

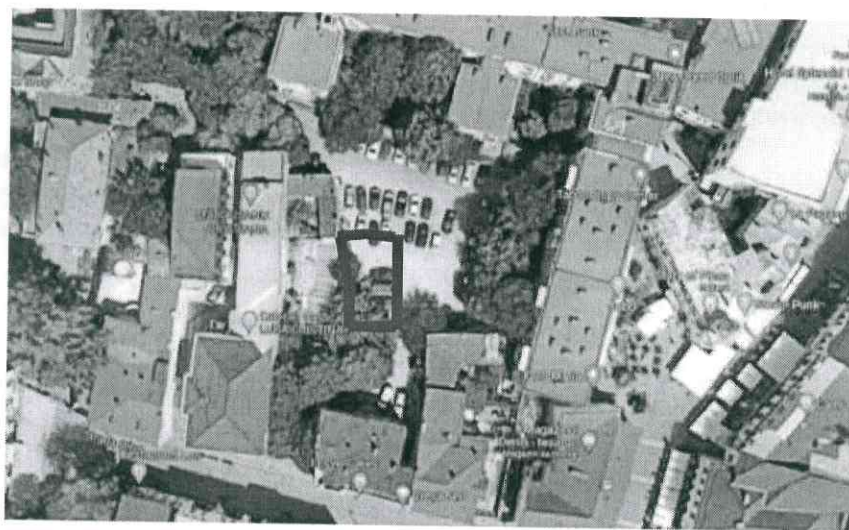
EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.. F16/693/2008: CUI 24317899 Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul Dolj. Tel: 0728977411; 0766444770 e-mail: pfablanariu@gmail.com		EVALUARI BUNURI MOBILE
	EVALUARI DE INTREPRINDERI		
Nr. raport	20221120505	din	05.12.2022
Nota de comanda	189081	din	27.10.2022

RAPORT DE EVALUARE

- PROPRIETATE IMOBILIARA -

C.I.C-12
 Nr. 213832
 Luna 12 Anul 2022

Imobil-teren (intravilan curti constructii), in suprafata de 432 mp, identificat cu nr. cad. 15404, inscris in cartea funciara nr. 227962 UAT Craiova, situat in Municipiul Craiova, str. Oltet, nr. 7A, 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 GUNESCU TUDOR MARILENA DANIELA

PROPRRIETAR: Persoana fizica GUNESCU TUDOR MARILENA DANIELA

Evaluator membru corporatist ANEVAR

Autorizatie ANEVAR nr. 10737

-2022-

SCRISOARE DE ÎNĂLȚARE

Catre:

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de Comanda nr. 189081 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), în suprafața de 432 mp, identificat cu nr. cad. 15404, înscris în cartea funciara nr. 227962 UAT Craiova, situat în Municipiul Craiova, str. Oltet, nr. 7A, județul 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 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 zona.*

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

Inspectia s-a efectuat în prezența reprezentantului beneficiarului.

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

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

783.002 lei, echivalent a 159.199 euro

(1.812,50 lei/mp, echivalent a 368,52 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, INSPECTIEI ȘI EVALUARII	8
1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUARII	8
1.7. SCOPUL EVALUARII	9
1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUARII	9
1.9. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUARII	9
1.9.1. Etapele parcurse în procesul de documentare	9
1.9.2. Documente de proprietate analizate	10
1.9.3. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare	10
1.9.4. Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat	10
1.9.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare	10
1.10. SURSELE DE INFORMARE	11
1.10.1 Informații preluate din literatura de specialitate	11
1.10.2 Informații din piața imobiliară	11
1.10.3 Alte surse de informații verificate	11
1.11. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	12
1.11.1 Ipoteze	12
1.11.2 Ipoteze speciale	13
1.12. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	13
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	13
2 PREZENTAREA DATELOR DE ÎNTRARE ÎN EVALUARE	14
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE	14
2.1.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluate	14
2.1.2. Descrierea juridică	15
2.1.3. Sarcini	15
2.1.4. Descrierea proprietății	15
3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE. STUDIUL DE VANABILITATE	17
3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE	17
3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	17
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	18
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	19
3.5. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	19
4 EVALUAREA PROPRIETĂȚII	20
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	20
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	21
4.2.1. Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului	21
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	23
ANEXE	24

SINTEZA EVALUARII

Evaluator	BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru
Client	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214
Utilizatori desemnati	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, si persoana fizica GUNESCU TUDOR MARILENA DANIELA
Proprietar	Persoana fizica GUNESCU TUDOR MARILENA DANIELA
Comanda/contract	Nota de comanda nr. 189081 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	432 mp, identificat cu nr. cad. 15404, inscris in cartea funciara nr. 227962 UAT Craiova
Adresa proprietatii	Municipiul Craiova, str. Oltet, nr. 7A, județul Dolj
Utilizare existenta	Spatiu verde si parcare auto neamenajata
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.

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

	Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022, care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare. Definiția valorii de piață, dată de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare (IVSC) în IVS- Cadrul general, care face obiectul Standardelor Internaționale de Evaluare 2013, este: <i>„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în părțile au acționat fiecare în cunoștiința de cauză, prudent și fără constrângere”.</i> Estimarea valorii de piață a terenului este detaliată în anexele prezentului raport
Observatii speciale	Suprafetele sunt luate din extrasul de carte funciara si documentele puse la dispozitie. In urma adresei nr. 96863 din 24.05.2022, intocmita de DIRECTIA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI. SERVICIUL DE URBANISM SI NOMENCLATURA STRADALA, prin care se comunica ca actualul proprietar a solicitat un certificat de urbanism pentru <i>construire locuinta unifamiliala si imprejmuire teren</i>. Directia de Urbanism a comunicat <i>“faptul ca in urma identificarii in teren a amplasamentului ce a facut obiectul solicitarii, s-a constatat ca acesta este impropriu construirii, o astfel de investitie putand genera situatii de disconfort locatarilor din zona si blocaje in trafic”</i>. De asemenea, in urma aceeasi adrese, Directia de Urbanism a propus <i>“posibilitatea evaluarii in vederea achizitionarii acestui teren, acesta fiind pretabil pentru amenajare spatii suplimentare de parcare sau spatiu verde in folosul populatiei rezidente in zona”</i> In Certificatului de Urbanism nr. 193935 din 14.11.2022, pus la dispozitie de client, se mentioneaza urmatoarele: Regimul economic: - Folosinta actuala a terenului – curti constructii - Destinatia dupa P.U.Z. - zona centrala si istorica, rezidentiala, regim continuu, fara caracter de reprezentare si partial spatiu verde public care se mentine si reamenajeaza Regimul tehnic: - Terenul este construibil in conditiile mentioante la pct.3 al prezentului certificat de urbanism In urma inspectiei s-a constatat ca terenul se afla invecinat: la est cu parcare betonata; la vest propr. privata-constructii si teren; la nord cu parcare betonata la sud cu spatiu verde.
Metode de evaluare Valori rezultate	Metoda comparatiilor directe 783.002 lei, echivalent a 159.199 euro (1.812,50 lei/mp, echivalent a 368,52 euro/mp)

LI CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

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

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

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

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

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

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 legislația în vigoare care reglementează activitatea de evaluare în România.

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

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

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETAR

Persoana fizică GUNESCU TUDOR MARILENA DANIELA

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

Comanda/contract : Nota de comanda nr. 189081 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 432 mp, identificat cu nr. cad. 15404, inscris in cartea funciara nr. 227962 UAT Craiova.

Adresa: Municipiul Craiova, str. Oltet, nr. 7A, județul Dolj

Utilizarea actuala: Spatiu verde si spatii de parcare, (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 SI METODOLOGIA EVALUARII

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

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

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

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

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în părțile au acționat fiecare în cunoștiința 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 NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII

1.9.1. Etapele parcurse în procesul de documentare

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

- Analiza documentelor și informațiilor primite de la solicitant/proprietar/destinar la momentul solicitării ferme sau cu ocazia inspecției, pentru evaluare proprietății imobiliare subiect;
- Preluarea informațiilor din teren cu ocazia inspecției – informații referitoare la proprietatea evaluată și 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. 189081 din 27.10.2022;
- Hotarire Consiliul Local al Municipiului Craiova nr. 562 din 27.10.2022;
- Referat aprobare nr. 175423 din 06.10.2022, al Direcției Patrimoniu;
- Raport nr. 175452 din 06.10.2022, 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. 178210 din 11.10.2022 al Direcției Juridice, Asistența de Specialitate și Contencios Administrativ;
- Contract de vânzare-cumpărare, încheiere autentificare nr. 666 din 18.09.2003;
- Încheiere nr. 47093 din 03.04.2017;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 227962, număr cerere 111976 din 16.06.2022;
- Adresa nr. 96863 din 24.05.2022, întocmită de DIRECTIA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI. SERVICIUL DE URBANISM SI NOMENCLATURA STRADALA;
- Adresa proprietari nr. 112216 din 20.06.2022;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 227962, număr cerere 219841 din 04.11.2022;
- Certificat de urbanism nr. 193935 din 14.11.2022, emis în scopul de informare urbanistică.

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

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

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

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

Standarde pentru utilizări specifice: SEV 400 Verificarea evaluării

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

– Nu este cazul.

1.9.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare

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

- Nu se cunosc alte vicii ascunse cu excepția celor menționate în mod expres în conținutul raportului de evaluare;

1.10. SURSELE DE INFORMARE

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

1.10.1. Informații preluate din literatura de specialitate

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

1.10.2. Informații din piața imobiliară

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

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

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

1.10.3. Alte surse de informații verificate

Informații postate în mediul online de diferite instituții publice:

- Lista monumentelor istorice din România actualizată, anexă la Ordinul Ministrului Culturii, nr. 2361/2010, publicat în Monitorul Oficial al României, anul 178 (XXII), Nr. 670 bis, vineri 1 octombrie 2010, având un caracter oficial și legal;² - **nu este cazul**;
- Listele imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic;³ - *Lista imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic încadrate în categorii de urgență* – **nu este cazul**;
- Harta riscurilor de inundații realizată conform prevederilor directivei 2007/60/CE⁴ - **nu este cazul**;
- Legislația în vigoare (Codul Administrativ din 03.07.2019, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare, documente puse la dispoziție de proprietar).

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

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

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

1.11. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

1.11.1. Ipoteze

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

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

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

1.11.2. Ipoteze speciale

Nu este cazul.

1.12. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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

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

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

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

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

1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,

Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat

Blănariu Mihail-Dumitru



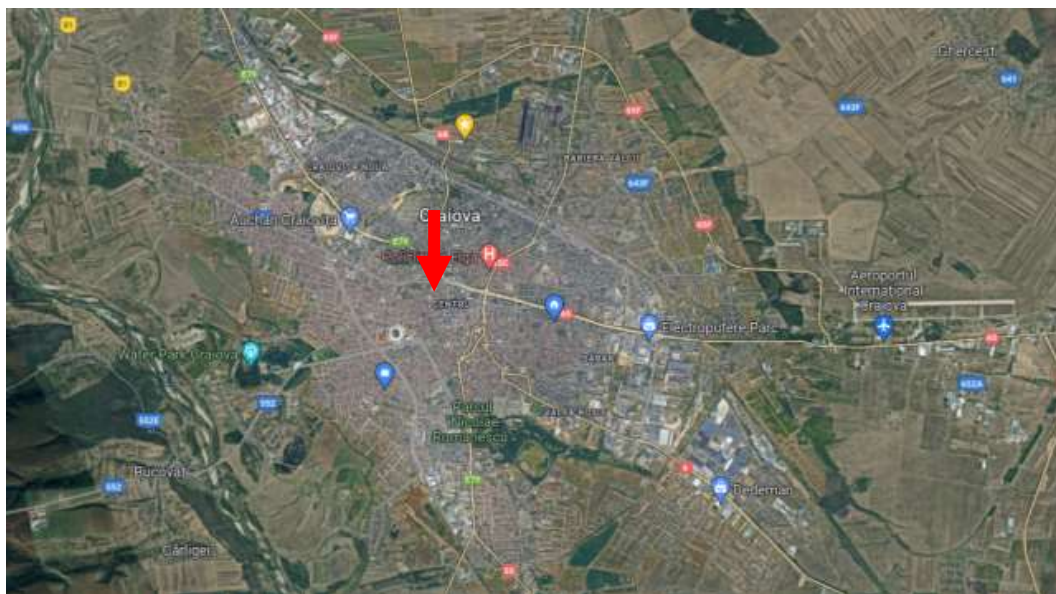
2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE IN EVALUARE

2.1. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE EVALUATE

2.1.1. Identificarea proprietatii imobiliare evaluata

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara formata din teren intravilan curti constructii, in suprafata de 432 mp, identificat cu nr. cad. 15404, inscris in cartea funciara nr. 227962 UAT Craiova, situat in Municipiul Craiova, str. Oltet, nr. 7A, 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.

