafetele sunt luate din extrasul de carte funciara si documentele puse la dispozitie. In Certificatului de Urbanism nr. 193938 din 10.11.2022, pus la dispozitie de client, se mentioneaza urmatoarele: Regimul economic: - Folosinta actuala a terenului – curti constructii - Destinatia dupa P.U.Z. - amplasamentul se afla partial in zona spatii verzi amenajate si zona circulatii carosabile/parcage Regimul tehnic: - Conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 263/2009 amplasamentul se afla situate partial in zona spatii verzi amenajate si zona circulatii carosabile/parcage; - Potrivit Legii nr. 135/2014 (...) pentru completarea art. 18 din Legea nr. 24/2007, privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor “Terenurile inscrise in cartea funciara ca fiind in categoria custi-constructii, terenuri ce se afla in proprietatea private a persoanelor fizice si juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spatii verzi, in sensul legii, decat dupa indeplinirea procedurii de expropriere conform legislatiei in domeniu” In urma inspectiei s-a constatat ca terenul se afla invecinat cu: la est cu alea acces si bloc de locuinte colective; la vest cu alea acces si bloc de locuinte colective; la nord cu spatiu verde si spatii de parcare neamenajate; la sud cu spatii verzi.
Metode de evaluare Valori rezultate	Metoda comparatiilor directe 1.387.453 lei, echivalent a 282.094 euro (1.560,69 lei/mp, echivalent a 317,32 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

persoana fizică COJOCARU STEFANA

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETAR

Persoana fizică COJOCARU STEFANA

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

Comanda/contract : Nota de comanda nr. 189073 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 890 mp din acte si 889 din masuratori, identificat cu nr. cad. 211648, inregistrat in cartea funciara nr. 211648 UAT Craiova, situat in Municipiul Craiova.

Adresa: Municipiul Craiova, bdul Dacia, nr. 80D, 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. 189073 din 27.10.2022;
- Hotarire Consiliul Local al Municipiului Craiova nr. 561 din 27.10.2022;
- Referat aprobare nr. 177637 din 07.10.2022, al Direcției Patrimoniu;
- Raport nr. 177298 din 10.10.2022, al Direcției Patrimoniu;
- Anexa nr. 1 Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- Anexa nr. 2 Plan de încadrare în zonă;
- Raport de avizare nr. 178213 din 11.10.2022 al Direcției Juridice, Asistentă de Specialitate și Contencios Administrativ;
- Contract de donație, încheiere autentică nr. 1494 din 20.06.2012;
- Încheiere nr. 51715 din 10.07.2012;
- Extras de carte funciară pentru informare nr. 211648, număr cerere 33211 din 24.02.2022;
- Cerere proprietar nr. 44048 din 28.02.2022;
- Extras de carte funciară pentru informare nr. 211648, număr cerere 219843 din 04.11.2022;
- Certificat de urbanism nr. 193938 din 10.11.2022, emis în scopul de informare urbanistică în vederea vânzării.

1.9.3. Declarația de conformitate 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).

1.11. IPOTEZE ȘI 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 consideră credibile și nu își asumă nicio responsabilitate în privința datelor furnizate de client și terțe persoane;

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/>

- 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



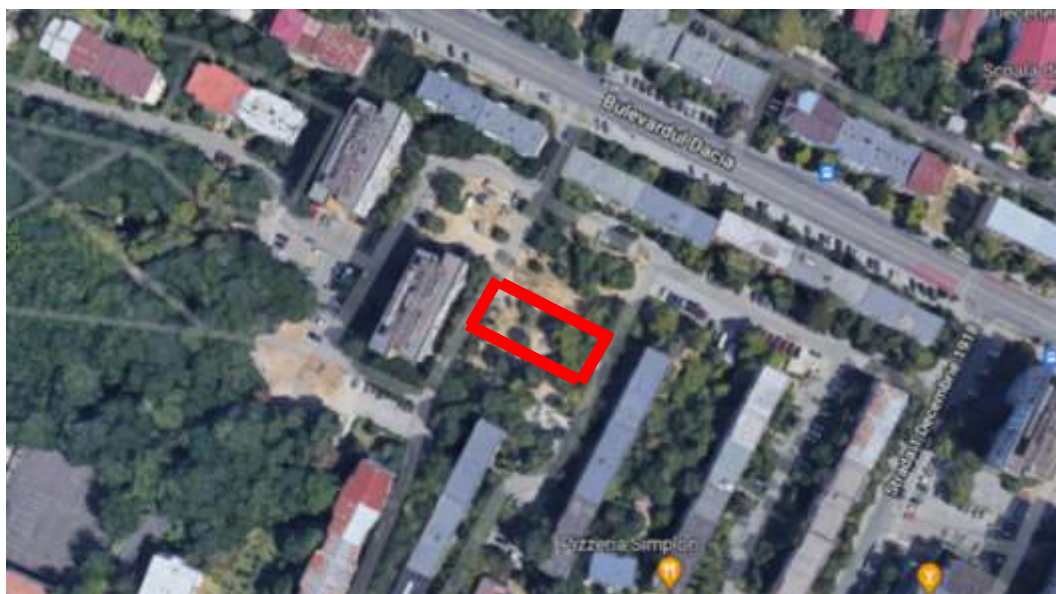
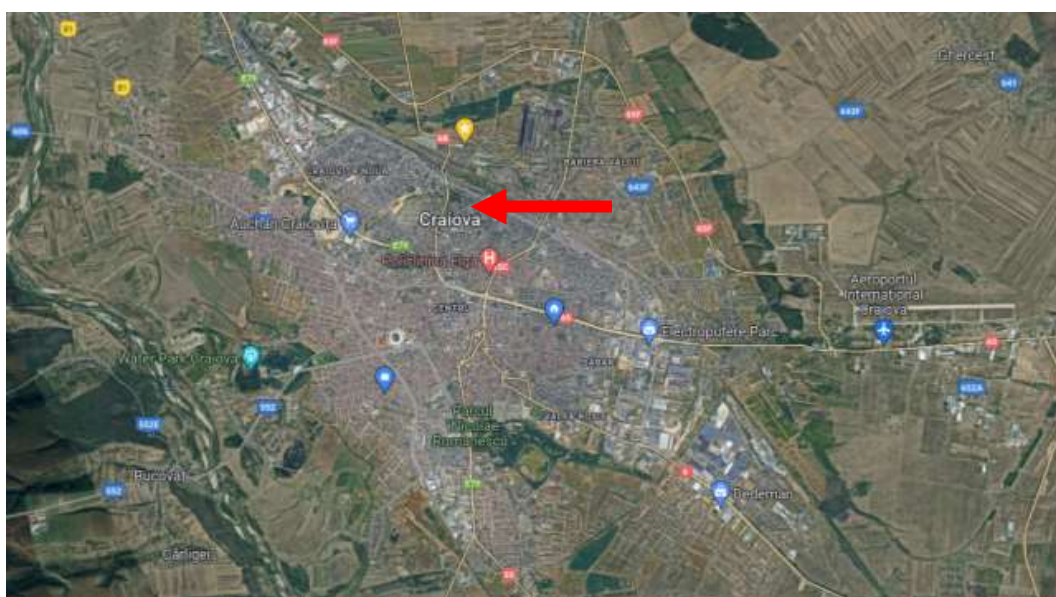
2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE IN EVALUARE

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 890 mp din acte si 889 din masuratori, identificat cu nr. cad. 211648, inscris in cartea funciara nr. 211648 UAT Craiova, situat in Municipiul Craiova, bdul. Dacia, nr. 80D, 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 persoanei fizice COJOCARU STEFANA. Lista documentelor analizate sunt enumerate la punctul 9, capitolul 1.

La data inspecției terenul evaluat era acoperit de spațiu verde.

În Certificatul de Urbanism nr. 193938 din 10.11.2022, pus la dispoziție de client, se menționează următoarele:

3. Regimul economic:

- Folosința actuală a terenului – curți construcții
- Destinația după P.U.Z. - amplasamentul se afla parțial în zona spațiilor verzi amenajate și zona circulației carosabile/parcări

4. Regimul tehnic:

- Conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 263/2009 amplasamentul se afla situat parțial în zona spațiilor verzi amenajate și zona circulației carosabile/parcări;
- Potrivit Legii nr. 135/2014 (...) pentru completarea art. 18 din Legea nr. 24/2007, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților "Terenurile înscrise în cartea funciară ca fiind în categoria cucerii-construcții, terenuri ce se afla în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi, în sensul legii, decât după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în domeniu"

În urma inspecției s-a constatat că terenul se afla învecinat cu: la est cu allee acces și bloc de locuințe colective; la vest cu allee acces și bloc de locuințe colective; la nord cu spațiu verde și spații de parcare neamenajate; la sud cu spații verzi

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

2.1.3. Sarcini

Conform extras CF, imobilul 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, bdul Dacia, zona complexului Simplon
<i>Artere importante de circulație prin apropiere</i>	Pietonal: bdul. Dacia Auto: bdul. Dacia 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>	Corepunzător traficului auto
<i>Ambient</i>	Liniștit

Descrierea terenului

<i>Nr. cad.</i>	211648
<i>Carte funciara</i>	211648 UAT Craiova
<i>Suprafata</i>	890 mp din acte si 889 din masuratori
<i>Categorie teren</i>	Intravilan curti constructii
<i>Utilizare existenta</i>	Spatiu verde
<i>Deschidere</i>	19,78 ml si 19,75 ml la 2 alei de acces
<i>Vecinatati</i>	La nord: Spatii verzi si spatii de parcare neamenajate La sud: Spatii verzi La est: alee de acces si bloc de locuinte colective La vest: alee de acces si bloc de locuinte colective
<i>Concluzii in urma inspectiei</i>	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 mediana a Munc. 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 județului Dolj, Oltenia, România, format din localitățile componente Craiova (reședința), Făcăi, Mofleni, Popoveni și Șimnicu de Jos, și din satele Cernele, Cernelele de Sus, Izvorul Rece și Rovine. Conform recensământului din anul 2011 orașul avea o populație de 269.506 de locuitori.

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

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

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

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

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

3.3. OFERTA COMPETITIVA

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

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

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

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

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

Nr. Crt.	Tip informație	Tip bun imobil	Suprafata	Pret	Localizare
1	Oferta	Teren intravilan- rezidential	545 mp	458,72 euro/mp	Craiova, Craiovita noua
2	Oferta	Teren intravilan- rezidential	870 mp	597,70 euro/mp	Craiova, str. Sfantii Apostoli
3	Oferta	Teren intravilan-	600 mp	550,00 euro/mp	Craiova, Cornitoiu
4	Oferta	Teren intravilan-comercial	1.040 mp	700,00 euro/mp	Craiova, Piata Chiriac
5	Oferta	Teren intravilan- rezidential	409 mp	489,00 euro/mp	Craiova, Valea Rosie
6	Oferta	Teren intravilan- rezidential	620 mp	400,00 euro/mp	Calea Severinului, Groapa intre blocuri
7	Oferta	Teren intravilan- rezidential	370 mp	550,00 euro/mp	Craiova, Brazda lui Novac, intre blocuri
8	Oferta	Teren intravilan- rezidential loc. Colective	1.000 mp	569,00 euro/mp	Craiova, str. Imparatul Traian nr. 46

In urma analizei ofertelor existente pe piata, in grila de calcul au fost selectate ofertele nr. 1, 2, 3, 5, 8, ce au diferente mai mici fata de proprietatea subiect, eliminand extremele.

