

**HOTĂRĂREA NR. \_\_\_\_**

**privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situate în str.Calea Severinului FN**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 27.07.2023;

Având în vedere referatul de aprobare nr.239473/2023, raportul nr.240246/2023 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.245270/2023 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situate în str.Calea Severinului FN;

În conformitate cu prevederile art.697 din Codul civil;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.324/2023 referitoare la constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea S.C. AZALIS S.R.L., asupra terenurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Craiova, aferente imobilelor deținute de S.C. AZALIS S.R.L., situate în str.Calea Severinului FN;

În temeiul art.108, art.129 alin.2 lit.c, art.139 alin.3 lit.g, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1. (1)** Se aprobă însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, constituit în favoarea S.C. AZALIS S.R.L, asupra terenurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Craiova, situate în str.Calea Severinului FN, în suprafață de 306 mp., 441 mp. și 92 mp., în cuantum de 24.573 lei/an, echivalent a 4.970 euro/an, respectiv în cuantum de 2.048 lei/lună, echivalent a 414 euro/lună, precum și contravaloarea folosinței terenurilor pe ultimii trei ani, în cuantum de 51.749 lei-echivalent a 11.010 euro, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

**Art.2.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și S.C. AZALIS S.R.L vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**INIȚIATOR,**  
**PRIMAR,**  
**Lia-Olguța VASILESCU**

**AVIZAT,**  
**SECRETAR GENERAL,**  
**Nicoleta MIULESCU**

**Municipiul Craiova**  
**Primăria Municipiului Craiova**  
**Direcția Patrimoniu**  
**Serviciul Patrimoniu**  
**Nr. 239473/12.07.2023**

### **Referat de aprobare**

privind însușirea Raportului de Evaluare ce stabilește cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros, pe o perioadă de 7 ani, în favoarea SC AZALIS SRL asupra terenurilor în suprafață de 306 mp, 441 mp și 90 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situate în Craiova, str. Calea Severinului FN

Având în vedere:

HCL nr.324/29.06.2023, prin care Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea SC AZALIS SRL asupra terenurilor în suprafață de 306 mp, 441 mp și 90 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, aferente imobilelor deținute de SC AZALIS SRL, identificate conform anexei la hotărâre,

Cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață asupra terenurilor va fi stabilit pe baza unui raport de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova,

Acordul cadru nr.84471/04.05.2022, ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, precum și Contractul subsecvent nr.233166/07.07.2023 – în vigoare, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, s-a procedat la stabilirea cuantumulului prestației titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor menționate anterior, pe o perioadă de 7 ani și contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani a terenurilor identificate conform anexei la hotărâre.

Prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.324/20203, în conformitate cu art.697 din Codul Civil, art.108, art.129, alin.2, lit.c și alin 6 lit.b, art. 139, alin.1 și alin.2, art.154 alin.1 din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ,

Propunem promovarea proiectului de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare ce stabilește cuantumul prestației dreptului de suprafață cu titlu oneros, pe o perioadă de 7 ani, în favoarea SC AZALIS SRL, asupra terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situate în Craiova, str. Calea Severinului FN.

**PRIMAR,**  
**Lia-Olguța Vasilescu**

**ÎNTOCMIT,**  
**DIRECTOR EXECUTIV,**  
**Cristian Ionuț Gâlea**

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

*Data: 13.07.2023*

*Semnătura:*

**RAPORT**

privind însușirea Raportului de Evaluare ce stabilește cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros, pe o perioadă de 7 ani, în favoarea SC AZALIS SRL asupra terenurilor în suprafață de 306 mp, 441 mp și 90 mp, ce aparțin domeniului privat al municipiului Craiova, situate în Craiova, str. Calea Severinului FN

Prin referatul de aprobare al Primarului Municipiului Craiova nr.239473/12.07.2023, se propune adoptarea unei hotărâri de consiliu local privind însușirea Raportului de Evaluare ce stabilește cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros în favoarea SC AZALIS SRL, asupra terenurilor cu suprafețele de 306 mp, 441 mp și 90 mp, situate pe str. Calea Severinului FN și care aparțin domeniului privat al municipiului Craiova conform HCL nr.90/2023 –anexa 1, poziția 12 și HCL nr.648/2022 –anexa 1, poziția 1, fiind identificate conform planului de amplasament și delimitare a imobilului din anexa la HCL nr. 324/2023.

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.324/2023 se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, în favoarea SC AZALIS SRL asupra a trei terenuri ce aparțin domeniului privat al municipiului Craiova și care sunt identificate în planul de amplasament-anexă la această hotărâre. Terenurile sunt aferente imobilelor deținute de SC AZALIS SRL.

Conform art. 2 din hotărârea menționată, dreptul de suprafață cu titlu oneros prevăzut anterior, se constituie pe o durată de 7 ani, iar cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață asupra terenurilor se stabilește prin raport de evaluare, care se supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova. Societatea AZALIS are obligația de a plăti, în termen de 90 de zile de la comunicarea hotărârii ce are ca obiect raportul de evaluare, contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani a terenurilor identificate mai sus, care se va stabili tot în raportul de evaluare.

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

Astfel, pentru ducerea la îndeplinire a hotărârii mai sus menționate și având în vedere Acordul cadru nr.84471/04.05.2022, ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, precum și contractul subsecvent nr.233166/07.07.2023, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, s-a transmis nota de comandă nr.239102/12.07.2023, solicitându-se stabilirea prin raport de evaluare, a cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață asupra celor 3 terenuri precum și calculul contravalorii folosinței pe ultimii 3 ani a terenurilor, stabilită conform raportului de evaluare.

Raportul de evaluare, înregistrat sub nr.243794/17.07.2023, este identificat în anexă la prezentul raport.

Situația centralizată pentru cele 3 suprafețe de teren, în urma calculelor efectuate, funcție de valoarea de piață a terenurilor, este prezentată mai jos astfel:

Suprafata teren	Valoare de piata a redevenței anuale					
306,00 mp	8.111 lei	echivalent a	1.641 euro	(	26,51 lei/mp/an	echivalent a 5,36 euro/mp/an )
	Valoare de piata a redevenței lunare					
	675,93 lei	echivalent a	136,73 euro	(	2,21 lei/mp/luna	echivalent a 0,45 euro/mp/luna )

Suprafata teren	Valoare de piata a redeventei anuale					
441,00 mp	13.270 lei echivalent a	2.684 euro	(	30,09 lei/mp/an echivalent a	6,09 euro/mp/an	)
	Valoare de piata a redeventei lunare					
	1.106 lei echivalent a	224 euro	(	2,51 lei/mp/luna echivalent a	0,51 euro/mp/luna	)

Suprafata teren	Valoare de piata a redeventei anuale					
90,00 mp	3.191 lei echivalent a	646 euro	(	35,46 lei/mp/an echivalent a	7,17 euro/mp/an	)
	Valoare de piata a redeventei lunare					
	266 lei echivalent a	54 euro	(	2,95 lei/mp/luna echivalent a	0,60 euro/mp/luna	)

Suprafata totală de teren 306 mp 441 mp 90 mp	Valoare de piata suprafată totală teren					
837,00 mp	245.727 lei echivalent a	49.705 euro	(	293,58 lei/mp echivalent a	59,38 euro/mp	)
Suprafata teren 306 mp 441 mp 90 mp	Valoare de piata totala a redeventei anuale					
837,00 mp	24.573 lei echivalent a	4.970 euro	(	29,36 lei/mp/an echivalent a	5,94 euro/mp/an	)
	Valoare de piata totala a redeventei lunare					
	2.048 lei echivalent a	414 euro	(	2,45 lei/mp/luna echivalent a	0,49 euro/mp/luna	)

### CONTRAVALOAREA FOLOSINTEI PE ULTIMI 3 ANI

Rata inflatiei	Suprafata	IPC	Valoare unitara lunara		Valoare unitara anuala		Contravaloarea folosintei pe an	
Valoare unitara iulie 2023	837,00 mp		2,21 lei/mp/luna	0,45 euro/mp/luna				
Rata inflatiei iulie 2022 - iulie 2023		5,80%	2,08 lei/mp/luna	0,42 euro/mp/luna	24,97 lei/mp/an	5,05 euro/mp/an	20.900 lei	4.228 euro
Rata inflatiei iulie 2021 - iulie 2022		16,59%	1,74 lei/mp/luna	0,35 euro/mp/luna	20,83 lei/mp/an	4,21 euro/mp/an	17.432 lei	3.526 euro
Rata inflatiei iulie 2020 - iulie 2021		7,64%	1,60 lei/mp/luna	0,32 euro/mp/luna	16,03 lei/mp/an	3,89 euro/mp/an	13.417 lei	3.257 euro
<b>Contravaloarea folosintei pe ultimi 3 ani</b>							<b>51.749 lei</b>	<b>11.010 euro</b>

În cadrul acestuia a fost stabilită prestația titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros pentru suprafața totală de 837 mp anual în cuantum de 24.573 lei/an - echivalent a 4.970 euro/an, respectiv de 29,36 lei/mp/an - echivalent a 5,94 euro/mp/an și lunar în cuantum de 2.048 lei/lună – echivalent 414 euro/lună, respectiv 2,45 lei/mp/lună – echivalent 0,49 euro/mp/lună. De asemenea, s-a calculat contravaloarea folosinței suprafeței totale de teren de 837 mp, pe ultimii 3 ani, în cuantum de 51.749 lei-echivalent a 11.010 euro. Valorile nu includ TVA.

Conversia lei/euro a fost făcută la cursul de referință BNR de 4,9437 lei pentru un euro, curs valutar din 14.07.2023, data efectivă la care a fost inspectat terenul și făcută evaluarea.

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

În conformitate cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.324/2023, cu prevederile art.697 din Codul Civil, în temeiul art.108, art.129, alin.2, lit (c) și alin.6 lit. (b), art. 139, alin.1 și alin.2, art.154 alin.1, din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- însușirea raportului de evaluare ce stabilește prestația titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros, în favoarea S.C. AZALIS S.R.L., asupra terenurilor în suprafață de 306 mp, 441 mp și 92 mp, situate în str. Calea Severinului FN, care aparțin domeniului privat al municipiului Craiova., anual în cuantum total de 24.573 lei/an - echivalent a 4.970 euro/an, respectiv lunar în cuantum de 2.048 lei/lună – echivalent 414 euro/lună, precum și contravaloarea folosinței, pe ultimii 3 ani a terenurilor, în cuantum de 51.749 lei – echivalent a 11.010 euro, conform anexei la prezentul raport. Valorile nu includ TVA.

Director Executiv,  
Cristian Ionuț Gâlea

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

*Data:*

*Semnătura:*

Șef Serviciu,  
Lucian Cosmin Mitucă

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

*Data:*

*Semnătura:*

Întocmit,  
Insp.Florentina Gavrilescu

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

*Data:*

*Semnătura*

PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA  
C.I.C-12  
COPIE Nr. 243794  
Ziua 17 Luna 07 Anul 2023  
Anexe .....

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

Nr. Inreg. 20230717OF02 din 17.06.2023

CATRE,

**MUNICIPIUL CRAIOVA, PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA  
IN ATENTIA DIRECTIEI PATRIMONIU**

Va transmitem alaturat urmatoarele rapoarte de evaluare si documente:

1. Raport de evaluare nr. 2023071701 „Stabilirea cuantumului prestatiei titularului dreptului de supraficie, cu titlu oneros, în favoarea S.C. AZALIS S.R.L., asupra terenurilor în suprafată de 306 mp, 441 mp si 90 mp, situate in municipiul Craiova, str. Calea Severinului FN, care apartin domeniului privat al municipiului Craiova, aferente imobilelor detinute de S.C. AZALIS S.R.L., identificate in planul de amplasameny-anexa la H.C.L. 324 din 29.06.2023”, in conformitate cu Nota de Comanda nr. 239102 din 12.07.2023
2. 20230717OF01 PV predare primire Raport supraficie terenuri , S.C. AZALIS S.R.L., jud. Dolj.

**BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU PFA**  
Evaluator Autorizat Blănariu Mihail-Dumitru  
Nr. leg. 10737

<b>EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE</b>	<b>BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.</b> <b>F16/693/2008: CUI 24317899</b> <i>Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul Dolj.</i> <b>Tel: 0728977411; 0766444770</b> <b>e-mail: pfablanariu@gmail.com</b>		<b>EVALUARI BUNURI MOBILE</b>
<b>EVALUARI DE INTREPRINDERI</b>			
<b>Nr. raport</b>	<b>2023031001</b>	<b>din</b>	<b>10.03.2023</b>
<b>Nota de comanda</b>	<b>239102</b>	<b>din</b>	<b>12.07.2023</b>

## **RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -**

**Stabilirea cuantumului prestatiei titularului dreptului de superficie, cu titlu oneros, în favoarea S.C. AZALIS S.R.L., asupra terenurilor în suprafață de 306 mp, 441 mp si 90 mp, situate in municipiul Craiova, str. Calea Severinului FN, care apartin domeniului privat al municipiului Craiova, aferente imobilelor detinute de S.C. AZALIS S.R.L., identificate in planul de amplasameny-anexa la H.C.L. 324 din 29.06.2023**



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

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

S.C. AZALIS S.R.L.,

**Evaluator membru corporatist ANEVAR  
Autorizatie ANEVAR nr. 10737**

## **SCRISOARE DE INAINTARE**

**Catre:**

**- MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de Comanda nr. 239102 din 12.07.2022, 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 14.07.2023.

Etapele parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la *terenurile în suprafață de 306 mp, 441 mp și 90 mp, situate în municipiul Craiova, str. Calea Severinului FN, care aparțin domeniului privat al municipiului Craiova.*

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

Scopul evaluării este asistarea utilizatorului desemnat pentru *stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea S.C. AZALIS S.R.L., asupra terenurilor în suprafață de 306 mp, 441 mp și 90 mp, situate în municipiul Craiova, str. Calea Severinului FN, care aparțin domeniului privat al municipiului Craiova, aferente imobilelor detinute de S.C. AZALIS S.R.L., identificate în planul de amplasament-anexa la H.C.L. 324 din 29.06.2023.*

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

Inspecția s-a efectuat în prezența reprezentantului utilizatorului desemnat.

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

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

**I.1. Valoarea de piata a terenului in suprafata de 306 mp, ce stau la baza estimarii dreptului de suprafață cu titlu oneros, este:**

<b>Valoarea de piata teren, raportata (metoda comparatiei directe)</b>	
<b>Suprafata teren</b>	<b>Valoare de piata teren</b>
306,00 mp	81.111 lei echivalent a 16.407 euro) ( 265,07 lei/mp echivalent a 53,62 euro/mp )



**1.2. Valoarea totala a cuantumului prestatiei titularului dreptului de superfcie, cu titlu oneros a terenului in suprafata de 306 mp:**

Suprafata teren	Valoare de piata a redeventei anuale			
306,00 mp	8.111 lei echivalent a	1.641 euro	( 26,51 lei/mp/an	echivalent a 5,36 euro/mp/an )
	Valoare de piata a redeventei lunare			
	675,93 lei echivalent a	136,73 euro	( 2,21 lei/mp/luna	echivalent a 0,45 euro/mp/luna )

**2.1. Valoarea de piata a terenului in suprafata de 441 mp, ce stau la baza estimarii dreptului de superfcie cu titlu oneros, este:**

Valoarea de piata teren, raportata (metoda comparatiei directe)	
Suprafata teren	Valoare de piata teren
441,00 mp	132.703 lei echivalent a 26.843 euro ( 300,91 lei/mp echivalent a 60,87 euro/mp )

**2.2. Valoarea totala a cuantumului prestatiei titularului dreptului de superfcie, cu titlu oneros a terenului in suprafata de 306 mp:**

Suprafata teren	Valoare de piata a redeventei anuale			
441,00 mp	13.270 lei echivalent a	2.684 euro	( 30,09 lei/mp/an	echivalent a 6,09 euro/mp/an )
	Valoare de piata a redeventei lunare			
	1.106 lei echivalent a	224 euro	( 2,51 lei/mp/luna	echivalent a 0,51 euro/mp/luna )

**3.1. Valoarea de piata a terenului in suprafata de 90 mp, ce stau la baza estimarii dreptului de superfcie cu titlu oneros, este:**

Valoarea medie de piata teren, raportata (metoda comparatiei directe)	
Suprafata teren	Valoare de piata teren
90,00 mp	31.912 lei echivalent a 6.455 euro ( 354,58 lei/mp echivalent a 71,72 euro/mp )

**3.2. Valoarea totala a cuantumului prestatiei titularului dreptului de superfcie, cu titlu oneros a terenului in suprafata de 90 mp:**

Suprafata teren	Valoare de piata a redeventei anuale			
90,00 mp	3.191 lei echivalent a	646 euro	( 35,46 lei/mp/an	echivalent a 7,17 euro/mp/an )
	Valoare de piata a redeventei lunare			
	266 lei echivalent a	54 euro	( 2,95 lei/mp/luna	echivalent a 0,60 euro/mp/luna )

**4.1. Valoarea de piata a terenului in suprafata totala de 837 mp ce stau la baza estimarii dreptului de superfcie cu titlu oneros, este:**

Valoarea de piata totala teren, raportata (metoda comparatiei directe)	
Suprafata teren	Valoare de piata teren
306 mp	
441 mp	
90 mp	
<b>837,00 mp</b>	245.727 lei echivalent a 49.705 euro ( 293,58 lei/mp echivalent a 59,38 euro/mp )

**4.2. Valoarea totala a cuantumului prestatiei titularului dreptului de superfcie, cu titlu oneros a terenului in suprafata totala de 837 mp:**

Suprafata teren	Valoare de piata totala a redeventei anuale			
306 mp				
441 mp				
90 mp				
<b>837,00 mp</b>				
	Valoare de piata totala a redeventei lunare			
	2.048 lei echivalent a 414 euro ( 2,45 lei/mp/luna echivalent a 0,49 euro/mp/luna )			

**5. Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani, este:**

Rata inflataiei	Suprafata	IPC	Valoare unitara lunara		Valoare unitara anuala		Contravaloarea folosintei pe an	
Valoare unitara iulie 2023	837,00 mp		2,21 lei/mp/luna	0,45 euro/mp/luna				
Rata inflataiei iulie 2022 iulie 2023		5,80%	2,08 lei/mp/luna	0,42 euro/mp/luna	24,97 lei/mp/an	5,05 euro/mp/an	20.900 lei	4.228 euro
Rata inflataiei iulie 2021 iulie 2022		16,59%	1,74 lei/mp/luna	0,35 euro/mp/luna	20,83 lei/mp/an	4,21 euro/mp/an	17.432 lei	3.526 euro
Rata inflataiei iulie 2020 iulie 2021		7,64%	1,60 lei/mp/luna	0,32 euro/mp/luna	16,03 lei/mp/an	3,89 euro/mp/an	13.417 lei	3.257 euro
<b>Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani</b>							<b>51.749 lei</b>	<b>11.010 euro</b>

Cu considerație,  
Mihail Dumitru Blanariu



## CUPRINS

<b>SINTEZA EVALUARII</b>	<b>4</b>
<b>CERTIFICAREA EVALUATORULUI</b>	<b>12</b>
<b>1 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII</b>	<b>14</b>
1.1. EVALUATOR	14
1.2. CLIENT	14
1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI	14
1.4. PROPRIETAR	14
1.5. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECTIEI ȘI EVALUARII	14
1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUARII	14
1.7. SCOPUL EVALUARII	15
1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUARII	15
1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII	16
1.9.1. <i>Etapele parcurse în procesul de documentare</i>	16
1.9.2. <i>Documente de proprietate analizate</i>	17
1.9.3. <i>Declararea conformitatii cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	17
1.9.4. <i>Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat</i>	17
1.9.5. <i>Restricții/limitări ale procesului de documentare</i>	17
1.10. SURSELE DE INFORMARE	17
1.10.1. <i>Informații preluate din literatura de specialitate</i>	18
1.10.2. <i>Informații din piața imobiliară</i>	18
1.10.3. <i>Alte surse de informații verificate</i>	18
1.11. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	18
1.11.1. <i>Ipoteze</i>	18
1.11.2. <i>Ipoteze speciale</i>	19
1.12. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	20
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	20
<b>2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE IN EVALUARE</b>	<b>21</b>
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE	21
2.1.1. <i>Identificarea proprietății imobiliare evaluate</i>	21
2.1.2. <i>Descrierea juridică</i>	22
2.1.3. <i>Sarcini</i>	22
2.1.4. <i>Descrierea proprietății</i>	22
<b>3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE</b>	<b>24</b>
3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE	24
3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	24
3.3. OFERTA COMPETITIVA	25
3.4. CEREREA SOLVABILA	25
3.5. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	26
<b>4 EVALUAREA PROPRIUZISA</b>	<b>27</b>
4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE	27
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	28
4.2.1. <i>Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului</i>	28
4.2.2. <i>Abordarea prin venit – metoda capitalizării directe</i>	30
<b>5 ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII</b>	<b>32</b>
<b>ANEXE</b>	<b>35</b>

## SINTEZA EVALUARII

<b>Evaluator</b>	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
<b>Client</b>	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214
<b>Utilizatori desemnati</b>	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, si S.C. AZALIS S.R.L
<b>Proprietar</b>	Imobilele apartin domeniului privat al MUNICIPIULUI CRAIOVA
<b>Comanda/contract</b>	Nota de comanda nr. 239102 din 12.07.2022
<b>Data raportului</b>	14.07.2023
<b>Data inspectiei</b>	Inspectia s-a realizat in data de 14.07.2023, in prezenta utilizatorului desemnat
<b>Data evaluarii</b>	14.07.2023
<b>Curs BNR valabil la data evaluarii, 14.07.2023</b>	1 Euro = 4,9437 lei
<b>Identificarea proprietatii imobiliare supuse evaluarii</b>	Terenuri intravilane curti constructii, aferente imobilelor detinute de S.C. AZALIS S.R.L.
<b>Suprafete, nr. cadastral, carte funciara</b>	309 mp, neidentificata cadastral 441 mp, neidentificata cadastral 90 mp neidentificata cadastral <b>Suprafata totala 840 mp</b>
<b>Adresa proprietatii</b>	Municipiul Craiova, Calea Severinului FN, județul Dolj
<b>Utilizare existenta</b>	Terenurile se afla in vecinatatea imobilelor ce apartin AZALIS S.R.L. si sunt acoperite partial de constructii
<b>Scopul evaluarii</b>	Scopul evaluării este asistarea clientului pentru stabilirea cuantumului prestatiei titularului dreptului de supraficie, cu titlu oneros, în favoarea S.C. AZALIS S.R.L., asupra terenurilor în suprafață de 306 mp, 441 mp si 90 mp, situate in municipiul Craiova, str. Calea Severinului FN, care apartin domeniului privat al municipiului Craiova, aferente imobilelor detinute de S.C. AZALIS S.R.L., identificate in planul de amplasament-anexa la H.C.L. 324 din 29.06.2023
<b>Tipul valorii estimate</b>	Valoarea estimată este valoarea cuantumului prestatiei titularului dreptului de supraficie, cu titlu oneros, estimându-se valoarea de

piață a chiriei.