Suprafețele sunt luate din extrasul de carte funciara și documentele puse la dispoziție.

În urma adresei nr. 96863 din 24.05.2022, întocmită de DIRECTIA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI. SERVICIUL DE URBANISM SI NOMENCLATURA STRADALA, prin care se comunica ca actualul proprietar a solicitat un certificat de urbanism pentru *construire locuinta unifamiliala si imprejurimii teren*. Directia de Urbanism a comunicat *“faptul ca în urma identificării în teren a amplasamentului ce a făcut obiectul solicitării, s-a constatat ca acesta este impropriu construirii, o astfel de investiție putând genera situații de disconfort locatarilor din zona și blocaje în trafic”*. De asemenea, în urma aceeși adrese, Directia de Urbanism a propus *“posibilitatea evaluării în vederea achiziționării acestui teren, acesta fiind pretabil pentru amenajare spații suplimentare de parcare sau spațiu verde în folosul populației rezidente în zona”*

În Certificatul de Urbanism nr. 193935 din 14.11.2022, pus la dispoziție de client, se menționează următoarele:

3. Regimul economic:

- Folosința actuală a terenului – curți construcții
- Destinația după P.U.Z. - zonă centrală și istorică, rezidențială, regim continuu, fără caracter de reprezentare și parțial spațiu verde public care se menține și reamenajează

4. Regimul tehnic:

- Terenul este construibil în condițiile menționate la pct.3 al prezentului certificat de urbanism

În urma inspecției s-a constatat că terenul se afla învecinat cu: la est cu parcare betonată; la vest propr. Private-construcții și teren; la nord cu parcare betonată la sud cu spațiu verde..

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

Zona de amplasare Municipiul Craiova, str. Oltet, nr. 7A, în spatele blocului 150, zona Ultracentrală

Artere importante de circulație prin apropiere Pietonal: str. Oltet și str. A.I. Cuza
Auto: str. Oltet și str. A.I. Cuza
Calitatea rețelelor de transport: asfaltate

Caracterul edilitar al zonei Tipul zonei: rezidențială-comercială
Utilități edilitare 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

Gradul de poluare al zonei Corespunzător traficului auto

Ambient Liniștit

Descrierea terenului

Nr. cad. 15404

Carte funciara 227962 UAT Craiova

Suprafata 432 mp

Categorie teren Intravilan curti constructii

Utilizare existenta Spatiu verde si spatii parcare

Deschidere Fara

Vecinatati La nord: parcare betonata
La sud: spatiu verde
La est: parcare betonata
La vest: prop. Private constructive si teren

Concluzii in urma inspectiei Terenul este liber de constructii, si acoperit cu vegetatie si parcare betonata

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 ultracentrală a mun. Craiova, zona Centrului istoric. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona ultracentrală al mun. Craiova

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

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

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

3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE

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

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

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

Localizare: Municipiul Craiova este situat în sudul României, pe malul stâng al Jiului, la ieșirea acestuia din regiunea deluroasă, la o altitudine cuprinsă între 75 și 116 m. Craiova face parte din Câmpia Română, mai precis din Câmpia Olteniei care se întinde între Dunăre, Olt și podişul 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	1.000 mp	569,90 euro/mp	Craiova, str. Imp Traian
2	Oferta	Teren intravilan- rezidential	400 mp	625,00 euro/mp	Craiova, str. Eroilor
3	Oferta	Teren intravilan-	545 mp	458,72 euro/mp	Craiova, Craiovita
4	Oferta	Teren intravilan-comercial	600 mp	550,00 euro/mp	Craiova, Parc Cornitoiu
5	Oferta	Teren intravilan- rezidential	370 mp	550,00 euro/mp	Craiova, Brazda lui Novac, intre blocuri
6	Oferta	Teren intravilan- rezidential	409 mp	489,00 euro/mp	Craiova, Valea Rosie
7	Oferta	Teren intravilan- rezidential	620 mp	400,00 euro/mp	Craiova, Calea Severinului-groapa, intra blocuri

În urma analizei ofertelor existente pe piață, în grila de calcul au fost selectate ofertele nr. 2, 3, 4, 5, ce au diferențe mai mici față de proprietatea subiect, eliminând extremele.

3.4. CEREREA SOLVABILĂ

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

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

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

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

3.5. ECHILIBRU PIETEI. PREVIZIUNI

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

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

4 EVALUAREA PROPRIUZISA

4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

Analiza se efectueaza intr- una din urmatoarele situatii:

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

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

Utilizarile probabile in mod rezonabil

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

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

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

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

permisa legal: In urma adresei nr. 96863 din 24.05.2022, intocmita de DIRECTIA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI. SERVICIUL DE URBANISM SI NOMENCLATURA STRADALA, prin care se comunica ca actualul proprietar a solicitat un certificat de urbanism pentru *construire locuinta unifamiliala si imprejmuire teren*. Directia de Urbanism a comunicat *“faptul ca in urma identificarii in teren a amplasamentului ce a facut obiectul solicitarii, s-a constatat ca acesta este impropriu construirii, o astfel de investitie putand genera situatii de disconfort locatarilor din zona si blocaje in trafic”*. De asemenea, in urma aceeasi adrese, Directia de Urbanism a propus *“posibilitatea evaluarii in vederea achizitionarii acestui teren, acesta fiind pretabil pentru amenajare spatii suplimentare de parcare sau spatiu verde in folosul populatiei rezidente in zona”*

In Certificatului de Urbanism nr. 193935 din 14.11.2022, pus la dispozitie de client, se mentioneaza urmatoarele:

5. Regimul economic:

- Folosinta actuala a terenului – curti constructii

- Destinația după P.U.Z. - zona centrală și istorică, rezidențială, regim continuu, fără caracter de reprezentare și parțial spațiu verde public care se menține și reamenajează

6. Regimul tehnic:

- Terenul este constructibil în condițiile menționate la pct.3 al prezentului certificat de urbanism

În urma inspecției s-a constatat că terenul se află învecinat cu: la est cu parcare betonată; la vest proprietate privată-construcții și teren; la nord cu parcare betonată la sud cu spațiu verde

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

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

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

4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE

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

Pentru a estima valoarea terenului liber, evaluatorul poate folosi diferite metode, precum: comparația directă; extracția de pe piață; alocarea (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. Această 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 tehnică de comparare, se va utiliza comparația directă, tehnica procentuală. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile, prin cuantificarea corecțiilor.

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

proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru 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 7 oferte identificate, verificate și existente pe piață, existente pe piață, în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect; un număr de comparabile, poziționate ca mai jos, au fost analizate comparativ cu proprietatea subiect:



Proprietatea subiect este marcată în culoare albastră, ofertele analizate sunt prezentate în culoare roșie. Comparabilele sunt prezentate în anexa 1.1. Grila de piață și explicarea ajustărilor sunt prezentate în Anexa 1.2. Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 1 (are cea mai mică ajustare totală brută). Având în vedere aceste ajustări și detaliile de calcul din Anexa 1.2. din această secțiune, estimăm că **valoarea de piață a terenului este 159.199 euro, echivalent a 368,52 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:

783.002 lei, echivalent a 159.199 euro

(1.812,50 lei/mp, echivalent a 368,52 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)	469 mp	400 mp	545 mp	600 mp	370 mp	409 mp
Preț (Euro)	?	250.000 euro	250.000 euro	330.000 euro	203.500 euro	200.000 euro
Preț (Euro/mp)		625,00 euro/mp	458,72 euro/mp	550,00 euro/mp	550,00 euro/mp	489,00 euro/mp
Localizare	Craiova, str. A.I.Cuza, nr. 46A, jud. Dolj	Craiova, str. Eroilor, langa Parcul Romanescu, jud. Dolj	Craiova, Craiova Noua, jud. Dolj	Craiova, zona Parc Cornitoiu, jud. Dolj	Craiova, Brazda lui Novac, inters. 1 Decembrie 1918 cu str. Doljului, jud.	Craiova, Valea Rosie, 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. A.I. Cuza	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	Nu	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						
Pret de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	625,0	458,7	550,0	550,0	489,0
Tipul tranzactiei		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-93,8	-68,8	-82,5	-82,5	-73,3
Pret ajustat (EUR/mp)		531,3	389,9	467,5	467,5	415,6
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		531,3	389,9	467,5	467,5	415,6
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		531,3	389,9	467,5	467,5	415,6
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		531,3	389,9	467,5	467,5	415,6
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		531,3	389,9	467,5	467,5	415,6
Conditii 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
Pret ajustat (EUR/mp)		531,3	389,9	467,5	467,5	415,6
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII						
Localizare	Craiova, str. Oltet, nr. 7A, intre blocuri, jud. Dolj	Craiova, str. Eroilor, langa Parcul Romanescu, jud. Dolj	Craiova, Craiova Noua, jud. Dolj	Craiova, zona Parc Cornitoiu, jud. Dolj	Craiova, Brazda lui Novac, inters. 1 Decembrie 1918 cu str. Doljului,	Craiova, Valea Rosie, jud. Dolj
Ajustare (%)		-5%	15%	5%	5%	15%
Ajustare (EUR/mp)		-26,6	58,5	23,4	23,4	62,3
Pret ajustat (EUR/mp)		504,7	448,4	490,9	490,9	478,0
Acces	La str. Oltet	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
Pret ajustat (EUR/mp)		504,7	448,4	490,9	490,9	478,0
Suprafata (mp)	432	400	545	600	370	409
Ajustare (%)		-3%	7%	9%	-6%	-2%
Ajustare (EUR)		-13,3	30,7	45,4	-27,2	-8,9
Pret ajustat (EURO)		491,4	479,1	536,3	463,7	469,1
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
Pret ajustat (EUR/mp)		491,4	479,1	536,3	463,7	469,1
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
Pret ajustat (EUR/mp)		491,4	479,1	536,3	463,7	469,1
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)		-122,8	-119,8	-134,1	-115,9	-117,3
Pret ajustat (EUR/mp)		368,5	359,3	402,2	347,8	351,8
Altele/Constructii demolabile etc	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		368,52	359,32	402,20	347,78	351,84
ajustare totală netă (EUR/mp)		-162,7	-30,6	-65,3	-119,7	-63,8
ajustare totală netă (%)		-26%	-7%	-12%	-22%	-13%
ajustare totală brută (EUR/mp)		162,73	208,96	202,83	166,47	188,50
ajustare totală brută (%)		26%	46%	37%	30%	39%
Proprietatea comparabila 1 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)						
VALOARE DE PIATA UNITARA	368,52	EUR/mp		4,9184		
	1.812,50	LEI/mp				
VALOARE DE PIATA TOTALA	159.199	EUR				
	783.002	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	
	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	
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%	
Condiții de piata						
Condițiile de piata indica diferentele între 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 similar	Comp 2 similar	Comp 3 similar	Comp 2 similar	Comp 3 similar	
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	
Procent ajustare aplicat	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 mai buna	Comp 2 mai slaba	Comp 3 mai slaba	Comp 2 mai slaba	Comp 3 mai slaba	
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva	
Procent ajustare aplicat	-5%	15%	5%	5%	15%	
S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ in functie de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare						
Acces						
Drumul de acces spre proprietati sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu acces auto usor si drumuri asfaltate, cumparatorii platesc mai mult.						
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similar	Comp 2 similar	Comp 3 similar	Comp 2 similar	Comp 3 similar	
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	
Procent ajustare aplicat	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 mai mica	Comp 2 mai mare	Comp 3 mai mare	Comp 2 mai mica	Comp 3 mai mica	
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva	ajustare negativa	ajustare negativa	
Procent ajustare aplicat	-3%	7%	9%	-6%	-2%	
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 proprietati 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 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara	
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	
Procent ajustare aplicat	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 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara	
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	
Procent ajustare aplicat	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 similare	Comp 2 similare	Comp 3 similare	Comp 2 similare	Comp 3 similare	
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	
Procent ajustare aplicat	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. S-a ajustat pozitiv comparabilele 1 si 3 intrucat utilitatile sunt in zona.						
Utilizare						
Piata recunoaste ca exista un surplus de valoare pentru loturile de teren intravilan curti constructii amplasate intr-o zona cu potential comercial/servicii fata de cele ce au o categorie de folosinta diferita (Altere/arabil etc), conform CMBU.						
Comparabila vs Subiect	Comp 1 superioara	Comp 2 superioara	Comp 3 superioara	Comp 2 superioara	Comp 3 superioara	
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa	
Procent ajustare aplicat	-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.						
Alte/Constructii demolabile etc						
In functie de alte aspecte, vecinatati, starea terenului diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care sunt situate in zone defavorabile, vecinatati inferioare unor zone rezidentiale/comerciale, cumparatorii platesc mai putin. De asemenea, in functie de existenta unor constructii aflate in diferite stadii de executie, diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care necesita cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren construibil, cumparatorii platesc mai putin.						
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similar	Comp 2 similar	Comp 3 similar	Comp 2 similar	Comp 3 similar	
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	
Procent ajustare aplicat	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 listing for a plot of land. The main image is a photograph of a residential street with a white building and a red car. The title of the listing is "Teren 1000mp /17.5ml Imparatul traian Certificat urbanism Bloc". The price is listed as "569 900 €". The location is "Craiova, Dăb". The listing is marked as "PRIVAT" and includes a profile picture of Gabriel Rađu. There are buttons for "Sunt vânzătorul" and "Trimite mesaj". The description mentions that the plot is situated on a street named Imparatul Traian and is certified for urbanism.