3.4. CEREREA SOLVABILA

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

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

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

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

3.5. ECHILIBRU PIETEI. PREVIZIUNI

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

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

4 EVALUAREA PROPRIUZISA

4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

Analiza se efectueaza intr- una din urmatoarele situatii:

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

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

Utilizarile probabile in mod rezonabil

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

Proprietatea ce face obiectul evaluării are destinație de spatii verzi, spații 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 Certificatului de Urbanism nr. 193938 din 10.11.2022, pus la dispozitie de client, se mentioneaza urmatoarele:

5. Regimul economic:

- Folosinta actuala a terenului – curti constructii
- Destinatia dupa P.U.Z. - amplasamentul se afla partial in zona spatii verzi amenajate si zona circulatiei carosabile/parcage

6. Regimul tehnic:

- Conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 263/2009 amplasamentul se afla situate partial in zona spatii verzi amenajate si zona circulatiei carosabile/parcage;
- Potrivit Legii nr. 135/2014 (...) pentru completarea art. 18 din Legea nr. 24/2007, privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor "Terenurile inscrise in cartea funciara ca fiind in categoria custi-constructii, terenuri ce se afla in proprietatea private a persoanelor fizice si juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca

spații verzi, în sensul legii, decât după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în domeniu”

În urma inspecției s-a constatat că terenul se află învecinat cu: la est cu alei acces și bloc de clădire colective; la vest cu alei acces și bloc de locuințe colective; la nord cu spațiu verde și spații de parcare neamenajate; la sud cu spații verzi

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

fezabilitatea financiară și maximă productivitate: în 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 spații de parcare.

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

4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE

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

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

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

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

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

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

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

Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile de terenuri similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri. În cazul de față, ca tehnica de 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.

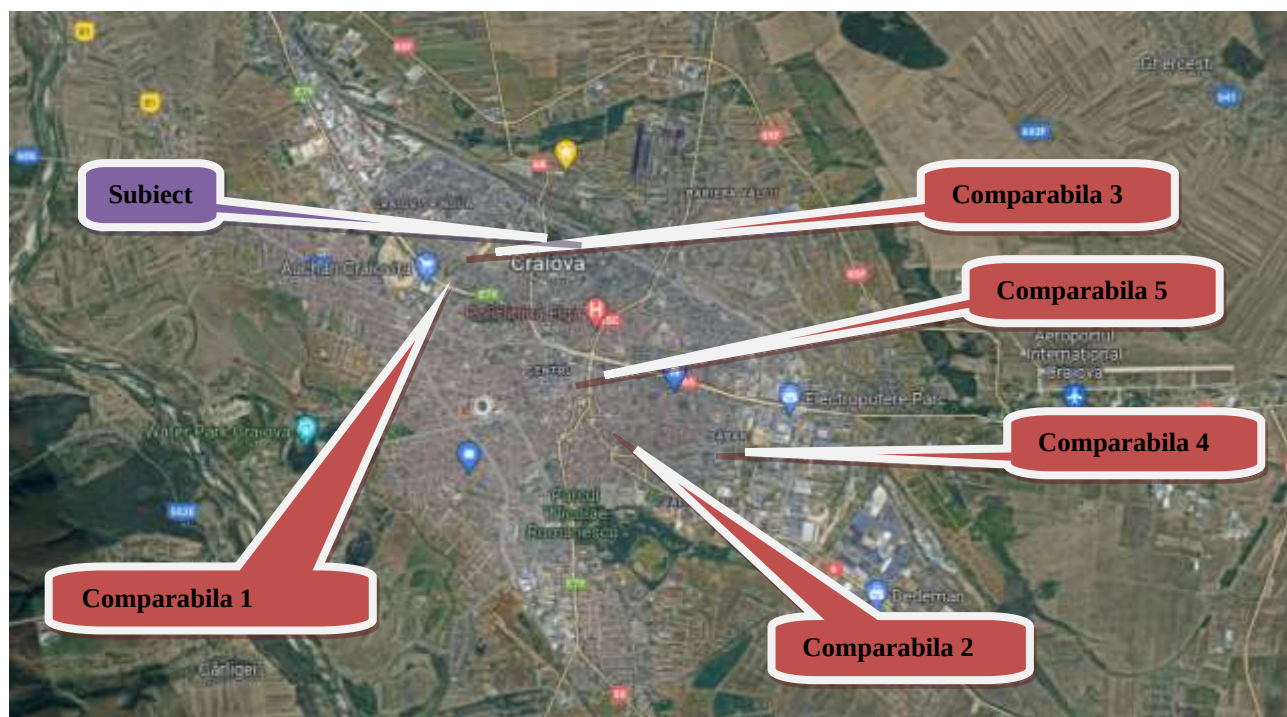
Corecțiile procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație. Instrumentul de lucru pentru efectuarea corecțiilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii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

proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparatie se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru corectie.

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

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

Pentru a aplica această metodă, evaluatorul a selectat un număr de 5 comparabile în urma analizei a minim 8 oferte identificate, verificate și existente pe piață, existente pe piață, în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect; un număr de comparabile, poziționate ca mai jos, au fost analizate comparativ cu proprietatea subiect:



Proprietatea subiect este marcată în culoare albastru, ofertele analizate sunt prezentate în culoare roșie. Comparabilele sunt prezentate în anexa 1.1. Grila de piață și explicarea ajustărilor sunt prezentate în Anexa 1.2. Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 1 (are cea mai mică ajustare totală brută). Având în vedere aceste ajustări și detaliile de calcul din Anexa 1.2. din această secțiune, estimăm că **valoarea de piață a terenului este 282.094 euro, echivalent a 317,32 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:

1.387.453 lei, echivalent a 282.094 euro

(1.560,69 lei/mp, echivalent a 317,32 euro/mp)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Valoarea nu conține T.V.A;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

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

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

BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA



**Evaluator autorizat
Blanariu Mihail-Dumitru**

ANEXE

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

Anexa 1 Calcule

Anexa 1.1. Prezentarea comparabilelor

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE						
Elemente de comparație	Terenul analizat	C1	C2	C3	C4	C5
Suprafață (mp)	889 mp	545 mp	870 mp	600 mp	409 mp	1.000 mp
Preț (Euro)	?	250.000 euro	520.000 euro	330.000 euro	200.000 euro	569.000 euro
Preț (Euro/mp)		458,72 euro/mp	597,70 euro/mp	550,00 euro/mp	489,00 euro/mp	569,00 euro/mp
Localizare	Craiova, B-dul Dacia, nr. 80D, jud. Dolj	Craiova, str. Calea Severinului, jud. Dolj	Craiova, Sf. Apostoli, jud. Dolj	Craiova, zona Parc Cornitoui, jud. Dolj	Craiova, Valea Rosie, jud. Dolj	Craiova, Imp. Traian, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara
Condiții de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Condiții de piata	nov.22	nov.22	nov.22	nov.22	nov.22	nov.22
Acces	La str. Matei Basarab	Deschidere la o strada	Derschidere la o strada	Deschidere la 2 strazi	Deschidere la 2 strazi	Derschidere la o strada
Topografie	Plan	Plan	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	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	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Altele/Constructii demolabile etc	Nu	Nu	Nu	Nu	Da. Se considera prin demolarea constructiei, costurile cu demolarea sunt egale cu veniturile obtinute din valorif. mar recup	Nu

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

Anexa 1.2. Grila de calcul si explicarea ajustarilor

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA						
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE				
		Comp.1	Comp.2	Comp.3	Comp.4	Comp.5
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI						
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	458,7	597,7	550,0	489,0	569,0
Tipul tranzactiei		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-45,9	-59,8	-55,0	-48,9	-56,9
Preț ajustat (EUR/mp)		412,8	537,9	495,0	440,1	512,1
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		412,8	537,9	495,0	440,1	512,1
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		412,8	537,9	495,0	440,1	512,1
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		412,8	537,9	495,0	440,1	512,1
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		412,8	537,9	495,0	440,1	512,1
Condiții de piata	nov.22	nov.22	nov.22	nov.22	nov.22	nov.22
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		412,8	537,9	495,0	440,1	512,1
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII						
Localizare	Craiova, B-dul Dacia, nr. 80D, jud. Dolj	Craiova, str. Calea Severinului, jud. Dolj	Craiova, Sf. Apostoli, jud. Dolj	Craiova, zona Parc Cornitoiu, jud. Dolj	Craiova, Valea Rosie, jud. Dolj	Craiova, Imp. Traian, jud. Dolj
Ajustare (%)		5%	-20%	-15%	10%	-15%
Ajustare (EUR/mp)		20,6	-107,6	-74,3	44,0	-76,8
Preț ajustat (EUR/mp)		433,5	430,3	420,8	484,1	435,3
Acces	La alei betonate	Deschidere la o strada	Derschidere la o strada	Deschidere la 2 strazi	Deschidere la 2 strazi	Derschidere la o strada
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		433,5	430,3	420,8	484,1	435,3
Suprafata (mp)	889	545	870	600	409	1.000
Ajustare (%)		-2%	0%	-2%	-4%	0%
Ajustare (EUR)		-10,4	0,4	-7,7	-21,6	-1,8
Preț ajustat (EURO)		423,1	430,7	413,0	462,5	433,4
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		423,1	430,7	413,0	462,5	433,4
Utilitati	Toate la limita de	Toate la limita de	Toate la limita de	Toate la limita de	Toate la limita de	Toate la limita de
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		423,1	430,7	413,0	462,5	433,4
Utilizare	Spatiu verde in folosul populatiei rezidente in zona	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Ajustare (%)		-25%	-25%	-25%	-25%	-25%
Ajustare (EUR/mp)		-105,8	-107,7	-103,3	-115,6	-108,4
Preț ajustat (EUR/mp)		317,3	323,0	309,8	346,9	325,1
Altele/Constructii demolabile etc	Nu	Nu	Nu	Nu	Da. Se considera prin demolarea constructiei, costurile cu demolarea sunt egale cu veniturile obtinute din valorif. mar recup	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		317,32	323,03	309,79	346,89	325,09
ajustare totală netă (EUR/mp)		-95,5	-214,9	-185,2	-93,2	-187,0
ajustare totală netă (%)		-21%	-36%	-34%	-19%	-33%
ajustare totală brută (EUR/mp)		136,81	215,62	185,21	181,23	187,01
ajustare totală brută (%)		30%	36%	34%	37%	33%
Proprietatea comparabila 1 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)						
VALOARE DE PIATA UNITARA	317,32	EUR/mp		4,9184		
	1.560,69	LEI/mp				
VALOARE DE PIATA TOTALA	282.094	EUR				
	1.387.453	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 caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustarilor a fost analiza pe grupe de date. Ajustarile aplicate ofertelor de vanzare / tranzactiilor se prezinta astfel:					
Tipul tranzactiei					
In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranctionare variaza pe piata locala in intervalul -10%-20%, 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	Comp 2	Comp 3
	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
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	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%	0%	0%
Restricții 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	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	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	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	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 necesare ajustari.					
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%	0%	0%
Conditii de piata					
Condițiile 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	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	similar	similar	similar	similar	similar
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
	0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.					
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII					
Localizare					
In functie de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, diferentele de pret pot ajunge pana la 10% in cadrul aceluiasi cartier sau mai mari , pentru comparabilele amplasate in zone mai indepartate fata de subiect					
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	mai slaba	mai buna	mai buna	mai slaba	mai buna
Procent ajustare aplicat	ajustare pozitiva	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare pozitiva	ajustare negativa
	5%	-20%	-15%	10%	-15%
In urma analizei pe perechi de date s-au ajustat comparabila 2 cu -20% si comparabile 3 si 5 cu -15%. S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ in functie de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare					
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	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	similar	similar	similar	similar	similar
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
	0%	0%	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	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	mai mica	mai mare	mai mica	mai mica	mai mica
Procent ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare pozitiva	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
	-2%	0%	-2%	-4%	0%
In urma analizei pe perechi de date, s-au ajustat comparabilele 1 si 3 cu -2%, si comparabila 4 cu -4%. 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).					
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.					
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	similara	similara	similara	similara	similara
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
	0%	0%	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.					
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	similara	similara	similara	similara	similara
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata tinind cont de diferenta in pretul platit fata de un imobil cu o deschidere diferita fata de subiect.					
Utilitati					
Diferentele de echipare cu utilitati a proprietatii sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu utilitati complete, cumparatorii platesc mai mult.					
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	similare	similare	similare	similare	similare
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
	0%	0%	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.					
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.					
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	superioara	superioara	superioara	superioara	superioara
Procent ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
	-25%	-25%	-25%	-25%	-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.					
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	similar	similar	similar	similar	similar
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
	0%	0%	0%	0%	0%