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

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

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

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

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

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

Conform HCL Craiova nr. 79 / 2020, art. 2, emisă în temeiul art.129 alin.2 lit. c, art.139 alin.3 lit.g, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, *dreptul de suprafață cu titlu oneros se constituie pe o perioadă de 7 ani.*

Pentru determinarea **chiriei de piață** a imobilelor s-a utilizat abordarea prin venit – metoda capitalizării directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 – ed. Iroval – București

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

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

*“Comentariile prezentate pentru definiția similară a valorii de piață din SEV - Cadrul general pot fi aplicate pentru a ajuta la*

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

	<p>interpretarea definiției <i>chiriei de piață</i>. În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, contraprestații sau facilități speciale. Clauzele de închiriere adecvate” sunt clauzele care ar fi convenite în mod uzual pe piața tipului de proprietate imobiliară, la <i>data evaluării</i>, între participanții de pe piață. Mărimea <i>chiriei de piață</i> ar trebui să fie prezentată numai în corelație cu clauzele principale de închiriere care au fost asumate.” (SEV230, C10)</p> <p>“Chiria contractuală reprezintă chiria care se conformează clauzelor unui anumit contract efectiv de închiriere. Aceasta poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.” (SEV230, C11).</p> <p>Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013</p> <p>Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, au fost extrase următoarele standarde în conformitate cu scopul și tipul valorii estimate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Standarde generale:</i> 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;</li> <li>- <i>Standarde pentru active bunuri imobile:</i> SEV230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP), GEV630 Evaluarea bunurilor imobile;</li> <li>- <i>Standarde pentru utilizări specifice:</i> SEV 400 Verificarea evaluării.</li> </ul> <p>Definiția valorii de piață, dată de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare (IVSC) în IVS- Cadrul general, care face obiectul Standardelor Internaționale de Evaluare 2013, este:</p> <p><i>„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.</i></p> <p>Estimarea valorii de piață a terenurilor și a redevențelor sunt detaliate în anexele prezentului raport</p>
<p><b>Observatii speciale</b></p>	<p>Terenurile în suprafață de 306 mp, 441 mp și 90 mp, situate pe str. Calea Severinului FN, aparțin domeniului privat al Municipiului Craiova.</p> <p>Acestea se afla în vecinătatea imobilelor înscrise în CF 223804 UAT Craiova și 253246 UAT Craiova, deținute de Azalis S.R.L.</p> <p>Suprafețele de teren de 441 mp și 90 mp (total 531 mp) fac parte din bunul cu denumirea „Teren str Calea Severinului fără număr”, în suprafață totală de 623 mp.</p> <p>Pe amplasamentele aferente imobilelor deținute de Azalis SRL, sunt edificate construcții în baza Autorizațiilor de construire nr.</p>

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

	<p>996/26.09.2016 și nr. 2176/13.12.2019.</p> <p>Terenurile proprietatea Municipiului Craiova sunt afectate de construcțiile deținute de Azalis SRL, după cum urmează:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- suprafața de 306 mp, este afectată parțial de construcția-parcare, amenajată cu pavele, necesară exploatării spălătoriei auto. În această situație, o suprafață de 30 mp, deținută de Azalis SRL, se suprapune cu terenul Municipiului Craiova în suprafața de 306 mp;</li> <li>- suprafața de 441 mp, este afectată parțial de construcția-copertină amplasată deasupra pompelor de carburanți necesară exploatării stației Peco și teren împrejmuit amenajat cu pavele. În această situație, o suprafață de 112 mp, deținută de Azalis SRL se suprapune cu terenul Municipiului Craiova în suprafața de 441 mp;</li> <li>- suprafața de 90 mp, este utilizată de totemul aferent stației Peco și reclama luminoasă, acestea din urmă reprezentând construcții cu fundații de beton.</li> </ul> <p>De asemenea, în urma inspecției s-a observat că suprafețele de teren ce aparțin municipiului Craiova, respectiv 441 mp și 306 mp, sunt reprezentate de taluz, iar aceste terenuri deja au alunecat și pun în pericol construcțiile proprietatea Azalis SRL, amplasate parțial pe acestea. Considerăm că proprietarul construcțiilor trebuie să aibă posibilitatea și calitatea de a interveni urgent în vederea efectuării lucrărilor de consolidare și amenajare, pentru a evita afectarea proprietății private, crearea de prejudicii materiale și implicit, deslășurarea normală a activității comerciale.</p> <p>Valorile de piață a terenurilor au fost ajustate cu costurile necesare pentru consolidarea și amenajarea terenurilor</p>
--	---

<b>Metode de evaluare</b>	<p>Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului</p> <p>Abordarea prin venit-metoda capitalizării directe, pentru estimarea valorii redevenței</p>
---------------------------	---

**Valori rezultate**

**1.1. Valoarea de piață a terenului în suprafața de 306 mp, ce stau la baza estimării dreptului de suprafață cu titlu oneros, este:**

Valoarea de piață teren, raportată (metoda comparației directe)	
Suprafața teren	Valoare de piață teren
306,00 mp	81.111 lei echivalent a 16.407 euro ( 265,07 lei/mp echivalent a 53,62 euro/mp )

**1.2. Valoarea totală a quantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros a terenului în suprafața de 306 mp:**

Suprafața teren	Valoare de piață a redevenței anuale
306,00 mp	8.111 lei echivalent a 1.641 euro ( 26,51 lei/mp/an echivalent a 5,36 euro/mp/an )
	Valoare de piață a redevenței lunare
	675,93 lei echivalent a 136,73 euro ( 2,21 lei/mp/lună echivalent a 0,45 euro/mp/lună )

**2.1. Valoarea de piață a terenului în suprafața de 441 mp, ce stau la baza estimării dreptului de suprafață cu titlu oneros, este:**

Valoarea de piață teren, raportată (metoda comparației directe)	
Suprafața teren	Valoare de piață teren
441,00 mp	132.703 lei echivalent a 26.843 euro ( 300,91 lei/mp echivalent a 60,87 euro/mp )

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

**2.2. Valoarea totala a cuantumului prestatiei titularului dreptului de superficie, cu titlu oneros a terenului in suprafata de 306 mp:**

Suprafata teren	Valoare de piata a redeventei anuale	
441,00 mp	13.270 lei echivalent a	2.684 euro ( 30,09 lei/mp/an echivalent a 6,09 euro/mp/an )
	Valoare de piata a redeventei lunare	
	1.106 lei echivalent a	224 euro ( 2,51 lei/mp/luna echivalent a 0,51 euro/mp/luna )

**3.1. Valoarea de piata a terenului in suprafata de 90 mp, ce stau la baza estimarii dreptului de superficie cu titlu oneros, este:**

Valoarea medie de piata teren, raportata (metoda comparatiei directe)	
Suprafata teren	Valoare de piata teren
90,00 mp	31.912 lei echivalent a 6.455 euro ( 354,58 lei/mp echivalent a 71,72 euro/mp )

**3.2. Valoarea totala a cuantumului prestatiei titularului dreptului de superficie, cu titlu oneros a terenului in suprafata de 90 mp:**

Suprafata teren	Valoare de piata a redeventei anuale	
90,00 mp	3.191 lei echivalent a	646 euro ( 35,46 lei/mp/an echivalent a 7,17 euro/mp/an )
	Valoare de piata a redeventei lunare	
	266 lei echivalent a	54 euro ( 2,95 lei/mp/luna echivalent a 0,60 euro/mp/luna )

**4.1. Valoarea de piata a terenului in suprafata totala de 837 mp ce stau la baza estimarii dreptului de superficie cu titlu oneros, este:**

Valoarea de piata totala teren, raportata (metoda comparatiei directe)	
Suprafata teren	Valoare de piata teren
306 mp	
441 mp	
90 mp	
<b>837,00 mp</b>	245.727 lei echivalent a 49.705 euro ( 293,58 lei/mp echivalent a 59,38 euro/mp )

**4.2. Valoarea totala a cuantumului prestatiei titularului dreptului de superficie, cu titlu oneros a terenului in suprafata totala de 837 mp:**

Suprafata teren	Valoare de piata totala a redeventei anuale	
306 mp	24.573 lei echivalent a 4.970 euro ( 29,36 lei/mp/an echivalent a 5,94 euro/mp/an )	
441 mp		
90 mp	2.048 lei echivalent a 414 euro ( 2,45 lei/mp/luna echivalent a 0,49 euro/mp/luna )	
<b>837,00 mp</b>		



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

**5. Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani, este:**

Rata inflației	Suprafața	IPC	Valoare unitară lunară		Valoare unitară anuală		Contravaloarea folosintei pe an		
Valoare unitară iulie 2023	837,00 mp		2,21 lei/mp/lună	0,45 euro/mp/lună					
Rata inflației iulie 2022 - iulie 2023		5,80%	2,08 lei/mp/lună	0,42 euro/mp/lună	24,97 lei/mp/an	5,05 euro/mp/an	20.900 lei	4.228 euro	
Rata inflației iulie 2021 - iulie 2022		16,59%	1,74 lei/mp/lună	0,35 euro/mp/lună	20,83 lei/mp/an	4,21 euro/mp/an	17.432 lei	3.526 euro	
Rata inflației iulie 2020 - iulie 2021		7,64%	1,60 lei/mp/lună	0,32 euro/mp/lună	16,03 lei/mp/an	3,89 euro/mp/an	13.417 lei	3.257 euro	
<b>Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani</b>							<b>51.749 lei</b>	<b>11.010 euro</b>	

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**



Administrator,  
**Blănariu Mihail-Dumitru**

**Evaluatorul proprietății**



Evaluator autorizat  
**Blănariu Mihail-Dumitru**

## **CERTIFICAREA EVALUATORULUI**

Prin prezenta, în limita cunostințelor 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. Mentionăm ca în cazul prezentei evaluări, evaluatorul proprietății este BLĂNARIU MIHAIL - DUMITRU, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, identificat cu nr. leg. 10737, administrator al entității BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A., care a realizat evaluarea și inspecția proprietății subiect al evaluării.

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

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

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

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

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

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

### **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

S.C. AZALIS S.R.L

**Alți utilizatori:** Nu este cazul

### **1.4. PROPRIETAR**

Imobilele aparțin domeniului privat al MUNICIPIULUI CRAIOVA

### **1.5. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECTIEI ȘI EVALUĂRII**

**Comanda/contract :** Nota de comanda nr. 239102 din 12.07.2022

**Data raportului:** 14.07.2023 ;

**Data inspectiei:** Inspectia s-a realizat in data de 14.07.2023, in prezenta utilizatorului desemnat;

**Data evaluării:** 14.07.2023;

**Curs BNR valabil la data de:** 14.07.2023: 1 Euro = 4,9437 lei.

### **1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII**

Prezentul raport de evaluare se referă la terenurile în suprafață de 306 mp, 441 mp și 90 mp, care aparțin domeniului privat al municipiului Craiova.

**Adresa:** Municipiul Craiova, Calea Severinului FN, județul Dolj

**Utilizarea actuala:** Terenurile se afla in vecinatatea imobilelor ce apartin AZALIS S.R.L. si sunt acoperite parțiale de construcții

## **1.7. SCOPUL EVALUARII**

Scopul evaluării este asistarea utilizatorului desemnat pentru stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea S.C. AZALIS S.R.L., asupra terenurilor în suprafață de 306 mp, 441 mp și 90 mp, situate în municipiul Craiova, str. Calea Severinului FN, care aparțin domeniului privat al municipiului Craiova, aferente imobilelor deținute de S.C. AZALIS S.R.L., identificate în planul de amplasament-anexa la H.C.L. 324 din 29.06.2023.

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

## **1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUARII**

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

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

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

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

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

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

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

Conform HCL Craiova nr. 79 / 2020, art. 2, emisă în temeiul art.129 alin.2 lit. c, art.139 alin.3 lit.g, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, *dreptul de suprafață cu titlu oneros se constituie pe o perioadă de 7 ani.*

Pentru determinarea **chiriei de piață** a imobilelor s-a utilizat abordarea prin venit-metoda capitalizării directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 – ed. Iroval – București

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

*“Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de*

***închiriere adecvare, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.*(SEV 230, C9)**

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

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

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

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

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

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

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

Estimarea valorii de piață a terenurilor și a redeventelor sunt detaliate în anexele prezentului raport

## **1.9. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUARII**

### ***1.9.1. Etapele parcurse în procesul de documentare***

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

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

### **1.9.2. Documente de proprietate analizate**

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

- Nota de comanda nr. 239102 din 12.07.2022;
- Hotarire Consiliul Local al Municipiului Craiova nr. 324 din 29.06.2023;
- Referat de aprobare al Direcției Patrimoniu nr. 207677 din 15.06.2023;
- Raport al Direcției Patrimoniu privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea lui S.C. AZALIS S.R.L., asupra terenurilor intravilane situate în Craiova, str. Calea Severinului FN, jud. Dolj nr. 212095 din 20.06.2023;
- Plan de amplasament și delimitare..

### **1.9.3. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare**

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

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

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

*Standarde pentru utilizări specifice:* SEV 400 Verificarea evaluării

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

– Nu este cazul.

### **1.9.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare**

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

- mediul online accesând site-urile [www.olx.ro](http://www.olx.ro), [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.imradar24.ro](http://www.imradar24.ro), [www.anuntul.ro](http://www.anuntul.ro), [www.storia.ro](http://www.storia.ro), [www.publi24.ro](http://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;<sup>2</sup> - **nu este cazul**;
- Listele imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic;<sup>3</sup> - *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/CE<sup>4</sup> - **nu este cazul**;
- Legislația în vigoare (Codul Administrativ din 03.07.2019, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare, documente puse la dispoziție de proprietar).

## **1.11. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE**

### **1.11.1. Ipoteze**

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

- Evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate asupra imobilelor 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;

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

<sup>3</sup> 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.mdnp.ro/construcții/iguranta-post-seism-a-cldrilor/programe-de-prevenire-a-riecului-seismic/-9247/-0738>;

<sup>4</sup> <http://gs2.rowater.ro/8989/flood/>



- 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 imobilelor;
- 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 imobilelor;
- 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 imobilele erau acoperite parțial de spații ce aparțin S.C. AZALIS S.R.L.. În scopul declarat al prezentei evaluări, imobilele sunt considerate eliberabile, 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



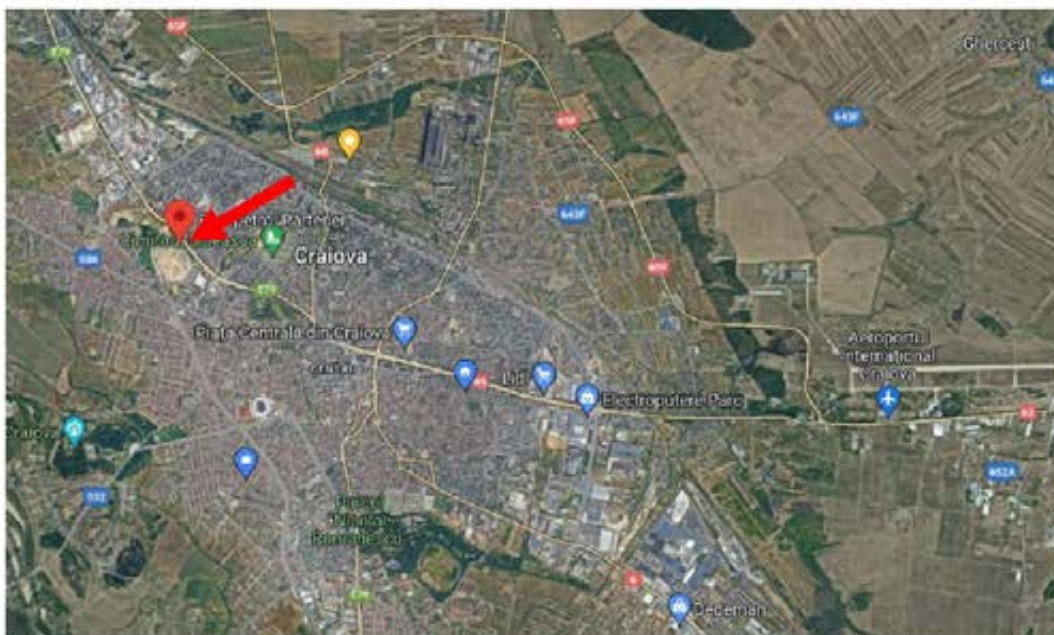
## 2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE

### 2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

#### 2.1.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluată

Prezentul raport de evaluare se referă la terenurile în suprafață de 306 mp, 441 mp și 90 mp, situate în municipiul Craiova, str. Calea Severinului FN, care aparțin domeniului privat al municipiului Craiova

Localizarea proprietății este prezentată mai jos, fiind realizată scriptic pe baza documentației primite.



### **2.1.2. Descrierea juridică**

Imobilele ce fac obiectul evaluării aparțin domeniului privat al MUNICIPIULUI CRAIOVA

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

La data inspecției terenurile evaluate erau acoperite parțial de spații aflate în proprietatea S.C. AZALIS S.R.L..

Suprafețele sunt luate din documentele puse la dispoziție.

Terenurile proprietatea Municipiului Craiova sunt afectate de construcțiile deținute de Azalis SRL, după cum urmează:

- suprafața de 90 mp, este utilizată de totemul aferent stației Peco și reclama luminoasă, acestea din urmă reprezentând construcții cu fundații de beton;
- suprafața de 441 mp, este afectată parțial de construcția-copertină amplasată deasupra pompelor de carburanți necesară exploatării stației Peco și teren împrejmuit amenajat cu pavele. În această situație, o suprafață de 112 mp, deținută de Azalis SRL se suprapune cu terenul Municipiului Craiova în suprafață de 441 mp;
- suprafața de 306 mp, este afectată parțial de construcția-parcare, amenajată cu pavele, necesară exploatării spălătoriei auto. În această situație, o suprafață de 30 mp, deținută de Azalis SRL, se suprapune cu terenul Municipiului Craiova în suprafață de 306 mp

### **2.1.3. Sarcini**

Conform documentor puse la dispoziție terenurile sunt libere de sarcini.

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

### **2.1.4. Descrierea proprietății**

#### **Descrierea zonei de amplasare**

<i>Zona de amplasare</i>	Municipiul Craiova, Calea Severinului FN, județul Dolj
<i>Artere importante de circulație prin apropiere</i>	Pietonal: Calea Severinului Auto: Calea Severinului Calitatea rețelelor de transport: așfaltate
<i>Caracterul edilitar al zonei Utilități edilitare</i>	Tipul zonei: rezidențială-comercială Rețea urbană de energie electrică: existentă Rețea urbană de apă: existentă Rețea urbană de termoficare: existentă Rețea urbană de gaze: existentă Rețea urbană de canalizare: existentă Rețea urbană de telefonie: existentă Rețea urbană de transmisii de date: existentă
<i>Gradul de poluare al zonei</i>	Corespunzător traficului auto
<i>Ambient</i>	Liniștit

#### **Descrierea terenurilor**

##### **Teren în suprafața de 306 mp**

<i>Nr. cad.</i>	Neidentificat
<i>Carte funciara</i>	Neidentificat
<i>Suprafața</i>	306 mp
<i>Categorie teren</i>	Intravilan curți construcții

<i>Deschidere</i>	Fara
<i>Vecinatati</i>	La nord-vest: proprietate privata La nord-est: proprietate privata La sud-vest: proprietate privata La sud-est: proprietate privata
<i>Concluzii in urma inspectiei</i>	Terenul este afectat parțial de construcția-parcare, amenajată cu pavele, necesară exploatării spălătoriei auto. În această situație, o suprafață de 30 mp, deținută de Azalis SRL se suprapune cu terenul Municipiului Craiova în suprafață de 306 mp
 <u><i>Teren in suprafata de 441 mp</i></u>	
<i>Nr. cad.</i>	Neidentificat
<i>Carte funciara</i>	Neidentificat
<i>Suprafata</i>	441 mp
<i>Categorie teren</i>	Intravilan curti constructii
<i>Deschidere</i>	Fara
<i>Vecinatati</i>	La nord-vest: proprietate privata La nord-est: proprietate privata La sud-vest: proprietate privata La sud-est: proprietate privata
<i>Concluzii in urma inspectiei</i>	Terenul este afectat parțial de construcția-copertină amplasată deasupra pompelor de carburanți necesară exploatării stației Peco și teren imprejmuit amenajat cu pavele. În această situație, o suprafață de 112 mp, deținută de Azalis SRL se suprapune cu terenul Municipiului Craiova în suprafață de 441 mp
 <u><i>Teren in suprafata de 90 mp</i></u>	
<i>Nr. cad.</i>	Neidentificat
<i>Carte funciara</i>	Neidentificat
<i>Suprafata</i>	90 mp
<i>Categorie teren</i>	Intravilan curti constructii
<i>Deschidere</i>	Fara
<i>Vecinatati</i>	La nord-vest: proprietate privata La nord-est: proprietate privata La sud-vest: proprietate privata La sud-est: proprietate privata
<i>Concluzii in urma inspectiei</i>	Terenul este utilizat de totemul aferent stației Peco și reclama luminoasă, acestea din urmă reprezentând construcții cu fundații de beton

### **3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE**

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

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

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

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

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

#### **3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE**

În cazul 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 mediana a mun. Craiova, zona Balta Craiova. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona mediana

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

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

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

#### **3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE**

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

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

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

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

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

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

### **3.3. OFERTA COMPETITIVA**

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

*Oferta* de inchirieri de imobile de tipul celui evaluat este inferioara cererii, iar pentru perioada următoare ar putea înregistra o stagnare

### **3.4. CEREREA SOLVABILA**

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

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

În lunile mai – iulie pe piața inchirierilor proprietatilor de tipul evaluat au continuat să se resimtă efectele recesiunii economice, care a determinat, ca și în cazul altor țări, stagnarea într-un blocaj

instituit în ultimii ani pe piața specifică, în sensul scăderii drastice a numărului de tranzacții efectuate pe piață.

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

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

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

### **3.5. ECHILIBRU PIETEI. PREVIZIUNI**

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

Având în vedere că :

- cererea este mică;
- oferta este moderată,

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



## **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 pe imobil se afla un complex comercial, 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 Municipiul Craiova, zona Balta Craiovița. Zona beneficiază de toate utilitățile edilitare și de acces facil la linii de transport local. Zona este preponderent industrială, formată din hale de productie si depozitare.

Proprietatea are destinatie industrială prin constructie. Utilizarea actuala – comercială – teren inchiriat pentru continuarea activitatilor comerciale diverse, 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 teren inchiriat pentru continuarea activitatilor comerciale diverse.

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 teren inchiriat pentru continuarea activitatilor comerciale diverse. Aceasta este:

**permisa legal:** prin HCL nr. 324 din 29.06.2023, s-a stabilit dreptul de superfiție, cu titlu oneros, în favoarea S.C. AZALIS S.R.L., asupra terenurilor în suprafață de 306 mp, 441 mp si 90 mp ce apartin domeniului privat al municipiului Craiova, situat in municipiul Craiova, Calea Severinului FN, judetul Dolj.

**fizic posibila:** caracteristicile fizice ale terenului, ocuparea acestuia de un spatiu rezidential permite desfasurarea activitatilor rezidentiale, fara a exista restrictii speciale de urbanism. Nu am avut informatii cu privire la studiul geotehnic al solului si nu cunoastem conditii adverse care ar putea afecta utilizarea.

**fezabilitatea financiara si maxima productivitate:** in zona nu mai exista proprietati similare. Avand in vedere locatia proprietatii, ocuparea acestuia cu un complex comercial, faptul ca aceasta statie e functionala, utilizarea probabila in mod rezonabil este cea de teren ocupat cu spatii comerciale.

Analiza urbanistica reflecta fezabilitatea financiara a utilizarii terenului descris mai sus. Pentru proprietatea imobiliara analizata nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea

## **4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE**

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

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

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;
- Abordarea prin venit, metoda capitalizării directe pentru stabilirea dreptului de suprafață

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

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

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

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 3 oferte, 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 proprietățile subiect:



Proprietățile subiect sunt marcate în culoare albastru, ofertele analizate sunt prezentate în culoare roșie. Comparabilele sunt prezentate în anexele 1.1. Grile de piață și explicarea ajustărilor sunt prezentate în Anexele 1.2.