2. <https://www.imoradar24.ro/anunturi/400-mp-teren-vanzare-craiova-4570277>

The screenshot shows an imoradar24.ro listing for a plot of land. The main image is a photograph of a plot of land. The title of the listing is "Teren intravilan 400 mp , strada Eroilor". The price is listed as "250.000 €". The location is "Craiova". The listing includes a "BLITZ" badge and a "Credite ipotecare" button. The description mentions that the plot is situated on a street named Eroilor and is certified for urbanism.

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

imobiliare.ro Adoptare Construire

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

Teren constructibil P + 2 + M, 545 mp, Craiovită Nouă 545 mp **250.000 €**

Craiova, zona Craiovită Nouă - Vest/centru



BLITZ
BLITZ CRAIOVA

Trmite mesaj

0351 455 333
Apelabil gratuit

imobiliare.ro

Teren constructibil P + 2 + M, 545 mp, Craiovită Nouă
Craiova, zona Craiovită Nouă - Vest/centru

BLITZ
BLITZ CRAIOVA

Trmite mesaj

0351 455 333
Apelabil gratuit

imobiliare.ro

Descriere

BLITZ vă propune spre vânzare un teren constructibil cu regim de P + 2 + M, PCT 35%, în Craiovită 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, portofoliul și fiind un loc de accesat/vizitat de un număr mare de persoane.

BLITZ 76386TV

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

imobiliare.ro Adoptare Construire

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

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

Craiova, zona George Enescu - Vest/centru



BLITZ
BLITZ CRAIOVA

Trmite mesaj

0351 455 333
Apelabil gratuit

imobiliare.ro

Descriere

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

BLITZ 86038TV

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

Teren construcții de vânzare 203.500 €

Craiova, zona Braștilor, Vali Novac - Vezi hartă

Proprietatea este în vânzare fără poze

Cerți poze în versiunea AI

0765 004 990
Apelabil din orice

Stefan
proprietar

Trimitte mesaj

Imobiliare.ro

Descriere

Vând teren în cartierul Braștilor Vali Novac cu deschidere la 2 străzi.
Suprafața 370 mp. Deschidere 11 m.
Zona, într-o trecuță. În aprox. 100 m (stânga) intersecție strada Drăgășel cu strada 1 Decembrie.
Mai multe informații la telefon.
Preț 350 euro/mp.
Informații și fotografii pe site sau telefon.

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

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

storia Real Estate [Anunțuri](#) [Anunțuri rezidențiale](#) [Companii](#) [Blog](#) [Creditare](#) [Certificat de bănește](#) [Contul meu](#) [Adaugă anunț](#)

[Înapoi la listă](#) [Teren de vânzare](#) [Doj](#) [Craiova \(comună\)](#) [Craiova](#) [409 mp teren intravilan Valea Rosie](#)



409 mp teren intravilan Valea Rosie 200 000 €
489 €/mp

[Doj \(Județul\)](#) [Craiova \(Județul\)](#) [Craiova \(Județul\)](#)

Rata estimată: 4.340 RON/lună	Anchetă: 148.500 RON (15%)	Perioada de plată: 50 ani	Folosește calculatorul de rate
----------------------------------	-------------------------------	------------------------------	--

Prezentare generală

Suprafață	409 mp	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 urbanistic pentru locuințe individuale și colective cu caracter urban și servicii de interes general spații comerciale, birouri cu regim înalt P+2+M, POF 35%, CUF 1,50.

Ita
Agentie
0741 141 627

+40

Sun interesat de aceasta proprietate și aș dori să obțin mai multe informații înainte de a efectua o vizită. Multumesc!

[Trimitte mesaj](#)

[Salvare la Favorite](#)

Raport text

Agentie imobiliara
[supramanifestarea](#)

741 [afisarea tuturor](#)

Harti Coada nr 99 bloc M54 apt.
Craiova, Doj (Județul)

[Vezi toate ofertele](#)

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

Teren de Vanzare • Drlj • Craiova continut • Craiova • Teren zona Severinului Groapa 620 mp între blocuri



275

Mihail Dumitru
Agent
0766 549 368

Numara call

Email

+40 - Numaratia de stat

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

100 € 2000

Salveaza la Favorite Contact

620 mp **248 000 €**

Salveaza la Favorite Contact

Rata estimata: 3.383 RON / luna

Avanz: 184.540 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Raportarea

Prezentare generala

Suprafata	620 mp	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	fara informatie	Securitate	fara informatie
Vizionare la distanta	fara informatie	Tip vanzator	agentie

Descriere

Se vinde teren în oraș pe Severinului zona semafoarelor de la groapa are o suprafață de 620 mp,destinat diverselor constructii,spatii comerciale,casa,bloc etc. preț 400 € /mp cu acte în regula inclusiv certificat de urbanism detaliu suplimentare whatsapp sau la nr 0766549368...Comision agentie 2%

Agentie imobiliara
Mihail Dumitru



766 oferte imobiliare

Romania, Ploesti, Craiova, Drlj (zona)

Viziteaza oferta

3.2. Comparabile selectate

COMPARABILA 1

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/400-mp-teren-vanzare-craiova-4570277>

The screenshot shows a real estate listing on the imoradar24.ro website. The main image is a photograph of a green, wooded plot of land. To the right of the image is a blue sidebar with the 'BLITZ' logo and a yellow button that says 'Vizualizează pe imobiliare.ro'. Below the image, the text reads 'Agenție 250.000 €' and '4 luni în urmă'. The title of the listing is 'Teren intravilan 400 mp, strada Eroilor'. Below the title, there are links for 'Detalii' and a yellow button that says 'Credit ipotecar, comision 0, Vizit detalii'. A table provides technical details: 'Preț / m²: 625 €', 'Suprafață utilă: 400 m²', 'Clasificare teren: Intravilan', 'Tip terenuri: Construcții'. A 'Descriere' section follows, stating that BLITZ offers a 400 mp plot with 100 mp of access to the street, and that the plot is suitable for construction in a residential area near Parcul Nicolae Romanescu, Mythen, and various medical cabinets. The listing is dated 'Publicat pe: 24.06.2022' and 'Actualizat pe: 16.07.2022'.

COMPARABILA 2

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

The screenshot shows a real estate listing on the imobiliare.ro website. The main image is a photograph of a large, sandy plot of land with some trees in the background. To the right of the image is a red sidebar with the 'BLITZ' logo and a red button that says 'Trimit mesaj'. Below the image, the text reads 'Teren constructibil P + 2 + M, 545 mp, Craiova Nouă' and '250.000 €'. The title of the listing is 'Teren constructibil P + 2 + M, 545 mp, Craiova Nouă'. Below the title, there are links for 'Craiova, zona Craiova Nouă - Vezi hartă' and a red button that says 'Trimit mesaj'. A 'Descriere' section follows, stating that BLITZ proposes a 545 mp plot with a P + 2 + M layout, suitable for construction in a residential area. The listing is dated 'Publicat pe: 24.06.2022' and 'Actualizat pe: 16.07.2022'.

COMPARABILA 3

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

imobiliare.ro Adaptare Cartuș nou

[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 oricând

BLITZ
BLITZ CRAIOVA

[Trimite mesaj](#)

Descriere

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

BLITZ 866587V

COMPARABILA 4

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

imobiliare.ro Adaptare Cartuș nou

[Anunțuri imobiliare](#) > [Terenuri construite de vânzare](#) > [Terenuri construite de vânzare în Craiova](#) > [Zona Braza Lui Novac](#)

Teren construcții de vânzare **203.500 €**

[Craiova, zona Braza Lui Novac](#) - [Vezi hartă](#)

0765 004 990
Apelabil oricând

Stefan
proprietar

[Trimite mesaj](#)

Descriere

Vând teren în cartierul Braza Lui Novac cu deschidere la 2 străzi.
Suprafața 370 mp. Deschidere 11 m.
Zona între bănci, la aprox. 500 m de intersecția străzii Șorțului cu strada 1 Decembrie.
Mai multe informații la telefon.
Preț 550 euro/mp.
Informații și fotografii pe oă sau telefon.

COMPARABILA 5

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

storia

Deschide

Anunturi

Anunțuri rezidențiale

Companii

Blog

Credite

Cartica de bătăie

Contul meu

Adauga anunt

Inapoi la lista

Teren de Vanzare

Doj

Crăiova (comuna)

Crăiova

409 mp teren intravilan Valea Rosie



1/1

ica

Agentia

0741 141 627

Rețetă sal?

Imag?

+40

Numărul tău de telefon?

Sunt interesat de această proprietate și aș dori să obțin mai multe informații înainte de a efectua o vizită. Mulțumesc!

1210-2008

Salveaza la Favorite

Contact

Trăiește încredut

Salveaza la Favorite

Raporteaza

409 mp teren intravilan Valea Rosie

200 000 €

499 €/mp

Rata estimată: 4.349 RON/lună

Anchetă: 148.500 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

Folosește calculatorul de crește

Prezentare generala

Suprafață

409 mp

Tip teren

teren intravilan

Localitate

Care informații

Scurtă descriere

Care informații

Vizionare la distanță

Care informații

Tip vânzător

agentie

Agentie imobiliara

supremamobiliara

741 ofițerul romanul

Henri Coandă nr 59 bloc M53 ap4, Crăiova, Dolj (localitate)

Vezi toate ofertele

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 înaltim P+2+M, POT 35%, CUI 1,50

Pagina 35

Anexa 4 Documente de proprietate.

- Nota de Comanda nr. 185770 din 27.10.2022;
- Hotarire Consiliul Local al Municipiului Craiova nr. 560 din 27.10.2022;
- Referat aprobare nr. 177948 din 11.10.2022, al Directiei Patrimoniu;
- Raport nr. 177962 din 11.10.2022, 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. 178220 din 11.10.2022 al Directiei Juridice, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ;
- Adresa nr. 39229 din 21.02.2022, intocmita de DIRECTIA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI. SERVICIUL DE URBANISM SI NOMENCLATURA STRADALA;
- Adresa proprietari nr. 129603 din 19.07.2022;
- Dispozitia Primaria Municipiului Craiova nr. 3018 din 2008;
- Act de dezmembrare si contract de vanzare – cumparare, incheiere autentificare nr. 14.09.2010;
- Contract de vanzare, incheiere autentificare nr. 4014 din 14.10.2021;
- Incheiere nr. 246631 din 15.10.2021;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 203863, numar cerere 21903 din 08.02.2022
- Certificat de nomenclatura stradala nr 4319 din 01.11.2021;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 203863, numar cerere 219841 din 04.11.2022;
- Certificat de urbanism nr. 193945 din 10.11.2022, emis in scopul de informare urbanistica



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 189081/ 2022

Notă Comandă

Prin HCL nr.562/2022 se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a **imobilului teren, în suprafață de 432 mp., situat în municipiul Craiova, str.Olteț, nr.7A, înscris în Cartea Funciară nr.227962 Craiova,,** identificat conform planului de amplasament și delimitare și a planului de încadrare în zonă, prevăzute în anexele nr.1 și 2 care fac parte integrantă din hotărâre.

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

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

PCT. 32

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

Lista de difuzare a documentului:

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

HOTĂRÂREA NR. _____
privind cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului-teren
situat în str.Olteț, nr.7A

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.175423/2022, raportul nr.175452/2022 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.178210/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului-teren situat în str.Olteț, nr.7A;

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 432 mp., situat în municipiul Craiova, str.Olteț, nr.7A, înscris în Cartea Funciară nr.227962 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 432 mp, situat în Craiova, Str. Olteț, nr.7A, înscris Cartea Funciară nr. 227962 UAT Craiova

Prin adresa nr. 96863/2022 Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului ne informează că prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Craiova sub nr. 79453/21.04.2022 se solicită Certificat de Urbanism pentru ”construire locuinta unifamiliala P+1 și împrejmuire teren” .