Anexa 2 Fotografii



Anexa 3 Oferte

3.1. Oferte analizate

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 street with a white building and a red car. To the right, there is a sidebar with user information for Gabriel Radu, a location map for Craiova, Dolj, and a section for consumer rights. The main text of the ad reads: 'Teren 1000mp /17.5ml Imparatul traian Certificat urbanism Bloc' with a price of '569 900 €'. Below the price, there are buttons for 'PROMOVEAZĂ' and 'DEACTUALIZEAZĂ', and a section for 'DESCRIERE' which mentions a plot of 1000mp and a building of 17.5ml.

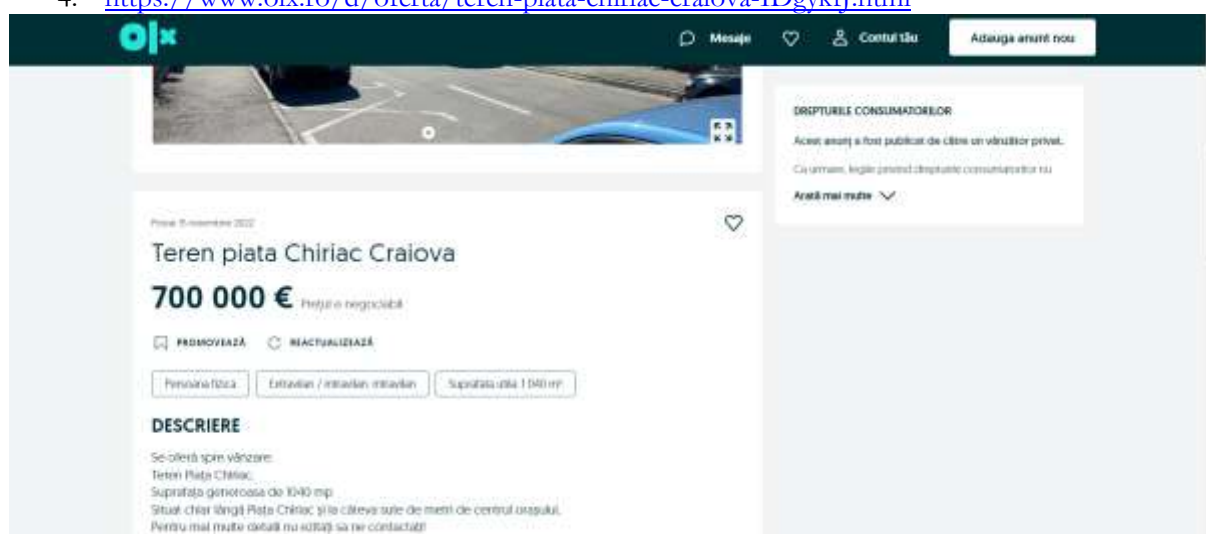
2. <https://www.craiovaimobiliare.ro/detalii-anunt/459542/terenuri/inchiriat/Ultracentral/Craiova/Dolj>

The screenshot shows a real estate website advertisement for a plot of land. The main image is a photograph of a plot of land with a building. To the right, there is a sidebar with contact information for TYREX Craiova, including phone and fax numbers, email, and website. The main text of the ad reads: 'Categoriei: Terenuri' and 'Teren de vanzare in Craiova, Dolj, Ultracentral, Sfintii Apostoli' with a price of '520.000 EUR'. Below the price, there are buttons for 'Trimite mesaj', 'Printează', and 'Adauga favorite'. The bottom section contains a detailed description of the plot and the building, mentioning a plot of 670mp and a building of 10 floors.

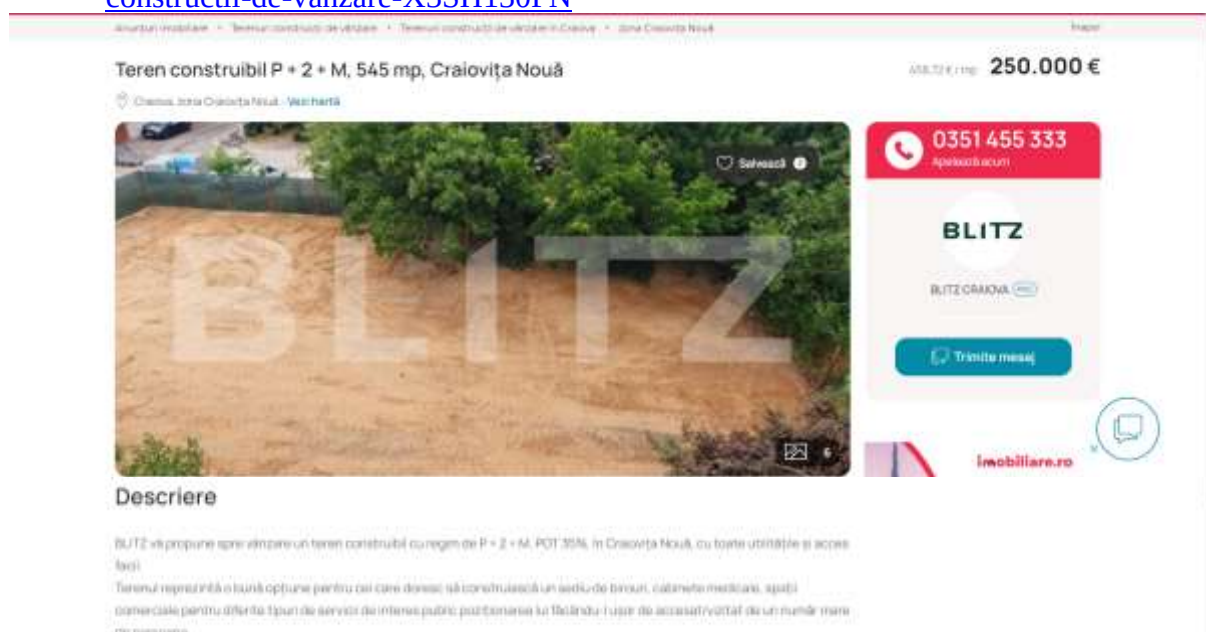
3. <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/george-enescu/teren-constructii-de-vanzare-X3SH13108>



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



5. <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/craiovița-nouă/teren-constructii-de-vanzare-X3SH130PN>



6. <https://www.storia.ro/ro/oferta/409-mp-teren-intravilan-valea-rosie-IDsA2v>

The screenshot shows a real estate listing on the Storia.ro website. The main image is a lush green field. The title is "409 mp teren intravilan Valea Rosie". The price is listed as 200,000 €. The location is Craiova, Dolj (judet). The listing includes a table with general information, a description, and contact details for the agent, Ilea Agentia.

Prezentare generala

Suprafata	409 mp	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	Care informati	Securitate	Care informati
Vizionare la distanta	Care informati	Tip vanzator	agentie

Descriere

409 mp teren intravilan Valea Rosie, destinat conform certificat urbanism pentru locuinte individuale si colective cu caracter urban si servicii de interes general/spatii comerciale, birouri cu regim inaltim P+2+M, POT 35%, CUT 1.50.

7. <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-severinului-groapa-620-mp-ntre-blocuri-IDsgW>

The screenshot shows a real estate listing on the Storia.ro website. The main image is a plot of land with some trees and a fence. The title is "Teren zona Severinului Groapa 620 mp ntre blocuri". The price is listed as 248,000 €. The location is Craiova, Dolj (judet). The listing includes a table with general information, a description, and contact details for the agent, Mia Confort.

Prezentare generala

Suprafata	620 mp	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	Care informati	Securitate	Care informati
Vizionare la distanta	Care informati	Tip vanzator	agentie

Descriere

Se vinde teren in prag pe Severinului zona semafoarelor de la groapa are o suprafata de 620 mp, destinat diverselor constructii: spatii comerciale, casa, bloc etc. pret 400 € /mp cu acte in regula inclusiv certificat de urbanism detaliat suplimentare watsapp sau la nr 0766549368.. Comision agentie 2%

8. <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/brazda-lui-novac/teren-constructii-de-vanzare-XV0603KAU>

The screenshot shows a real estate listing on the website **imobiliare.ro**. The listing is for a plot of land for sale in Craiova, specifically in the Braza Lui Novac area. The price is listed as 203.500 €. The listing includes a contact number 0765 004 990 and the name of the agent, Stefan, who is the proprietor. There is a button to 'Trimite mesaj' (Send message). The description mentions that the land is in a residential area, has a surface area of 570 m², and is located near a street intersection. The listing also includes a section for 'Notițe' (Notes) and 'Specificații' (Specifications). The bottom of the screenshot shows a Windows taskbar with various application icons and a system tray displaying the date and time.

imobiliare.ro

Imobiliare.ro

Teren construcții de vânzare

203.500 €

Craiova, zona Braza Lui Novac - Vezi hartă

Proprietar: Stefan
0765 004 990
Apelabil acum

Stefan
proprietar

Trimite mesaj

Teren construcții de vânzare

Craiova, zona Braza Lui Novac - Vezi hartă

Salvează

0765 004 990
Apelabil acum

Descriere

Vând teren în cartierul Braza Lui Novac cu deschidere la 2 străzi.
Suprafață 570 mp. Deschidere 11 m.
Zona într-un blocuri. În aprox 100 m distanță intersecția străzii Ouljului cu strada 1 Decembrie.
Mai multe informații la telefon.
Preț 203.500 euro.
Informații și fotografii pe site sau telefon.