Având în vedere aceste ajustări și detaliile de calcul din Anexele 1.2. din această secțiune, estimăm că valoarea de piață a terenului este:

**1.1. Valoarea de piață a terenului în suprafața de 306 mp, ce stau la baza estimării dreptului de suprafață cu titlu oneros, este:**

Valoarea de piață teren, raportată (metoda comparației directe)	
Suprafața teren	Valoare de piață teren
306,00 mp	81.111 lei echivalent a 16.407 euro ( 265,07 lei/mp echivalent a 53,62 euro/mp )

**2.1. Valoarea de piață a terenului în suprafața de 441 mp, ce stau la baza estimării dreptului de suprafață cu titlu oneros, este:**

Valoarea de piață teren, raportată (metoda comparației directe)	
Suprafața teren	Valoare de piață teren
441,00 mp	132.703 lei echivalent a 26.843 euro ( 300,91 lei/mp echivalent a 60,87 euro/mp )

**3.1. Valoarea de piață a terenului în suprafața de 90 mp, ce stau la baza estimării dreptului de suprafață cu titlu oneros, este:**

Valoarea medie de piață teren, raportată (metoda comparației directe)	
Suprafața teren	Valoare de piață teren
90,00 mp	31.912 lei echivalent a 6.455 euro ( 354,58 lei/mp echivalent a 71,72 euro/mp )

**4.1. Valoarea de piata a terenului in suprafata totala de 837 mp ce stau la baza estimarii dreptului de supraficie cu titlu oneros, este:**

Valoarea de piata totala teren, raportata (metoda comparatiei directe)	
Suprafata teren	Valoare de piata teren
306 mp	
441 mp	
90 mp	
<b>837,00 mp</b>	245.727 lei echivalent a 49.705 euro ( 293,58 lei/mp echivalent a 59,38 euro/mp )

**4.2.2. Abordarea prin venit-metoda capitalizarii directe**

Din categoria larga a abordarilor pe baze reziduale, am considerat metoda bazata pe capitalizare directa.

Prin aceasta metoda se determina valoarea imobilelor tinandu-se cont de capacitatea proprietatii de a genera venit. Valoarea proprietatii se bazeaza pe randamentul adus de proprietate si transformarea acestor venituri in valoare, utilizand indicatori proveniti din piata (rate pentru metoda de capitalizare a veniturilor, multiplicatori pentru metode pe baza de multiplicatori ai chiriei).

Capitalizarea directa este o metoda utilizata in abordarea pe baza de venit pentru a converti venitul estimat dintr-un singur an intr-un indicator de valoare.

Conversia se realizeaza intr-un singur pas / divizarea venitului cu o rata adecvata de venit/multiplicarea cu factor corespunzator de venit.

Capitalizarea directa poate fi bazata pe venitul brut potential, venitul brut efectiv, venitul net din exploatare, venitul capitalului propriu, venitul pe ipoteca, venitul pe teren si pe constructii.

Formula de determinare a valorii de piata este:

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

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

Valoarea de piata a terenului a fost estimata prin metoda comparatiilor directe.

Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani s-a obtinut prin scaderea succesiva din valoarea estimata actuala a inflatiei aferente fiecarui an

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

**1.1. Valoarea de piata a terenului in suprafata de 306 mp, ce stau la baza estimarii dreptului de supraficie cu titlu oneros, este:**

Valoarea de piata teren, raportata (metoda comparatiei directe)	
Suprafata teren	Valoare de piata teren
306,00 mp	81.111 lei echivalent a 16.407 euro ( 265,07 lei/mp echivalent a 53,62 euro/mp )

**1.2. Valoarea totala a cuantumului prestatiei titularului dreptului de supraficie, cu titlu oneros a terenului in suprafata de 306 mp:**

Suprafata teren	Valoare de piata a redeventei anuale
306,00 mp	8.111 lei echivalent a 1.641 euro ( 26,51 lei/mp/an echivalent a 5,36 euro/mp/an )
	Valoare de piata a redeventei lunare
	675,93 lei echivalent a 136,73 euro ( 2,21 lei/mp/luna echivalent a 0,45 euro/mp/luna )

**2.1. Valoarea de piata a terenului in suprafata de 441 mp, ce stau la baza estimarii dreptului de supraficie cu titlu oneros, este:**

Valoarea de piata teren, raportata (metoda comparatiei directe)	
Suprafata teren	Valoare de piata teren
441,00 mp	132.703 lei echivalent a 26.843 euro ( 300,91 lei/mp echivalent a 60,87 euro/mp )

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

**2.2. Valoarea totala a cuantumului prestatiei titularului dreptului de superfcie, cu titlu oneros a terenului in suprafata de 306 mp:**

Suprafata teren	Valoare de piata a redeventei anuale			
441,00 mp	13.270 lei echivalent a	2.684 euro	( 30,09 lei/mp/an	echivalent a 6,09 euro/mp/an )
	Valoare de piata a redeventei lunare			
	1.106 lei echivalent a	224 euro	( 2,51 lei/mp/luna	echivalent a 0,51 euro/mp/luna )

**3.1. Valoarea de piata a terenului in suprafata de 90 mp, ce stau la baza estimarii dreptului de superfcie cu titlu oneros, este:**

Valoarea medie de piata teren, raportata (metoda comparatiei directe)	
Suprafata teren	Valoare de piata teren
90,00 mp	31.912 lei echivalent a 6.455 euro ( 354,58 lei/mp echivalent a 71,72 euro/mp )

**3.2. Valoarea totala a cuantumului prestatiei titularului dreptului de superfcie, cu titlu oneros a terenului in suprafata de 90 mp:**

Suprafata teren	Valoare de piata a redeventei anuale			
90,00 mp	3.191 lei echivalent a	646 euro	( 35,46 lei/mp/an	echivalent a 7,17 euro/mp/an )
	Valoare de piata a redeventei lunare			
	266 lei echivalent a	54 euro	( 2,95 lei/mp/luna	echivalent a 0,60 euro/mp/luna )

**4.1. Valoarea de piata a terenului in suprafata totala de 837 mp ce stau la baza estimarii dreptului de superfcie cu titlu oneros, este:**

Valoarea de piata totala teren, raportata (metoda comparatiei directe)	
Suprafata teren	Valoare de piata teren
306 mp	
441 mp	
90 mp	
<b>837,00 mp</b>	245.727 lei echivalent a 49.705 euro ( 293,58 lei/mp echivalent a 59,38 euro/mp )

**4.2. Valoarea totala a cuantumului prestatiei titularului dreptului de superfcie, cu titlu oneros a terenului in suprafata totala de 837 mp:**

Suprafata teren	Valoare de piata totala a redeventei anuale			
306 mp				
441 mp				
90 mp				
<b>837,00 mp</b>	24.573 lei echivalent a 4.970 euro	( 29,36 lei/mp/an	echivalent a 5,94 euro/mp/an )	
Valoare de piata totala a redeventei lunare				
	2.048 lei echivalent a	414 euro	( 2,45 lei/mp/luna	echivalent a 0,49 euro/mp/luna )

**5. Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani, este:**

Rata inflatiei	Suprafata	IPC	Valoare unitara lunara		Valoare unitara anuala		Contravaloarea folosintei pe an	
Valoare unitara iulie 2023	837,00 mp		2,21 lei/mp/luna	0,45 euro/mp/luna				
Rata inflatiei iulie 2022 - iulie 2023		5,80%	2,08 lei/mp/luna	0,42 euro/mp/luna	24,97 lei/mp/an	5,05 euro/mp/an	20.900 lei	4.228 euro
Rata inflatiei iulie 2021 - iulie 2022		16,59%	1,74 lei/mp/luna	0,35 euro/mp/luna	20,83 lei/mp/an	4,21 euro/mp/an	17.432 lei	3.526 euro
Rata inflatiei iulie 2020 - iulie 2021		7,64%	1,60 lei/mp/luna	0,32 euro/mp/luna	16,03 lei/mp/an	3,89 euro/mp/an	13.417 lei	3.257 euro
<b>Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani</b>							<b>51.749 lei</b>	<b>11.010 euro</b>

## 5 ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

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

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

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

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

**1.1. Valoarea de piață a terenului în suprafața de 306 mp, ce stau la baza estimării dreptului de suprafață cu titlu oneros, este:**

Valoarea de piață teren, raportată (metoda comparației directe)	
Suprafața teren	Valoare de piață teren
306,00 mp	81.111 lei echivalent a 16.407 euro ( 265,07 lei/mp echivalent a 53,62 euro/mp )

**1.2. Valoarea totală a cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros a terenului în suprafața de 306 mp:**

Suprafața teren	Valoare de piață a redevenței anuale
306,00 mp	8.111 lei echivalent a 1.641 euro ( 26,51 lei/mp/an echivalent a 5,36 euro/mp/an )
	Valoare de piață a redevenței lunare
	675,93 lei echivalent a 136,73 euro ( 2,21 lei/mp/lună echivalent a 0,45 euro/mp/lună )

**2.1. Valoarea de piață a terenului în suprafața de 441 mp, ce stau la baza estimării dreptului de suprafață cu titlu oneros, este:**

Valoarea de piață teren, raportată (metoda comparației directe)	
Suprafața teren	Valoare de piață teren
441,00 mp	132.703 lei echivalent a 26.843 euro ( 300,91 lei/mp echivalent a 60,87 euro/mp )

**2.2. Valoarea totală a cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros a terenului în suprafața de 306 mp:**

Suprafața teren	Valoare de piață a redevenței anuale
441,00 mp	13.270 lei echivalent a 2.684 euro ( 30,09 lei/mp/an echivalent a 6,09 euro/mp/an )
	Valoare de piață a redevenței lunare
	1.106 lei echivalent a 224 euro ( 2,51 lei/mp/lună echivalent a 0,51 euro/mp/lună )

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

**3.1. Valoarea de piata a terenului in suprafata de 90 mp, ce stau la baza estimarii dreptului de superficie cu titlu oneros, este:**

Valoarea medie de piata teren, raportata (metoda comparatiei directe)	
Suprafata teren	Valoare de piata teren
90,00 mp	31.912 lei echivalent a 6.455 euro ( 354,58 lei/mp echivalent a 71,72 euro/mp )

**3.2. Valoarea totala a cuantumului prestatiei titularului dreptului de superficie, cu titlu oneros a terenului in suprafata de 90 mp:**

Suprafata teren	Valoare de piata a redeventei anuale
90,00 mp	3.191 lei echivalent a 646 euro ( 35,46 lei/mp/an echivalent a 7,17 euro/mp/an )
	Valoare de piata a redeventei lunare
	266 lei echivalent a 54 euro ( 2,95 lei/mp/luna echivalent a 0,60 euro/mp/luna )

**4.1. Valoarea de piata a terenului in suprafata totala de 837 mp ce stau la baza estimarii dreptului de superficie cu titlu oneros, este:**

Valoarea de piata totala teren, raportata (metoda comparatiei directe)	
Suprafata teren	Valoare de piata teren
306 mp	
441 mp	
90 mp	
<b>837,00 mp</b>	
	245.727 lei echivalent a 49.705 euro ( 293,58 lei/mp echivalent a 59,38 euro/mp )

**4.2. Valoarea totala a cuantumului prestatiei titularului dreptului de superficie, cu titlu oneros a terenului in suprafata totala de 837 mp:**

Suprafata teren	Valoare de piata totala a redeventei anuale
306 mp	
441 mp	
90 mp	
<b>837,00 mp</b>	
	24.573 lei echivalent a 4.970 euro ( 29,36 lei/mp/an echivalent a 5,94 euro/mp/an )
Valoare de piata totala a redeventei lunare	
	2.048 lei echivalent a 414 euro ( 2,45 lei/mp/luna echivalent a 0,49 euro/mp/luna )

**5. Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani, este:**

Rata inflatiei	Suprafata	IPC	Valoare unitara lunara		Valoare unitara anuala		Contravaloarea folosintei pe an	
Valoare unitara iulie 2023	837,00 mp		2,21 lei/mp/luna	0,45 euro/mp/luna				
Rata inflatiei iulie 2022 iulie 2023		5,80%	2,08 lei/mp/luna	0,42 euro/mp/luna	24,97 lei/mp/an	5,05 euro/mp/an	20.900 lei	4.228 euro
Rata inflatiei iulie 2021 iulie 2022		16,59%	1,74 lei/mp/luna	0,35 euro/mp/luna	20,83 lei/mp/an	4,21 euro/mp/an	17.432 lei	3.526 euro
Rata inflatiei iulie 2020 iulie 2021		7,64%	1,60 lei/mp/luna	0,32 euro/mp/luna	16,03 lei/mp/an	3,89 euro/mp/an	13.417 lei	3.257 euro
Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani							<b>51.749 lei</b>	<b>11.010 euro</b>

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

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

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

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

**BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA**





## **ANEXE**

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

**Anexa I** Calcule

**Anexa I.1. Prezentarea comparabilelor**

<b>DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE</b>				
<b>Elemente de comparație</b>	<b>Terenul analizat</b>	<b>C1</b>	<b>C2</b>	<b>C3</b>
<b>Suprafață (mp)</b>	<b>306,00 mp</b>	411 mp	230 mp	320 mp
<b>Preț (Euro)</b>	<b>?</b>	143.000 euro	125.000 euro	143.000 euro
<b>Preț (Euro/mp)</b>		347,93 euro/mp	543,48 euro/mp	446,88 euro/mp
<b>Localizare</b>	<b>Craiova, Calea Severinului FN, judetul Dolj</b>	Craiova, Consul, jud. Dolj	Craiova, str. Buciumului, Dezrobirii, jud. Dolj	Craiova, Valea Fetii, cart. Romanescu, zona Centrului Expozitional jud. Dolj
<b>Drept de proprietate transmis</b>	<b>Integral</b>	Integral	Integral	Integral
<b>Restricții de utilizare</b>	<b>Fara</b>	Fara	Fara	Fara
<b>Condiții de finanțare</b>	<b>La piata</b>	La piata	La piata	La piata
<b>Condiții de vânzare</b>	<b>Nepartinitoare</b>	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
<b>Condiții de piata</b>	<b>iul.23</b>	iul.23	iul.23	iul.23
<b>Acces</b>	<b>Fara</b>	Fara	La str. Principala	La str. Principala
<b>Topografie</b>	<b>Plan/Forma</b>	Neregulata	Regulata	Ragulata
<b>Utilitati</b>	<b>Toate la limita de proprietate</b>	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate
<b>Utilizare</b>	<b>Intravilan curti constructii</b>	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
<b>Altele/Constructii demolabile etc</b>	<b>Nu</b>	Nu	Nu	Nu

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

<b>DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE</b>				
<b>Elemente de comparație</b>	<b>Terenul analizat</b>	<b>C1</b>	<b>C2</b>	<b>C3</b>
<b>Suprafață (mp)</b>	<b>441,00 mp</b>	411 mp	230 mp	320 mp
<b>Preț (Euro)</b>	<b>?</b>	143.000 euro	125.000 euro	143.000 euro
<b>Preț (Euro/mp)</b>		347.93 euro/mp	543.48 euro/mp	446.88 euro/mp
<b>Localizare</b>	<b>Craiova, Calea Severinului FN, judetul Dolj</b>	Craiova, Consul, jud. Dolj	Craiova, str. Buciumului, Dezrobirii, jud. Dolj	Craiova, Valea Fetii, cart. Romanesc, zona Centrului Expozitional iud. Dolj
<b>Drept de proprietate transmis</b>	<b>Integral</b>	Integral	Integral	Integral
<b>Restricții de utilizare</b>	<b>Fara</b>	Fara	Fara	Fara
<b>Condiții de finanțare</b>	<b>La piata</b>	La piata	La piata	La piata
<b>Condiții de vânzare</b>	<b>Nepartinitoare</b>	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
<b>Condiții de piata</b>	<b>iul.23</b>	iul.23	iul.23	iul.23
<b>Acces</b>	<b>Fara</b>	Fara	La str. Principala	La str. Principala
<b>Topografie</b>	<b>In panta</b>	Plana	Plana	Plana
<b>Utilitati</b>	<b>Toate la limita de proprietate</b>	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate
<b>Utilizare</b>	<b>Intravilan curti constructii</b>	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
<b>Altele/Constructii demolabile etc</b>	<b>Nu</b>	Nu	Nu	Nu

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

<b>DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE</b>				
<b>Elemente de comparație</b>	<b>Terenul analizat</b>	<b>C1</b>	<b>C2</b>	<b>C3</b>
<b>Suprafață (mp)</b>	<b>90,00 mp</b>	411 mp	230 mp	320 mp
<b>Preț (Euro)</b>	<b>?</b>	143.000 euro	125.000 euro	143.000 euro
<b>Preț (Euro/mp)</b>		347.93 euro/mp	543.48 euro/mp	446.88 euro/mp
<b>Localizare</b>	<b>Craiova, Calea Severinului FN, judetul Dolj</b>	Craiova, Consul, jud. Dolj	Craiova, str. Buciumului, Dezrobirii, jud. Dolj	Craiova, Valea Fetii, cart. Romanesc, zona Centrului Expozitional iud. Dolj
<b>Drept de proprietate transmis</b>	<b>Integral</b>	Integral	Integral	Integral
<b>Restricții de utilizare</b>	<b>Fara</b>	Fara	Fara	Fara
<b>Condiții de finanțare</b>	<b>La piata</b>	La piata	La piata	La piata
<b>Condiții de vânzare</b>	<b>Nepartinitoare</b>	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
<b>Condiții de piata</b>	<b>iul.23</b>	iul.23	iul.23	iul.23
<b>Acces</b>	<b>Fara</b>	Fara	La str. Principala	La str. Principala
<b>Topografie</b>	<b>Plana</b>	Plana	Plana	Plana
<b>Utilitati</b>	<b>Toate la limita de proprietate</b>	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate
<b>Utilizare</b>	<b>Intravilan curti constructii</b>	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
<b>Altele/Constructii sp.</b>	<b>Pavele beton si terasament</b>	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		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3
Pret de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	347,9	543,0	446,9
Tipul tranzactiei		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-15%	-15%	-15%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-52,2	-81,5	-67,0
Pret ajustat (EUR/mp)		295,7	461,6	379,8
Drepturi de proprietate transmise	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		295,7	461,6	379,8
Restrictii de utilizare	<i>Fara</i>	<i>Fara</i>	<i>Fara</i>	<i>Fara</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		295,7	461,6	379,8
Condiții de finanțare	<i>La piata</i>	<i>La piata</i>	<i>La piata</i>	<i>La piata</i>
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		295,7	461,6	379,8
Condiții de vanzare	<i>Nepartinitoare</i>	<i>Nepartinitoare</i>	<i>Nepartinitoare</i>	<i>Nepartinitoare</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		295,7	461,6	379,8
Condiții de piata	<i>iul.23</i>	<i>iul.23</i>	<i>iul.23</i>	<i>iul.23</i>
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		295,7	461,6	379,8
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	<i>Craiova, Calea Severinului FN, judetul Dolj</i>	<i>Craiova, Consul, jud. Dolj</i>	<i>Craiova, str. Buciumului, Dezrobirii, jud. Dolj</i>	<i>Craiova, Valea Fetii, cart. Romanescu, zona Centrului Expozitional jud.</i>
Ajustare (%)		-10%	-15%	-10%
Ajustare (EUR/mp)		-29,6	-69,2	-38,0
Pret ajustat (EUR/mp)		266,2	392,3	341,9
Acces	<i>Fara</i>	<i>La strada principala</i>	<i>La str. Principala</i>	<i>La str. Principala</i>
Ajustare (%)		0%	-15%	-15%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	-58,8	-51,3
Pret ajustat (EUR/mp)		266,2	333,5	290,6
Suprafata (mp)	<b>306,00</b>	<b>411,00</b>	<b>230,00</b>	<b>320,00</b>
Ajustare (%)		6,85%	-8,86%	1,17%
Ajustare (EUR)		18,2	-29,6	3,4
Pret ajustat (EURO)		284,4	303,9	294,0
Topografie	<i>In panta</i>	<i>Plana</i>	<i>Plana</i>	<i>Plana</i>
#REF!		-81%	-76%	-79%
Ajustare (EUR/mp)		-230,8	-230,8	-230,8
Pret ajustat (EUR/mp)		53,6	73,1	63,2
Forma / raportul laturilor	<i>Regulata</i>	<i>Regulata</i>	<i>Regulata</i>	<i>Regulata</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		53,6	73,1	63,2

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

<i>Utilizare</i>	<i>Intravilan curți construcții</i>	<i>Intravilan curți construcții</i>	<i>Intravilan curți construcții</i>	<i>Intravilan curți construcții</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		53,6	73,1	63,2
<i>Altele/Construcții demolabile etc</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
<b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>		<b>53,62</b>	<b>73,12</b>	<b>63,20</b>
ajustare totală netă (EUR/mp)		-242,1	-388,4	-316,6
ajustare totală netă (%)		-70%	-72%	-71%
ajustare totală brută (EUR/mp)		278,61	388,43	323,47
ajustare totală brută (%)		80%	72%	72%
<b>Proprietatea comparabilă I a înregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)</b>				
<b>VALOARE DE PIATA UNITARA</b>	53,62	EUR/mp		4,9437
	265,07	LEI/mp		
<b>VALOARE DE PIATA TOTALA</b>	16.407	EUR		
	81.111	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

**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

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

**Condiții de finanțare**

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

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

**Condiții de vanzare**

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

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

**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.

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

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

**AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII**

**Localizare**

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

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	mai buna	mai buna	mai buna
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	-10%	-15%	-10%

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.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similar	mai bun	mai bun
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	0%	-15%	-15%

Nu au fost necesare ajustari

**Suprafata (mp)**

In cazul suprafetelor foarte mici de cca 150 mp de teren numarul cumparatorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafata este mai greu de utilizat, influentand valoarea terenului, pretul scade direct proportional cu suprafata, loturile foarte mici de teren sunt mai greu vandabile.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	mai mare	mai mica	mai mare
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitiva	ajustare negativa	ajustare pozitiva
Procent ajustare aplicat	7%	-9%	1%

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

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

**Topografie**

In functie de topografia imobilului, cumparatorii recunosc un plus de valoare si exista disponibilitatea acestora de a plati mai mult pentru proprietati cu o topografie plana deoarece nu necesita lucrari suplimentare pentru a realiza o suprafata dreapta, neteda si a

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
<b>Comparabila vs Subiect</b>	<b>mai buna</b>	<b>mai buna</b>	<b>mai buna</b>
<b>Tip de ajustare aplicat</b>	<b>ajustare negativa</b>	<b>ajustare negativa</b>	<b>ajustare negativa</b>
<b>Procent ajustare aplicat</b>	<b>-81%</b>	<b>-76%</b>	<b>-79%</b>

Ajustarile au fost estimate prin abordarea prin cost tinand cont de topografia diferita dintre comparabile si subiectul analizat

**Forma / raportul laturilor**

Diferentele privind frontal stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu forma regulata sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
<b>Comparabila vs Subiect</b>	<b>similara</b>	<b>similara</b>	<b>similara</b>
<b>Tip de ajustare aplicat</b>	<b>nu se ajusteaza</b>	<b>nu se ajusteaza</b>	<b>nu se ajusteaza</b>
<b>Procent ajustare aplicat</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>

Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un imobil cu o deschidere diferita

**Deschidere**

Diferentele privind frontal stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu deschidere mai mare sau la mai multe strazi sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
<b>Comparabila vs Subiect</b>	<b>similare</b>	<b>similare</b>	<b>similare</b>
<b>Tip de ajustare aplicat</b>	<b>nu se ajusteaza</b>	<b>nu se ajusteaza</b>	<b>nu se ajusteaza</b>
<b>Procent ajustare aplicat</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>

Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata privind influenta asupra pretului proprietatii, tinand cont de echiparea cu utilitati diferite fata de proprietatea subiect. S-a ajustat pozitiv comparabila 2 cu -4% pentru ca are deschidere la 2 strazi

**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 (Altero/arabil etc), conform CMBU.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
<b>Comparabila vs Subiect</b>	<b>similara</b>	<b>similara</b>	<b>similara</b>
<b>Tip de ajustare aplicat</b>	<b>nu se ajusteaza</b>	<b>nu se ajusteaza</b>	<b>nu se ajusteaza</b>
<b>Procent ajustare aplicat</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>

Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferentele in pretul platit dintre cea mai buna utilizarea a