De asemenea în adresa menționată mai sus este specificat faptul că în urma verificărilor a fost identificat imobilul - teren proprietate particulară, situat în Craiova, Str. Olteț, nr. 7A și s-a constatat că acesta este impropriu construirii, o astfel de investiție putând genera situații de disconfort locatarilor din zonă și blocaje în trafic.

Având în vedere cele de mai sus este oportună inițierea unui proiect de hotărâre privind cumpărarea (achiziționarea) de către Municipiul Craiova a imobilului - teren în suprafață de 432 mp, situat în Craiova, Str. Olteț, nr. 7A, (fost Str. Buzesti, nr. 6-8), jud. Dolj, înscris Cartea Funciară nr. 227962 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. 175452/06.10.2022

Avizat,
Primar
Lia Olguța VASILESCU

RAPORT

privind cumpărarea (achiziționarea) de către Municipiul Craiova, a imobilului - teren în suprafață de 432 mp, situat în Craiova, Str. Olteț, nr. 7A, înscris Cartea Funciară nr. 227962 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 432 mp, situat în Craiova, Str. Olteț, nr. 7A, (fost Str. Buzesti, nr. 6-8), jud. Dolj, înscris Cartea Funciară nr. 227962 UAT Craiova”.

Prin adresa nr. 96863/2022 Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului ne informează că prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Craiova sub nr. 79453/21.04.2022 se solicită Certificat de Urbanism pentru ”construire locuința unifamilială P+1 și împrejmuire teren”.

De asemenea în adresa menționată mai sus este specificat faptul că în urma verificărilor a fost identificat imobilul - teren proprietate particulară, situat în Craiova, Str. Olteț, nr. 7A și s-a constatat că acesta este impropriu construirii, o astfel de investiție putând genera situații de disconfort locatarilor din zonă și blocaje în trafic.

Având în vedere cele de mai sus și în conformitate cu Referatul de aprobare nr. 175423/06.10.2022 este oportună inițierea unui proiect de hotărâre privind cumpărarea (achiziționarea) de către Municipiul Craiova a imobilului - teren în suprafață de 432 mp, situat în Craiova, Str. Olteț, nr. 7A, (fost Str. Buzesti, nr. 6-8), jud. Dolj înscris Cartea Funciară nr. 227962 UAT Craiova, teren ce este pretabil amenajării unui loc de joacă, a unor spații suplimentare de parcare sau spațiu verde.

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

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Craiova cu nr. 112216/2022, Gunescu-Tudor Marinela-Daniela, proprietar al imobilului – teren, conform Contract de Vânzare Cumpărare autentificat sub nr. 666/18.09.2003, în suprafață de 432 mp, situat în Craiova, Str. Olteț, nr. 7A, (fost Str. Buzesti, nr. 6-8), jud. Dolj înscris Cartea Funciară nr. 227962 UAT Craiova își exprimă acordul prealabil privind vânzarea către Municipiul Craiova a imobilului – teren menționat mai sus.

În conformitate cu dispozițiile art. 129 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

Față de cele prezentate, în temeiul dispozițiilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b) și alin. 14, art.

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

1. Cumpărarea (achiziționarea) de către Municipiul Craiova a imobilului - teren în suprafață de 432 mp Craiova, Str. Olteț, nr. 7A, înscris Cartea Funciară nr. 227962 UAT Craiova, identificat conform plan de amplasament și delimitare – anexa 1 parte integrantă la prezentul raport și plan încadrare în zonă – anexa 2 parte integrantă la prezentul raport.

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

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

4. Cheltuielile ocazionate pentru perfectarea actelor notariale și efectuarea procedurilor de 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 SI DELIMITARE

scara 1:500

Judetul DOLJ

Unitatea administrativ-teritoriala CRAIOVA

Adresa corpului de proprietate:

str. Oltet, nr.7A, (fost str. Buzesti nr. 6-8)

Nr. cadastral provizoriu

15404

Numele si prenumele proprietarilor:

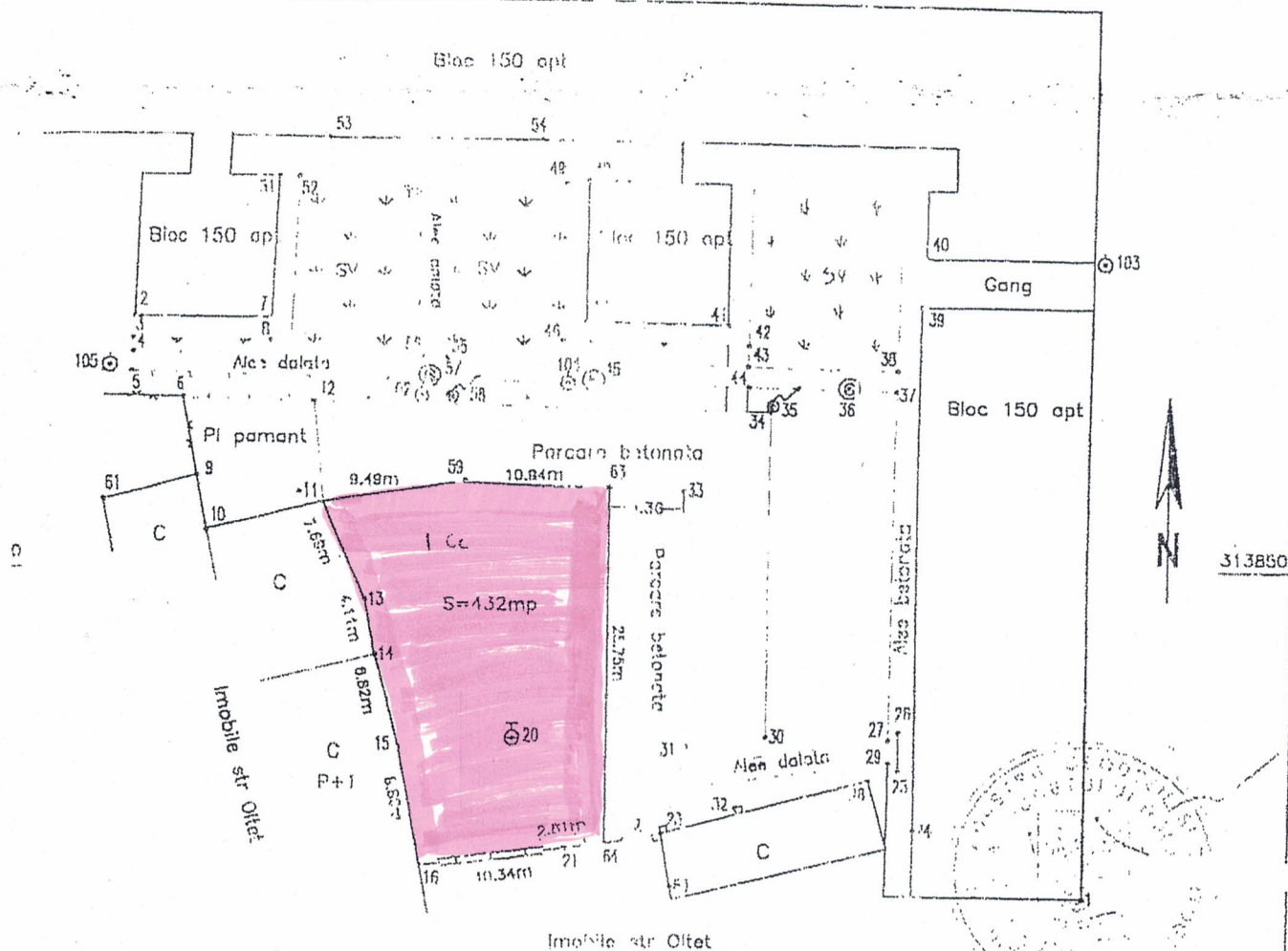
1. TEODOROIU MARIA-ILEANA

Domiciliul: mun. Craiova, str. Unirii, bl.2,
sc.1, ap.2, jud. Dolj

2. TEODOROIU SIMONA-MAYA

Domiciliul: Bucuresti, str. Bibescu Voda, nr.1
bl.P4, sc.3, et.7, ap.70, sector 4

313900



313850

Nr. pct.	Suprafata terenului X	Y
11	313854.778	401214.118
59	313856.067	401253.519
63	313855.720	401264.454
64	313829.973	401264.243
24	313829.613	401261.445
16	313828.363	401251.165
15	313837.079	401249.613
14	313843.683	401247.927
13	313847.731	401247.211
11	313854.778	401244.118
Suprafata = 431.625 mp		

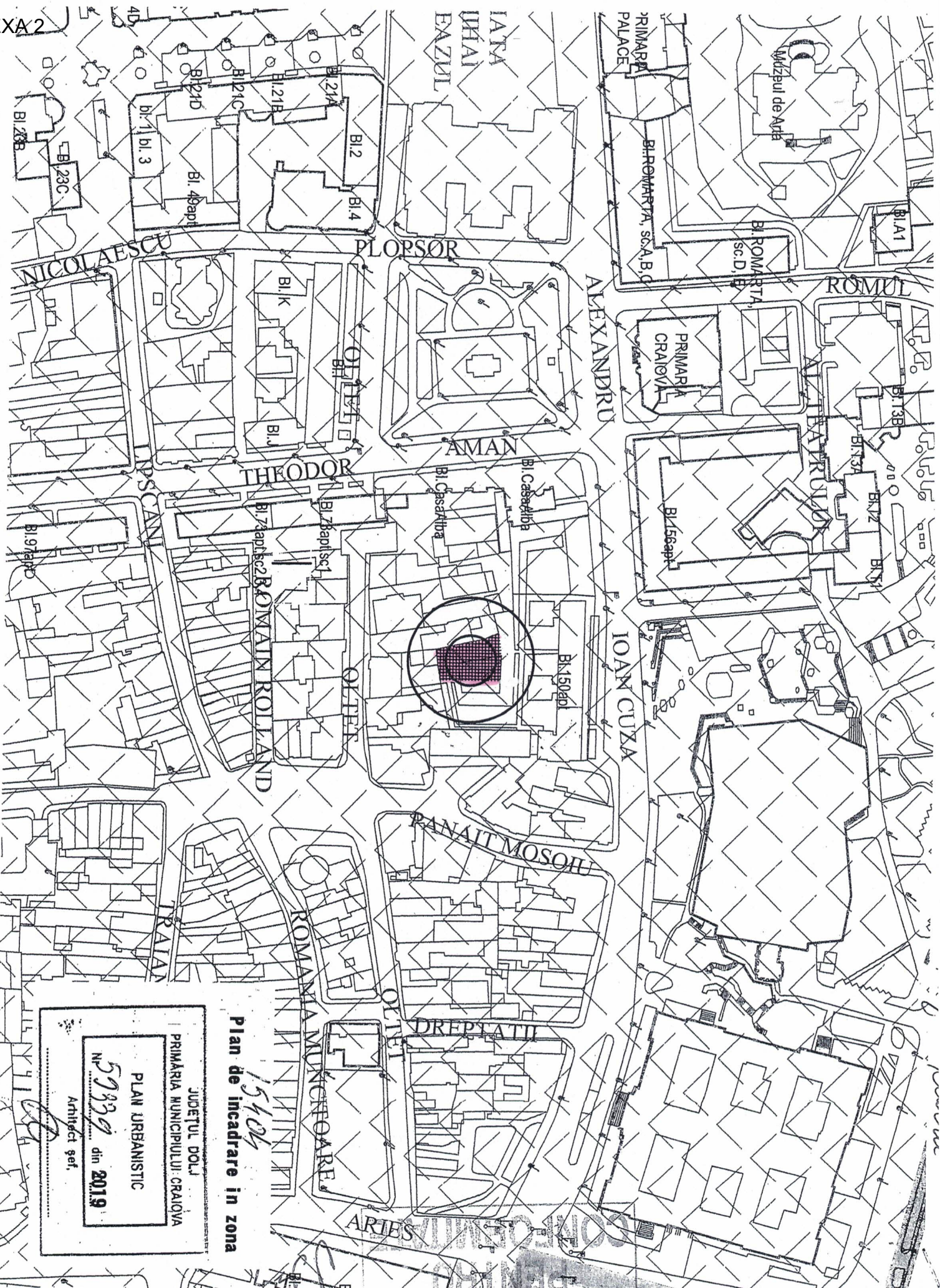
OFICIUL JUDETEAN DE CADASTRU, GEODEZIE SI CARTOGRAFIE
DOLJ
Geodezia si Cartografia
Receptional
Geodezia si Cartografia
Nr. de inregistrare
Vestibul si anexa
CONSTR. ILEANA IVAN

313800

Numele si prenumele executantului Nico Valeriu ICA

Semnatura si stampila

Data : iunie 2003



Plan de incadrare in zona

15404

Architect & Eng.