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

Specificatii

Captură de ecran sal
Captura de ecran a fi
controlul din OneDrive

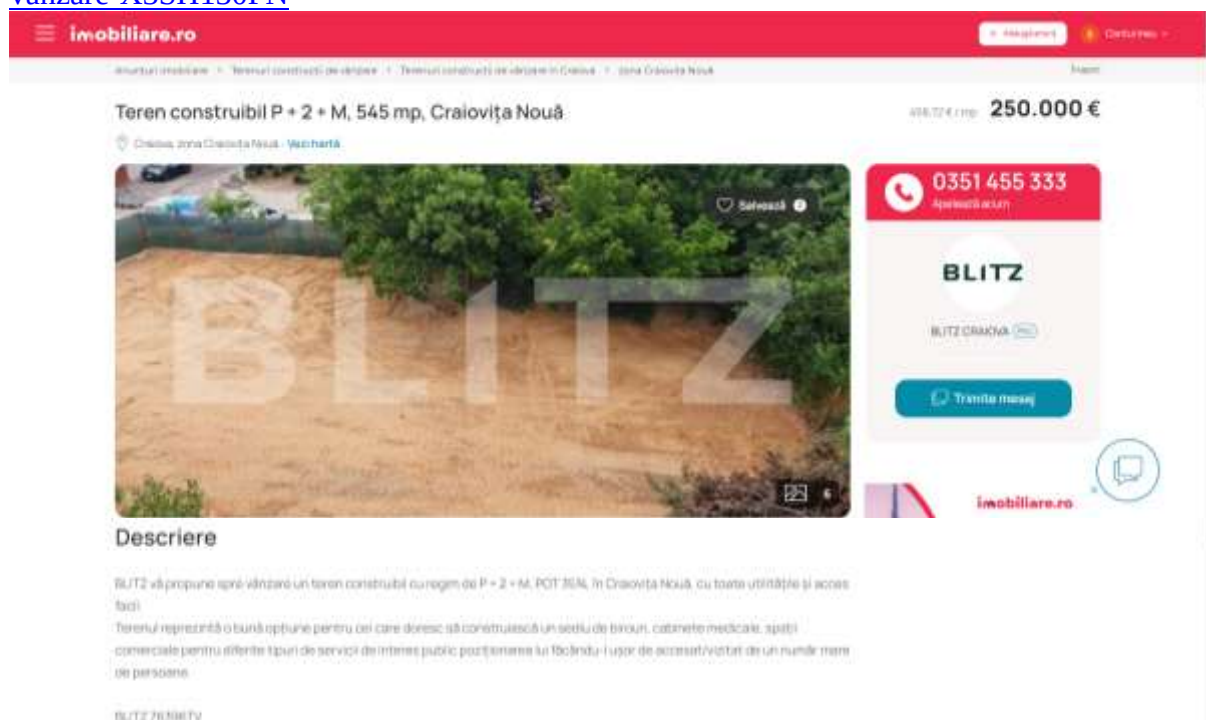
12°C Cloudy

8:28
21.11.2021

3.2. Comparabile selectate

COMPARABILA 1

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/craiova-noua/teren-constructii-de-vanzare-X3SH130PN>



Teren construitibil P + 2 + M, 545 mp, Craiova Nouă 456,72 €/mp **250.000 €**

Craiova, zona Craiova Nouă - Vezi hartă

BLITZ
BLITZ CRAIOVA

0351 455 333
Apelabil din România

Trimite mesaj

Descriere

BLITZ vă propune spre vânzare un teren construitibil cu regim de P + 2 + M, POT 35%, în Craiova Nouă, cu toate utilitățile și acces facil.

Terenul reprezintă o bună oportunitate pentru cei care doresc să construiască un sediu de birouri, cabinete medicale, spații comerciale pentru diferite tipuri de servicii de interes public, poartă de acces la facilități ușor de accesat/vizitat de un număr mare de persoane.

BLITZ 76386TV

COMPARABILA 2

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



Categoria: **Terenuri**

Teren de vanzare in Craiova, Dolj, Ultracentral, Sfintii Apostoli (Valabil din 03/11/2022) **520.000 EUR**

Date contact agentie imobiliara

TYREX Craiova
Telefon: 0251-418.504
Fax:
Mobil: 0722.691.517-COSMOTZ;
0745.764.996- Vodafone
E-mail: agentia_tyrex@yahoo.com
Site: <http://craiova.imobiliare.ro/tyrex/>
Persoana contact: Emilia Neagu
Telefon: 0251 / 41.85.84
Mobil: 0723175522- for English
E-mail: agentia_tyrex@yahoo.com
Comision vanzare: 1%, comision cumparare 1% + Comision inchiriere: 50% din prima chirie -chiria; 50% din prima chirie-proprietar
Anunturi depuse: 19

Trmite mesaj
Printeaza
Adauga favorite
ID anunt: 459542

Share

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

COMPARABILA 3

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

imobiliare.ro

[Anunțuri imobiliare](#) > [Terenuri construite/de vânzare](#) > [Terenuri construite/de vânzare în Craiova](#) > [Zona George Enescu](#)

Teren intravilan 600 mp, zona Parc Cornițoiu

550 €/mp **330.000 €**

Craiova, zona George Enescu > [Vezi hartă](#)



0351 455 333
Apelabil acum

BLITZ
BLITZ CRAIOVA

Trimite mesaj

Descriere

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

BLITZ 866581TV

COMPARABILA 4

<https://www.storia.ro/ro/oferta/409-mp-teren-intravilan-valea-rosie-IDsA2v>

storia [Imobiliare](#) [Anunțuri](#) [Anunțuri rezidențiale](#) [Companii](#) [Blog](#) [Creditare](#) [Carte de bătănie](#) [Contul meu](#) [Adauga anunt](#)

[Inapoi la lista](#) [Teren de Vanzare](#) > [Dolj](#) > [Craiova \(zona\)](#) > [Craiova](#) > 409 mp teren intravilan Valea Rosie



409 mp teren intravilan Valea Rosie

200 000 €
489 €/mp

[Dolj \(județ\)](#) [Craiova](#) [Dolj \(județ\)](#) [Craiova](#) [Dolj \(județ\)](#)

Rata estimată: 4.349 RON/lună

Acum: 148.530 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

Folosește calculatorul de credit

Prezentare generală

Suprafață	409 m²	Tip teren	teren intravilan
Inclinație	Cere informații	Securitate	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agentie

Descriere

409 mp teren intravilan Valea Rosie, destinat conform certificat urbanism pentru locuințe individuale și colective cu caracter urban și servicii de interes general spații comerciale, birouri cu regim înălțime P+2+M, POF 35%, CUF 1,50.

Isa
Agentie
0741 141 627

+40 1 Numar de telefon

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii asupra de a efectua o vizita. Multumesc!

100 C 2000

Trimite mesaj

[Salveaza la Favorite](#)

Raportata

Agentie imobiliara
[supremamobiliare](#)
741 oferte imobiliare
Hent Gaură nr 59 bloc M3 apt.
Craiova, Dolj (județ)

Vezi toate ofertele

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-severinului-groapa-620-mp-ntre-blocuri-IDsrgW>

The screenshot displays a real estate listing on the Storia.ro website. The main listing is for a plot of land (teren) in the Severin area, with a surface area of 620 square meters (mp) located between two blocks (blocuri). The listing includes a map showing the location and a contact form for Mid Confort, an agent with the phone number 0766 549 388. Below the main listing, there is a section titled 'Mai multe anunțuri de la Mid Confort' (More ads from Mid Confort) featuring four other properties for sale, each with a photo, price, and brief description.

Teren de Vanzare » Dej » Chisinau (cârmău) » Crișova » Teren zona Severinului Groapa 620 mp între blocuri

Mid Confort
Agentia
0766 549 388

Suma interesat de aceasta proprietate si an dati sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

13.11.2022

Adresa: Chisinau, Strada 1 C. Chisinau, Romania

Ordonare: Descresc. C.A. (Căminul meu)

☐ Vreau sa primesc alerte similare

620 mp 248 000 €

Mai multe anunțuri de la Mid Confort

87.000 EUR	76.000 EUR	59.000 EUR	63.000 EUR
80 mp, 1088 EUR/mp 4 dormitoare (bucătărie + WC) 2 baie (bucătărie)	56 mp, 1357 EUR/mp 3 serv. (bucătărie + confort) aport Centrala in 3/4 mobila	50 mp, 1180 EUR/mp 3 serv. (bucătărie + WC) încalzire centrala	56 mp, 1125 EUR/mp 3 serv. (bucătărie + WC) renovat

ID anunț Storia: 6778021
Data publicării: acum 3 luni
Data modificării: acum 2 zile

COMPARABILA 5

<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 residential street with a yellow house and a red car. To the right of the image is a sidebar with user information for Gabriel Radu, a location map for Craiova, and a 'DEIPTURILE CONSUMATOR' section. Below the image, the text reads: 'Teren 1000mp /17.5ml Imparatul traian Certificat urbanism Bloc', '569 900 €', and 'PROMOVIAZĂ REACTUALIZEAZĂ'. There are buttons for 'Preluare foto' and 'Supratazita 1000 mp'. The 'DESCRIERE' section mentions 'Vand imobil alcatuit din 2 case si teren 1000mp situat pe strada Imparatul Traian cu certificat Urbanism emis octombrie 2012 demolare si bloc locuinte colective P+2' and 'Terenul total este de 1000mp cu deschidere de 17.5ml la strada Imparatul Traian. Adresa este st Imparatul Traian nr 66'.

PRIVAT Gabriel Radu
Pe OLX din august 2013
Active pe OLX din octombrie 2012

Suna vânzătorul Trimite mesaj

Nu mai este anunț de acest tip în vizor.

LOCALIZARE
Craiova, DO

DEIPTURILE CONSUMATOR
Acest anunț a fost publicat pentru prima dată.

DESCRIERE
Vand imobil alcatuit din 2 case si teren 1000mp situat pe strada Imparatul Traian cu certificat Urbanism emis octombrie 2012 demolare si bloc locuinte colective P+2
Terenul total este de 1000mp cu deschidere de 17.5ml la strada Imparatul Traian.
Adresa este st Imparatul Traian nr 66

Anexa 4 Documente de proprietate.