**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.

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



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

Denumire și adresă obiectiv: C3-Cabina stație P+1 NC201636-C3  
 Data evaluării: 14.07.2023 4,947 lei  
 Suprafața construită Sc (mp) = 506,00  
 Suprafața desfășurată construită Sdc (mp) = 306,00

TVA = 9%

Nr. Cn.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (LEI/mp)	Total cost (LEI)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție m. de operă	Coeficient actualizare	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F	F=CxDxExF
<b>TERASAMENT TEREN IN PANTA</b>								
1	TERASAMENT HS 125	506,00	19,50	5.905,8	1,000	0,971	1,4533	8.334,0
	<b>Total</b>			<b>8.334,0</b>				
<b>ZID SPRIJIN DIN BETON ARMAT</b>								
1	ZID S. BA. INALTIME 2,5 M, ZIDSI	30,00	2.170,5	65.115,0	1,000	0,971	2,655	167.879,4
	<b>Total</b>			<b>167.879,4</b>				
<b>PARCARI BETONATE CU PAVELE AUTOBOCANTE</b>								
1	PBPAB	506,00	536,9	164.291,4	1,000	0,971	1,4998	239.258,5
	<b>Total</b>			<b>239.258,5</b>				

<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)</b>	<b>415.472,0</b>
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)</b>	<b>1.357,8</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)</b>	<b>349.136,1</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)</b>	<b>1.141,0</b>

Nr. Cn.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (CIB minus uzură fizică) (lei)
1	TERASAMENT TEREN IN PANTA	8.334,0	0%	8.334,0
2	FUNDPANTA	0,0	0%	0,0
3	ZID S. BA. INALTIME 2,5 M, ZIDSI	167.879,4	0%	167.879,4
2	PARCARI BETONATE CU PAVELE	239.258,5	0%	239.258,5
	<b>Total cost cu TVA (Lei)</b>	<b>415.472,0</b>		<b>415.472,0</b>
	<b>Total cost cu TVA (Lei/mp)</b>	<b>1.357,8</b>		<b>1.357,8</b>
	<b>Total cost fără TVA (Lei)</b>	<b>349.136,1</b>		<b>349.136,1</b>
	<b>Total cost fără TVA (Lei/mp)</b>	<b>1.141,0</b>		<b>1.141,0</b>

Procentul de depreciere în obiectiv: 0% 0 lei

**TOTAL COST** 349.136,1

	Procentual	Valoric	Val. Depreciată
Depr. Funct+ec.	0%	0 lei	349.136 lei
<b>349.136 lei</b>		<b>349.136 lei</b>	<b>70.622 euro</b>
		<b>1.141 lei/mp</b>	<b>231 €/mp</b>

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

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	347,9	543,5	446,9
Tipul tranzacției		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-15%	-15%	-15%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-52,2	-81,5	-67,0
Preț ajustat (EUR/mp)		295,7	462,0	379,8
Drepturi de proprietate transmise	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		295,7	462,0	379,8
Restricții de utilizare	<i>Fara</i>	<i>Fara</i>	<i>Fara</i>	<i>Fara</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		295,7	462,0	379,8
Condiții de finanțare	<i>La piata</i>	<i>La piata</i>	<i>La piata</i>	<i>La piata</i>
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		295,7	462,0	379,8
Condiții de vanzare	<i>Nepartinitoare</i>	<i>Nepartinitoare</i>	<i>Nepartinitoare</i>	<i>Nepartinitoare</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		295,7	462,0	379,8
Condiții de piata	<i>iul.23</i>	<i>iul.23</i>	<i>iul.23</i>	<i>iul.23</i>
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		295,7	462,0	379,8
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	<i>Craiova, Calea Severinului FN, judetul Dolj</i>	<i>Craiova, Consul, jud. Dolj</i>	<i>Craiova, str. Buciumului, Dezrobirii, jud. Dolj</i>	<i>Craiova, Valea Fetii, cart. Romanesc, zona Centrului Expozitional jud.</i>
Ajustare (%)		-10%	-15%	-10%
Ajustare (EUR/mp)		-29,6	-69,3	-38,0
Preț ajustat (EUR/mp)		266,2	392,7	341,9
Acces	<i>Fara</i>	<i>Fara</i>	<i>La str. Principala</i>	<i>La str. Principala</i>
Ajustare (%)		0%	-15%	-15%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	-58,9	-51,3
Preț ajustat (EUR/mp)		266,2	333,8	290,6
Suprafata (mp)	<b>441,00</b>	<b>411,00</b>	<b>230,00</b>	<b>320,00</b>
Ajustare (%)		-1,96%	-24,61%	-10,14%
Ajustare (EUR)		-5,2	-82,1	-29,5
Preț ajustat (EURO)		261,0	251,6	261,1
Topografie	<i>In panta</i>	<i>Plana</i>	<i>Plana</i>	<i>Plana</i>
#REF!		-77%	-80%	-77%
Ajustare (EUR/mp)		-200,1	-200,1	-200,1
Preț ajustat (EUR/mp)		60,9	51,5	61,0
Forma / raportul laturilor	<i>Regulata</i>	<i>Regulata</i>	<i>Regulata</i>	<i>Regulata</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		60,9	51,5	61,0
Utilizare	<i>Intravilan curti constructii</i>	<i>Intravilan curti constructii</i>	<i>Intravilan curti constructii</i>	<i>Intravilan curti constructii</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		60,9	51,5	61,0

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

<i>Altele/Construcții demolabile etc</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
<b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>		<b>60,87</b>	<b>51,53</b>	<b>61,02</b>
ajustare totală netă (EUR/mp)		-234,9	-410,4	-318,8
ajustare totală netă (%)		-68%	-76%	-71%
ajustare totală brută (EUR/mp)		234,87	410,42	318,83
ajustare totală brută (%)		68%	76%	71%
<b>Proprietatea comparabila 1 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)</b>				
<b>VALOARE DE PIATA UNITARA</b>	<b>60,87</b>	<b>EUR/mp</b>		<b>4,9437</b>
	<b>300,91</b>	<b>LEI/mp</b>		
<b>VALOARE DE PIATA TOTALA</b>	<b>26.843</b>	<b>EUR</b>		
	<b>132.703</b>	<b>LEI</b>		

**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

**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

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

**Condiții de finanțare**

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

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

**Condiții de vanzare**

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

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

**Condiții de piata**

Condițiile de piata indica diferentele intre preturile afisate la anumite date in anunturile de vanzare si data evaluarii, ajustarile au fost estimate procentual in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in timp dintre ofertele prezentate.

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

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

**AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII**

**Localizare**

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

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	mai buna	mai buna	mai buna
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	-10%	-15%	-10%

S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ in functie de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare

**Acces**

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

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similar	mai bun	mai bun
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	0%	-15%	-15%

Nu au fost necesare ajustari

**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 umatoarele 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

**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

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

**Condiții de finanțare**

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

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

**Condiții de vanzare**

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

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

**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.

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

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

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	mai buna	mai buna	mai buna
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	-10%	-15%	-10%

S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ in functie de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare

**Acces**

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

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similar	mai bun	mai bun
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	0%	-15%	-15%

Nu au fost necesare ajustari

**Suprafata (mp)**

In cazul suprafetelor foarte mici de cca 150 mp de teren numarul cumparatorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafata este mai greu de utilizat, influentand valoarea terenului, pretul scade direct proportional cu suprafata, loturile foarte mici de teren sunt mai greu vandabile.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	mai mica	mai mica	mai mica
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	-2%	-25%	-10%

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

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

**Topografie**

In functie de topografia imobilului, cumparatorii recunosc un plus de valoare si exista disponibilitatea acestora de a plati mai mult pentru proprietati cu o topografie plana deoarece nu necesita lucrari suplimentare pentru a realiza o suprafata dreapta, neteda si a

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
<b>Comparabila vs Subiect</b>	<b>mai buna</b>	<b>mai buna</b>	<b>mai buna</b>
<b>Tip de ajustare aplicat</b>	<b>ajustare negativa</b>	<b>ajustare negativa</b>	<b>ajustare negativa</b>
<b>Procent ajustare aplicat</b>	<b>-77%</b>	<b>-80%</b>	<b>-77%</b>

Ajustarile au fost estimate prin abordarea prin cost tinand cont de topografia diferita dintre comparabile si subiectul analizat.

**Forma / raportul laturilor**

Diferentele privind frontalul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu forma regulata sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
<b>Comparabila vs Subiect</b>	<b>similara</b>	<b>similara</b>	<b>similara</b>
<b>Tip de ajustare aplicat</b>	<b>nu se ajusteaza</b>	<b>nu se ajusteaza</b>	<b>nu se ajusteaza</b>
<b>Procent ajustare aplicat</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>

Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un imobil cu o deschidere diferita

**Deschidere**

Diferentele privind frontalul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu deschidere mai mare sau la mai multe strazi sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
<b>Comparabila vs Subiect</b>	<b>similare</b>	<b>similare</b>	<b>similare</b>
<b>Tip de ajustare aplicat</b>	<b>nu se ajusteaza</b>	<b>nu se ajusteaza</b>	<b>nu se ajusteaza</b>
<b>Procent ajustare aplicat</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>

Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata privind influenta asupra pretului proprietatii, tinand cont de echiparea cu utilitati diferite fata de proprietatea subiect. S-a ajustat pozitiv comparabila 2 cu -4% pentru ca are deschidere la 2 strazi

**Utilizare**

Piata recunoaste ca exista un surplus de valoare pentru loturile de teren intravilan curti constructii amplasate intr-o zona cu potential comercial/servicii fata de cele ce au o categorie de folosinta diferita (Altere/arabil etc), conform CMBU.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
<b>Comparabila vs Subiect</b>	<b>similara</b>	<b>similara</b>	<b>similara</b>
<b>Tip de ajustare aplicat</b>	<b>nu se ajusteaza</b>	<b>nu se ajusteaza</b>	<b>nu se ajusteaza</b>
<b>Procent ajustare aplicat</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>

Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferentele in pretul platit dintre cea mai buna utilizarea a

**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.

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

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

Denumire și adresă obiectiv: C3-Cabina stație P+1 NC201636-C3  
 Data evaluării: 14.07.2023 4,9-07 lei  
 Suprafața construită Sc (mp) = 441,00  
 Suprafața desfășurată construită Sdc (mp) = **441,00**

TVA = 9%

Nr. Cn.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (LEI/mp)	Total cost (LEI)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție m. m. operă	Coeficient actualizare	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F	F=CxDxExF
<b>TERASAMENT TEREN IN PANTA</b>								
1	TERASAMENTHS 125	441,00	19,30	8.511,3	1,000	0,971	1,4533	12.010,8
	<b>Total</b>			<b>12.010,8</b>				
<b>ZID SPRIJIN DIN BETON ARMAT</b>								
1	ZID S. BA. INALTIME 2,5 M, ZIDSI	29,00	2.170,5	62.944,5	1,000	0,971	2,655	162.283,5
	<b>Total</b>			<b>162.283,5</b>				
<b>PARCARI BETONATE CU PAVELE AUTOBOCANTE</b>								
1	PBPAB	441,00	536,9	236.772,9	1,000	0,971	1,4998	344.813,7
	<b>Total</b>			<b>344.813,7</b>				

TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)	<b>519.108,0</b>
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)	<b>1.177,1</b>
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)	<b>436.225,2</b>
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)	<b>989,2</b>

Nr. Cn.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (CIB minus uzură fizică) (lei)
1	TERASAMENT TEREN IN PANTA	12.010,8	0%	12.010,8
2	FUNDPANTA	0,0	0%	0,0
3	ZID S. BA. INALTIME 2,5 M, ZIDSI	162.283,5	0%	162.283,5
2	PARCARI BETONATE CU PAVELE	344.813,7	0%	344.813,7
	<b>Total cost cu TVA (Lei)</b>	<b>519.108,0</b>		<b>519.108,0</b>
	<b>Total cost cu TVA (Lei/mp)</b>	<b>1.177,1</b>		<b>1.177,1</b>
	<b>Total cost fără TVA (Lei)</b>	<b>436.225,2</b>		<b>436.225,2</b>
	<b>Total cost fără TVA (Lei/mp)</b>	<b>989,2</b>		<b>989,2</b>

Profilul de amortizare în obiectiv 0% 0 lei

**TOTAL COST 436.225,2**

	Procentual	Valoric	Val. Depreciată
Depr. Funct+ec.	0%	0 lei	436.225 lei
<b>436.225 lei</b>		<b>436.225 lei</b>	<b>88.239 euro</b>
		<b>989 lei/mp</b>	<b>200 €/mp</b>

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

<b>EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA</b>				
<b>CORECTII/Ajustari</b>	<b>subiect</b>	<b>PROPRIETĂȚI COMPARABILE</b>		
<b>AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI</b>		<b>Comp.1</b>	<b>Comp.2</b>	<b>Comp.3</b>
<b>Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)</b>	<b>?</b>	<b>347,9</b>	<b>543,5</b>	<b>446,9</b>
<i>Tipul tranzacției</i>		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzacție (%)		-15%	-15%	-15%
Ajustare pentru tip tranzacție (EUR/mp)		-52,2	-81,5	-67,0
Preț ajustat (EUR/mp)		295,7	462,0	379,8
<b>Drepturi de proprietate transmise</b>	<b>Integral</b>	<b>Integral</b>	<b>Integral</b>	<b>Integral</b>
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		295,7	462,0	379,8
<b>Restricții de utilizare</b>	<b>Fara</b>	<b>Fara</b>	<b>Fara</b>	<b>Fara</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		295,7	462,0	379,8
<b>Condiții de finanțare</b>	<b>La piata</b>	<b>La piata</b>	<b>La piata</b>	<b>La piata</b>
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		295,7	462,0	379,8
<b>Condiții de vanzare</b>	<b>Nepartinitoare</b>	<b>Nepartinitoare</b>	<b>Nepartinitoare</b>	<b>Nepartinitoare</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		295,7	462,0	379,8
<b>Condiții de piata</b>	<b>iul.23</b>	<b>iul.23</b>	<b>iul.23</b>	<b>iul.23</b>
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		295,7	462,0	379,8
<b>AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII</b>				
<b>Localizare</b>	<b>Craiova, Calea Severinului FN, judetul Dolj</b>	<b>Craiova, Consul, jud. Dolj</b>	<b>Craiova, str. Buciumului, Dezrobirii, jud. Dolj</b>	<b>Craiova, Valea Fetii, cart. Romanesc, zona Centrului Expozitional jud.</b>
Ajustare (%)		-10%	-15%	-10%
Ajustare (EUR/mp)		-29,6	-69,3	-38,0
Preț ajustat (EUR/mp)		266,2	392,7	341,9
<b>Acces</b>	<b>Fara</b>	<b>Fara</b>	<b>La str. Principala</b>	<b>La str. Principala</b>
Ajustare (%)		0%	-15%	-15%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	-58,9	-51,3
Preț ajustat (EUR/mp)		266,2	333,8	290,6
<b>Suprafata (mp)</b>	<b>90,00</b>	<b>411,00</b>	<b>230,00</b>	<b>320,00</b>
Ajustare (%)		20,95%	16,33%	19,28%
Ajustare (EUR)		55,8	54,5	56,0
Preț ajustat (EURO)		321,9	388,3	346,6
<b>Topografie</b>	<b>Plana</b>	<b>Plana</b>	<b>Plana</b>	<b>Plana</b>
#REF!		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		321,9	388,3	346,6
<b>Forma / raportul laturilor</b>	<b>Neregulata</b>	<b>Regulata</b>	<b>Regulata</b>	<b>Regulata</b>
Ajustare (%)		-35%	-35%	-35%
Ajustare (EUR/mp)		-112,7	-135,9	-121,3
Preț ajustat (EUR/mp)		209,3	252,4	225,3
<b>Utilizare</b>	<b>Intravilan curti constructii</b>	<b>Intravilan curti constructii</b>	<b>Intravilan curti constructii</b>	<b>Intravilan curti constructii</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		209,3	252,4	225,3



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

<i>Altele/Construcții demolabile etc</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		-137,5	-137,5	-137,5
<b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>		<b>71,72</b>	<b>114,84</b>	<b>87,76</b>
ajustare totală netă (EUR/mp)		-224,0	-347,1	-292,1
ajustare totală netă (%)		-64%	-64%	-65%
ajustare totală brută (EUR/mp)		335,56	456,12	404,14
ajustare totală brută (%)		96%	84%	90%
<b>Proprietatea comparabila 1 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)</b>				
<b>VALOARE DE PIATA UNITARA</b>	71,72	EUR/mp		4,9437
	354,58	LEI/mp		
<b>VALOARE DE PIATA TOTALA</b>	6.455	EUR		
	31.912	LEI		

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

**EXPLICATII AJUSTARI**

Studiul pietei și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date. Ajustările aplicate

**Tipul tranzacției**

În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranzacționare variază pe piața locală în intervalul -10-20%, în funcție de amplasament, suprafața, localizare, cale de acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform

Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-15%	-15%	-15%

Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

**Drepturi de proprietate transmise**

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

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

**Restricții de utilizare**

Se considera că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.

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

**Condiții de finanțare**

Se considera că la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleași - nu sunt necesare ajustări.

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

**Condiții de vânzare**

Se considera că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleași ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt

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

**Condiții de piață**

Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.

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

Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.

**AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETĂȚII**

**Localizare**

În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	mai bună	mai bună	mai bună
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	-10%	-15%	-10%

S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ în funcție de avantajele/dezavantajele ce reies din localizare

**Acces**

Drumul de acces spre proprietăți sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu acces auto ușor și drumuri asfaltate, cumpărătorii plătesc mai mult.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similar	mai bun	mai bun
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	ajustare negativă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	0%	-15%	-15%

Nu au fost necesare ajustări

**Suprafața (mp)**

În cazul suprafețelor foarte mici de cca 150 mp de teren numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață este mai greu de utilizat, influențând valoarea terenului, prețul scade direct proporțional cu suprafața, loturile foarte mici de teren sunt mai greu vandabile.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	mai mare	mai mare	mai mare
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitivă	ajustare pozitivă	ajustare pozitivă
Procent ajustare aplicat	21%	16%	19%

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analiza ofertei competitive).

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

**Topografie**

In functie de topografia imobilului, cumparatorii recunosc un plus de valoare si exista disponibilitatea acestora de a plati mai mult pentru proprietati cu o topografie plana deoarece nu necesita lucrari suplimentare pentru a realiza o suprafata dreapta, neteda si a

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
<b>Comparabila vs Subiect</b>	<b>similara</b>	<b>similara</b>	<b>similara</b>
<b>Tip de ajustare aplicat</b>	<b>nu se ajusteaza</b>	<b>nu se ajusteaza</b>	<b>nu se ajusteaza</b>
<b>Procent ajustare aplicat</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>

Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de topografia diferita dintre comparabile si subiectul analizat.

**Forma / raportul laturilor**

Diferentele privind frontalul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu forma regulata sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
<b>Comparabila vs Subiect</b>	<b>mai mare</b>	<b>mai mare</b>	<b>mai mare</b>
<b>Tip de ajustare aplicat</b>	<b>ajustare negativa</b>	<b>ajustare negativa</b>	<b>ajustare negativa</b>
<b>Procent ajustare aplicat</b>	<b>-35%</b>	<b>-35%</b>	<b>-35%</b>

Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un imobil cu o deschidere diferita

**Deschidere**

Diferentele privind frontalul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu deschidere mai mare sau la mai multe strazi sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
<b>Comparabila vs Subiect</b>	<b>similare</b>	<b>similare</b>	<b>similare</b>
<b>Tip de ajustare aplicat</b>	<b>nu se ajusteaza</b>	<b>nu se ajusteaza</b>	<b>nu se ajusteaza</b>
<b>Procent ajustare aplicat</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>

Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata privind influenta asupra pretului proprietatii, tinand cont de echiparea cu utilitati diferite fata de proprietatea subiect. S-a ajustat pozitiv comparabila 2 cu -4% pentru ca are deschidere la 2 strazi

**Utilizare**

Piata recunoaste ca exista un surplus de valoare pentru loturile de teren intravilan curti constructii amplasate intr-o zona cu potential comercial/servicii fata de cele ce au o categorie de folosinta diferita (Altere/arabil etc), conform CMBU.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
<b>Comparabila vs Subiect</b>	<b>similara</b>	<b>similara</b>	<b>similara</b>
<b>Tip de ajustare aplicat</b>	<b>nu se ajusteaza</b>	<b>nu se ajusteaza</b>	<b>nu se ajusteaza</b>
<b>Procent ajustare aplicat</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>

Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferentele in pretul platit dintre cea mai buna utilizarea a

**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.

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

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

Denumire și adresă obiectiv: C3-Cabina stație P+1 NC201636-C3  
 Data evaluării: 14.07.2023 49.07 lei  
 Suprafața construită: Sc (mp) = 441,00  
 Suprafața desfășurată construită: Sdc (mp) =

TVA = 19%

Nr. Cn.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (LEI/mp)	Total cost (LEI)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție mano-peri	Coeficient ajustare	Cost total (lei)																																																																											
		A	B	C=AxB	D	E	F	F=CxDxExF																																																																											
<b>TERASAMENT TEREN IN PANTA</b>																																																																																			
1	TERASAMENT IS 125	441,00	19,30	8.511,3	1,000	0,971	1,4333	12.010,8																																																																											
	<b>Total</b>			<b>12.010,8</b>																																																																															
<b>PARCARI BETONATE CU PAVELE AUTOBOCANTE</b>																																																																																			
1	PPAB	441,00	536,9	236.772,9	1,000	0,971	1,4998	344.813,7																																																																											
	<b>Total</b>			<b>344.813,7</b>																																																																															
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)</b>								<b>356.824,5</b>																																																																											
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)</b>								<b>809,1</b>																																																																											
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)</b>								<b>299.852,5</b>																																																																											
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)</b>								<b>679,9</b>																																																																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nr. Cn.</th> <th>Denumire substructură</th> <th>Cost de înlocuire brut CIB (lei)</th> <th>Uzură fizică (%)</th> <th>Valoare rămasă actualizată (CIB minus uzură fizică) (lei)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>TERASAMENT TEREN IN PANTA</td> <td>12.010,8</td> <td>0%</td> <td>12.010,8</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>FUNDPANTA</td> <td>0,0</td> <td>0%</td> <td>0,0</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>ZID S. B.A. ÎNALȚIME 2,5 M, ZIDSI</td> <td>0,0</td> <td>0%</td> <td>0,0</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>PARCARI BETONATE CU PAVELE</td> <td>344.813,7</td> <td>0%</td> <td>344.813,7</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Total cost cu tva (Lei)</b></td> <td><b>356.824,5</b></td> <td></td> <td><b>356.824,5</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Total cost cu tva (Lei/mp)</b></td> <td><b>809,1</b></td> <td></td> <td><b>809,1</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Total cost fără tva (Lei)</b></td> <td><b>299.852,5</b></td> <td></td> <td><b>299.852,5</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Total cost fără tva (Lei/mp)</b></td> <td><b>679,9</b></td> <td></td> <td><b>679,9</b></td> </tr> <tr> <td colspan="3">Procentul antepremontării în obiectiv</td> <td>0%</td> <td>0 lei</td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>TOTAL COST</b></td> <td><b>299.852,5</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>Procentual</td> <td>Valoric</td> <td>Val. Depreciata</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Depr. Funct+ec.</td> <td>0%</td> <td>0 lei</td> <td>299.853 lei</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>299.853 lei</b></td> <td></td> <td><b>299.853 lei</b></td> <td><b>60.653 euro</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td></td> <td><b>680 lei/mp</b></td> <td><b>138 €/mp</b></td> </tr> </tbody> </table>									Nr. Cn.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (CIB minus uzură fizică) (lei)	1	TERASAMENT TEREN IN PANTA	12.010,8	0%	12.010,8	2	FUNDPANTA	0,0	0%	0,0	3	ZID S. B.A. ÎNALȚIME 2,5 M, ZIDSI	0,0	0%	0,0	2	PARCARI BETONATE CU PAVELE	344.813,7	0%	344.813,7	<b>Total cost cu tva (Lei)</b>		<b>356.824,5</b>		<b>356.824,5</b>	<b>Total cost cu tva (Lei/mp)</b>		<b>809,1</b>		<b>809,1</b>	<b>Total cost fără tva (Lei)</b>		<b>299.852,5</b>		<b>299.852,5</b>	<b>Total cost fără tva (Lei/mp)</b>		<b>679,9</b>		<b>679,9</b>	Procentul antepremontării în obiectiv			0%	0 lei	<b>TOTAL COST</b>				<b>299.852,5</b>			Procentual	Valoric	Val. Depreciata	Depr. Funct+ec.		0%	0 lei	299.853 lei	<b>299.853 lei</b>			<b>299.853 lei</b>	<b>60.653 euro</b>				<b>680 lei/mp</b>	<b>138 €/mp</b>
Nr. Cn.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (CIB minus uzură fizică) (lei)																																																																															
1	TERASAMENT TEREN IN PANTA	12.010,8	0%	12.010,8																																																																															
2	FUNDPANTA	0,0	0%	0,0																																																																															
3	ZID S. B.A. ÎNALȚIME 2,5 M, ZIDSI	0,0	0%	0,0																																																																															
2	PARCARI BETONATE CU PAVELE	344.813,7	0%	344.813,7																																																																															
<b>Total cost cu tva (Lei)</b>		<b>356.824,5</b>		<b>356.824,5</b>																																																																															
<b>Total cost cu tva (Lei/mp)</b>		<b>809,1</b>		<b>809,1</b>																																																																															
<b>Total cost fără tva (Lei)</b>		<b>299.852,5</b>		<b>299.852,5</b>																																																																															
<b>Total cost fără tva (Lei/mp)</b>		<b>679,9</b>		<b>679,9</b>																																																																															
Procentul antepremontării în obiectiv			0%	0 lei																																																																															
<b>TOTAL COST</b>				<b>299.852,5</b>																																																																															
		Procentual	Valoric	Val. Depreciata																																																																															
Depr. Funct+ec.		0%	0 lei	299.853 lei																																																																															
<b>299.853 lei</b>			<b>299.853 lei</b>	<b>60.653 euro</b>																																																																															
			<b>680 lei/mp</b>	<b>138 €/mp</b>																																																																															