PLAN URBANISTIC
N^o 59339 din 2019

JUDETUL DOLJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ
Nr. 178210/11.10.2022

RAPORT DE AVIZARE

Avand în vedere:

- Referat de aprobare nr. 175423/2022 și Raportul nr. 175452/2022 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 432 mp Craiova, Str. Olteț, nr. 7A, înscris Cartea Funciară nr. 227962 UAT Craiova, identificat conform plan de amplasament și delimitare – anexa 1 parte integrantă la prezentul raport și plan încadrare în zonă – anexa 2 parte integrantă la prezentul raport.

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

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

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

Director
Ovidiu Mi
Îmi asum responsabilit
și legalitatea în solidar
Semnă

cutiv,
ianu
privind realitatea
notomitorul inscrisului

Intocmit,
Cons.jur.Nº --'eta Bedelici
Imi asum responsabil
ind legalitatea actului
tiv.
tura



PENTRU
CONFORMITATE

Conf. cu suf.
[Signature]



CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE

Subsemnata: **TEODOROIU D. MARIA-ILEANA**, domiciliată în municipiul

domiciliată în
speciale al

Craiova, în calitate de vânzătoare, declarăm că vindem în pină proprietate, doamnei **TUDOR MARINELA**

DANIELA, necăsătorită, domiciliată în municipiul

judetului Dolj

GUNESCU M. GABRIEL, domiciliat în municipiul

Dolj, mandatat în baza procurii speciale autentificată

la Camera Notarilor Publici Craiova, imobilul -

proprietate noastră, situat în mun. Craiova, str. Buzzești, nr. 6-8, actual str. Olteț, nr. 7A, jud. Dolj, compus din teren intravilan - curți construcții, în suprafață de 432 m.p. (patrusutetreuzecișidoi m.p.), având următorii vecini: la nord - domeniul public, la est - domeniul public, la sud - str. Olteț, propr. private, str. Olteț și la vest - strada Olteț, propr. private. Imobilul este identificat cu număr cadastral provizoriu 15404 și este înscris de Judecătoria Craiova în Cartea Funciară nr. 29805.

Stăpânim terenul de la adresa mai sus menționată în baza Dispoziției nr. 4571/2003 și în baza procesului verbal de punere în executare nr. 8921/2003 ambele emise de Primăria municipiului Craiova.

Eu vânzătoarea, personal și mandatară pentru fiica mea, declar sub sancțiunile prevăzute de art. 292 cod Penal, privind falsul în declarații că terenul ce formează obiectul prezentului contract, este proprietatea noastră, fără să fi trecut în proprietatea statului în baza vreunui act normativ, că anterior autentificării prezentului act, nu l-am înstrăinat sub nici un mod altor persoane fizice sau juridice, prin act sub semnătură privată sau autentic, nu l-am ipotecat în favoarea vreunui persoane fizice sau juridice, nu formează obiectul nici unui litigiu la instanțele judecătorești și nu a fost revendicat conform Legii nr. 10/2001.

Terenul ce se vinde nu este grevat de sarcini și nu a ieșit din circuitul civil, înțelegând să garantăm cumpărătorească oricăror evicțiuni parțiale sau totale, având eliberat de Judecătoria Craiova Extrasul de Carte Funciară cu numărul 10262/19.08.2003, și reactualizat azi - data autentificării prezentului act.

Prețul vânzării este în sumă de **9.000 dolari americani** (nouămiidolariamericani) pe care eu vânzătoarea, personal și mandatară pentru fiica mea declar că l-am încasat în întregime de la cumpărătoare până azi, data autentificării actului.

Transmiterea de drept și de fapt asupra proprietății terenului mai sus descris se face către cumpărătoare, cu începere de azi - data autentificării actului.

Înstrăinarea s-a făcut în baza Certificatului de Urbanism numărul 2556/2003, eliberat de Primăria mun. Craiova, jud. Dolj și Certificatul nr. 910/2003 eliberat de Primăria Craiova - Serviciul Taxe și Impozite.

Subsemnata, **TUDOR MARINELA-DANIELA**, prin mandatar **dl. GUNESCU M. GABRIEL**, declar că am cumpărat de la doamna Teodoroiu D. Maria-Ileana, personal și mandatară pentru fiica sa Teodoroiu Simona-Maya, terenul de la adresa mai sus menționată, știu că acesta a fost dobândit de către vânzătoare în modul arătat, că nu este grevat de sarcini și nu a ieșit din circuitul civil, înțelegând să-l dobândesc, fără să eliberez pe vânzătoare de evicțiunea prevăzută de Codul Civil.

Prețul vânzării este de **9.000 dolari americani** (nouămiidolariamericani) pe care eu cumpărătorească prin mandatarul meu l-am achitat în întregime vânzătoarei, personal și mandatară pentru fiica sa, până azi - data autentificării actului și menționez că am suportat în totalitate cheltuielile ocazionate cu perfectarea prezentului act.

Eu, cumpărătorească, declar prin mandatarul meu că am citit certificatul de urbanism și sunt de acord cu condițiile specificate în acesta.

De asemenea, eu cumpărătorească mă voi ocupa de formalitățile privind intabularea dreptului de proprietate asupra imobilului ce dobândesc prin prezentul act.

Noi părțile contractante, personal și prin mandatar, declarăm că am luat cunoștință de prevederile art. 6 din O.G. 12/1998, privind taxele pentru activitatea notarială, care prevăd că este nulă vânzarea prin care părțile se înțeleg ca printr-un act ascuns să declare un preț mai mare decât cel care se declară în actul autentic, nulitate care se extinde atât asupra actului ascuns, cât și asupra celui autentic, precum și de dispozițiile art. 12 din Legea nr. 87/1994, cu privire la evaziunea fiscală.

Noi părțile contractante, personal și prin mandatar, declarăm că am citit prezentul act și suntem de acord cu conținutul lui.

Pentru satisfacerea cheltuielilor notariale s-a luat în calcul cursul de 34.055 lei/1 dolar american.



Tehnoredactat la Sediul Biroului Notarului Public Constantin Drănciu, din orașul Horezu, jud. Vâlcea, în șase exemplare, din care cinci exemplare se eliberează părților și un exemplar se depune la arhiva biroului, azi, data autentificării actului.....

VÂNZĂTOARE,

Teodoroiu D. Maria-Ileana,
personal și mandatară pentru
Teodoroiu Simona-Maya

CUMPĂRĂTOARE,

Gunescu M. Gabriel
mandatar pentru
Tudor Marinela-Daniela

ROMÂNIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
CONSTANTIN DRÂNCIU
SEDIUL HOREZU
str. Unirii, nr. 17, bl.O2, tronson A, parter
Jud. Vâlcea

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 666
Anul 2003, luna septembrie, ziua 18

În fața mea: CONSTANTIN DRÂNCIU-notar public, la sediul biroului din orașul Horezu, jud. Vâlcea, s-au prezentat:

1) TEODOROIU D. MARIA-ILEANA, domiciliată în mun. C jud. Dolj, identificată cu BI, seri _____, eliberată de Poliția mun. Craiova, având C.N.P. _____, personal și mandatară pentru **TEODOROIU SIMONA-MAYA**, potrivit procurii speciale autentificată sub nr. 3302/2003, la notarul public Ștefănescu Floriana, din mun. Craiova, în calitate de **vânzătoare**;

2) GUNESCU M. GABRIEL, domiciliat în mun. ud. Dolj, identificat cu CI, seria _____, eliberată de Poliția mun. Craiova, având C.N.P.: 1 _____, mandatar pentru **TUDOR MARINELA-DANIELA**, potrivit procurii speciale autentificată sub nr. 422/2003, la notarul public Nicu Florin Marcel, din mun. Craiova, în calitate de **cumpărătoare**, care, după citirea actului, au consimțit la autentificare prezentului înscris și au semnat toate exemplarele lui, inclusiv cererea de autentificare.

În temeiul art. 8, lit. b, din Legea nr. 36/1995,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a taxat cu **7.163.000 lei**, taxă timbru, cu chitanța nr. 4134364/2003.

S-a perceput **onorariul redus** în valoare de **2.561.000 lei**, cu chitanța nr. 4134314/2003, întrucât cumpărătoarea este notar public.

S-a aplicat **timbru judiciar** în valoare de **50.000 lei**. /



Judecătoria Craiova – Biroul de Carte Funciară

Prezentul înscris a fost trecut în

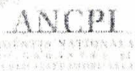
Cartea Funciară Individuală nr. _____



100046564997

**PENTRU
CONFORMITATE**

Incheiere Nr. 47093 / 23-03-2017

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

Dosarul nr. 47093 / 23-03-2017

INCHEIERE Nr. 47093**Registrator:** MARILENA NEDELICU**Asistent:** ANA MARIA ENEA

Asupra cererii introduse de GUNESCU TUDOR MARINELA DANIELA domiciliat in Loc. rter, cod postal 200529 privind Intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:

- Act Notarial nr.CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE AUT. nr. 666/18-09-2003 emis de NP CONSTANTIN DRANCIU;
- Act Administrativ nr.Certificat de casatorie nr. 1745/08-11-2012 emis de SPCEP CRAIOVA fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 1097 lei, cu documentul de plata;
- Chitanta externa nr.310055/23-03-2017 in suma de 60,Chitanta externa nr.310056/23-03-2017 in suma de 1037

pentru serviciul avand codul 232, 242

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

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 15404, inscris in cartea funciara 227962 UAT Craiova avand proprietarii: TEODOROIU MARIA-ILEANA, TEODOROIU SIMONA MAYA in cota de 1/1 de sub B.1, ;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire conventie in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea GUNESCU TUDOR Marinela Daniela, necasatorita, sub B.2 din cartea funciara 227962 UAT Craiova;
- Se noteaza schimbarea numelui proprietarei de sub B2 din TUDOR MARINELA DANIELA in GUNESCU TUDOR MARINELA DANIELA asupra A.1 sub B.3 din cartea funciara 227962 UAT Craiova;

Prezenta se va comunica părților:

Stefanescu Floriana

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

Data soluționării,

03-04-2017

Registrator,

MARILENA NEDELICU

Asistent Registrator,

ANA MARIA ENEA

(parafa si se

ra)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. 1, se soluționează în baza
evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

riere in

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 227962 Craiova

Nr. cerere	111976
Ziua	16
Luna	06
Anul	2022

Cod verificare
100116569292



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:29805

Adresa: Loc. Craiova, Str Oltet, Nr. 7A, Jud. Dolj, (fost str Buzesti, nr 6-8)

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 15404	432	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
47093 / 23/03/2017		
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE AUT. nr. 666, din 18/09/2003 emis de NP CONSTANTIN DRANCIU;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) GUNESCU TUDOR MARINELA DANIELA, necasatorita	A1
Act Administrativ nr. Certificat de casatorie nr. 1745, din 08/11/2012 emis de SPCEP CRAIOVA;		
B3	Se noteaza schimbarea numelui proprietarei de sub B2 din TUDOR MARINELA DANIELA in GUNESCU TUDOR MARINELA DANIELA	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
CAD: 15404	432	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	432	-	-	-	

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,

16/06/2022, 09:50

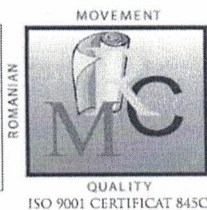


**MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA**

Str. Targului, Nr. 26
Craiova, 200632

Tel.: 40251/416235
Fax: 40251/411561

consiliulocal@primariacraiova.ro
www.primariacraiova.ro



**DIRECȚIA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI
SERVICIUL URBANISM SI NOMENCLATURA URBANA**

Nr. 83431/24.05.2022

96863

**CĂTRE
DIRECTIA PATRIMONIU**

Urmare solicitarii numitei GUNESCU TUDOR MARINELE DANIELA - proprietar, inregistrata cu nr. 79453/21.04.2022, prin care se solicita certificat de urbanism pentru construire locuinta unifamiliala P+1 si imprejmuire teren, va comunicam faptul ca in urma identificarii in teren a amplasamentului ce a facut obiectul solicitarii, s-a constatat ca acesta este impropriu construirii, o astfel de investitie putand genera situatii de disconfort locatarilor din zona si blocaje in trafic.