- Nota de Comanda nr. 189073 din 27.10.2022;
- Hotarire Consiliul Local al Municipiului Craiova nr. 561 din 27.10.2022;
- Referat aprobare nr. 177637 din 07.10.2022, al Directiei Patrimoniu;
- Raport nr. 177298 din 10.10.2022, al Directiei Patrimoniu;
- Anexa nr. 1 Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- Anexa nr. 2 Plan de incadrare in zona;
- Raport de avizare nr. 178213 din 11.10.2022 al Directiei Juridice, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ;
- Contract de donatie, incheiere autentificare nr. 1494 din 20.06.2012;
- Incheiere nr. 51715 din 10.07.2012;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 211648, numar cerere 33211 din 24.02.2022;
- Cerere proprietari nr. 44048 din 28.02.2022;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 211648, numar cerere 219843 din 04.11.2022;
- Certificat de urbanism nr. 193938 din 10.11.2022, emis in scopul de informare urbanistica in vederea vanzarii



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 189073/ 2022

Notă Comandă

Prin HCL nr.561/2022 se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a **imobilului teren, în suprafață de 890 mp din acte și 889 mp din măsurători, situat în municipiul Craiova, bd.Dacia, nr.80D, înscris în Cartea Funciară nr.211648** Craiovai 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. 31

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gâlea Ionuț Cristian	Director executiv	24.10.2022	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	27.10.2022	
Întocmit: Gavrilăscu 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 bd.Dacia, nr.80D

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.176537/2022, raportul nr.177298/2022 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.178213/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului-teren situat în bd.Dacia, nr.80D;

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 890 mp. din acte și 889 mp. din măsurători, situat în municipiul Craiova, bd.Dacia, nr.80D, înscris în Cartea Funciară nr.211648 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 890 mp din acte și 889 mp din măsurători, situat în Craiova, Bulevardul Dacia, nr. 80D, înscris în Cartea Funciară nr. 211648 UAT Craiova

Prin adresa nr. 44048/28.02.2022 Cojocaru Ștefana proprietar al imobilului - teren în suprafață de 890 mp din acte și 889 mp din măsurători, situat în Craiova, Bulevardul Dacia, nr. 80D, înscris în Cartea Funciară nr. 211648 UAT Craiova aduce la cunostința Primăriei Municipiului Craiova că este interesată de vânzarea terenului mai sus menționat ce este pretabil amenajării unui loc de joacă, a unor spații suplimentare de parcare sau spațiu verde.

Totodată precizăm că la nivelul Municipiului Craiova există o nevoie acută de locuri de parcare, locuri de joacă pentru copii cât și de zone verzi., precum și al terenurilor proprietatea municipiului ce pot fi astfel amenajate, iar autoritatea publică locală intenționează să realizeze investiții pentru acoperirea acestui deficit, în conformitate cu prevederile art. 129 alin. (1) și alin. 14, art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. g) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ se propune elaborarea de către Direcția Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu a unui „Proiectul de hotărâre privind cumpărarea (achiziționarea) de către Municipiul Craiova, a imobilului - teren în suprafață de 890 mp din acte și 889 mp din măsurători, situat în Craiova, Bulevardul Dacia, nr. 80D, înscris în Cartea Funciară nr. 211648 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. 177298/10.10.2022

Avizat,
Primar
Lia Olguța VASILESCU

RAPORT

privind cumpărarea (achiziționarea) de către Municipiul Craiova, a imobilului - teren în suprafață de 890 mp din acte și 889 mp din măsurători, situat în Craiova, Bulevardul Dacia, nr. 80D, înscris în Cartea Funciară nr. 211648 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 890 mp din acte și 889 mp din măsurători, situat în Craiova, Bulevardul Dacia, nr. 80D, înscris în Cartea Funciară nr. 211648 UAT Craiova”.

Prin adresa nr. 44048/28.02.2022 Cojocar Ștefana proprietar al imobilului – teren, conform Contract de Donație autentificat sub nr. 1494/20.06.2012 în suprafață de 890 mp din acte și 889 mp din măsurători, situat în Craiova, Bulevardul Dacia, nr. 80D, înscris în Cartea Funciară nr. 211648 UAT Craiova aduce la cunostința Primăriei Municipiului Craiova că este interesată de vânzarea terenului mai sus menționat către Municipiul Craiova.

Având în vedere cele de mai sus și în conformitate cu Referatul de aprobare nr. **176537/07.10.2022** este oportună inițierea unui proiect de hotărâre privind cumpărarea (achiziționarea) de către Municipiul Craiova a imobilului - teren în suprafață de 890 mp din acte și 889 mp din măsurători, situat în Craiova, Bulevardul Dacia, nr. 80D, înscris în Cartea Funciară nr. 211648 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.

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 890 mp din acte și 889 mp din măsurători, situat în Craiova, Bulevardul Dacia, nr.

80D, înscris în Cartea Funciară nr. 211648 UAT Craiova, identificat conform planului de amplasament și delimitare – anexa 1 parte integrantă la prezentul raport și planului de încadrare în zonă – anexa 2 parte integrantă la prezentul raport.

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

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

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

Director executiv,
Cristian Ionuț GÂLEA

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

Data:

Semnătura:

Șef Serviciu,
Lucian Cosmin MITUCĂ

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

Data:

Semnătura:

Întocmit,

Insp. Bogdan-Marinel APOSTOL

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

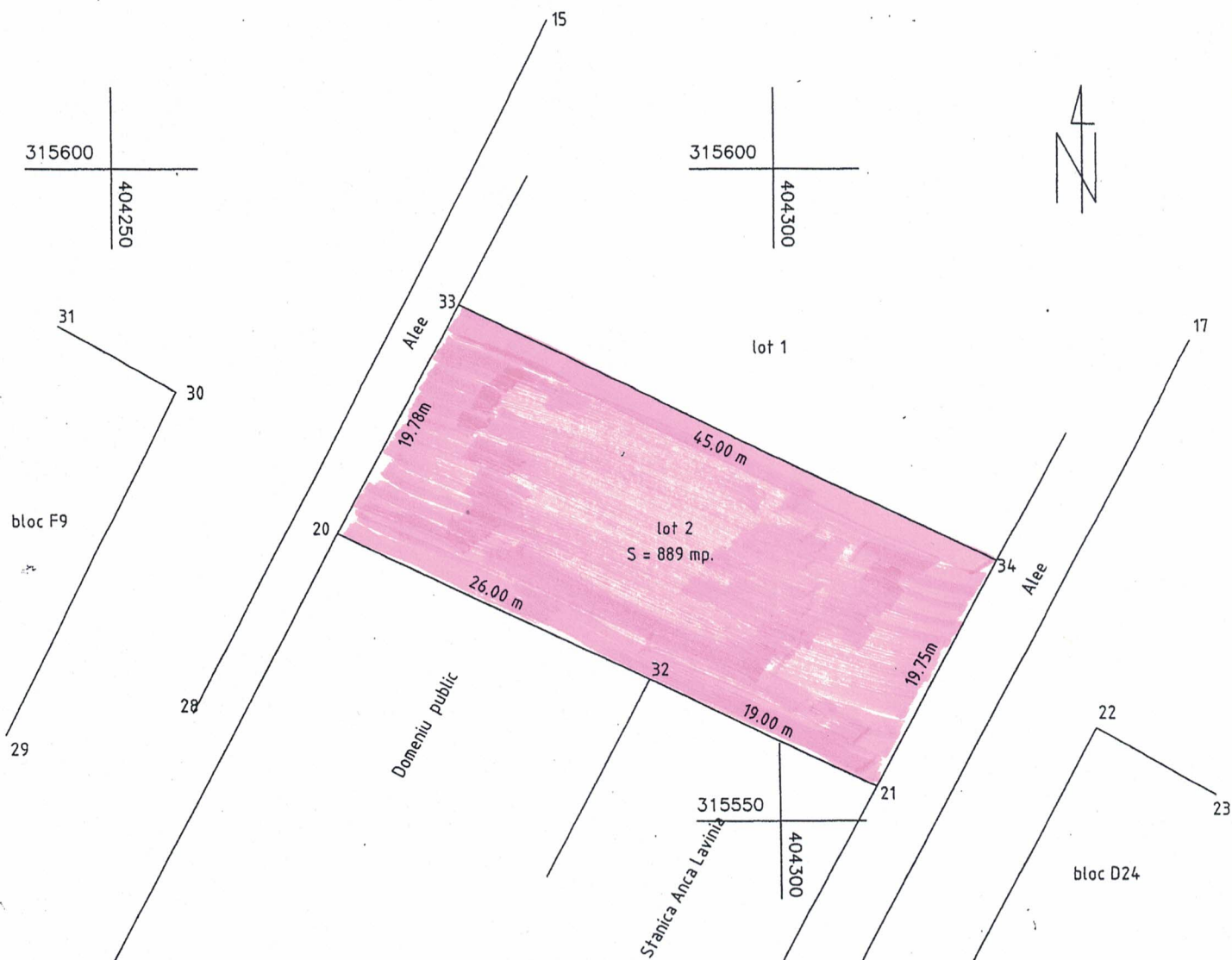
Data:

Semnătura:

ANEXA 1

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
22540/2	889 mp.	Bld. Dacia , nr. 80D, (fost Fundatura Stancut,nr.15-15B) Craiova-Dolj	
Cartea Funciara nr.		UAT	CRAIOVA



A. Date referitoare la teren				
Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni TEREN INTRAVILAN
LOT 2	CC	889	53340	Imprejmuiri – limita conventionala La nord : -LOT 1 La sud : - Domeniu Public si Stanica Anca Lavinia La est : - ALEE La vest : - ALEE
TOTAL		889	53340	

INVENTAR COORDONATE

Sistem de proiectie STEREO 1970

Pct	E(m)	N(m)	Executant
33	404276.070	315589.690	
34	404316.574	315570.083	Semnatura si stampila
21	404307.271	315552.663	Data MARTIE 2008
32	404290.164	315560.931	Se cofirma suprafata din masuratori si
20	404266.755	315572.245	Introducerea imobilului in baza de date
33	404276.070	315589.690	