**Anexa 1.3. Abordarea prin venit**

Abordarea prin venit-metoda capitalizării directe		
Curs BNR valabil la data de:		14.07.2023
		4,9437
Descriere	Indicatori	
Date initiale		
Suprafata teren propusa pentru inchiriere/arendare	306,00	mp
Valoare de piata unitara teren	53,62	euro/mp
Perioada inchiriere	7,00	ani
Valoare de piata estimata	81111,46	lei
	16407,04	euro
Rata de capitalizare	10%	
Valoare chirie anuala	8111,15	lei/an
	1640,70	euro/an
Valoare chirie lunara	675,93	lei/luna
	136,73	euro/luna
Valoare unitare chirie lunara	2,21	lei/mp/luna
	0,45	euro/mp/luna

Abordarea prin venit-metoda capitalizării directe		
Curs BNR valabil la data de:		14.07.2023
		4,9437
Descriere	Indicatori	
Date initiale		
Suprafata teren propusa pentru inchiriere/arendare	441,00	mp
Valoare de piata unitara teren	60,87	euro/mp
Perioada inchiriere	7,00	ani
Valoare de piata estimata	132703,37	lei
	26842,93	euro
Rata de capitalizare	10%	
Valoare chirie anuala	13270,34	lei/an
	2684,29	euro/an
Valoare chirie lunara	1105,86	lei/luna
	223,69	euro/luna
Valoare unitare chirie lunara	2,51	lei/mp/luna
	0,51	euro/mp/luna

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

Abordarea prin venit-metoda capitalizării directe

Curs BNR valabil la data de: 14.07.2023      4,9437

<b>Descriere</b>	<b>Indicatori</b>	
Date initiale		
Suprafata teren propusa pentru inchiriere/arendare	90,00	mp
Valoare de piata unitara teren	71,72	euro/mp
Perioada inchiriere	7,00	ani
Valoare de piata estimata	31911,77	lei
	6455,04	euro
Rata de capitalizare	10%	
Valoare chirie anuala	3191,18	lei/an
	645,50	euro/an
Valoare chirie lunara	265,93	lei/luna
	53,79	euro/luna
Valoare unitare chirie lunara	26968,31	lei/mp/luna
	0,60	euro/mp/luna

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

**Anexa 1.4. Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani**

Rata inflatiiei	Suprafata	IPC	Valoare unitara lunara		Valoare unitara anuala		Contravaloarea folosintei pe an	
Valoare unitara iulie 2023	837,00 mp		2,21 lei/mp/luna	0,45 euro/mp/luna				
Rata inflatiiei iulie 2022 - iulie 2023		5,80%	2,08 lei/mp/luna	0,42 euro/mp/luna	24,97 lei/mp/an	5,05 euro/mp/an	20.900 lei	4.228 euro
Rata inflatiiei iulie 2021 - iulie 2022		16,59%	1,74 lei/mp/luna	0,35 euro/mp/luna	20,83 lei/mp/an	4,21 euro/mp/an	17.432 lei	3.526 euro
Rata inflatiiei iulie 2020 - iulie 2021		7,64%	1,60 lei/mp/luna	0,32 euro/mp/luna	16,03 lei/mp/an	3,89 euro/mp/an	13.417 lei	3.257 euro
<b>Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani</b>							<b>51.749 lei</b>	<b>11.010 euro</b>

**Anexa 2    Fotografii**





**Anexa 3 Oferte  
COMPARABILA 1**

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-consul-IDhhTus.html>

**TEREN INTRAVILAN CONSUL**

**143 000 €** preț în negociabil

**DESCRIERE**  
Vand teren intravilan cu toate zonele consul suprafața 411 mp cadastre toate actele în regulă  
Puz 20%  
POT P+3 P+10  
Terenul are categoria curs construct  
E506 mp 07\*\*\*\*55

**LOCALIZARE**  
CIBOV, Dolj

**PREȚUL**  
Cosmin  
Pe OLX din ianuarie 2021  
Acte până la 12 iunie 2021  
076 689 9955  
Trimite mesaj

**COMPARABILA 2**

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-str-buciumului-dezrobirii-IDva5z>

**TEREN STR BUCIUMULUI DEZROBIRII**

**125 000 €** 543 €/mp  
Propoziție unică

**DESCRIERE**  
Rata dobânzii: 3.677 RON / luna  
Acum: 52.813 RON (15%)  
Perioada împrumutului: 30 ani  
Folosesc calculatorul de creșterea

**PREZENTARE GENERALĂ**

Suprafață	236 mp	Tip teren	Cere informații
Localitate	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

**AGENȚIE IMOBILIARĂ**  
SORIN MINEA

**COMPARABILA 3**

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/320-mp-teren-vanzare-romanesti-7250224>

Teren de vânzare în Cralova Romanesti la 143.000 €

Acasa - Doj - Craiova - Romanesti - Teren de vânzare în romanesti centrul multifunctional Emil Racovita

143.000 €

Preț / m<sup>2</sup>: 446.66 €    Suprafața utilă: 320 m<sup>2</sup>

Clasificare teren: Intravilan    Tip terenuri: Constructii

**Facilitati**

- ✓ Apă
- ✓ Electricitate
- ✓ Gaz
- ✓ Canalizare

**Descriere**

Teren de vânzare în-o zonă foarte liniștită cartierul 1 mai pe strada Emil Racovita, aproape de centrul multifunctional/bolduri/restaurantul Dunarea/autogara etc... Terenul beneficiază de absolut toate utilitățile, strada este asfaltată umezată și în reafaltată în vară aceasta (deja sa făcut trotuarul și bonurile) POT +p+3.35% cu posibilitate de extindere, prețabil și pentru locuințe colective! Dețin autorizație de construcție pentru casa P+1+M. Suprafata terenului este de 320 MP cu o deschișură 11,50ML.

**Adresa**

Emil Racovita

costel  
Direct proprietar verificat  
0745347755  
Chat WhatsApp +

Postat pe: 14.03.2023    Actualizat pe: 24.03.2023

**Anexa 4 Documente de proprietate.**

- Nota de comanda nr. 239102 din 12.07.2022;
- Hotarire Consiliul Local al Municipiului Craiova nr. 324 din 29.06.2023;
- Referat de aprobare al Directiei Patrimoniu nr. 207677 din 15.06.2023;
- Raport al Directiei Patrimoniu privind constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, in favoarea lui S.C. AZALIS S.R.L., asupra terenurilor intravilane situate in Craiova, str. Calea Severinului FN, jud. Dolj nr. 212095 din 20.06.2023;
- Plan de amplasament si delimitare



DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU  
Nr.239102/ 12.07. 2023

### Notă Comandă

Prin HCL nr. 324/2023 se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, pe o perioadă de 7 ani, în favoarea SC AZALIS SRL asupra terenurilor situate în Craiova, str. Calea Severinului FN, cu suprafețele de 306 mp, 441 mp și 90 mp.

Cuantumul prestației dreptului de suprafață asupra terenurilor din anexa la Hotărârea nr. 324/2023 se stabilește prin raport de evaluare, care va fi supus spre aprobare aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere Acordul Cadru nr.84471/04.05.2022 având ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, precum și contractul subsecvent nr.233166/07.07.2023, în vigoare, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să stabiliți cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros, asupra terenurilor anterior menționate, pe perioada de 7 ani, precum și contravaloarea folosinței pe ultimii trei ani a terenurilor, în vederea ducerii la îndeplinire a prevederilor hotărârii menționate.

<i>Nume și prenume</i>	<i>Funcția</i>	<i>Data</i>	<i>Semnătura</i>
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv	12.07.2023	
Mîtuță Lucian Cosmin	Șef Serviciu	12.07.2023	
Întocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	12.07.2023	

Lista de difuzare a documentului:

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

**HOTĂRÂREA NR. \_\_\_\_\_**

**privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea  
S.C. AZALIS S.R.L., asupra terenurilor care aparțin domeniului privat al  
municipiului Craiova, aferente imobilelor deținute de S.C. AZALIS S.R.L., situate în  
str.Calea Severinului FN**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 29.06.2023;

Având în vedere referatul de aprobare nr.207677/2023, raportul nr.212095/2023 întocmit de Direcția Patrimoniu și raportul de avizare nr.216119/2023 întocmit de Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea S.C. AZALIS S.R.L., asupra terenurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Craiova, aferente imobilelor deținute de S.C. AZALIS S.R.L., situate în str.Calea Severinului FN;

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

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.377/2015 referitoare la aprobarea contractului cadru pentru constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în favoarea deținătorilor construcțiilor edificate pe acestea;

În temeiul art.129 alin.2 lit.c, art.139 alin.3 lit g, art.154 alin.1, art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE:**

- Art.1.** Se aprobă constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea S.C. AZALIS S.R.L., asupra terenurilor în suprafață de 306 mp., 441 mp. și 90 mp., situate în municipiul Craiova, str. Calea Severinului FN, care aparțin domeniului privat al municipiului Craiova, aferente imobilelor deținute de S.C. AZALIS S.R.L., identificate în planul de amplasament-anexă la prezenta hotărâre.
- Art.2.** Dreptul de suprafață cu titlu oneros prevăzut la art.1, se constituie pe o durată de 7 ani.

- Art.3.** Cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață asupra terenurilor identificate la art.1, se stabilește pe baza unui raport de evaluare, care se supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.4.** S.C. AZALIS S.R.L. are obligația de a plăti, în termen de 90 de zile de la comunicarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova, ce are ca obiect însușirea raportului de evaluare, contravaloarea folosinței, pe ultimii 3 ani, a terenurilor identificate la art.1.
- Art.5.** Nerespectarea condiției prevăzută la art.4 din prezenta hotărâre, duce la neîncheierea contractului de suprafață.
- Art.6.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și S.C. AZALIS S.R.L. vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**INIȚIATOR,  
PRIMAR,  
Lia-Olguța VASILESCU**

**AVIZAT,  
SECRETAR GENERAL,  
Nicoleta MIULESCU**

**Referat de aprobare**

a proiectului de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea S.C. AZALIS S.R.L., asupra terenurilor intravilane situate în Craiova, str. Calea Severinului FN, jud. Dolj

Având în vedere:

Adresa înregistrată la Primăria Municipiului Craiova sub nr. 86879/10.03.2023, prin care S.C. AZALIS S.R.L., în calitate de proprietar al imobilului, teren și construcții, situat în Craiova, str. Calea Severinului, nr. 45,47, jud. Dolj, înscris în Cartea Funciară Craiova nr. 223804, solicită acordarea folosinței terenurilor proprietatea Municipiului Craiova, în suprafață de 306 mp, 441 mp și 90 mp.

Prevederile art. 693 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, conform căruia "Suprafața este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficiarul dobândește un drept de folosință" și prevederile art. 695 alin. (1) potrivit căruia „Dreptul de suprafață se exercită în limitele și în condițiile actului constitutiv. În lipsa unei stipulații contrare, exercitarea dreptului de suprafață este delimitată de suprafața de teren pe care urmează să se construiască și de cea necesară exploatarea construcției sau, după caz, de suprafața de teren aferentă și de cea necesară exploatarea construcției edificate.”,

Art. 697 alin. (1) din Codul civil potrivit căruia :”În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficiar, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.” și faptul că sumele obținute din redevență se vor constitui venit la bugetul local,

Propunem promovarea proiectului de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea S.C. AZALIS S.R.L., asupra terenurilor intravilane situate în Craiova, str. Calea Severinului FN, jud. Dolj.

Primar,  
Lia-Olguța Vasilescu

Întocmit,  
Director executiv,  
Cristian Ionuț Gâlea

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

*Data:*

*Semnătura:*

**Raport**  
privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea lui S.C.  
AZALIS S.R.L., asupra terenurilor intravilane situate în Craiova, str. Calea Severinului  
FN, jud. Dolj

Prin referatul de aprobare nr. 207677/15.06.2023, al Primarului Municipiului Craiova, se propune constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea S.C. AZALIS S.R.L., asupra terenurilor intravilane situate în Craiova, str. Calea Severinului FN, jud. Dolj.

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Craiova cu nr. 86879/10.03.2023, Societatea Azalis S.R.L., persoană juridică română, cu sediul în Municipiul Craiova, Calea București, nr. 49, Bl. 29A, et. 1, jud. Dolj, având număr de ordine în Registrul Comerțului J16/443/17.05.2002, CUI RO14642582, reprezentată legal prin administrator Berceanu Cristi, solicită acordarea folosinței terenurilor aflate în proprietatea Municipiului Craiova. Societatea Azalis S.R.L. deține în proprietate imobilele înscrise în Cartea Funciară Craiova nr. 223804, și 253246, care se învecinează cu imobilele mai sus menționate, proprietatea Municipiului Craiova.

Terenurile aflate în vecinătatea imobilelor deținute de Azalis S.R.L., în suprafață 306 mp, 441 mp și 90 mp, situate pe str. Calea Severinului FN, aparțin domeniului privat al Municipiului Craiova, conform Hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.90/2023, Anexa 1, poziția 12 și nr.648/2022, Anexa 1, poz.1. și se identifică în Planul de amplasament și delimitare, anexă la prezentul raport.

Suprafețele de teren de 441 mp și 90 mp (total 531 mp) fac parte din bunul cu denumirea „Teren str Calea Severinului fără număr”, în suprafață totală de 623 mp.

Pe amplasamentele aferente imobilelor deținute de Azalis SRL, în baza contractelor de vânzare-cumpărare nr. 176/15.02.2017, autentificat la NP Bazgu Mariana și nr. 2129/13.10.2022, autentificat la Crețan Carmen Mihaela, conform extraselor de Carte Funciară, sunt edificate construcții în baza Autorizațiilor de construire nr. 996/26.09.2016 și nr. 2176/13.12.2019.

Terenurile proprietatea Municipiului Craiova sunt afectate de construcțiile deținute de Azalis SRL, după cum urmează:

- suprafața de 90 mp, este utilizată de totemul aferent stației Peco și reclama luminoasă, acestea din urmă reprezentând construcții cu fundații de beton



- suprafața de 441 mp, este afectată parțial de construcția-copertină amplasată deasupra pompelor de carburanți necesară exploatării stației Peco și teren împrejmuit amenajat cu pavele. În această situație, o suprafață de 112 mp, deținută de Azalis SRL se suprapune cu terenul Municipiului Craiova în suprafață de 441 mp;

- suprafața de 306 mp, este afectată parțial de construcția-parcare, amenajată cu pavele, necesară exploatării spălătoriei auto. În această situație, o suprafață de 30 mp, deținută de Azalis SRL se suprapune cu terenul Municipiului Craiova în suprafață de 306 mp

Un aspect important este faptul că atât din materialele foto cât și din verificările în teren, se poate observa că suprafețele de teren ce aparțin municipiului Craiova, respectiv 441 mp și 306 mp, sunt reprezentate de taluz, iar aceste terenuri deja au alunecat și pun în pericol construcțiile proprietatea Azalis SRL, amplasate parțial pe acestea. Considerăm că proprietarul construcțiilor trebuie să aibă posibilitatea și calitatea de a interveni urgent în vederea efectuării lucrărilor de consolidare și amenajare, pentru a evita afectarea proprietății private, crearea de prejudicii materiale și implicit, desfășurarea normală a activității comerciale.

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

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

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

Totodată, conform art. 695, alin.1 din Codul Civil, „Dreptul de suprafață se exercită în limitele și în condițiile actului constitutiv. În lipsa unei stipulații contrare, exercitarea dreptului de suprafață este delimitată de suprafața de teren pe care urmează să se construiască și de cea necesară exploatării construcției sau, după caz, de suprafața de teren aferentă sau de cea necesară exploatării construcției edificate.”

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

Conform Autorizației de construire nr. 2176/13.12.2019 s-a autorizat executarea lucrărilor pentru „construire spălătorie auto în regim self service parter cu caracter provizoriu, cu durată de amplasare 10 ani (suprafața construită fiind egală cu suprafața desfășurată de 67,92 mp, structură metalică, fundații beton armat, acoperiș șarpantă metalică, învelitoare policarbonat)”.

Dat fiind faptul că este justificat să se încaseze de la proprietarul acestui imobil situat în vecinătatea terenurilor ce aparțin domeniului privat al Municipiului Craiova, contravaloarea folosinței terenurilor, în vederea exploatării construcției descrise mai sus și a desfășurării în condiții optime a activității comerciale, aceasta constituind venituri ale autorității locale, este oportun a constitui, în favoarea societății Azalis S.R.L., un drept de suprafață, cu titlu oneros, pentru terenurile în suprafață de 306 mp, 441 mp și 90 mp, pe o durată de 7 ani, respectiv, durata de timp rămasă pentru amplasarea construcției provizorii, conform Autorizației de construire nr. 2176/2019, corelată cu Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 96700/13.07.2020.

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

Întinderea și exercitarea dreptului de suprafață se va realiza în condițiile art. 695 Cod Civil, în condițiile contractului ce urmează a se încheia între Autoritatea locală și titularul dreptului de proprietate asupra imobilului situat în vecinătate, numit suprafațiar.

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

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

În conformitate cu dispozițiile art. 693-702 din Codul Civil, cu prevederile Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, Legea 50/1991R

privind executarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârii Consiliului Local nr. 377/2015, art.108 și art. 362, alin.1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, privind Codul administrativ și în temeiul art.129, alin.2, lit.c), coroborat cu alin.6, lit.a), art.139, alin.1, coroborat cu alin. 3 lit.g) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

1. Constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, în favoarea societății AZALIS S.R.L., asupra terenurilor în suprafață de 306 mp, 441 mp și 90 mp, situate în Craiova, str. Calea Severinului, FN, ce aparțin domeniului privat al municipiului Craiova, aferente imobilelor deținute de Azalis SRL, identificate în Planul de amplasament-anexă la prezentul raport.

2. Dreptul de suprafață cu titlu oneros prevăzut la punctul 1 din prezentul raport, se constituie pe o durată de 7 ani.

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

4. Azalis SRL are obligația de a plăti în termen de 90 de zile de la comunicarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova, ce va avea ca obiect însușirea raportului de evaluare cu privire la cuantumul folosinței pe ultimii 3 (trei) ani, a suprafețelor de teren ce fac obiectul constituirii suprafeței.

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

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. Cristina Kollek

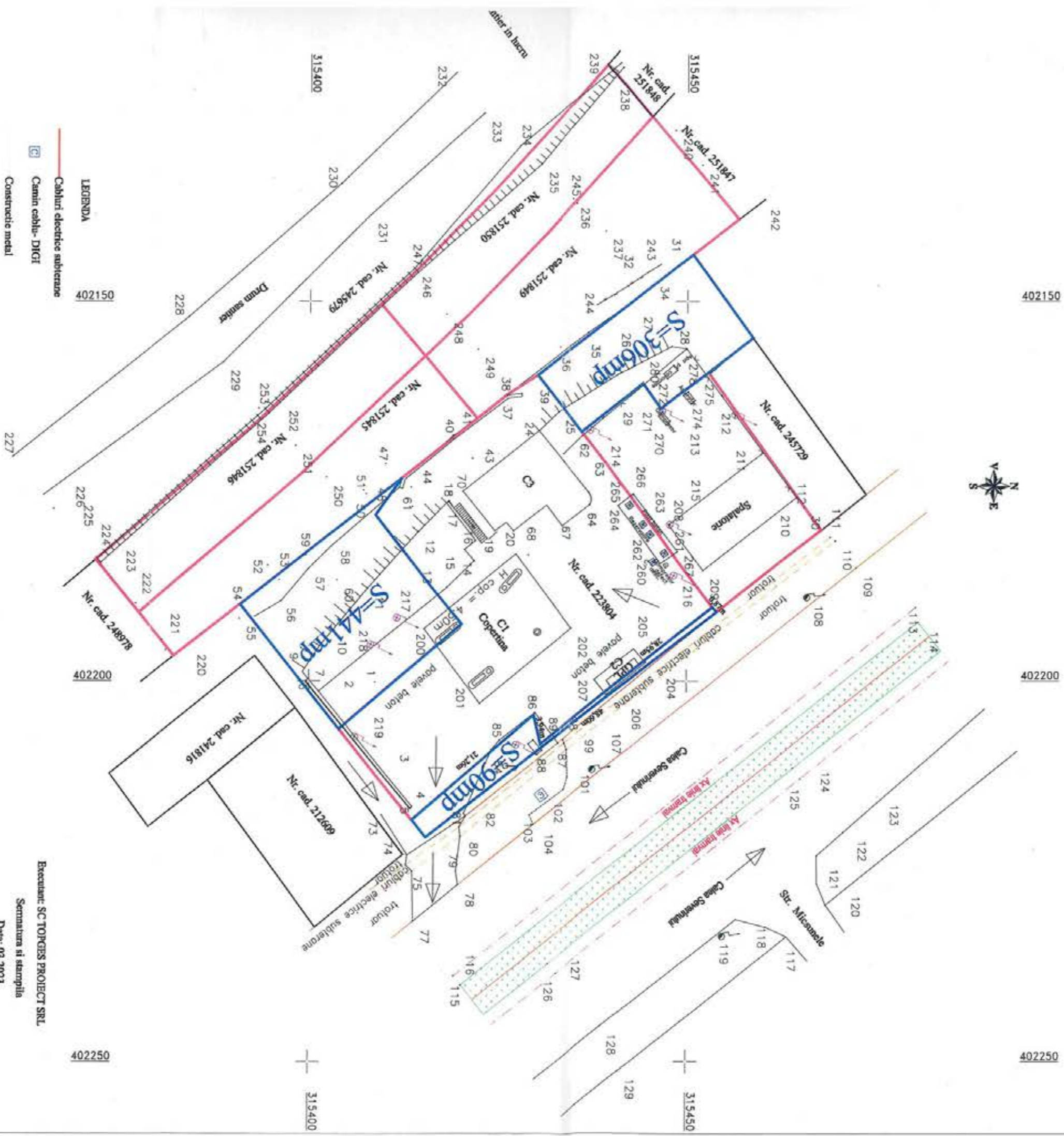
*Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea, realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial*

*Data:*

*Semnătura:*

**Plan de amplasament si delimitare a imobilului**  
**Scara 1:500**  
**(intravilan)**

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobil	
223804	251850	Mun. Craiova, Calea Severinului, nr. 45, 47, jud. Dolj (fost nr. 9D, fost str. Toponasi nr. 37A)	
235380	251845		
251849	251846		
Cartea Funciara nr.		UAT	CRAIOVA



Executant: SC TOPGES PROIECT SRL

Semnatura si stampila  
 Data: 03.2023

## RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referatul nr.239473/2023, Raportul nr.240246/2023 al Directiei Patrimoniu;
- În conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.324/2023, cu prevederile art.697 din Codul Civil, în temeiul art.108, art.129, alin.2, lit (c) și alin.6 lit. (b), art. 139, alin.1 și alin.2, art.154 alin.1, din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ
- Potrivit Legii nr.514/2003 privind organizarea si exercitarea profesiei de consilier juridic;

### AVIZAM FAVORABIL

propunerea privind supunerea spre aprobare Consiliului Local:

1

- însușirea raportului de evaluare ce stabilește prestația titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros, în favoarea S.C. AZALIS S.R.L., asupra terenurilor în suprafață de 306 mp, 441 mp și 92 mp, situate în str. Calea Severinului FN, care aparțin domeniului privat al municipiului Craiova., anual în cuantum total de 24.573 lei/an - echivalent a 4.970 euro/an, respectiv lunar în cuantum de 2.048 lei/lună – echivalent 414 euro/lună, precum și contravaloarea folosinței, pe ultimii 3 ani a terenurilor, în cuantum de 51.749 lei – echivalent a 11.010 euro, conform anexei la prezentul raport. Valorile nu includ TVA.