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

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

**ARHITECT SEF
Gabriela Mireanu**

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat : Monica Marin	Șef serviciu	24.05.2022	
Întocmit : Barcan Violeta	Inspector	24.05.2022	

Lista de difuzare a copiilor documentului

Nr crt	Nr.exemplar difuzat	Destinatar	Nr. file	Nr.file/ane xe	Observații
1	Exemplar 1	Directia Patrimoniului	1	24	
2	Exemplar 2	Directia Patrimoniului	1		Arhiva P.M.C.

23328 / 24.05.2022

[Signature]

Dr. Băleo
21.06.2022

CATRE,
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA



Urmare a adresei dumneavoastra numar 96863/31.05.2022, prin prezenta va trimit acceptul de principiu de vanzare, al meu, ca proprietar al imobilului – teren situat în municipiul Craiova, strada Oltet, nr.7A, judetul Dolj, (fosta strada Buzesti, nr.6-8), inscris in Cartea Funciara numar 227962 a loc. Craiova.

Alaturat atesez:

- Copie conform cu originalul a actului de proprietate, respectiv contractul de vanzare cumparare autentificat sub numar 666/18.09.2003 de notar public Constantin Dranciu cu sediul in Horezu, judetul Valcea;
- Extras de carte funciara pentru informare numar 111976/2022 liber de sarcini;
- Copie conform cu originalul a Incheierii privind intabularea dreptului de proprietate numar 47093/2017 eliberata de OCPI Dolj;
- Copie conform cu originalul a cartii de identitate;
- Copie conform cu originalul a planului de incadrare in zona;
- Copie conform cu originalul a Certificatului de nomenclatura stradala numar 1045/2019 eliberat de Primaria municipiului Craiova.

Data,

16.06.2022

Semnatura,

Gavrescu-Tudor
Mănușela-Samuela

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 227962 Craiova

Nr. cerere	219844
Ziua	04
Luna	11
Anul	2022

Cod verificare
100120716749



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:29805

Adresa: Loc. Craiova, Str Oltet, Nr. 7A, Jud. Dolj, (fost str Buzesti, nr 6-8)

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 15404	432	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
47093 / 23/03/2017		
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE AUT. nr. 666, din 18/09/2003 emis de NP CONSTANTIN DRANCIU;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) GUNESCU TUDOR MARINELA DANIELA, necasatorita	A1
Act Administrativ nr. Certificat de casatorie nr. 1745, din 08/11/2012 emis de SPCEP CRAIOVA;		
B3	Se noteaza schimbarea numelui proprietarei de sub B2 din TUDOR MARINELA DANIELA in GUNESCU TUDOR MARINELA DANIELA	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
CAD: 15404	432	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	432	-	-	-	

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

ROMÂNIA

JUDEȚUL DOLJ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Nr. 193935 din 14.11.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1955 din 14.11.2022

În scopul: informare urbanistica

**MUNICIPIUL CRAIOVA reprezentat de PRIMAR LIA OLGUTA
VASILESCU prin DELEGAT DIRECTOR EXECUTIV GILEA IONUT**

Ca urmare a cererii adresate de **pentru GUNESCU TUDOR MARINELA DANIELA**

cu domiciliul în județul **Dolj**, Municipiul **Craiova**, satul **-**,
sectorul **-**, cod poștal **TIRGULUI**, nr. **26**, bloc **-**,
sc. **-**, et. **-**, ap. **-**, telefon/fax **-**, e-mail **-**,
înregistrată la nr. **193935** din **04/11/2022**

pentru imobilul - teren si/sau construcții - situat în județul **Dolj**, Municipiul **Craiova**,
satul **-**, sector **-**, cod poștal **-**, Strada **Oltet**, nr. **7A**, bloc **-**, sc. **-**, et. **-**,
ap. **-** sau înscris în C.F. **UAT Craiova**, nr. **227962**, numărul topografic al parcelei
sau identificat prin (3)
plan de situație, număr cadastral:15404

P.U.Z. "Lipscănia

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **-** faza **Craiovei "**,
aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local Craiova nr. **284/2008**

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Teren proprietate privată, conform extras C.F. nr. 227962/2022. Imobil situat în zona centrală și istorică - Centru istoric al municipiului Craiova poziția 100, DJ-II-a-A 08068 și zona protejată Centru Istoric al mun. Craiova, zona de protecție a monumentului istoric - blocul "Casa Alba" poz. 103, cod monument istoric DJ-II-m-B-07927 aprobată cu Ordinul nr. 2828/2015 al Ministerului Culturii și Patrimoniului Național.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală a terenului - curți construcții

Destinația după P.U.Z. - zona centrală și istorică, rezidențială, regim continuu, fără caracter de reprezentare și parțial spațiu verde public care se menține și reamenajează

Suprafața terenului - 432,00 mp din acte și din măsurători

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

3. REGIMUL TEHNIC

Conform P.U.Z. "Revitalizare a centrului istoric zonă pilot - Lipsănia Craiovei" - U.T.R. CP8 , aprobat cu H.C.L. nr.284/2008, amplasamentul se află situat în zona centrală și istorică, rezidențială, regim continuu, fara caracter de reprezentare și parțial spațiu verde public care se menține și se reamenajează.

Caracteristicile urbanistice actuale sunt următoarele: clădirile sunt construite pe aliniament. Funcțiunea predominantă este de locuințe colective cu spații comerciale la parter, regim de înălțime max. P+4 înălțimea la cornisa: 20m, regim continuu, caracter de reprezentare și parțial spațiu verde public care se menține și se reamenajează. Construcțiile vor respecta alinierea actuală, înălțimea max. la cornisa este de 25m (clădirile noi vor păstra profilul actual de înălțime la cornisa a clădirii învecinate celei mai înalte, regim max. de înălțime P+6, P.O.T. max. = 80% și C.U.T. max. = 4. Sunt permise ieșiri în consola cu balcoane sau bowwindow-uri doar peste înălțimea parterului c-tilor. Se poate construi în consola până la 1,2m. Se va ține cont de ritmarea orizontală/verticală clădirilor vecine fiind obligatorie respect aliniierilor orizontale și a exprimării vertical a traveilor prin intermediul raporturilor plin-gol; Pe parcelele învecinate cu calcane pe limitele laterale este obligatorie construire de-a lungul acestora, pentru construcțiile noi se impune păstrarea profilului actual de înălțime la cornisa a clădirilor învecinate celei mai înalte și sunt admise supraînălțări de maxim 3 m înălțime cu condiția retragerii frontului min 1,5 m față de alinierea principală a clădirii, iar alegerea sistemului de acoperire se face în funcție de aspectul vecinătăților fiind interzisă lasarea liberă a calcanelor vecine.

Se propune: informare urbanistică, pentru terenul cu S. = 432,00mp din acte și din măsuratori și nr. cad. 15404.

Terenul este construibil respectând reglementările urbanistice aprobate - U.T.R. C P 8 și a regulamentului aferent acestuia, condiții: destinația - zona centrală și istorică, rezidențială, regim continuu, fara caracter de reprezentare , clădirile noi vor păstra profilul actual de înălțime la cornisa a clădirii învecinate celei mai înalte, regim max. de înălțime P+6, P.O.T. max. = 80% și C.U.T. max. = 4.

Se va prezenta plan de situație pe suport topo vizat de O.C.P.I. cu situația existentă și propusă cu amplasarea c-tilor exclusiv în zona cu destinația de locuințe fara afectarea spațiului verde public care se menține și se reamenajează, cota complet și corect, cu amplasamentul construcțiilor învecinate, distanțele până la acestea și regimul lor de înălțime. Se vor respecta prevederile Codului Civil pe limita de proprietate privind picătura la streșină și servitutea de vedere; Scurgerea apelor pluviale se va face în incinta proprietății; Se vor amenaja spații verzi și plantate conform R.G.U.; Se vor amenaja locuri de parcare în incinta proprietății, conform R.L.U. aprobat cu H.C.L. nr. 489/2021 și respectarea NP 24/1997 normativ pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme. Construcțiile la o distanță mai mică de 60 cm față de limita de proprietate implică acordul autenticat al proprietarilor implicați în această condiție; Se va respecta Legea nr. 114/1996 a locuinței. Se poate construi numai cu avizul favorabil al deținătorilor de rețele din zonă și cu respectarea condițiilor din acestea; Se va respecta R.L.U. aprobat cu H.C.L. nr. 415/2014 privind modul de conformare arhitecturală a fatadelor, clădirilor din zona centrală a municipiului Craiova și în zonele cuprinzând clădiri cu valoare arhitecturală din municipiul Craiova. Sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, caramida falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale stridente (roz, mov, bleu, vernil). Branșamentele/racordurile la utilități se vor realiza conform art.11, alin.7) lit e, din Legea nr. 50/1991, în baza acordului/autorizației administratorului drumului. Se vor respecta dispozițiile art. 14,15 și 17 din Legea nr. 372/2005 modificată. Se va respecta OMS 119/2014, art.3, alin.2 în situația în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire (ampl. clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată minimă de 1 1/2 ore la solstițiu de iarnă a încăperilor din clădirea cea mai înaltă). Simulare foto.

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

informare urbanistică

**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

Cristina Ionela Mugescu

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMATOARELE 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 brânșamente/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

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

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

d.4. Studii de specialitate:

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

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

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

PRIMAR,
Lia Olguta Vasilescu



SECRETAR GENERAL,
Nicoleta Miulescu

PT. ARHITECT SEF,
Ileana Luiza Manda

Achitat taxa de 0,00 lei, conform chitanței nr. —

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 15.11.2022

PT. ȘEF SERVICIU
Ștefan Florescu

INTOCMIT
Cristina Ionela Mugescu

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

**se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de până la data de

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

PRIMAR,

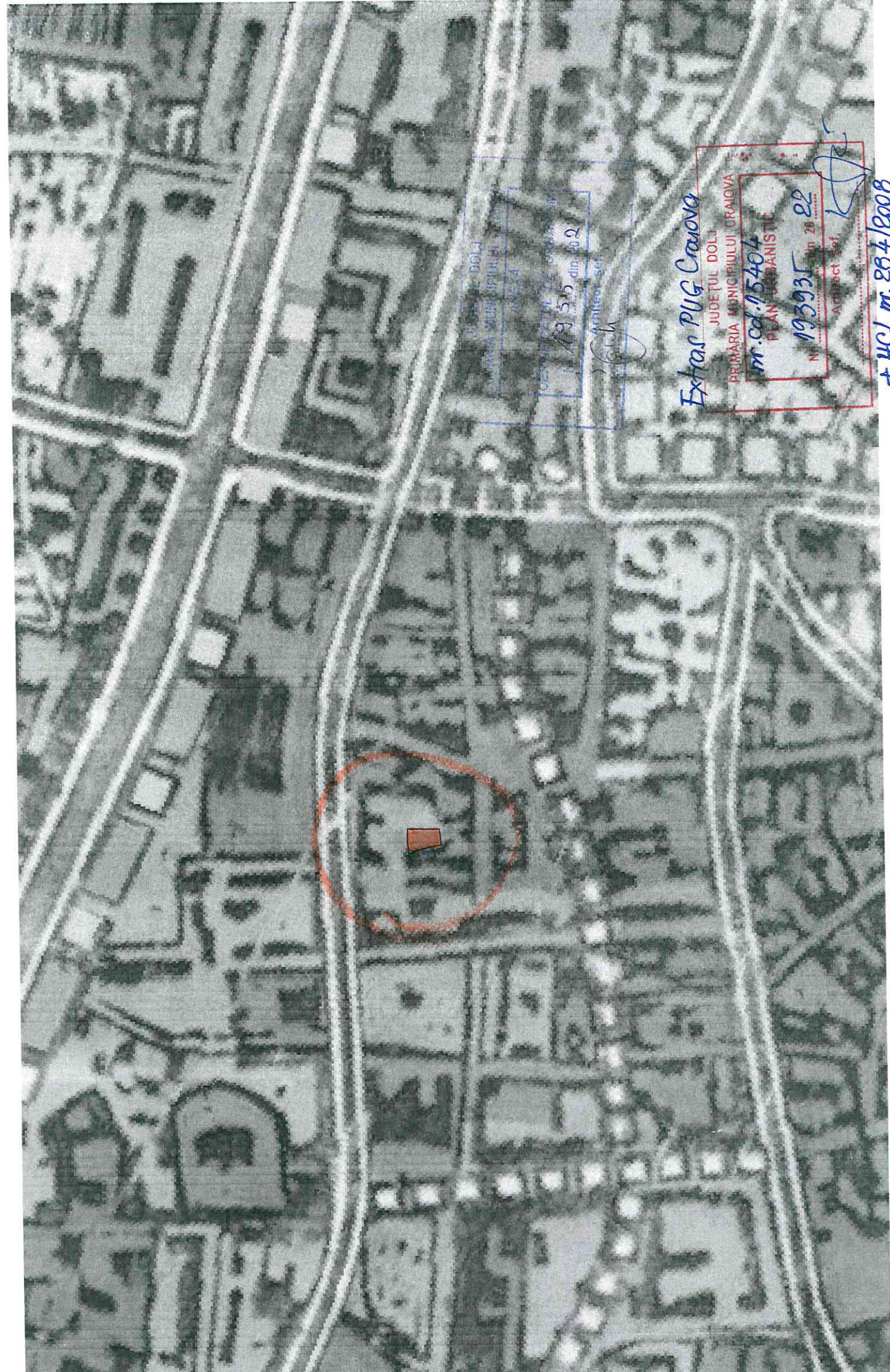
SECRETAR GENERAL,

PT. ARHITECT SEF,

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de



Județul Dolj

Municipalitatea Craiova

1955 din 202

Arhitect: Sef, [Signature]