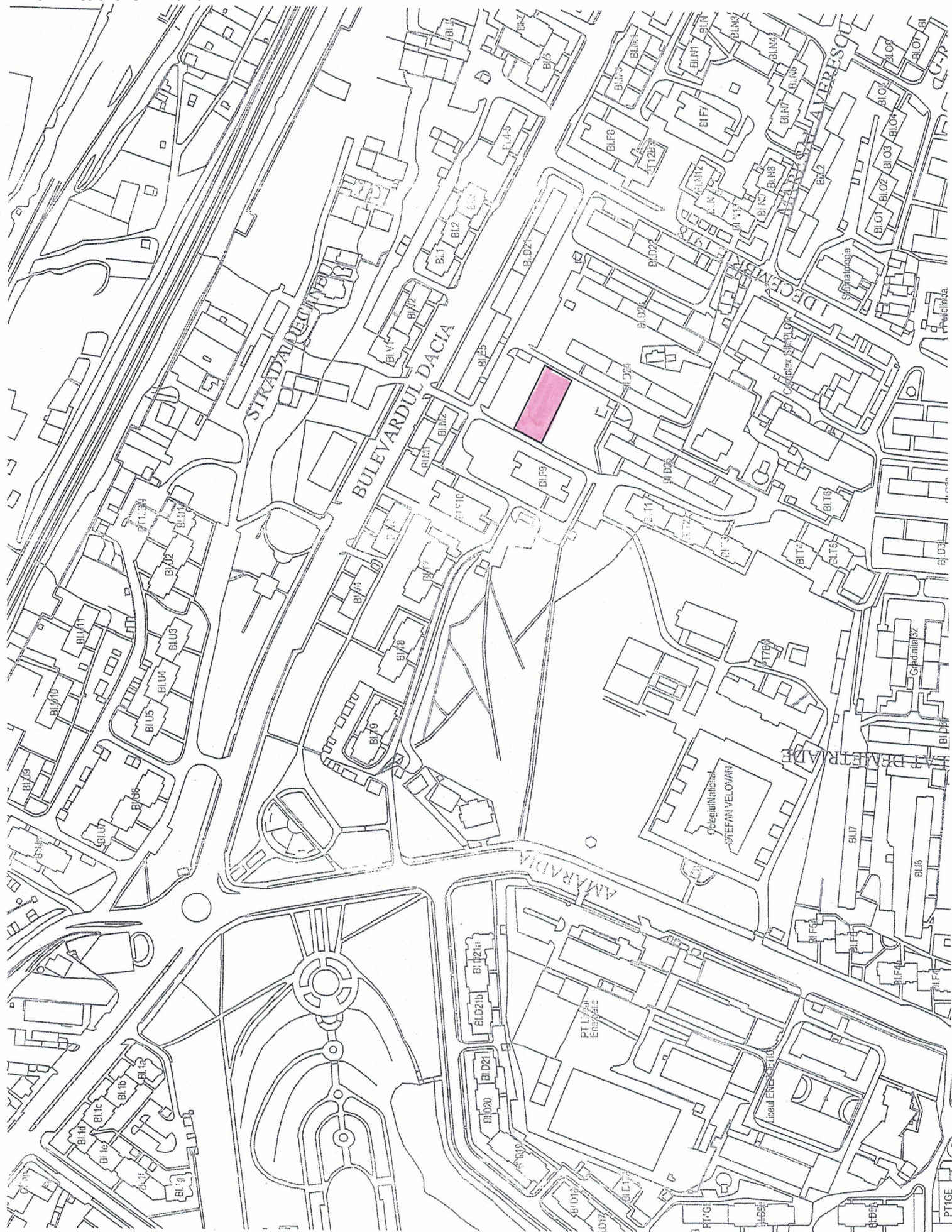
Suprafata totala masurata = 889 mp.
Suprafata din act = 1889 mp.

Parafa

Semnatura si data



Anexa 2
Plan încadrare în zonă



MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ
Nr. 178213/11.10.2022

RAPORT DE AVIZARE

Avand în vedere:

- Referat de aprobare nr. 176537/2022 și Raportul nr. 177298/2022 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 890 mp din acte și 889 mp din măsurători, situat în Craiova, Bulevardul Dacia, nr. 80D, înscris în Cartea Funciară nr. 211648 UAT Craiova, identificat conform planului de amplasament și delimitare – anexa 1 parte integrantă la prezentul raport și planului de încadrare în zonă – anexa 2 parte integrantă la prezentul raport.

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

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

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

Director Executiv,
Ovidiu N

Îmi asum responsabil
și legalitatea în solid:

Semn:

Î realitatea
torul înscrisului

Intocmit,
Cons.jur.Nicoleta Bedelici

Îmi asum responsabilitatea privind legalitatea actului

ra

S-a cerut autentificarea prezentului act:

CONTRACT DE DONAȚIE

Între subsemnații:

1. **STANCUT SILVIA**, având CNP _____, domiciliată în mun. C _____, jud. Dolj, identificată cu BI seria _____ eliberat de către mun. Craiova, în calitate de donatoare și _____

2. **COJOCARU STEFANA**, având C _____, domiciliată în mun. _____, jud. Dolj, identificată cu CI seria I _____ eliberată la data de 15.11.2002 de către mun. Craiova, în calitate de donatară, _____

a intervenit prezentul contract de donație în următoarele condiții:-----

Subsemnata **STANCUT SILVIA** donez numitei **COJOCARU STEFANA**, lotul 2, compus din teren intravilan în suprafața de 890 mp. din acte și 889 mp. din măsuratori, cu vecini la N - lotul 1, la S - Domeniu Public și Stanica Anca - Lavinia, la E - alee și la V - alee, teren situat în mun. Craiova, B-dul Dacia, nr. 80D (fost fundatura Stancut, nr. 15-15B, jud. Dolj, având număr cadastral 22540/2, înscris în cartea funciara nr. 211648 provenită din conversia de pe hartie a CF nr. 59114 a localității Craiova. Imobilul este situat în zona B.-----

Donația este scutită de raport.-----

Eu, donatoarea, am dobândit imobilul în baza ordinului nr. 65 din 12.03.2008 eliberat de Prefectura jud. Dolj, a procesului verbal nr. 65239 din 07.02.2008 eliberat de Primaria mun. Craiova și a actului de dezmembrare și a contractului de vânzare cumpărare aut sub nr. 1191 din 25.03.2008 eliberat de NP Maria - Magdalena Florescu.--

Evaluăm donația la suma de **427.200 lei** (**patrusutedouazecisisaptemiidouasutelei**) pentru satisfacerea cerințelor fiscale.-----

Imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de cartea funciara pentru autentificare nr. 50705 din data de 19.06.2012 eliberat de Biroul de cadastru și publicitate imobiliară DOLJ.-----

Transmiterea de drept și de fapt a proprietatii asupra imobilului se face către donatară cu începere de azi, data autentificării actului.-----

Subsemnata **COJOCARU STEFANA**, declar că primesc cu recunoștință de la donatoarea mai sus menționată, terenul așa cum a fost descris mai sus și sunt de acord cu evaluarea donației la suma de **427.200 lei** (**patrusutedouazecisisaptemiidouasutelei**), pentru satisfacerea cerințelor fiscale.-----

Eu, donatoarea declar pe propria răspundere sub prevederile art. 292 Cod Penal următoarele: terenul nu a mai fost înstrăinat sau ipotecat la data autentificării actului în favoarea unei bănci, sau altui terț, exonerând de răspundere pe notarul public de eventualele sarcini ce pot apărea ulterior. Totodată, declar că nu există obligații legate de taxe sau alte obligații ori datorii, așa cum reiese din Certificatul fiscal nr. 348311/19.06.2012, eliberat de Primaria mun. Craiova.-----

Subsemnata **STANCUT SILVIA**, în calitate de donatoare, o garantez pe donatară contra evictiunii și a viciilor imobilului conform prevederilor art. 1695 și art. 1707 Ncc. A fost îndeplinită de către donatară obligația de verificare a stării în care se află terenul la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care eu donatoarea am obligația să le remediez de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.---

Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de donatara, în sarcina careia se afla și cheltuielile de intabulare. -----

Eu, donatoarea, ma declar în mod expres de acord cu intabularea dreptului de proprietate al donatarei în cartea funciara a imobilului ce formeaza obiectul prezentului înscris. -----

Tehnoredactat la **Biroul Notarului Public Doina Făurar Camera Craiova**, cu sediul în mun. Craiova, str. Theodor Aman, nr. 5, bloc 73 apartamente, sc. 4, apt. 8, jud. Dolj, în 5(cinci) exemplare, din care 1(unu) exemplar pentru arhiva biroului notarial, 1 (unu) exemplar pentru Biroul de cadastru și publicitate imobiliară, 3(trei) exemplare s-au eliberat părților. -----

DONATOARE,

DONATARA,

ROMANIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
DOINA FĂURAR
CAMERA CRAIOVA, JUDEȚUL DOLJ
Telefon 0251 / 417 600

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1494

ANUL 2012 LUNA 06 ZIUA 20

În fața mea, **CLAUDIU - VIRGIL FAURAR**, Notar Public, la sediul biroului din Craiova, str. Theodor Aman, nr. 5, bloc 73 apartamente, sc. 4, apt. 8, județul Dolj, s-au prezentat:

1. **STANCUT SILVIA**, având CNP _____ domiciliată în mun. Craiova,
_____, jud. Dolj, identificată cu BI seria (_____ eliberat de către
mun. Craiova, -----

2. **COJOCARU STEFANA**, având CNP _____ domiciliată în mun.
_____, jud. Dolj, identificată cu CI seria _____ eliberată la
data de 15.11.2002 de către mun. Craiova. -----

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

În temeiul art. 8, litera b din Legea nr. 36/1995,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS .

Impozit 2% 6272 lei achitați cu chit. nr. _____/2012
Onorariu 4873 lei cu chit. nr. _____ / 2012
OCPI 641 lei cu chit nr. _____/2012

NOTAR PUBLIC,
CLAUDIU - VIRGIL FAURAR

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

Dosarul nr. 51715/21-06-2012

INCHEIERE Nr. 51715

Lungoci Mihai
registrator

REGISTRATOR Dovan Sorin Lucian

ASISTENT REGISTRATOR Dumitrescu Ionela Nadia

Asupra cererii introduse de NP FAURAR VIRGIL CLAUDIU privind Intabulare sau inscriere provizorie, si in baza documentelor atasate:

- act notarial nr. Contract de donatie aut nr 1494/20-06-2012 emis de BNP FAURAR VIRGIL CLAUDIU;

Vazand referatul inspectorului de cadastru si/sau referatul asistentului-registrator, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 48 din Legea cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful de 641 lei achitat prin documentul de plata:

-chitanta nr. DJ0387009/19-06-2012 in suma de 641 RON,
pentru serviciul cu codul: 232,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 22540/2, inscris in cartea funciara 211648 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numarul 59114) UAT Craiova avand proprietarii: Stancut Silvia in cota de 1/1 de sub B.1;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire Conventie in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : **COJOCARU STEFANA**, sub B.2 din cartea funciara 211648 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numarul 59114) UAT Craiova;

Prezenta se va comunica partilor:

- BNP Faurar Virgil Claudiu.

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

Data soluționării,
Solutionata
la data de:
10-07-2012

Data eliberării,
____/____/____

Registrator,
Dovan Sorin Lucian

(semnătura)

Asistent-registrator,
Dumitrescu Ionela Nadia

DUMITRESCU IONELA NADIA
asistent

DERVES

Referent,

SILVIA

semnătura și
tampila BCPI)

* Se precizeaza, atunci cand este cazul, verificarea indeplinirii obligatiei de plata

zut de art. 77

din Codul Fiscal.