**Director Executiv,  
Ovidiu Mischianu**

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

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

Imi asum responsabilitatea privind legalitatea actului  
administrativ  
Semnatura:

**MUNICIPIUL CRAIOVA**  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA**

**HOTĂRÂREA NR. 324**

**privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea S.C. AZALIS S.R.L., asupra terenurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Craiova, aferente imobilelor deținute de S.C. AZALIS S.R.L., situate în str.Calea Severinului FN**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 29.06.2023;

Având în vedere referatul de aprobare nr.207677/2023, raportul nr.212095/2023 întocmit de Direcția Patrimoniu și raportul de avizare nr.216119/2023 întocmit de Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea S.C. AZALIS S.R.L., asupra terenurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Craiova, aferente imobilelor deținute de S.C. AZALIS S.R.L., situate în str.Calea Severinului FN și avizele nr.31/2023 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.28/2023 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.31/2023 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

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

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.377/2015 referitoare la aprobarea contractului cadru pentru constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în favoarea deținătorilor construcțiilor edificate pe acestea;

În temeiul art.129 alin.2 lit.c, art.139 alin.3 lit g, art.154 alin.1, art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se aprobă constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea S.C. AZALIS S.R.L., asupra terenurilor în suprafață de 306 mp., 441 mp. și 90 mp., situate în municipiul Craiova, str. Calea Severinului FN, care aparțin domeniului privat al municipiului Craiova, aferente imobilelor deținute de S.C. AZALIS S.R.L., identificate în planul de amplasament-anexă la prezenta hotărâre.

- Art.2. Dreptul de superficie cu titlu oneros prevăzut la art.1, se constituie pe o durată de 7 ani.
- Art.3. Quantumul prestației titularului dreptului de superficie asupra terenurilor identificate la art.1, se stabilește pe baza unui raport de evaluare, care se supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.4. S.C. AZALIS S.R.L. are obligația de a plăti, în termen de 90 de zile de la comunicarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova, ce are ca obiect însușirea raportului de evaluare, contravaloarea folosinței, pe ultimii 3 ani, a terenurilor identificate la art.1.
- Art.5. Nerespectarea condiției prevăzută la art.4 din prezenta hotărâre, duce la neîncheierea contractului de superficie.
- Art.6. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și S.C. AZALIS S.R.L. vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Lucian Costin DINDIRICĂ

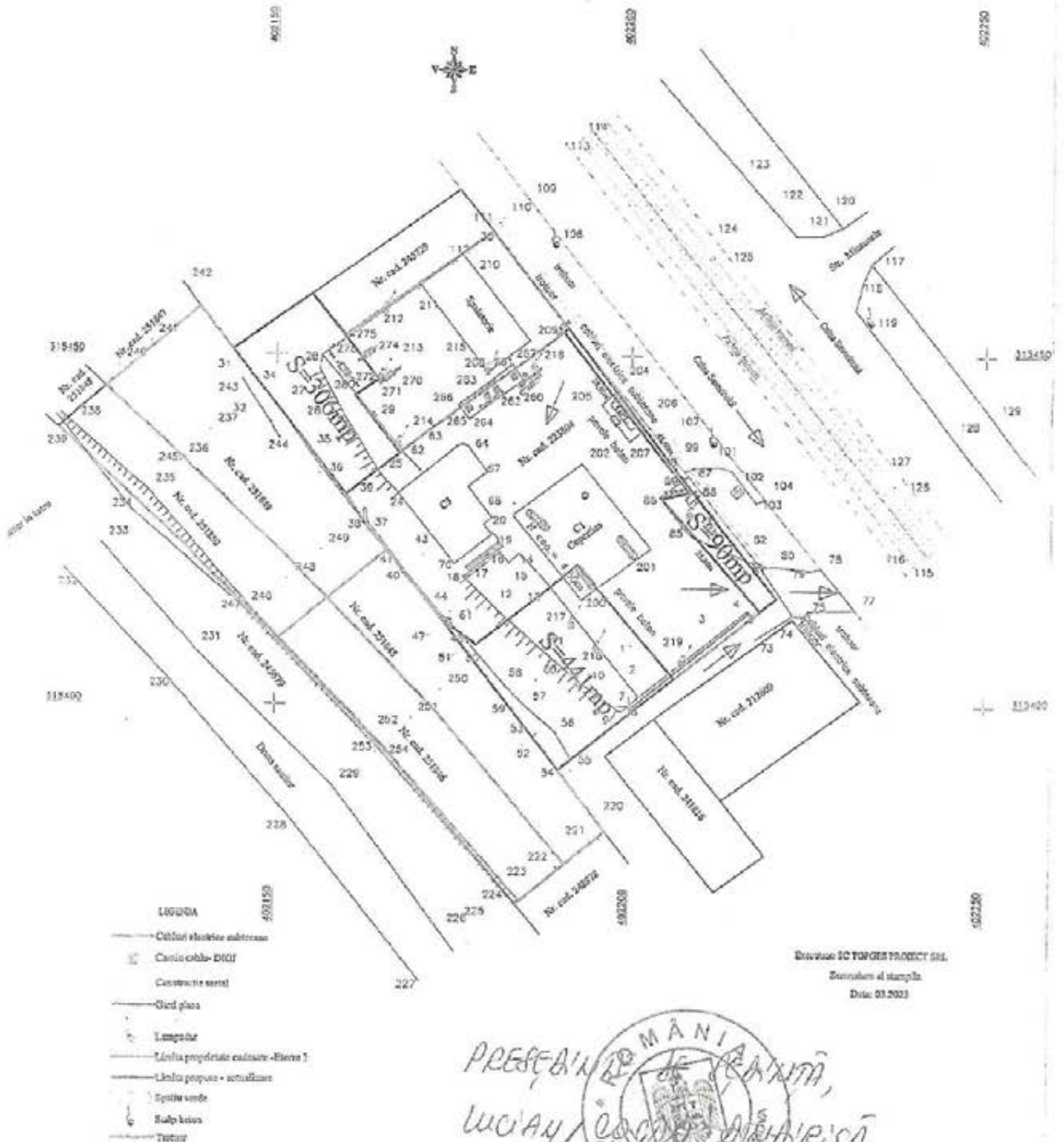


CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,  
Nicoleta MIULESCU

ANEXA LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL  
MUNICIPIULUI CRAIOVA NR 324/2023

Plan de amplasament și delimitare a imobilului  
Scara 1:500  
(intravilan)

No. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobil
233304	251850	Muz. Craiova, Cales. Severinului, nr. 45, 43, Jud. Dolj (fost nr. 50), fost str. Toporani nr. 37A)
235500	251845	
241810	251846	
Căminul Funciar nr.		UAT CRAIOVA



PREȘEDINTELE COMISIEI DE VERIFICARE  
MUNICIPIUL CRAIOVA



**HOTĂRÂREA NR. \_\_\_\_\_**

**privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea S.C. AZALIS S.R.L., asupra terenurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Craiova, aferente imobilelor deținute de S.C. AZALIS S.R.L., situate în str.Calea Severinului FN**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 29.06.2023;

Având în vedere referatul de aprobare nr.207677/2023, raportul nr.212095/2023 întocmit de Direcția Patrimoniu și raportul de avizare nr.216119/2023 întocmit de Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea S.C. AZALIS S.R.L., asupra terenurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Craiova, aferente imobilelor deținute de S.C. AZALIS S.R.L., situate în str.Calea Severinului FN;

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

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.377/2015 referitoare la aprobarea contractului cadru pentru constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în favoarea deținătorilor construcțiilor edificate pe acestea;

În temeiul art.129 alin.2 lit.c, art.139 alin.3 lit g, art.154 alin.1, art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE:**

- Art.1.** Se aprobă constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea S.C. AZALIS S.R.L., asupra terenurilor în suprafață de 306 mp., 441 mp. și 90 mp., situate în municipiul Craiova, str. Calea Severinului FN, care aparțin domeniului privat al municipiului Craiova, aferente imobilelor deținute de S.C. AZALIS S.R.L., identificate în planul de amplasament-anexă la prezenta hotărâre.
- Art.2.** Dreptul de suprafață cu titlu oneros prevăzut la art.1, se constituie pe o durată de 7 ani.

- Art.3.** Cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață asupra terenurilor identificate la art.1, se stabilește pe baza unui raport de evaluare, care se supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.4.** S.C. AZALIS S.R.L. are obligația de a plăti, în termen de 90 de zile de la comunicarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova, ce are ca obiect însușirea raportului de evaluare, contravaloarea folosinței, pe ultimii 3 ani, a terenurilor identificate la art.1.
- Art.5.** Nerespectarea condiției prevăzută la art.4 din prezenta hotărâre, duce la neîncheierea contractului de suprafață.
- Art.6.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și S.C. AZALIS S.R.L. vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**INIȚIATOR,  
PRIMAR,  
Lia-Olguța VASILESCU**

**AVIZAT,  
SECRETAR GENERAL,  
Nicoleta MIULESCU**

**Referat de aprobare**

a proiectului de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea S.C. AZALIS S.R.L., asupra terenurilor intravilane situate în Craiova, str. Calea Severinului FN, jud. Dolj

Având în vedere:

Adresa înregistrată la Primăria Municipiului Craiova sub nr. 86879/10.03.2023, prin care S.C. AZALIS S.R.L., în calitate de proprietar al imobilului, teren și construcții, situat în Craiova, str. Calea Severinului, nr. 45,47, jud. Dolj, înscris în Cartea Funciară Craiova nr. 223804, solicită acordarea folosinței terenurilor proprietatea Municipiului Craiova, în suprafață de 306 mp, 441 mp și 90 mp.

Prevederile art. 693 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, conform căruia "Suprafața este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficiarul dobândește un drept de folosință" și prevederile art. 695 alin. (1) potrivit căruia „Dreptul de suprafață se exercită în limitele și în condițiile actului constitutiv. În lipsa unei stipulații contrare, exercitarea dreptului de suprafață este delimitată de suprafața de teren pe care urmează să se construiască și de cea necesară exploatarea construcției sau, după caz, de suprafața de teren aferentă și de cea necesară exploatarea construcției edificate.”,

Art. 697 alin. (1) din Codul civil potrivit căruia :”În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficiar, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.” și faptul că sumele obținute din redevență se vor constitui venit la bugetul local,

Propunem promovarea proiectului de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea S.C. AZALIS S.R.L., asupra terenurilor intravilane situate în Craiova, str. Calea Severinului FN, jud. Dolj.

Primar,  
Lia-Olguța Vasilescu

Întocmit,  
Director executiv,  
Cristian Ionuț Gâlea

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

**Raport**  
privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea lui S.C.  
AZALIS S.R.L., asupra terenurilor intravilane situate în Craiova, str. Calea Severinului  
FN, jud. Dolj

Prin referatul de aprobare nr. 207677/15.06.2023, al Primarului Municipiului Craiova, se propune constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea S.C. AZALIS S.R.L., asupra terenurilor intravilane situate în Craiova, str. Calea Severinului FN, jud. Dolj.

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Craiova cu nr. 86879/10.03.2023, Societatea Azalis S.R.L., persoană juridică română, cu sediul în Municipiul Craiova, Calea București, nr. 49, Bl. 29A, et. 1, jud. Dolj, având număr de ordine în Registrul Comerțului J16/443/17.05.2002, CUI RO14642582, reprezentată legal prin administrator Berceanu Cristi, solicită acordarea folosinței terenurilor aflate în proprietatea Municipiului Craiova. Societatea Azalis S.R.L. deține în proprietate imobilele înscrise în Cartea Funciară Craiova nr. 223804, și 253246, care se învecinează cu imobilele mai sus menționate, proprietatea Municipiului Craiova.

Terenurile aflate în vecinătatea imobilelor deținute de Azalis S.R.L., în suprafață 306 mp, 441 mp și 90 mp, situate pe str. Calea Severinului FN, aparțin domeniului privat al Municipiului Craiova, conform Hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.90/2023, Anexa 1, poziția 12 și nr.648/2022, Anexa 1, poz.1. și se identifică în Planul de amplasament și delimitare, anexă la prezentul raport.

Suprafețele de teren de 441 mp și 90 mp (total 531 mp) fac parte din bunul cu denumirea „Teren str Calea Severinului fără număr”, în suprafață totală de 623 mp.

Pe amplasamentele aferente imobilelor deținute de Azalis SRL, în baza contractelor de vânzare-cumpărare nr. 176/15.02.2017, autentificat la NP Bazgu Mariana și nr. 2129/13.10.2022, autentificat la Crețan Carmen Mihaela, conform extraselor de Carte Funciară, sunt edificate construcții în baza Autorizațiilor de construire nr. 996/26.09.2016 și nr. 2176/13.12.2019.

Terenurile proprietatea Municipiului Craiova sunt afectate de construcțiile deținute de Azalis SRL, după cum urmează:

- suprafața de 90 mp, este utilizată de totemul aferent stației Peco și reclama luminoasă, acestea din urmă reprezentând construcții cu fundații de beton

- suprafața de 441 mp, este afectată parțial de construcția-copertină amplasată deasupra pompelor de carburanți necesară exploatarea stației Peco și teren împrejmuit amenajat cu pavele. În această situație, o suprafață de 112 mp, deținută de Azalis SRL se suprapune cu terenul Municipiului Craiova în suprafață de 441 mp;

- suprafața de 306 mp, este afectată parțial de construcția-parcare, amenajată cu pavele, necesară exploatarea spălătoriei auto. În această situație, o suprafață de 30 mp, deținută de Azalis SRL se suprapune cu terenul Municipiului Craiova în suprafață de 306 mp

Un aspect important este faptul că atât din materialele foto cât și din verificările în teren, se poate observa că suprafețele de teren ce aparțin municipiului Craiova, respectiv 441 mp și 306 mp, sunt reprezentate de taluz, iar aceste terenuri deja au alunecat și pun în pericol construcțiile proprietatea Azalis SRL, amplasate parțial pe acestea. Considerăm că proprietarul construcțiilor trebuie să aibă posibilitatea și calitatea de a interveni urgent în vederea efectuării lucrărilor de consolidare și amenajare, pentru a evita afectarea proprietății private, crearea de prejudicii materiale și implicit, desfășurarea normală a activității comerciale.

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

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

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

Totodată, conform art. 695, alin.1 din Codul Civil, „Dreptul de suprafață se exercită în limitele și în condițiile actului constitutiv. În lipsa unei stipulații contrare, exercitarea dreptului de suprafață este delimitată de suprafața de teren pe care urmează să se construiască și de cea necesară exploatarea construcției sau, după caz, de suprafața de teren aferentă sau de cea necesară exploatarea construcției edificate.”

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

Conform Autorizației de construire nr. 2176/13.12.2019 s-a autorizat executarea lucrărilor pentru „construire spălătorie auto în regim self service parter cu caracter provizoriu, cu durată de amplasare 10 ani (suprafața construită fiind egală cu suprafața desfășurată de 67,92 mp, structură metalică, fundații beton armat, acoperiș șarpantă metalică, învelitoare policarbonat)”.

Dat fiind faptul că este justificat să se încaseze de la proprietarul acestui imobil situat în vecinătatea terenurilor ce aparțin domeniului privat al Municipiului Craiova, contravaloarea folosinței terenurilor, în vederea exploatării construcției descrise mai sus și a desfășurării în condiții optime a activității comerciale, aceasta constituind venituri ale autorității locale, este oportun a constitui, în favoarea societății Azalis S.R.L., un drept de suprafață, cu titlu oneros, pentru terenurile în suprafață de 306 mp, 441 mp și 90 mp, pe o durată de 7 ani, respectiv, durata de timp rămasă pentru amplasarea construcției provizorii, conform Autorizației de construire nr. 2176/2019, corelată cu Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 96700/13.07.2020.

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

Întinderea și exercitarea dreptului de suprafață se va realiza în condițiile art. 695 Cod Civil, în condițiile contractului ce urmează a se încheia între Autoritatea locală și titularul dreptului de proprietate asupra imobilului situat în vecinătate, numit suprafațiar.

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

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

În conformitate cu dispozițiile art. 693-702 din Codul Civil, cu prevederile Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, Legea 50/1991R

privind executarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârii Consiliului Local nr. 377/2015, art.108 și art. 362, alin.1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, privind Codul administrativ și în temeiul art.129, alin.2, lit.c), coroborat cu alin.6, lit.a), art.139, alin.1, coroborat cu alin. 3 lit.g) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

1. Constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, în favoarea societății AZALIS S.R.L., asupra terenurilor în suprafață de 306 mp, 441 mp și 90 mp, situate în Craiova, str. Calea Severinului, FN, ce aparțin domeniului privat al municipiului Craiova, aferente imobilelor deținute de Azalis SRL, identificate în Planul de amplasament-anexă la prezentul raport.

2. Dreptul de suprafață cu titlu oneros prevăzut la punctul 1 din prezentul raport, se constituie pe o durată de 7 ani.

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

4. Azalis SRL are obligația de a plăti în termen de 90 de zile de la comunicarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova, ce va avea ca obiect însușirea raportului de evaluare cu privire la cuantumul folosinței pe ultimii 3 (trei) ani, a suprafețelor de teren ce fac obiectul constituirii suprafeței.

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

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. Cristina Kollek

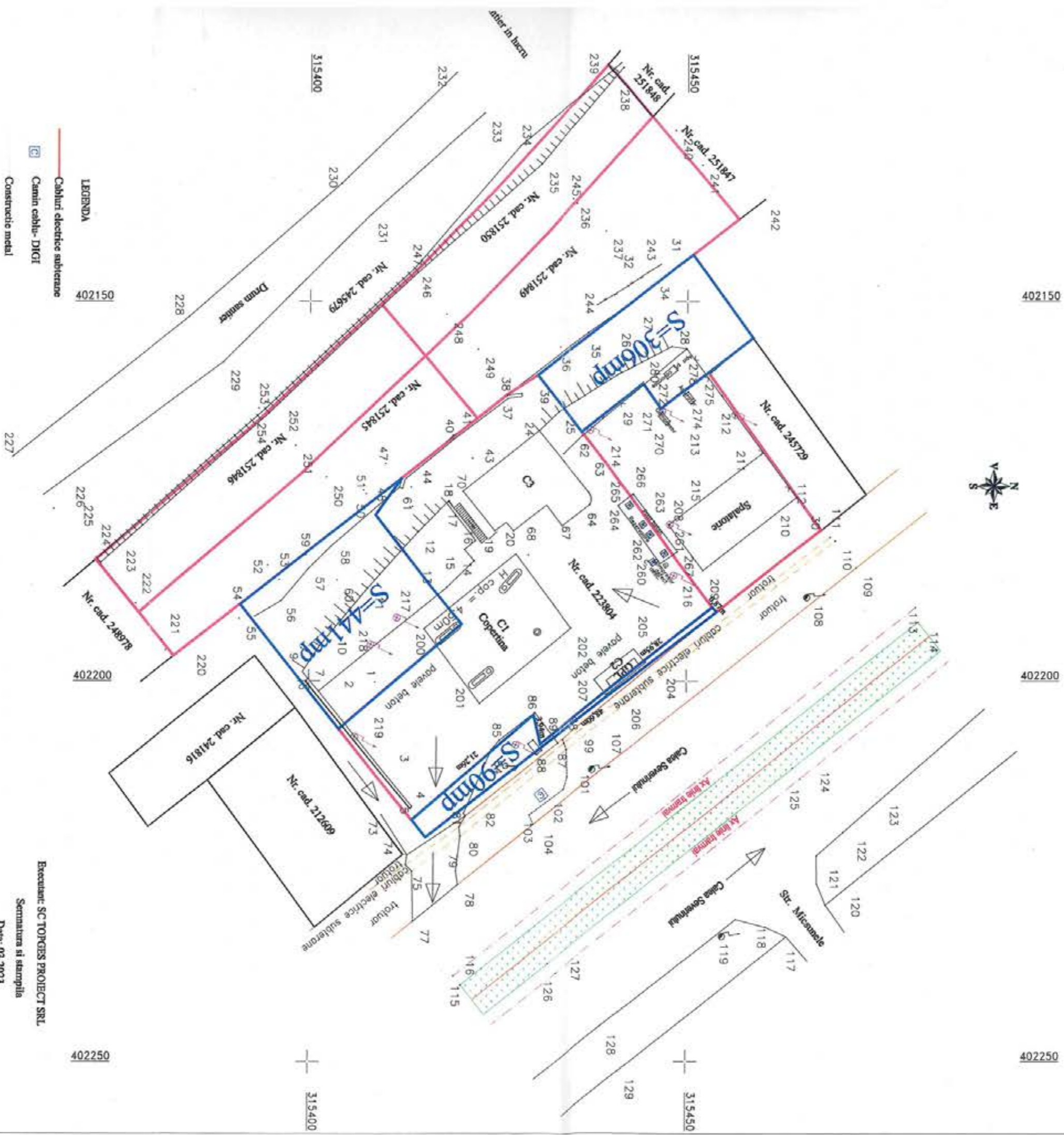
*Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea, realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial*

*Data:*

*Semnătura:*

**Plan de amplasament si delimitare a imobilului**  
**Scara 1:500**  
**(intravilan)**

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobil	
223804	251850	Mun. Craiova, Calea Severinului, nr. 45, 47, jud. Dolj (fost nr. 9D, fost str. Toponasi nr. 37A)	
235580	251845		
251849	251846		
Cartea Funciara nr.		UAT	CRAIOVA





## RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referatul nr.207677/2023, Raportul nr.212095/2023 al Directiei Patrimoniu;
- În conformitate cu dispozițiile art. 693-702 din Codul Civil, cu prevederile Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, Legea 50/1991R privind executarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârii Consiliului Local nr. 377/2015, art.108 și art. 362, alin.1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, privind Codul administrativ și în temeiul art.129, alin.2, lit.c), coroborat cu alin.6, lit.a), art.139, alin.1, coroborat cu alin. 3 lit.g) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ
- Potrivit Legii nr.514/2003 privind organizarea și exercitarea profesiei de consilier juridic;

### AVIZAM FAVORABIL

propunerea privind supunerea spre aprobare Consiliului Local:

1. Constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros, în favoarea societății AZALIS S.R.L., asupra terenurilor în suprafață de 306 mp, 441 mp și 90 mp, situate în Craiova, str. Calea Severinului, FN, ce aparțin domeniului privat al municipiului Craiova, aferente imobilelor deținute de Azalis SRL, identificate în Planul de amplasament-anexă la prezentul raport.