Extras PUG Craiova

JUDEȚUL DOLJ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

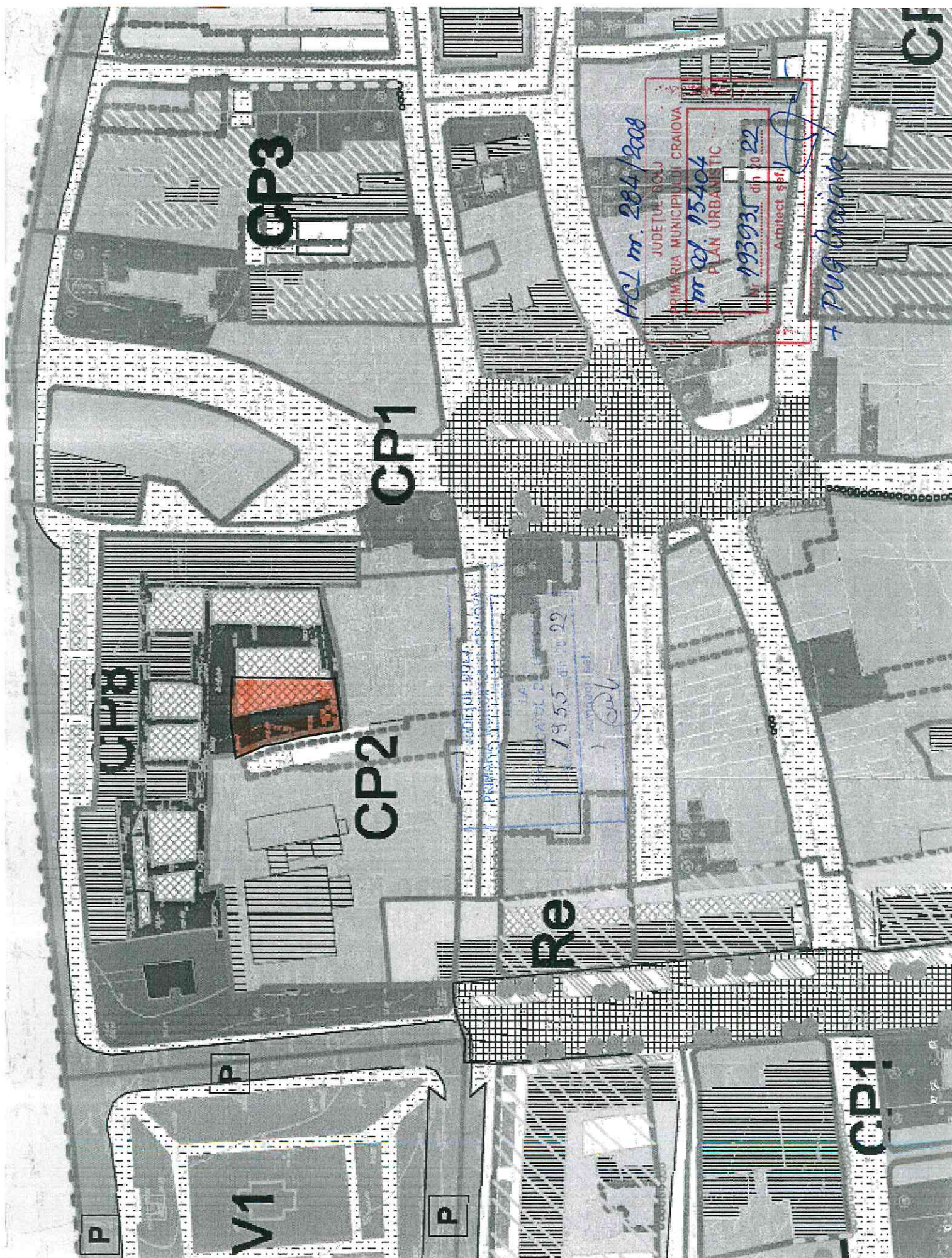
m.cd. 15404

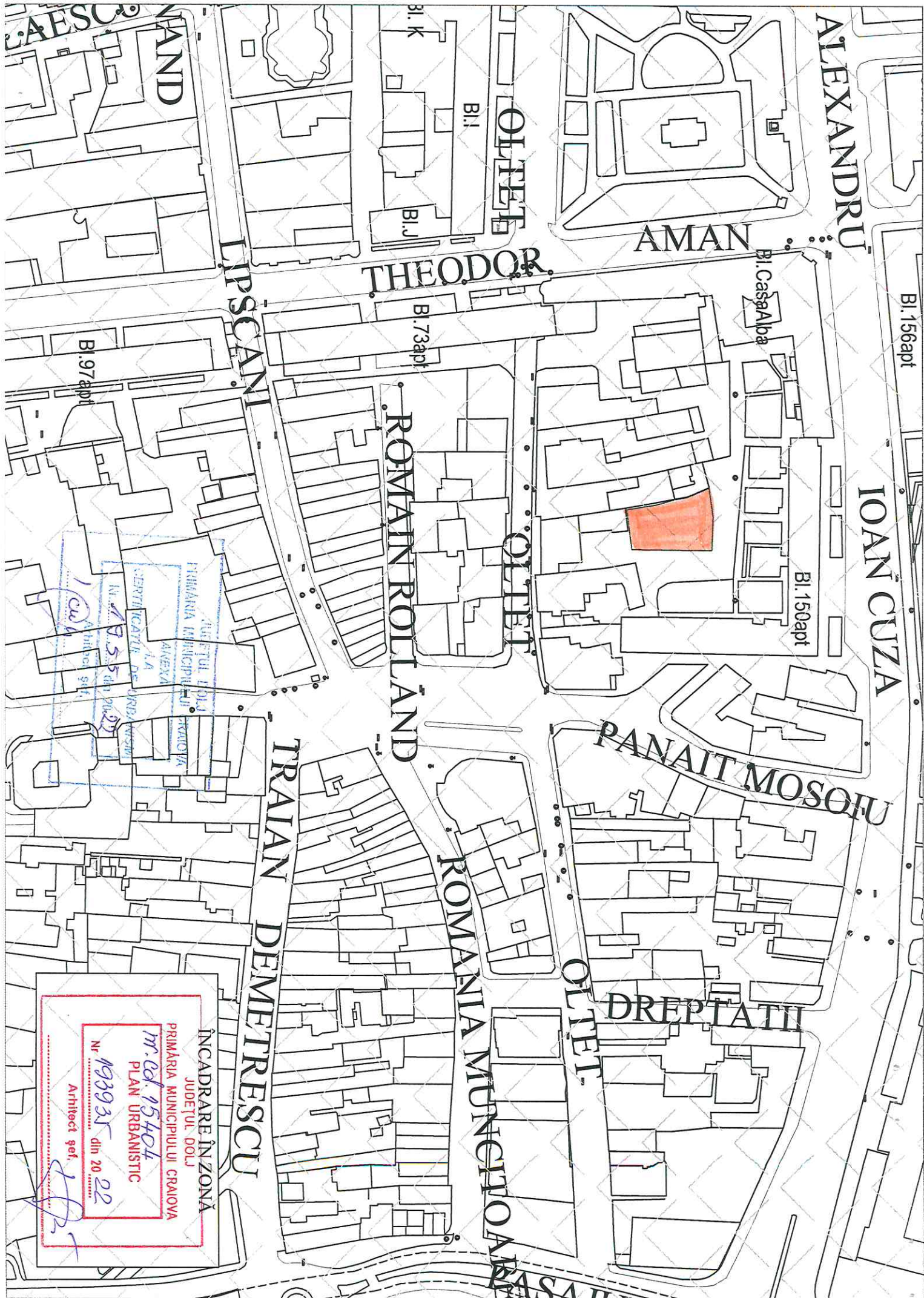
PLAN URBANISTIC

Nr. 193935 din 20 22

Arhitect: Sef, [Signature]

+ HCL m. 284/2008





ALEXANDRU

IOAN CUZA

THEODOR

AMAN

LIPȘANI

ROMAIN ROLLAND

OLTET

PANAIT MOSOIEU

TRAIAN DEMETRESCU

ROMANIA MUNCITOARE

OLTET

DREPTATII

INTELE DOLJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
ANEXA
CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 19.55 din 20.02.22
Arhitect șef,

ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
JUDEȚUL DOLJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Nr. cad. 15404
PLAN URBANISTIC
Nr. 193935 din 20.02.22
Arhitect șef,

REGLEMENTĂRI - U.T.R. -

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ,

RESTRICȚII, PERMISIVITĂȚI

- LIMITĂ ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ
 --- LIMITE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

U.T.R. -URI

- CP 1** ZONĂ CENTRALĂ SPECIFIC COMERCIALĂ, REGIM CONTINUU, CARACTER DE REPREZENTARE MAXIM
- CP 2** ZONĂ CENTRALĂ PREPONDERENT REZIDENȚIALĂ, REGIM DISCONTINUU, CARACTER DE REPREZENTARE MAXIM
- CP 3** ZONĂ CENTRALĂ PREPONDERENT COMERCIALĂ, REGIM DISCONTINUU, CARACTER DE REPREZENTARE MAXIM
- CP 4** ZONĂ CENTRALĂ COMERȚ - SERVICII, REGIM DISCONTINUU, FĂRĂ CARACTER DE REPREZENTARE
- CP 5** ZONĂ CENTRALĂ COMERȚ - SERVICII, REGIM DISCONTINUU, CARACTER DE REPREZENTARE ALTERAT
- CP 6** ZONĂ CENTRALĂ SPECIFIC REZIDENȚIALĂ, REGIM ALVEOLAR - DISCONTINUU, CARACTER DE REPREZENTARE MAXIM
- CP 7** ZONĂ CENTRALĂ INSTITUȚII PUBLICE, REGIM DISCONTINUU, CARACTER DE REPREZENTARE ALTERAT
- CP 8** ZONĂ CENTRALĂ REZIDENȚIALĂ, REGIM CONTINUU, FĂRĂ CARACTER DE REPREZENTARE
- Re** SITUAȚIE REMANENTĂ - PÂNĂ LA AMORTIZAREA INVESTIȚIEI ÎNITIALE, DAR CARE DUPĂ ACEST TERMEN PRIN ÎNLOCUIRE INTELIGENTĂ VA CONTRIBUI LA PUNEREA ÎN VALOAREA ÎNTREGII ZONE
 SINT PERMISE INTERVENȚII DE REABILITARE SI/SAU DE RIDICARE A CALITATII ESTETICE, CARE INSA VOR PRELUNGI EXISTENTA CLADIRILOR IN CAUZA SI DECI VOR AMINA MOMENTUL IN CARE ACESTE VOR PUTEA FI ÎNLOCUITE CU UN TIP DE TESUT URBAN, INCLUSIV FOND CONSTRUIT, AFLAT IN CONCORDANTA CU CEL TRADITIONAL
- V1** ZONĂ VERDE CONSTITUITĂ - GRĂDINĂ URBANĂ, CARACTER DE REPREZENTARE MAXIM

INTERVENȚII ASUPRA CONSTRUCȚIILOR

- CONSTRUCȚII CLASATE CA MONUMENTE ISTORICE, GRAD DE PROTECȚIE MAXIM, PROPUSE PENTRU CONSERVARE - RESTAURARE
- CONSTRUCȚII CU VALOARE ARHITECTURALĂ, GRAD DE PROTECȚIE MAXIM, PROPUSE PENTRU CLASARE, REABILITARE
- CONSTRUCȚII EXISTENTE CARE SE MENȚIN, INTERVENȚII PERMISE CF. REGULAMENT
- CONSTRUCȚII EXISTENTE A CĂROR DEMOLARE ESTE IMPUSĂ PENTRU ASANAREA ZONEI SAU PENTRU REALIZAREA UNOR AMENAJĂRI PUBLICE SAU PRIVATE

CIRCULAȚII ȘI PARCAJE

- PARCAJ PUBLIC EXISTENT PROPUSE PENTRU MENȚINERE
- CIRCULAȚII CAROSABILE MENȚINUTE
- TRASEE PIETONALE PROPUSE
- TRASEE/ PIEȚE PIETONALE PROPUSE SPRE A FI ESTETIZATE PRINTR-UN PROIECT DE AMENAJARE URBANĂ

SPAȚII VERZI

- SPAȚIU VERDE PUBLIC CARE SE CONSERVĂ
- SPAȚIU VERDE PUBLIC CARE SE MENȚINE ȘI REAMENAJEAZĂ
- PASTILĂ VERDE CARE SE DESFIINȚEAZĂ
- SPAȚIU VERDE PUBLIC PROPUSE
- GRUPARE DE ARBORI - AMENAJARE PEISAGISTICĂ PROPUȘĂ

RESTRICȚII ȘI CONDIȚIONĂRI

- ALINIAREA PRINCIPALĂ A CLĂDIRILOR
- ALINIAREA SECUNDARĂ A CLĂDIRILOR PENTRU ÎNLOCUIRE ȘI REABILITARE

alizare centru istoric zona pilot - lipscania Craiovei

CP7

P4

P6



Pentru orice intervenție se vor realiza cercetări arheologice înainte de începerea lucrărilor și se impune, de asemenea, supravegherea arheologică pe toată durata investigațiilor.