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 211648 Craiova

Nr. cerere	33211
Ziua	24
Luna	02
Anul	2022

Cod verificare
100113477261



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 59114
Nr. cadastral vechi: 22540/2

Adresa: Loc. Craiova, Bdul Dacia , Nr. 80D, Jud. Dolj, (fosta Fundatura Stancut, nr. 15-15B)

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	211648	Din acte: 890 Masurata: 889	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
51715 / 21/06/2012		
Act Notarial nr. Contract de donatie aut nr 1494, din 20/06/2012 emis de BNP FAURAR VIRGIL CLAUDIU;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) COJOCARU STEFANA	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

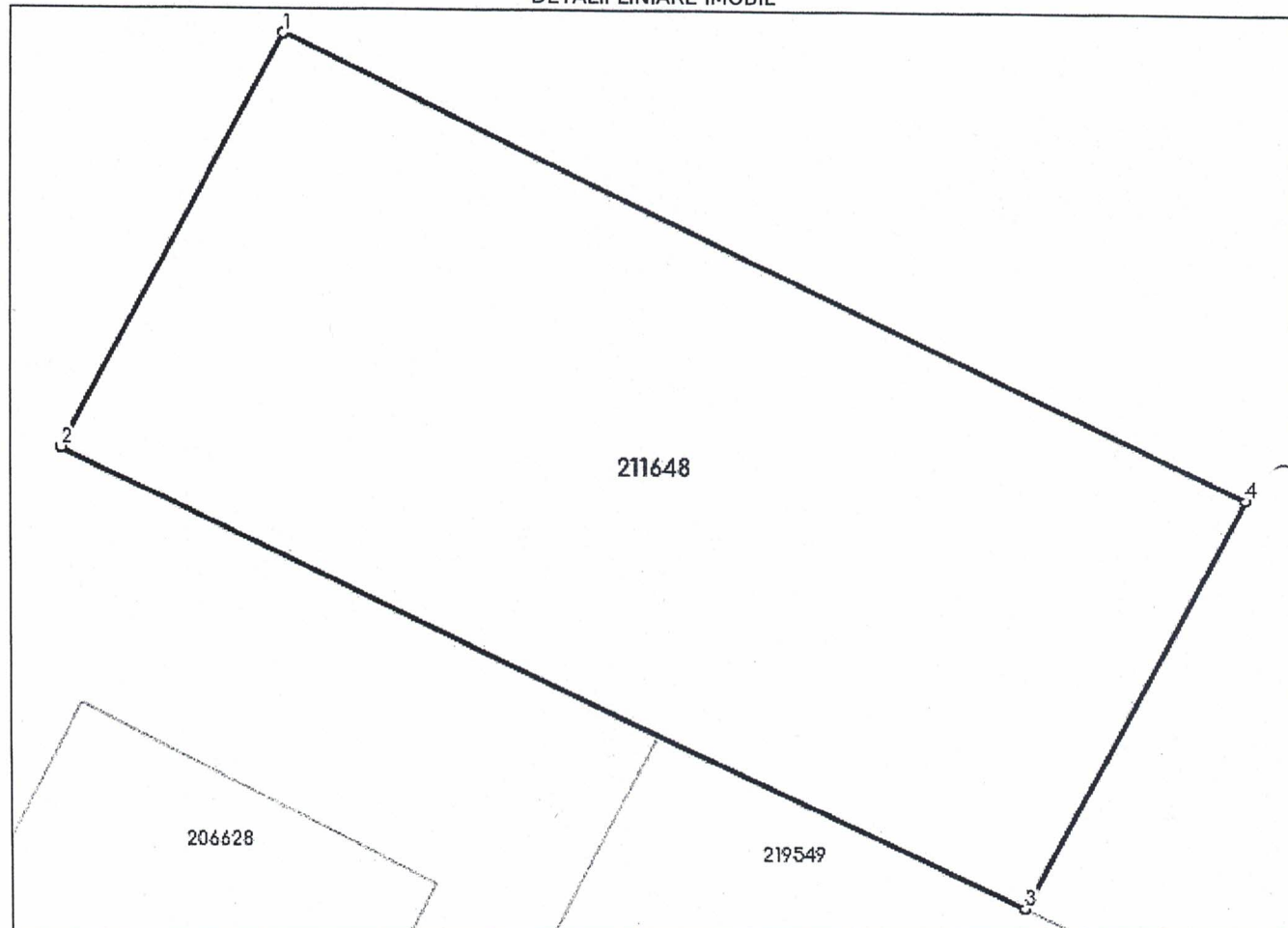
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
211648	Din acte: 890 Masurata: 889	

* 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	curti constructii	DA	Din acte: 890 Masurata: 889	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	19.776
2	3	45.0
3	4	19.748
4	1	45.0

** 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,

24/02/2022, 08:34

D. G. G. 01.03.2022

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA		
C.I.C-4		
44048		
Nr.	28 2	
Ziua	Luna	Anul 202 2
Anexe		

Doamna Primar,

Subsemnata, Cojocaru Ștefana, CNP
cu domiciliul în
în calitate de proprietară a terenului intravilan,
curți construite, în suprafață de 889 mp. din măsurători
și 890 mp. din acte, identificat cu nr. cadastral
211648, înscris în cartea funciară nr. 211648/Craiova,
situat în Mun. Craiova, Bdul. Dacia, Nr. 80D, Sud. Dolj,
(fost fundătura Stăncuț, nr. 15-15B), prin prezenta
vă aduc la cunoștință că sunt de acord cu
vânzarea terenului descris mai sus către
Primăria Craiova, conform normelor legate în
vigoare.

- atașat documente doveditoare

Cu stimă,

28.02.2022

Tel. 07
07

Doamnei Primar a Mun. Craiova.

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 211648 Craiova

Nr. cerere	219843
Ziua	04
Luna	11
Anul	2022

Cod verificare
100120716748



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:59114
Nr. cadastral vechi:22540/2

Adresa: Loc. Craiova, Bdul Dacia , Nr. 80D, Jud. Dolj, (fosta Fundatura Stancut, nr. 15-15B)

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	211648	Din acte: 890 Masurata: 889	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
51715 / 21/06/2012		
Act Notarial nr. Contract de donatie aut nr 1494, din 20/06/2012 emis de BNP FAURAR VIRGIL CLAUDIU;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) COJOCARU STEFANA	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

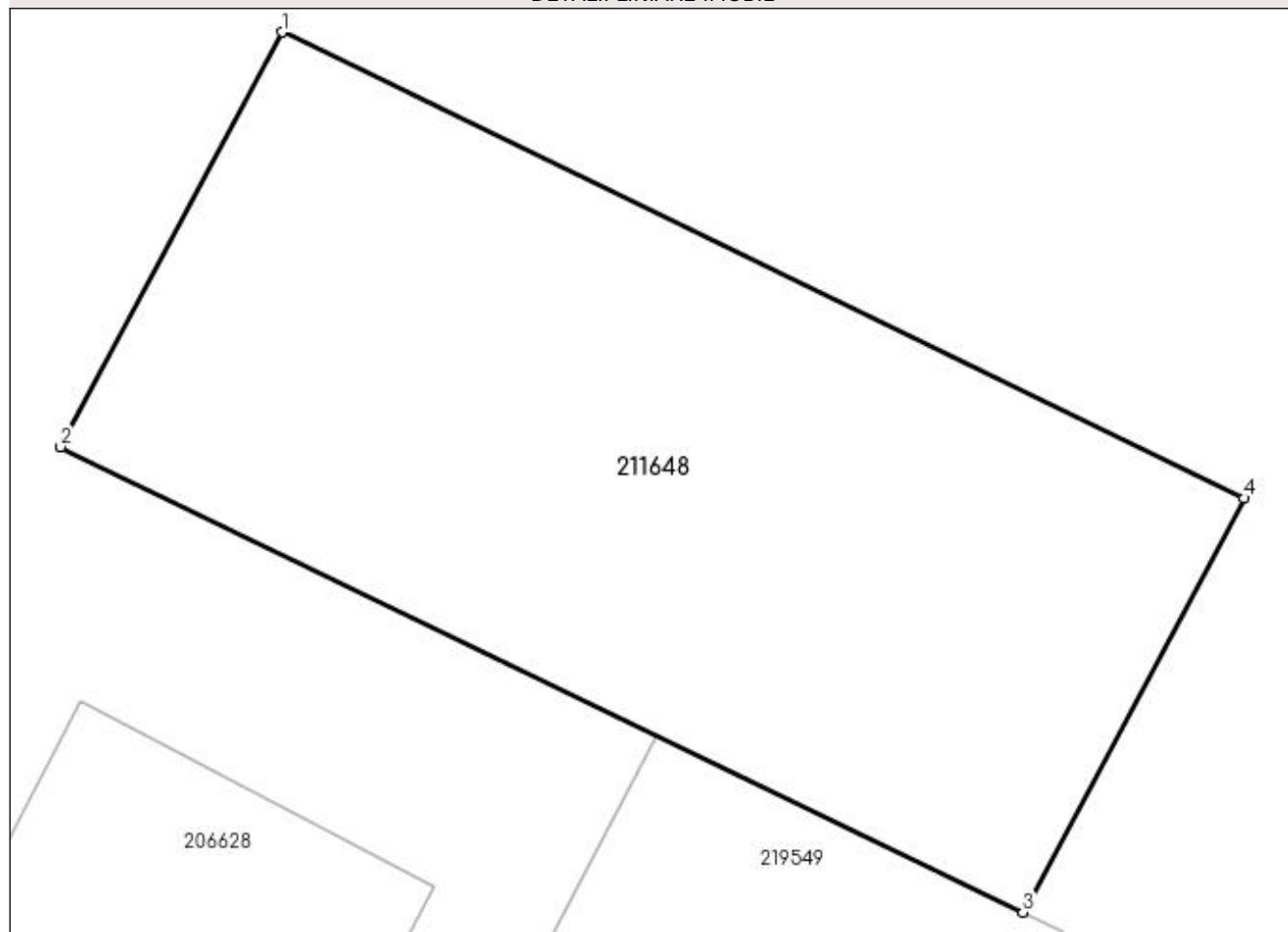
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
211648	Din acte: 890 Masurata: 889	

* 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	curti constructii	DA	Din acte: 890 Masurata: 889	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	19.776
2	3	45.0
3	4	19.748
4	1	45.0

**** 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. **193938** din **10.11.2022****CERTIFICAT DE URBANISM**Nr. **1939** din **10.11.2022****În scopul:** informare urbanistica în vederea instrairii**MUNICIPIUL CRAIOVA REPREZENTATA DE PRIMAR LIA OLGUTA
VASILESCU PRIN DELEGAT DIRECTOR EXECUTIV GILEA IONUT
CRISTIAN PENTRU COJOCARU STEFANA**

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. **193938** din **04/11/2022**
pentru imobilul - teren si/sau construcții - situat în județul **Dolj**, Municipiul **Craiova**,
satul **-**, sector **-**, cod poștal **-**, Bulevardul **Dacia**, nr. **80D**, bloc **-**, sc. **-**, et. **-**,
ap. **-** sau înscris în C.F. **UAT Craiova**, nr. **211648**, numărul topografic al parcelei
- sau identificat prin (3)
plan de situație, număr cadastral: 211648

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **-** faza **PUZ**,
aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local Craiova nr. **263/2009**

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 numitei Cojocaru Stefana conform extras C.F. nr. 211648/24.02.2022

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală a terenului - curți construcții

Destinația după P.U.Z. - amplasamentul se afla parțial în zona spații verzi amenajate și zona circulații
carosabile/parcaje

Suprafața terenului - 890,00mp din acte și 889,00mp din măsuratori

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

3. REGIMUL TEHNIC

Conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 263/2009 amplasamentul se afla situat partial în zona spatii verzi amenajate și zona circulației carosabile/parcaje.