2. Dreptul de superficie cu titlu oneros prevăzut la punctul 1 din prezentul raport, se constituie pe o durată de 7 ani.

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

4. Azalis SRL are obligația de a plăti în termen de 90 de zile de la comunicarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova, ce va avea ca obiect însușirea raportului de evaluare cu privire la cuantumul folosinței pe ultimii 3 (trei) ani a suprafețelor de teren, ce fac obiectul constituirii superficiei.

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

**Director Executiv,  
Ovidiu Mischianu**

Îmi asum responsabilitatea privind realitatea  
și legalitatea în mitorul in scrisului  
Se

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

Îmi asum responsabilitatea privind legalitatea actului  
administrativ  
Semnatura:

ROMÂNIA

JUDEȚUL DOLJ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Nr. 205867 din 13.12.2019

## AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE

Nr. 2176 din 13.12.2019

Ca urmare a cererii adresate de (1) : **S.C. AZALIS SRL PRIN BERCEANU CRISTI**  
cu domiciliul (2) în județul **Dolj**, Municipiul **Craiova**, satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod poștal \_\_\_\_\_, **Calea Bucuresti**, nr. **137D**, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, tel/fax \_\_\_\_\_, email \_\_\_\_\_  
înregistrată la nr. **205867** din **26/11/2019**.

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

**SE AUTORIZEAZĂ:**  
executarea lucrărilor de construire pentru:

**CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO IN REGIM SELF SERVICE PARTER CU CARACTER PROVIZORIU CU DURATA DE AMPLASARE 10 ANI**

(Sc=Sd=67,92 mp,sistem constructiv: structura metalica, fundatii din b.a.,acoperis-sarpanta metalica,invelitoare policarbonat)

**CONDITII:**Construcția va respecta retragerea de 25,55 ml din axul Calea Severinului și planul de situație vizat spre neschimbare. Se vor amenaja locuri de parcare în incintă. Se vor respecta prevederile Codului Civil pe limita de proprietate privind servitutea la vedere și picătura la streasina. Spalatoria se va realiza din materiale ușor demontabile și va fi desființată prin grija și pe cheltuielile beneficiarului în termen de 30 de zile de la sesizarea în scris în funcție de necesitățile din zona fără a solicita despăgubiri. Fluxul și staționarea mijloacelor auto nu va afecta circulația pietonală și rutiera din zona.

-pe imobilul - teren **și** construcții - situat în județul **Dolj**, Municipiul **Craiova**, satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod poștal \_\_\_\_\_, **Calea Severinului**, nr. **45F**, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_

Cartea funciara (4) **235580** /fișa bunului imobil \_\_\_\_\_ / nr. cadastral **235580**

-lucrări în valoare (5) de **135840,00 lei**

-în baza documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C. + D.T.O.E.), respectiv desființarea construcțiilor (D.T.A.D.+D.T.O.E.) nr. **P/34/11/2019** din \_\_\_\_\_, elaborată de

**S.C. PROACTIV LAND**

**MANAGEMENT SRL**

,cu sediul în județul **BUCURESTI**, Municipiul **BUCURESTI**, satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod poștal **021486** **Strada Intrarea Soldat Marin Calota**, nr. **1C**, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, respectiv de

**arh. Ardelean Tudor**

-arhitect cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. **3439**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei teritoriale **Bucuresti** a Ordinului Arhitecților din România.

FO-03.01.02

**CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:**  
**A. DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ - D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E. sau D.T.A.D) - VIZATĂ SPRE NESCHIMBARE - , ÎMPREUNĂ CU TOATE AVIZELE ȘI ACORDURILE OBTINUTE, PRECUM ȘI PUNCTUL DE VEDERE / ACTUL ADMINISTRATIV AL AUTORITĂȚII COMPETENTE PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI, FACE PARTE INTEGRANTĂ DIN PREZENTA AUTORIZAȚIE.**

Nerespectarea întocmai a documentației - D.T. vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art. 24 alin. (1), respectiv ale art. 26 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (15)-(15<sup>^</sup> 1) din Legea nr. 50-1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.

**B. Titularul autorizației este obligat:**

1. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.13) la autoritatea administrației publice locale emitente a autorizației;
  2. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.14) la Inspectoratul în Construcții al județului Dolj, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1 % din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora;
  3. Să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.15) la Inspectoratul în Construcții al județului Dolj, odată cu convocarea comisiei de recepție;
  4. Să păstreze pe șantier - în perfectă stare - autorizația de construire și documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C.+D.T.O.E./D.T.A.D.) vizată spre neschimbare, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor;
  5. În cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze execuția lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu;
  6. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale;
  7. Să transporte la \_\_\_\_\_ **nu este cazul** \_\_\_\_\_ materialele care nu se pot recupera sau valorifica rămase în urma executării lucrărilor de construcții;
  8. Să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de \_\_\_\_\_ zile de la terminarea efectivă a lucrărilor.
  9. La începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției" (vezi anexa Nr.8 la Normele metodologice).
  10. La finalizarea execuției lucrărilor, să demonteze "Placuța de identificare a investiției";
  11. În situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).
  12. Să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor;
  13. Să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut "Avizul de securitate la incendiu".
  14. Să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției
  15. Se declare construcțiile proprietate particulară realizate , în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).
- C. Durata de execuție a lucrărilor este de 12 Luni** calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

**ÎNTOCMIT**  
**Mirela Daniela Dumitru**  
FO-03.01.07

D. Termenul de valabilitate al autorizației este de 12 Luni de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

PRIMAR,  
Mihail Genoiu

SECRETAR GENERAL,  
Nicoleta Miulescu

ARHITECT SEF,  
Gabriela Mioresanu

Taxa de autorizare în valoare de 1358 lei, a fost achitată conform Chitanței nr. 0346584 din 13.12.2019  
Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului DIRECT la data de 13.12.2019 însoțită de 1 exemplar(e) din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

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

**se prelungește valabilitatea  
Autorizației de construire**

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, o altă autorizație de construire.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT SEF,

Data prelungirii valabilității \_\_\_\_\_  
Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform Chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_  
Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ DIRECT

- (1) Numele și prenumele solicitantului
- (2) Adresa solicitantului
- (3) Denumirea lucrării, descrierea concisă a lucrărilor autorizate, precum și alte date extrase din D.T.A.C./D.T.A.D.
- (4) Se completează cu datele extrase din Cartea funciară sau din Fișa bunului imobil, după caz
- (5) Valoarea lucrărilor, declarată de solicitant, înscrisă în cererea de autorizare, calculată în funcție de suprafața construită desfășurată a construcțiilor ori valoarea lucrărilor de construcții și instalații aferente din avizul general al investiției
- (6) Se completează cu denumirea/titlul, nr. și data elaborării documentației, precum și celelalte elemente de identificare.

ȘEF SERVICIU  
Mariana Liliiana Fugaru

ÎNTOCMIT  
Mirela \_\_\_\_\_tru

FO-03.01

## AVIZ

Nr. 2066 din 13/12/2019

Urmare cererii adresate de **S.C. AZALIS SRL PRIN BERCEANU CRISTI**  
cu domiciliul în județul Dolj Municipiul Craiova  
satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_  
Calea Bucuresti nr. 137D bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_  
telefon/fax. \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_ înregistrată la nr. 205867 din 26.11.2019

În vederea emiterii autorizației de construire, și în urma analizei în ședința din data de 03/12/2019 a Comisiei de Acorduri și Avize se eliberează următorul:

## AVIZ

Favorabil

### CU URMATOARELE CONDITII SI RECOMANDĂRI

DOCUMENTAȚIA CONȚINE TOATE AVIZELE ȘI ACORDURILE SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM

-se va respecta legislația sanitară în vigoare, - pentru realizarea lucrărilor în partea carosabilă, acostament, trotuar sau instituirea de restricții de circulație se va solicita un alt aviz de la Biroul Rutier Craiova.

pentru lucrările **CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO IN REGIM SELF SERVICE PARTER CU CARACTER PROVIZORIU CU DURATA DE AMPLASARE 10 ANI**

situate în județul Dolj, Municipiul Craiova satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_  
Calea Severinului nr. 45F bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_

sau identificat prin (1)

În baza prezentului **AVIZ SE POATE** emite autorizația de construire.

ARHITECT ȘEF,  
Gabriela Miereanu



ȘEF SERVICIU,

Marie garu

INȚ

Cleopatr ea

(1) Date de identificare a imobilului ( nr. Cartii funciare sau a Fișei bunului imobil, după caz) și planurile topografice

ROMÂNIA

JUDEȚUL DOLJ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Nr. 149216 din 26.09.2016

## AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE

Nr. 996 din 26.09.2016

Ca urmare a cererii adresate de (1):

**S.C. MINACARGOTUR SRL PRIN BAZGU MINA AURELIAN**

cu domiciliul (2) în județul Dolj Municipiul Craiova  
satul sectorul cod poștal Strada Coltunas  
nr. 9, bl., sc., et., ap., telefon/fax  
email înregistrată la nr. 149216 din 12/09/2016

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

**SE AUTORIZEAZĂ:**  
executarea lucrărilor de construire pentru:

**AMPLASARE POMPA IN STATIE CARBURANTI EXISTENTA, RELOCARE POMPA EXISTENTA SI  
EXTINDERE COPERTINA**  
(Sc=Sd=78,00 mp,sistem constructiv:structura metalica)

CONDITII:

Construcția va respecta planul de situație vizat spre neschimbare.  
Se vor respecta prevederile Codului Civil pe limita de proprietate privind servitutea la vedere și picătura la streșina. Asigurarea locurilor de parcare în incintă. Se vor respecta avizele acordate și documentația ce a stat la baza emiterii autorizației de construire.



-pe imobilul - teren și construcții - situat în județul Dolj Municipiul Craiova  
satul sectorul cod poștal  
Calea Severinului nr. 45, bl., sc., et., ap.

Cartea funciara (4) 223804 /fișa bunului imobil / nr. cadastral 223804  
lucrări în valoare (5) de 50000,0 lei

-în baza documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C. + D.T.O.E.), respectiv desființarea construcțiilor (D.T.A.D.) nr. 49/2015 din

a fost elaborată de S.C. ACTIV PROIECT SRL DOLJ  
CRAIOVA satul sectorul cod poștal

Calea Bucuresti nr. 89, bl. E3, sc. 1, et. 3, ap. 13, respectiv de M.E. Ianovcic -arhitect/conducător arhitect cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. 52 în

conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei teritoriale Oltenia a Ordinului Arhitecților din România

**CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:**

**A. Documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E. sau D.T.A.D) - vizată spre neschimbare - , împreună cu toate avizele și acordurile obținute, precum și punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, face parte integrantă din prezenta autorizație.**

Nerespectarea întocmai a documentației tehnice - D.T. vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art. 24 alin. (1), respectiv ale art. 26 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (15)-(15<sup>1</sup>) din Legea nr. 50-1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.

**B. Titularul autorizației este obligat:**

1. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.13) la autoritatea administrației publice locale emitentă a autorizației;
  2. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.14) la Inspectoratul teritorial în construcții, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1 % din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora;
  3. să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.15) la Inspectoratul teritorial în construcții, odată cu convocarea comisiei de recepție;
  4. să păstreze pe șantier, în perfectă stare, autorizația de construire și documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C.+D.T.O.E./D.T.A.D.) vizată spre neschimbare, împreună cu Proiectul Tehnic - P. Th și detaliile de execuție pentru realizarea lucrărilor de construcții autorizate, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor;
  5. în cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadrame de goluri, fundații, pietre sculptate sau sculptate, oseminte, inventar monediar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și Direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu;
  6. să respecte condițiile impuse de utilizarea și protecția domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale;
  7. să transporte la nu este cazul materialele care nu se pot recupera sau valorifica rămase în urma executării lucrărilor de construcții;
  8. să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de    zile de la terminarea efectivă a lucrărilor;
  9. la începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției" (vezi anexa nr.8 la normele metodologice);
  10. la finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Placuta de identificare a investiției";
  11. în situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor);
  12. să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor;
  13. să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut "Avizul de securitate la incendiu";
  14. să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției;
  15. să declare construcțiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).
- C. Durata de execuție a lucrărilor este de 12 Luni** calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

INTOCMIT  
Mirela Daniela Dumitru

FP-40-03, ver 01



D. Termenul de valabilitate al autorizației este de 12 Luni de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate

PRIMAR  
Lia Oiguta Vasilescu

Pt. SE  
Ovidiu

ARHIT  
Gabriel

Taxa de autorizare în valoare de 500 lei, a fost achitată conform  
Chitanței nr. 0277994 din 12.09.2016  
Prezentă autorizație a fost transmisă solicitantului DIRECT la data de 27.09.2016 însoțită de 1  
exemplar(e) din documentația tehnică -D.T., împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre  
neschimbare.  
În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,  
republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungeste valabilitatea  
Autorizației de construire

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, o altă autorizație de construire.

PRIMAR,

Pt. SECRETAR,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității \_\_\_\_\_  
Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform Chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_  
Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ DIRECT



- (1) Numele și prenumele solicitantului
- (2) Adresa solicitantului
- (3) Denumirea lucrării, descrierea concisă a lucrărilor autorizate, precum și alte date extrase din D.T.A.C./D.T.A.D.
- (4) Se completează cu datele extrase din Cartea funciară sau din Fișa bunului imobil, după caz
- (5) Valoarea lucrărilor, declarată de solicitant, înscrisă în cererea de autorizare, calculată în funcție de suprafața construită desfășurată a construcțiilor ori valoarea lucrărilor de construcții și instalații aferente din avizul general al investiției
- (6) Se completează cu denumirea/titlul, nr. și data elaborării documentației, precum și celelalte elemente de identificare

ȘEF SERVICIU  
Mariana Liliana Fugaru

INTOCMIT  
Mirela Daniela Dumitru



DUPLICAT

## CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE



Între subsemnații:

**1. Societatea Comercială MINACARGOTUR S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul în mun. Craiova, str. Colțunaș, nr.9, jud. Dolj, înregistrată în Registrul Comerțului cu nr. J16/702/2004, CUI RO 16319449, reprezentată de domnul BAZGU MINA AURELIAN domiciliat în mun. Craiova, jud. Dolj, identificat cu CI seria ..... eliberată la 06.11.2013 de SPCLEP Craiova, CNP ..... asociat unic și administrator, în baza hotărârii asociatului unic nr. 861 din 15.11.2016 a asociatului unic, **în calitate de vânzătoare și**

**2. Societatea Comercială AZALIS S.R.L.** persoană juridică română, cu sediul în mun. Craiova, Calea București nr. 137D, jud. Dolj, înregistrată în Registrul Comerțului cu nr. J16/443/17.05.2002, CUI RO 14642582, reprezentată de domnul BERCEANU CRISTI domiciliat în mun. Craiova, jud. Dolj, identificat cu CI seria ..... eliberată la 12.04.2007 de SPCLEP Craiova, CNP ..... asociat și administrator, în baza hotărârii AGA nr.16 din 04.11.2016, **în calitate de cumpărătoare**

a intervenit prezentul contract de vânzare în următoarele condiții:

Subscrisa **Societatea Comercială MINACARGOTUR S.R.L.** reprezentată de BAZGU MINA AURELIAN în calitate de asociat unic și administrator, vând **Societății Comerciale AZALIS S.R.L.** reprezentată de asociat și administrator BERCEANU CRISTI, fondul de comerț aferent stației de distribuție carburanți (denumit în continuare fondul de comerț), constituit din elementele necorporale (vad comercial), precum și elementele corporale, după cum urmează:

- imobilul situat în mun. Craiova, Calea Severinului, nr.45, 47, fost nr.9D, fost str. Toporași, nr.37A (lot 2) fost nr.9, fost str. Toporași, nr.41 (lot 1), jud. Dolj, respectiv în zona A compus din teren intravilan în suprafață 1.408 mp din actele de proprietate și din măsurători, cu număr cadastral 223804 și construcțiile edificate pe teren : construcția C1- stație distribuție carburanți, cu o suprafață construită de 80 mp, cu număr cadastral 223804-C1, construcția C2- stație distribuție GPL, cu o suprafață construită de 5 mp, cu număr cadastral 223804-C2 și construcția C3- popas turistic – cabina stație P+1, cu destinația de magazin stație, bar, recepție, birouri și cazare, cu o suprafață construită de 123 mp, cu număr cadastral 223804-C3.

- imobilul situat în localitatea Craiova, str. Calea Severinului, nr.9E, jud. Dolj, compus din teren intravilan în suprafață de 203 mp având categorie de folosință curți-construcții, care are număr cadastral 22814, întabulat în cartea funciară nr.205368 a localității Craiova.

- imobilul situat în localitatea Craiova, str. Calea Severinului, nr.18J, jud. Dolj, compus din teren intravilan în suprafață de 294,50 mp având categorie de folosință curți-construcții care are număr cadastral 22437, întabulat în cartea funciară nr.217444 a localității Craiova.

- mijloace fixe și obiecte de inventar stipulate în anexa care face parte integrantă din prezentul contract de vânzare și cumpărare.

Stăpânesc imobilele astfel: terenul cu număr cadastral 223804 și construcțiile C1 și C2 le-am dobândit prin cumpărare, așa cum rezultă din contractul de vânzare cumpărare

din contractul de vânzare cumpărare autenticat cu nr.1662 din 22.12.2014 de BNP Bazgu Mariana din mun. Craiova, terenul fiind alipit prin actul de alipire autenticat cu nr.1155 din 10.09.2015 de BIN Bazgu Mariana din mun. Craiova, iar construcția C3 a fost edificată în baza autorizațiilor de construire nr.1101 din 08.10.2012 și nr.1427 din 28.10.2014 emise de Primăria Municipiului Craiova, recepționată conform procesului verbal de recepție nr.36348 din 13.03.2015 încheiat cu Primăria Municipiului Craiova, terenul cu **număr cadastral 22814** prin cumpărare, așa cum rezultă din contractul de vânzare cumpărare autenticat cu nr.189 din 19.02.2016 de BNP Bazgu Mariana din mun. Craiova, iar terenul cu **număr cadastral 22437** prin cumpărare, așa cum rezultă din contractul de vânzare cumpărare autenticat cu nr.190 din 19.02.2016 de BNP Bazgu Mariana din mun. Craiova.

Pe acest teren au fost realizate de subscrisa Societatea Comercială MINACARGOTUR S.R.L. lucrări de "amplasare pompă în stație de carburanți existentă, relocare pompă și extindere copertină", pentru care am obținut autorizația de construire nr.996/26.09.2016 emisă de Primăria Craiova și Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.9251/03.02.2017 încheiat cu Primăria Craiova, lucrări pe care le transmit cumpărătoarei odată cu imobilul descris mai sus.

Subscrisa SC Minacargotur SRL reprezentată de asociat unic și administrator BAZGU MINA AURELIAN, declar sub sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații că, fondul de comerț care se înstrăinează se află în circuitul civil, nu este afectat de nicio cauză de inalienabilitate legală sau convențională, nu a făcut obiectul altor contracte de vânzare, schimb sau donație și nu face obiectul unei urmărituri silite (sau orice drept asupra acestuia, în tot sau în parte), imobilul nu a fost înstrăinat în nici un mod altor persoane fizice sau juridice, prin act sub semnătură privată sau prin autentic și nu a ieșit din circuitul civil.

Subscrisa SC Minacargotur SRL reprezentată de asociat unic și administrator BAZGU MINA AURELIAN, vânzătoare, declar sub sancțiunile prevăzute de art.326 Cod Penal privind falsul în declarații că: nu există contracte de închiriere, asociere în participațiune, de comodat sau orice alte obligații în legătură cu/sau care afectează sau pot afecta direct sau indirect fondul de comerț (sau orice drept asupra acestuia, în tot sau în parte) la data semnării prezentului contract de vânzare cumpărare (precum și orice drept asupra acestuia), a fost în stăpânirea mea pe deplin și în mod continuu, de la data dobândirii și până în prezent fără nicio tulburare, nu a fost încheiat niciun fel de act sau document care să confere unei terțe persoane vreun drept sau pretenție asupra/sau în privința imobilului; a achitat toate costurile către furnizorii de utilități, a prezentat cumpărătoarei situația juridică și de fapt a fondului de comerț și nu a omis să prezinte niciun aspect, informație sau document; nu formează obiectul niciunui litigiu la instanțele judecătorești, nu a constituit obiectul vreunei executări silite, notificări depuse în baza vreunei legi de compensare (Legea nr.10/2001), nu există niciun alt fel de litigiu sau procedură administrativă sau de altă natură care ar afecta situația juridică a fondului de comerț și nu există motive serioase să se creadă că acest fapt se va întâmpla în viitor.

Subscrisa SC Minacargotur SRL reprezentată de asociat unic și administrator BAZGU MINA AURELIAN, vânzătoare, declar că a fost obținută de la Rompetrol adresa cu exercitarea dreptului de preemțiune asupra stației de distribuție, în ceea ce privește fondul de comerț, conform adresei nr. 29910 din 31.10.2016.

Subscrisa SC Minacargotur SRL reprezentată de asociat unic și administrator BAZGU MINA AURELIAN, vânzătoare, declar sub sancțiunile prevăzute de art.326 Cod Penal privind falsul în declarații că societatea pe care o reprezintă la încheierea prezentului act nu se află în stare de dizolvare, lichidare sau faliment, conform certificatului

constatator nr.2043 eliberat la 18.01.2017 de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Dolj.

Prețul de vânzare al fondului de comerț care face obiectul prezentului contract este în sumă de **6.075.000 lei (șase milioane șaptezeci și cinci mii lei)** la care se adaugă TVA, total preț cu TVA inclus **7.229.250 lei (șapte milioane două sute douăzeci și nouă mii două sute cincizeci lei)**. Prețul stabilit a fost plătit integral după cum urmează:

a) suma de **2.290.000 lei (două milioane două sute nouăzeci mii lei)** cu TVA inclus, cu titlu de avans, a fost achitat la data de 14.11.2016, conform OP nr. 1831/14.11.2016 din contul nr.RO75BACX0000000453793000 deschis la UniCredit Bank SA, pe numele cumpărătoarei S.C. AZALIS S.R.L., în contul nr.RO23BACX 0000001005114000 deschis la UniCredit Bank SA, pe numele vânzătoarei SC Minacargotur SRL, plată efectuată în baza facturii fiscale nr.003101/11.11.2016;

b) suma de **4.939.250 lei (patru milioane nouă sute treizeci și nouă mii două sute cincizeci lei)** cu TVA inclus, cu titlu rest de plată, a fost achitată în baza facturii fiscale nr. 6/15.02.2017, la data de 15.02.2017, conform OP nr. 245/15.02.2017 din contul nr.RO75BACX0000000453793000 deschis la UniCredit Bank SA, pe numele cumpărătoarei S.C. AZALIS S.R.L., în contul nr.RO23BACX 0000001005114000 deschis la UniCredit Bank SA, pe numele vânzătoarei SC Minacargotur SRL.

Imobilul are taxele și impozitele achitate la zi, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr.459953 eliberat la 19.01.2017 de Primăria Craiova-Direcția de Impozite și Taxe.

Imobilul nu este grevat de sarcini, cu excepția ipotecii legale constituită în favoarea SC AZALIS SRL și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasele de carte funciară pentru autentificare nr.15768, nr.15783 și nr.15791 eliberate în baza cererilor din 09.02.2017 de Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Craiova.