U.T.R. C.P.8

Unitate de referință care are un caracter special datorat inserției clădirii Casa Alba - str. Theodor Aman, nr.1, clădire cu o deosebită valoare istorică, dar care a schimbat modul de construire specific lipscăniei reprezentând un răspuns în raport cu artera instituțiilor □ str. A.I.Cuza. Deși singura clădire de valoare este cea a Casei Albe, totuși se impune păstrarea liniilor configurației urbanistice actuale.

Caracteristicile urbanistice actuale sunt următoarele:

- clădirile sunt construite pe aliniament;
- funcțiunea predominantă este de locuințe colective cu spații comerciale la parter;
- regimul de înălțime este de maximum P+4, iar înălțimea la cornișă de maximum 20 m;
- procentul de ocupare al terenului este peste 80%

Orice intervenție în zona protejată necesită avizul DJCCPCN Dolj.

În vederea autorizării clădirilor noi cu funcțiuni care se încadrează în specificul zonei, este necesară elaborarea și aprobarea unor studii istorice care să stabilească natura valorilor existente în imediata vecinătate și studii de impact cu ilustrarea modului de inserție volumetrică și de elevație în cadrul arhitectural și urbanistic existent.

Pentru intervenții în spațiul public (mobiliu urban, pavimente, vegetație, etc.), se vor întocmi proiecte ce vor fi avizate de Ministerul Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței și de DJCCPCN Dolj.

Pentru orice intervenție se vor realiza cercetări arheologice înainte de începerea lucrărilor și se impune, de asemenea, supravegherea arheologică pe toată durata investigațiilor.

U.T.R. Re

Unitate de referință care are un caracter special. Situația remanentă este considerată astfel până la amortizarea investiției inițiale, dar care, după acest termen, prin înlocuire inteligentă, va contribui la punerea în valoare a identității culturale și a calităților estetice ale întregii zone.

Caracteristicile urbanistice actuale sunt următoarele:

- clădirile sunt construite pe aliniamentul străzii Theodor Aman, dar neagă dispunerea istorică a țesutului urban, dând naștere unor fundături și unor discontinuități urbanistice extrem de nocive pentru zona studiată;
- funcțiunea predominantă este de locuințe colective cu sau fără spații comerciale la parter;
- regimul de înălțime este de maximum P+4, iar înălțimea la cornișă de maximum 20 m;
- procentul de ocupare al terenului este peste 80%

Orice intervenție în zona protejată necesită avizul DJCCPCN Dolj.

În vederea autorizării clădirilor noi cu funcțiuni care se încadrează în specificul zonei, este necesară elaborarea și aprobarea unor studii istorice care să stabilească natura valorilor existente în imediata vecinătate și studii de impact cu ilustrarea modului de inserție volumetrică și de elevație??? în cadrul arhitectural și urbanistic existent.

d) tratamentul suprafețelor arhitecturale

- sunt interzise suprafețele stralucitoare sau lucioase de mari dimensiuni cu excepția vitrinelor; prin dimensiuni mari prezentul regulament face referire la suprafețe care depășesc dimensiunile golurilor clădirilor învecinate;
- sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, caramida falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip asbociment, tabla ondulată, plastic ondulat etc.)
- se impune folosirea unor materiale de calitate superioară care să fie concordante cu statutul de reprezentare al zonei ;
- tamplariile se vor realiza din lemn sau aluminiu de calitate superioară în culori armonizate față de vecinătăți
- sunt interzise culorile stridente sau pastelurile nespecifice : roz, mov, bleu, vernil ;
- balustradele se vor realiza din materiale moderne și discrete, fiind obligatorie folosirea unor parapete transparente (sticlă, plastic-glass, cabluri subțiri din oțel, feronerie);
- pentru executarea balustradelor este interzisă folosirea inoxului, a parapetilor plini sau a lemnului ;
- se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare

e) alte condiționări :

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii. Prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor), se va păstra sau, dacă este cazul, se va reveni la arhitectura inițială a fațadelor și la utilizarea materialelor și a tehnicilor originale;
- aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compositionale care să țină seama de rolul social al strazilor, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de vizibilitate;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile mai înalte, fiind recomandată amenajarea de terase înverzite în cazul acoperirilor în terasă.

U.T.R.CP 8

UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 - UTILIZARI ADMISE

Pentru unitatea teritorială de referință CP 8 se vor respecta, în totalitate, prevederile prevăzute în capitolul Dispoziții Generale □ Utilizări permise.

ART.2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITONARI

Sunt admise categoriile de funcțiuni care respecta în totalitate, prevederile secțiunii Utilizări admise din cadrul capitolului Dispoziții generale.

ART.3 - UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise categoriile de funcțiuni și de lucrări care sunt menționate în prevederile secțiunii Utilizări interzise din cadrul capitolului Dispoziții generale.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART.4 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Construcțiile vor respecta alinierea actuală.

ART.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- în cazul parcelelor care se învecinează cu calcane spre limitele laterale este obligatorie construirea de-a lungul acestora;
- pentru parcelele a caror limită posterioară reprezintă simultan o limită de aliniament către o altă stradă este obligatorie alinierea pe limita respectivă;
- dacă, prin natura situației urbane, este imposibilă acoperirea unui calcan (atunci când construcția se învecinează cu o limită a domeniului public și are valoare istorică) este obligatorie tratarea estetică a respectivului calcan cu finisaje de calitate.

ART.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar la nu mai puțin de 3,00 m. numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală;
- în cazul adăugirii unui corp nou la o clădire existentă, noua construcție nu va ascunde elemente de arhitectură veche, de interes arheologic sau estetic înscrise în lista CMI sau descoperite în timpul lucrărilor. Se va urmări, dimpotrivă, punerea lor în valoare.

ART.7 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- în cazul construirii de cladiri noi se impune păstrarea profilului actual de înălțime la cornișă a clădirii învecinate celei mai înalte;
- înălțimea maximă la cornișă caracteristică unității teritoriale de referință este de 25 m iar numărul de niveluri este de P+6 ;
- în cazul supraînălțării anumitor clădiri în detrimentul aspectului armonios al fondului construit valoros – mansardări - se impune înlăturarea acestora sau estetizarea lor în conformitate cu prevederile prezentului regulament și în acord cu categoria de intervenție din care fac parte.
- sunt admise supraînălțări de maximum 3 m înălțime, cu condiția retragerii frontului cu minimum 1,5 m față de alinierea principală a clădirii;

ART.8 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- a) retrageri, console sau rezalite
- nu se admit retrageri fata de aliniament;
- sunt permise iesiri in consola cu balcoane sau bowindow-uri doar peste inaltimea parterului constructiilor ;

- se poate construi în consola până la 1,2 m;
- este admisă, la colturile strazilor, realizarea unui accent arhitectural care poate ieși din linia cornisei cu maxim 3 m și poate avea o lățime maximă de o treime din fatada ;

b) compoziția arhitecturală a fatadelor ;

- se va ține cont de ritmarea orizontală și verticală a clădirilor vecine fiind obligatorie respectarea alinierilor orizontale și a exprimării verticale a traveilor prin intermediul raporturilor plin-gol;
- sunt interzise suprafețele vitrate mari, proporțiile golurilor fiind similare cu cel al vecinătăților cu valoare culturală autentică;
- excepție fac parterurile construcțiilor unde suprafața vitrinelor poate favoriza lățimea ;
- parterul construcțiilor va avea o înălțime minimă de 3,5 m, una maximă cu cel mult 50 cm față de cea a vecinilor și un nivel de calcare la maxim 15 cm față de cota de calcare a circulației exterioare
- rezolvarea arhitecturală va asigura și va coordona amplasarea de sigle și reclame exclusiv pe suprafața parterului;
- etajele vor respecta condițiile de retragere sau ieșire în consola impuse la punctul a) retrageri, console, rezalite ;
- raportul plin-gol al etajelor va fi în favoarea plinurilor și se va integra coerent față de vecinătăți
- golurile etajelor vor fi conformate după proporții care vor favoriza înălțimea ;

c) sistemul de acoperire

- se vor realiza acoperiri în terasă sau șarpantă cu pantă de între 15% și 50%;
- alegerea sistemului de acoperire se va face în funcție de aspectul vecinătăților fiind interzisă lăsarea liberă a calcanelor vecine ;
- învelitorile admise în zonă sunt din tablă galvanizată, cu suprafața vizibilă emailată sau colorată în masă în nuanțe de gri, gri □ beige ;
- burlanele de scurgere a apelor pluviale se vor realiza ascuns în plinul fatadelor ;

d) tratamentul suprafețelor arhitecturale

- sunt interzise suprafețele strălucitoare sau lucioase de mari dimensiuni;
- sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, caramida falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip asbociment, tablă ondulată, plastic ondulat etc.);
- se impune folosirea unor materiale de calitate superioară care să fie concordante cu statutul de reprezentare al zonei ;
- tamplăriile se vor realiza din lemn sau aluminiu de calitate superioară în culori armonizate față de vecinătăți și fatade;
- sunt interzise culorile stridente sau pastelurile nespecifice : roz, mov, bleu, vernil ;
- balustradele se vor realiza din materiale moderne și discrete, fiind obligatorie folosirea unor parapete transparente (sticlă, plastic-glass, cabluri subțiri din oțel, feronerie);
- pentru executarea balustradelor este interzisă folosirea inoxului, a parapetilor plini sau a lemnului ;
- se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare;

e) alte conditionari :

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii. Prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor), se va păstra sau, dacă este cazul, se va reveni la arhitectura inițială a fațadelor și la utilizarea materialelor și a tehnicilor originale;
- aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compositionale care să țină seama de rolul social al strazilor, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de covizibilitate;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile mai înalte fiind recomandată amenajarea de terase înverzite în cazul acoperirilor în terasă.

U.T.R. Re

UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 - UTILIZARI ADMISE

Pentru unitatea teritorială de referință Re se vor respecta, în totalitate, prevederile prevăzute în capitolul Dispoziții Generale □ Utilizări permise.

În cazul înlocuirii fondului construit existent este impusă modificarea funcțiunilor actuale, parterul fiind necesar să se transforme în spațiu exclusiv public.

ART.2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Sunt admise categoriile de funcțiuni care respecta în totalitate, prevederile secțiunii Utilizări admise din cadrul capitolului Dispoziții generale.

ART.3 - UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise categoriile de funcțiuni și de lucrări care sunt menționate în prevederile secțiunii Utilizări interzise din cadrul capitolului Dispoziții generale.

CONDITIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART.4 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Construcțiile vor respecta aliniamentul impus prin planșa de reglementări. Situația existentă neagă aliniamentele strazilor tradiționale generându-se o disfuncționalitate majoră a zonei.
- În cazul înlocuirii inteligente a fondului construit existent este obligatorie realizarea unei documentații de urbanism specifice care să precizeze modul de realizare a noilor parcelări astfel încât să se asigure revenirea la modul de configurare tradițional al țesutului urban.