Se propune -informare urbanistica în vederea instrairii.

Potrivit Legii nr. 135/2014 (...) pentru completarea art. 18 din Legea nr. 24/2007, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților " Terenurile înscrise în cartea funciara ca fiind în categoria curți-construcții, terenuri ce se afla în proprietatea privata a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spatii verzi, în sensul legii, decat după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în domeniu".

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

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
Iliuta Minaileanu

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

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

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

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

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apă - Compania de Apa Oltenia

☐ canalizare - Compania de Apa Oltenia

☐ alimentare cu energie electrica - CEZ - Distribuție Energie Oltenia

☐ alimentare cu energie termica - SC Termo Urban Craiova SRL

☐ S.C. CONPET

☐ S.N.P. PETROM

☐ Acord autentificat al proprietarilor perimetral afectați de funcțiune

d. 2. avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ gaze naturale - ENGIE - Distrigaz Sud Retele

☐ telefonizare - Orange Romania Cominications SA

☐ salubritate - SC Iridex Group Salubritate SRL

☐ transport urban - RAT Craiova

☐ Politia Rutiera

☐ Prime Telecom

Alte avize/acorduri:

☐ STGN Medias

☐ SNGN Romgaz Ploiesti

☐ TRANSELECTRICA

☐ S.C. Flash Lightning Service S.A.

☐ TERMOELECTRICA

☐ S.E. CRAIOVA 2

☐ RCS&RDS

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

d.4. Studii de specialitate:

e) ☐ Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

PRIMAR,
Lia Olga 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
Iliuta Minaileanu

și completările ulterioare

..... executării lucrărilor de construcții, cu modificările

**se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de până la data de

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

PRIMAR,

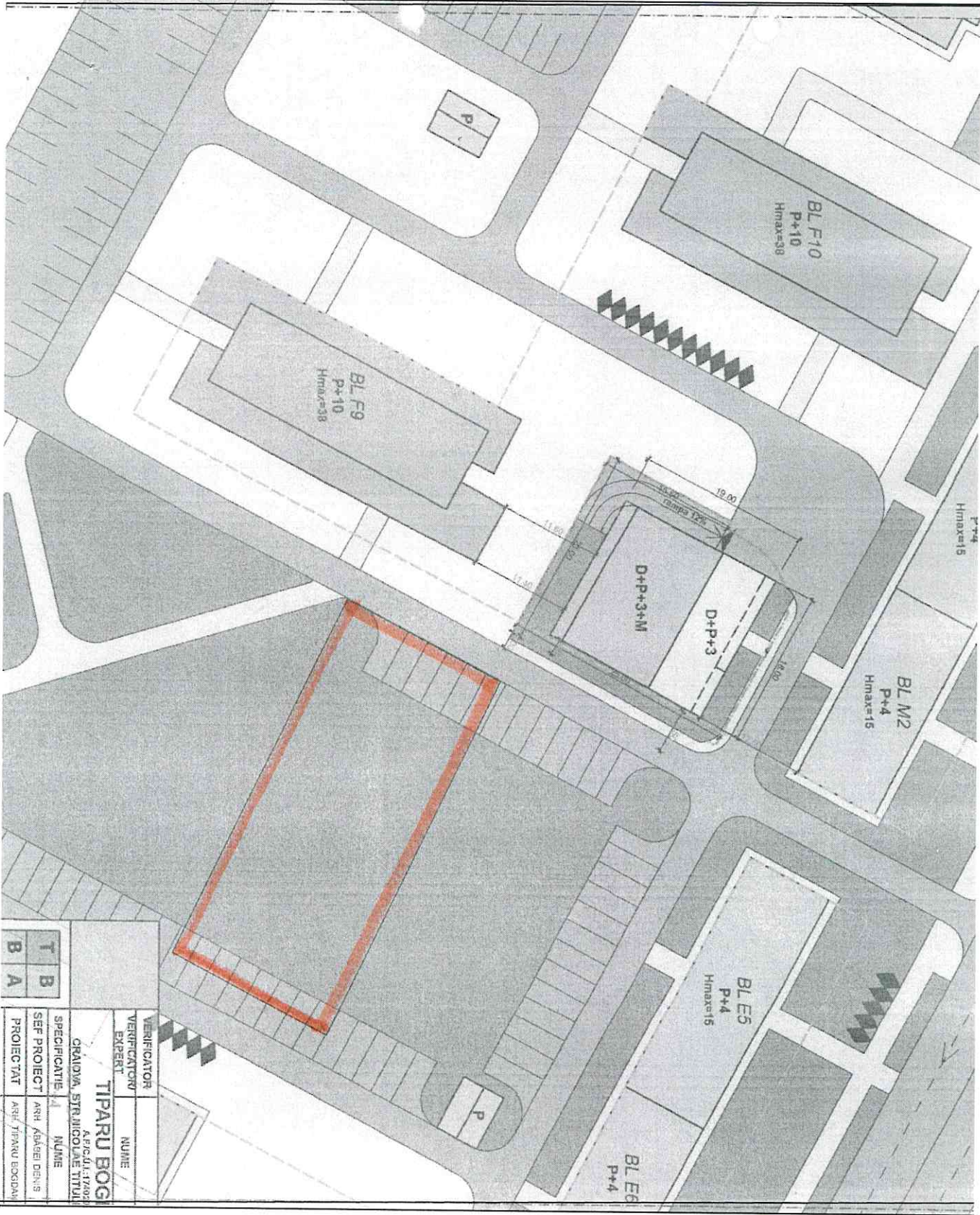
SECRETAR GENERAL,

ARHITECT SEF,

Data prelungirii valabilității

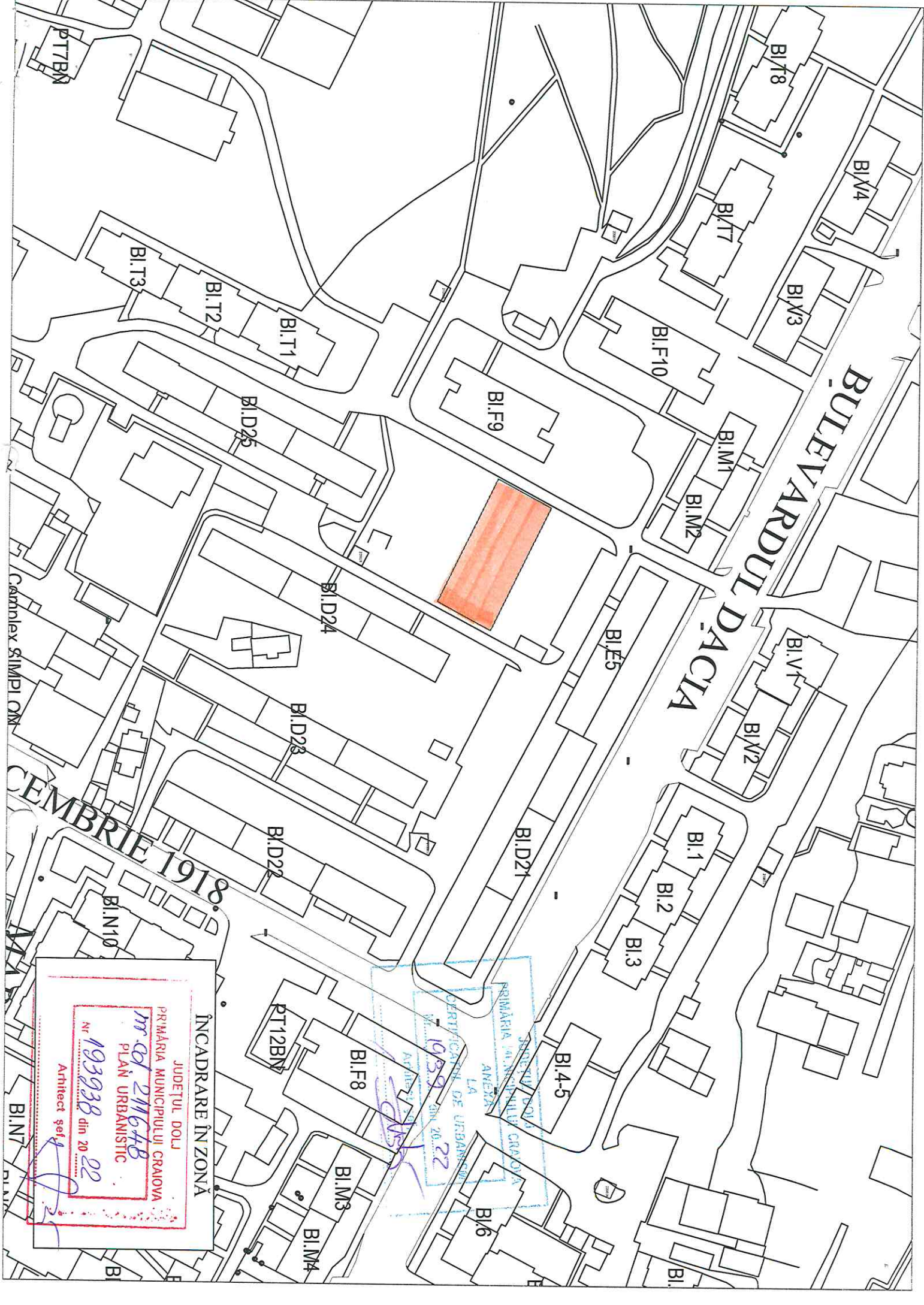
Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de



JUDEȚUL DOLOJ
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
 ANEXĂ
 LA
 CERTIFICATUL DE URBANISM
 Nr. 1939 din 20. 22
 Arhitect șef,
[Signature]

HCL nr. 263/2009
 JUDEȚUL DOLOJ
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
 m. ed. 211648
 PLAN URBANISTIC
 Nr. 193938 din 20. 22
 Arhitect șef,
[Signature]
 + PUZ Craiova



BULEVARDUL DĂCIA

CEMBRIE 1918

INCADRARE ÎN ZONĂ

JUDEȚUL DOLO

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

nr. 2116/48

PLAN URBANISTIC

Nr. 193938 din 20.02.22

Arhitect șef

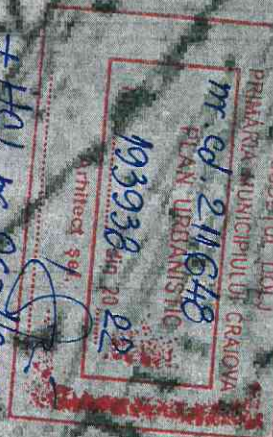
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

ANEXA LA

CERTIFICATUL DE URBANISM

nr. 193938 din 20.02.22

Extras PUG Craiova



+HOL nr. 263/2009