Noi, părțile prezentului contract declarăm că ne-au fost puse în vedere de către notarul public instrumentator dispozițiile Legii 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare, iar eu, cumpărătoarea am luat la cunoștință informațiile cuprinse în conținutul certificatului de performanță energetică înregistrat cu nr.10162 din 20.09.2015 de auditor energetic Mihai Gioada, posesor al certificatului de atestare UA01663, conform căruia imobilul este încadrat în clasa energetică B.

Transmisiunea proprietății cu toate atributele sale și predarea fondului de comerț aferent stației de distribuție carburanți constituit din elementele necorporale (vad comercial), precum și elementele corporale, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, se face astăzi data autentificării contractului.

Subscrisa **Societatea Comercială MINACARGOTUR SRL** reprezentată de asociat unic și administrator BAZGU MINA AURELIAN, vânzătoare garantez pe cumpărătoarea **Societatea Comercială AZALIS S.R.L.** contra evictiunii și a viciilor imobilului conform prevederilor art.1695 și art.1707 Ncc. A fost îndeplinită de către cumpărătoare obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care eu, vânzătoarea, am obligația să le remediez de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

Subscrisa SC Minacargotur SRL reprezentată de asociat unic și administrator BAZGU MINA AURELIAN, vânzătoare, declar că mă oblig ca, de astăzi, data semnării prezentului contract, să nu prestez o activitate comercială determinată, de aceeași natură cu cea a cumpărătoarei, pe o rază teritorială de 5 km de la punctele de lucru ale societății cumpărătoare, cu respectarea art. 135 din Constituție.

Subscrisa **Societatea Comercială AZALIS S.R.L.** reprezentată de asociat și administrator **BERCEANU CRISTI** înțeleg să cumpăr de la **Societatea Comercială MINACARGOTUR SRL** reprezentată de asociat unic și administrator **BAZGU MINA AURELIAN**, fondul de comerț mai sus arătat, cu prețul **6.075.000 lei (șase milioane șaptezeci și cinci mii lei)** la care se adaugă TVA, total **7.229.250 lei (șapte milioane două sute douăzeci și nouă mii două sute cincizeci lei)**. **Prețul stabilit a fost plătit integral, după cum urmează:**

a) suma de 2.290.000 lei (două milioane două sute nouăzeci mii lei) cu TVA inclus, cu titlu de avans, a fost achitat la data de 14.11.2016, conform OP nr. 1831/14.11.2016 din contul nr.RO75BACX0000000453793000 deschis la UniCredit Bank SA, pe numele cumpărătoarei S.C. AZALIS S.R.L., în contul nr.RO23BACX 0000001005114000 deschis la UniCredit Bank SA, pe numele vânzătoarei SC Minacargotur SRL, plată efectuată în baza facturii nr.003101/11.11.2016;

b) suma de 4.939.250 lei (patru milioane nouă sute treizeci și nouă mii două sute cincizeci lei) cu TVA inclus, cu titlu rest de plată, a fost achitată în baza facturii fiscale nr. 6/15.02.2017, la data de 15.02.2017, conform OP nr. 245/15.02.2017 din contul nr.RO75BACX0000000453793000 deschis la UniCredit Bank SA, pe numele cumpărătoarei S.C. AZALIS S.R.L., în contul nr.RO23BACX 0000001005114000 deschis la UniCredit Bank SA, pe numele vânzătoarei SC Minacargotur SRL.

Pe terenul descris mai sus, Societatea Comercială MINACARGOTUR S.R.L. a realizat lucrări de "amplasare pompă în stație de carburanți existentă, relocare pompă și extindere copertină", pentru care a obținut autorizația de construire nr.996/26.09.2016 emisă de Primăria Craiova și Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.9251/03.02.2017 încheiat cu Primăria Craiova, lucrări pe care subscrisa S.C. AZALIS S.R.L. le preiau de la vânzătoare odată cu imobilul descris mai sus.

Noi, părțile contractante, declarăm că am luat cunoștință de dispozițiile Legii nr. 656/2002 și ale Legii nr.230/2005 privind prevenirea și sancționarea spălării banilor, iar eu, societatea cumpărătoare, declar că suma care reprezintă prețul vânzării nu provine din acțiuni care duc la încălcarea dispozițiilor legale prevăzute în Legea nr. 656/2002 și în Legea nr. 230/2005.

Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de societatea cumpărătoare, în sarcina căreia se află și cheltuielile de întabulare.

Eu, vânzătoarea, mă declar în mod expres de acord cu întabularea dreptului de proprietate al cumpărătoarei în cartea funciară a imobilului ce formează obiectul prezentului înscris.

Eu, societatea cumpărătoare, solicit eliberarea contractului de vânzare-cumpărare autentificat, urmând ca în termen de 30 de zile începând cu data autentificării prezentului contract de vânzare-cumpărare să mă înscriu în evidențele fiscale competente fără obligativitatea întabulării prealabile a actului de proprietate și sunt de acord ca notarul public să înceapă demersurile privind întabularea contractului de vânzare-cumpărare în cartea funciară competentă.

Tehnoredactat la Biroul Individual Notarial BAZGU MARIANA din mun. Craiova, Calea București, bl.17D, parter, jud.Dolj, într-un singur exemplar original, care se păstrează în arhiva biroului notarial.

**VÂNZĂTOARE**  
**SC MINACARGOTUR S.R.L.**  
reprezentată de asociat unic și administrator  
L.S. BAZGU MINA AURELIAN

**CUMPĂRĂTOARE**  
**SC AZALIS S.R.L.**  
reprezentată de asociat și administrator  
L.S. BERCEANU CRISTI

Anexa la Contractul de Vanzare Cumparare din data de 15.02.2017  
 Incheiata intre SC MINACARGOTUR SRL si SC AZALIS SRL prin reprezentatii legali

Locatie	Denumire Mijloc
Magazin	Vitrina frigorifica cu agregat
Magazin	Instalatie climatizare
Magazin	expresor + rasnita cafea
Magazin	aparator sandwich
Magazin	cuptor microunde
Magazin	seif dedeman mic
Magazin	numaratoare bani
Platforma	stingatoare mari 2 buc
Magazin + platforma	stingatoare mici 2 buc
Magazin	poarta simpla mecanica
Magazin	modul gondola + capete
Magazin	polite gondole 2 buc
Magazin	lant 5 module raft perete
Magazin	modul rafturi perete 4 buc
Magazin	lant module raft gondola
Magazin	agatatoare cui 40 buc
Magazin	mese aluminiu 2 buc
Magazin	scaune aluminiu 8 buc
Platforma	dulap carbuni baibia
Platforma	cos gunoi rompetrol 3 buc
Platforma	europubele 6 buc
Platforma	pichet psi
Magazin	sonda opw
Magazin	aparator aer conditionat 3 buc
Magazin	perdea aer
Platforma	inbracaminte stalpi
Platforma	transpaleta practiker
Platforma	coloneta apa aer
Magazin	panouri publicitare
Platforma	totem
Magazin	birou mic
Magazin	aparator insecte 2 buc
Magazin	panouri inscriptionate 3 buc
Magazin	imprimanta laser HP
Magazin	suport steag 2 buc
Magazin	banner efix 2 buc
Magazin	iluminat copertina 6 buc
Magazin	corp iluminat stradal 3 buc
Platforma	pompa carburant 3 buc
Magazin	echipament sis. Sec. alarma
Magazin	corp led iluminat interior 10 buc
Magazin	monitor teighea
Magazin	vitrina rece maxigel
constructie	balustrada inox
Magazin	uscator maini 2 buc

Magazin	dispenser sapun 2 buc
Magazin	oglinzi 2 buc
Magazin	chiuveta baie 2 buc
Magazin	vas wc 2 buc
Magazin	pisoar 1 buc
Magazin	suport wc hartie 2 buc
Magazin	tv orion
Magazin	instalatie audio
Magazin	aparata gheata
Magazin	birou sef statie
Magazin	router
Platforma	generator proenergy
Platforma	hidrant
Platforma	tehnologie pompe acma
Magazin	usa dorma glisanta
Magazin	paratrasnet
Copertina	copertina
Copertina	tavan copertina
Platforma	pavele 1100mp
Platforma	separator hidrocarburi
Magazin	blender maxigel
Platforma	inox insule
Platforma	rigole
Platforma	jardiniere 20 buc
Platforma	borduri
Magazin	ups usa glisanta
Platforma	stalpisori
Platforma	maturatoare
Magazin	teighea
constructie	cabina chiosc
constructie	instalatie electrica
constructie	instalatie sanitara
Magazin	ceas perete electronic
Platforma	stalpi iluminat ext
constructie	alucobond
Magazin	tv vortex
constructie	bransament electric
constructie	suntare cablu stradal subteran
Magazin	centrala termica
Magazin	calorifere 6 buc
Magazin	cabina dus
constructie	costructie + imbunatatiri
constructie	ziduri sustinere parapet
constructie	usi
constructie	tamplarie + geamuri
Platforma	capace rutiere 3 buc
Magazin	monitor camere





ROMÂNIA

Uniunea Națională a Notarilor Publici

Birou Individual Notarial BAZGU MARIANA

Licența de funcționare nr.3377/2963/20.12.2013

Sediul: mun. Craiova, Calea București, bl.17D, parter, jud. Dolj

Tel.0251 410 389, 0351 402 942, Mobil 0723 132 406

## ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 176

Anul 2017 luna februarie, ziua 15

În fața mea BAZGU MARIANA, Notar Public cu sediul biroului în mun. Craiova, Calea București, bl.17D, parter, jud. Dolj, s-au prezentat:

**1. Societatea Comercială MINACARGOTUR S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul în mun. Craiova, str. Colțunaș, nr.9, jud. Dolj, înregistrată în Registrul Comerțului cu nr. J16/702/2004, CUI RO 16319449, reprezentată de domnul BAZGU MINA AURELIAN domiciliat în jud. Dolj, identificat cu CI seria \_\_\_\_\_ liberată l \_\_\_\_\_ de SPCLEP Craiova, CNP \_\_\_\_\_ asociat unic și administrator, în baza hotărârii asociatului unic nr. 861 din 15.11.2016 a asociatului unic,

**în calitate de vânzătoare și**

**2. Societatea Comercială AZALIS S.R.L.** persoană juridică română, cu sediul în mun. Craiova, Calea București nr. 137D, jud. Dolj, înregistrată în Registrul Comerțului cu nr.J16/443/17.05.2002, CUI RO 14642582, reprezentată de domnul BERCEANU CRISTI domiciliat în mun. \_\_\_\_\_ jud. Dolj, identificat cu CI seria l \_\_\_\_\_ eliberată la 12.04.2007 de SPCLEP Craiova, CNP \_\_\_\_\_ asociat și administrator, în baza hotărârii AGA nr.16 din 04.11.2016,

**în calitate de cumpărătoare**

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

În temeiul art. 12 lit. b din Legea nr. 36/1995, republicată SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

Taxă A.N.C.P.I. Dolj de 36.150 lei cu chit. nr.264859/2017.

S-a perceput onorariul de 13.800 lei incl. TVA cu OP/2017.

NOTAR PUBLIC  
L.S BAZGU MARIANA

Prezentul duplicat s-a întocmit în 6 exemplare, de BAZGU MARIANA, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.



DECLARAȚIE  
Că în baza prezentei declarații, înțelegând că aceasta este  
un document legal și că conținutul său este adevărat și corect,  
nu voi solicita și nu voi primi niciun fel de despăgubiri sau  
indemnizații de la oricine în legătură cu prezentul document.

DECLARAȚIE DE AUTENTITATE  
Că în baza prezentei declarații, înțelegând că aceasta este  
un document legal și că conținutul său este adevărat și corect,  
nu voi solicita și nu voi primi niciun fel de despăgubiri sau  
indemnizații de la oricine în legătură cu prezentul document.

DECLARAȚIE  
Că în baza prezentei declarații, înțelegând că aceasta este  
un document legal și că conținutul său este adevărat și corect,  
nu voi solicita și nu voi primi niciun fel de despăgubiri sau  
indemnizații de la oricine în legătură cu prezentul document.

DECLARAȚIE  
Că în baza prezentei declarații, înțelegând că aceasta este  
un document legal și că conținutul său este adevărat și corect,  
nu voi solicita și nu voi primi niciun fel de despăgubiri sau  
indemnizații de la oricine în legătură cu prezentul document.

DECLARAȚIE  
Că în baza prezentei declarații, înțelegând că aceasta este  
un document legal și că conținutul său este adevărat și corect,  
nu voi solicita și nu voi primi niciun fel de despăgubiri sau  
indemnizații de la oricine în legătură cu prezentul document.

DECLARAȚIE  
Că în baza prezentei declarații, înțelegând că aceasta este  
un document legal și că conținutul său este adevărat și corect,  
nu voi solicita și nu voi primi niciun fel de despăgubiri sau  
indemnizații de la oricine în legătură cu prezentul document.



*[Handwritten signature]*







ROMÂNIA

Uniunea Națională a Notarilor Publici

Birou Individual Notarial BAZGU MARIANA

Licența de funcționare nr.3377/2963/20.12.2013

Sediul: mun. Craiova, Calea București, bl.17D, parter, jud. Dolj

Tel.0251 410 389, 0351 402 942, Mobil 0723 132 406



### ÎNCHEIERE DE RECTIFICARE NR. 3

a contractului de vânzare-cumpărare respectiv a anexei acestuia

autenticat cu nr. 176 din 15.02.2017

de BIN Bazgu Mariana din mun. Craiova

Anul 2017, luna februarie, ziua 17

S-a luat în examinare cererea de rectificare formulată de **SC MINACARGOTUR SRL** reprezentată de domnul BAZGU MINA AURELIAN și de **SC AZALIS SRL** reprezentată de domnul BERCEANU CRISTI privind contractul de vânzare-cumpărare și anexa acestuia autenticat cu nr.176 din 17.02.2017 de BIN Bazgu Mariana din mun. Craiova:

La apelul nominal a răspuns:

**1. Societatea Comercială MINACARGOTUR S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul în mun. Craiova, str. Colțunaș, nr.9, jud. Dolj, înregistrată în Registrul Comerțului cu nr. J16/702/2004, CUI RO 16319449, reprezentată de domnul BAZGU MINA AURELIAN domiciliat în mun. jud. Dolj, identificat cu CI seria

eliberată la 06.11.2013 de SPCLEP Craiova, CNP asociat unic și administrator, în baza hotărârii asociatului unic nr. 861 din 15.11.2016, **în calitate de vânzătoare și**

**2. Societatea Comercială AZALIS S.R.L.** persoană juridică română, cu sediul în mun. jud. Dolj, înregistrată în Registrul Comerțului cu nr.J16/443/17.05.2002, CUI RO 14642582, reprezentată de domnul BERCEANU CRISTI domiciliat în mun. jud. Dolj. identificat cu

nr.509202 eliberată la 12.04.2007 de SPCLEP Craiova, CNP asociat și administrator, în baza hotărârii AGA nr.16 din 04.11.2016, **în calitate de cumpărătoare**

Petentele au insistat la completarea anexei contractului de vânzare-cumpărare autenticat cu nr.176 din 15.02.2015 de BIN Bazgu Mariana din mun. Craiova, arătând că la data încheierii contractului mai sus menționat a fost prezentată anexa din care au fost omise unele mijloace fixe și obiecte de inventar, astfel că se va completa anexa contractului de vânzare-cumpărare autenticat cu nr.176 din 15.02.2017 de BIN Bazgu Mariana din mun. Craiova, cu următoarele mijloace fixe și obiecte de inventar:

Locație	Denumire mijloc
Magazin + platformă	Stingătoare mici 14 buc
Magazin	Lanț 2 module raft gondolă
Platformă	Rezervor 4 compartimente

BIROUL NOTARULUI PUBLIC

Constată că, la data de 15.02.2017 a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare autentificat cu nr.176 în care **SC MINACARGOTUR SRL** are calitate de vânzătoare și **SC AZALIS SRL**, are calitate de cumpărătoare, având o anexă cu tabelul privind mijloacele fixe și obiectele de inventar și constatând că sunt îndeplinite condițiile Legii notarilor publici și a activității notariale nr.36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, respectiv părțile au achiesat expres la completarea anexei, acestea fiind evidente, datele necesare completării rezultând din actele prezentate, a admite cererea și va completa anexa contractului de vânzare-cumpărare autentificat cu nr.176 din 15.02.2017 de BIN Bazgu Mariana din mun. Craiova și

DISPUNE

Completarea anexei contractului de vânzare-cumpărare autentificat cu nr.176 din 15.02.2017 de BIN Bazgu Mariana din mun. Craiova, cu următoarele mijloace fixe și obiecte de inventar:

Locație	Denumire mijloc
Magazin + platformă	Stingătoare mici 14 buc
Magazin	Lanț 2 module raft gondolă
Platformă	Rezervor 4 compartimente

Restul dispozițiilor din contractul de vânzare-cumpărare și anexa acestuia autentificat cu nr.176 din 15.02.2017 de BIN Bazgu Mariana din mun. Craiova rămân nemodificate, prezenta încheiere făcând parte integrantă din contractul de vânzare-cumpărare și anexa inițială a acestuia, mai sus menționat, urmând să fie depusă la toate organele competente de către solicitanții acesteia.

S-a perceput onorariul de 60 lei cu TVA cu chit. nr.178/2017.

Semnăturile părților

**SC MINACARGOTUR S.R.L.**  
reprezentată de asociat unic și administrator  
BAZGU MINA AURELIAN

**SC AZALIS S.R.L.**  
reprezentată de asociat și administrator  
BERCEANU CRISTI



*BAZGU MINA AURELIAN*



*BERCEANU CRISTI*

1  
1



S.C. AZALIS S.R.L.

INTRARE / IESIRE

Nr. I. Data 10.03.2023

Către,

PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Directia Patrimoniu/Serviciul Urmarire Contracte, Agenti Economici

Doamna Primar,

Subscrisa, **AZALIS S.R.L.**, persoana juridica româna, cu sediul în municipiul Craiova, Calea Bucuresti, 49, Bl. 29 A, etaj 1, judetul Dolj, avand numar de ordine in Registrul Comertului J16/443/17.05.2002, CUI RO14642582, reprezentată legal prin administrator **BERCEANU CRISTI**, prin prezenta solicităm constituirea unui drept de superficie cu titlu oneros, având ca obiect asigurarea dreptului de folosință al societății Azalis S.R.L. asupra terenului din domeniul privat al Municipiului Craiova, liber de construcții, situat în str. Severinului (fn), în suprafață de 306 mp (conform schiță anexată) cu următoarele vecinătăți: NE - nr. cadastral 245729, V - nr. Cadastral 251849 (proprietar Azalis S.R.L.), S - nr. cadastral 223804 (proprietar **AZALIS S.R.L.**) și asupra unei suprafețe de 441 mp din terenului, domeniul privat al Municipiului Craiova, liber de construcții, situat în str. Calea Severinului (fn), în suprafață totală de 623 mp (conform schiță anexată) cu următoarele vecinătăți: N-E str. Calea Severinului; N - nr. cadastral 223804 (proprietar **AZALIS S.R.L.**), S - nr. cadastral 241816, V- nr. cadastral 251845 (proprietar **AZALIS S.R.L.**) *(Total 631 mp) Conform actului de proprietate*

În vederea că, terenurile, așa cum sunt descrise prin prezenta, asupra cărora solicităm constituirea unui drept de superficie cu titlu oneros în favoarea societății noastre sunt situate între și la limita de proprietate a terenurilor al căror proprietar este subscrisa Azalis S.R.L. (conform plan de amplasament anexat). Ca atare, având în vedere specificul zonei (fostă Balta Craioviței), terenurile asupra cărora solicităm constituirea unui drept de superficie este necesar a fi constant curățate, igienizate și consolidate, întrucât societatea Azalis S.R.L. desfășoară activitatea economică pentru public în imediata vecinătate.

În consecință, vă rugăm să luați act de solicitarea noastră și să aprobați constituirea unui drept



Nr. Gălea  
13.03.2023

A. Năstăsescu  
13.03.2023  
Doamna Primar

**CARTE FUNCİARĂ NR. 253246**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 253246 Craiova

**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN Intravilan

**Adresa:** Loc. Craiova, Calea Severinului, Nr. 9B, Jud. Dolj, fost Cartier Craiovița Nouă - Balta Craiovița - Amplasament 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	253246	1.053	Teren neîmprejmuit; Teren intravilan neîmprejmuit

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>97660 / 13/04/2023</b>	
Act Notarial nr. ACT DE ALIPIRE AUT NR 699, din 12/04/2023 emis de NP CRETAN CARMEN MIHAELA;	
B1 Se înființează cf. 253246 a imobilului cu nr. cad. 253246/Craiova ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile: --- nr.cad.251845\cf.251845; --- nr.cad.251849\cf.251849;	A1
Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE AUT SUB NR. 2535, din 17/08/2022 emis de NP Faurar Virgil Claudiu; Act Notarial nr. DECLARAȚIE AUT SUB NR. 2541, din 17/08/2022 emis de NP Faurar Virgil Claudiu; Act Notarial nr. DECLARAȚIE AUT SUB NR. 2538, din 17/08/2022 emis de NP Faurar Virgil Claudiu;	
B2 Se înființează cartea funciara 251845 a imobilului cu numărul cadastral 251845 / UAT Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 248219 înscris în cartea funciara 248219; <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 251845/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 153378 din 18/08/2022;</i>	A1
Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE AUT SUB NR. 3349, din 06/10/2021 emis de NP DOINA FAURAR; Act Notarial nr. DECLARAȚIE AUT NR.3301, din 01/10/2021 emis de NP DOINA FAURAR,DECLARAȚIE AUT NR. 3306/04.10.2021 NP DOINA FAURAR;	
B3 Se înființează cartea funciara 248219 a imobilului cu numărul cadastral 248219 / UAT Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 248009 înscris în cartea funciara 248009; <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 251845/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 153378 din 18/08/2022; pozitie transcrisa din CF 248219/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 240149 din 06/10/2021;</i>	A1
Act nr. CNS nr 5890/2006 emis de Primaria Craiova;	
B4 se notează schimbarea adresei imobilului de sub A 1 din cart Craiovița Nouă, Balta Craiovița - Amplasament 2 în Calea Severinului nr 9B <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 251845/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 153378 din 18/08/2022; pozitie transcrisa din CF 248219/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 240149 din 06/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248009/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 225600 din 15/09/2021; pozitie transcrisa din CF 247830/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 211475 din 31/08/2021; pozitie transcrisa din CF 247599/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 182342 din 28/07/2021; pozitie transcrisa din CF 246271/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 45400 din 24/02/2021; pozitie transcrisa din CF 236591/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 165201 din 01/08/2019; pozitie transcrisa din CF 217229/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 43075 din 10/10/2006; (provenita din conversia CF 49223)</i>	A1
Act Administrativ nr. referat, din 03/02/2021 emis de SERVICIUL CADASTRU 1414;	
B5 se notează avizarea propunerii de dezmembrare în 2 (doua) loturi sub nr. 21837 din 29.01.2021, cu următoarele IE nr. 246271 și 246272; <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 251845/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 153378 din 18/08/2022; pozitie transcrisa din CF 248219/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 240149 din 06/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248009/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 225600 din 15/09/2021; pozitie transcrisa din CF 247830/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 211475 din 31/08/2021; pozitie transcrisa din CF 247599/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 182342 din 28/07/2021; pozitie transcrisa din CF 246271/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 45400 din 24/02/2021; pozitie transcrisa din CF 236591/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 26452 din 04/02/2021;</i>	A1
Act nr. CNS nr 5890/2006 emis de Primaria Craiova;	

Înscriri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B6	se noteaza schimbarea adresei imobilului de sub A 1 din cart Craiova Noua, Balta Craiova - Amplasament 2 in Calea Severinului nr 9B <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 251845/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 153378 din 18/08/2022; pozitie transcrisa din CF 248219/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 240149 din 06/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248009/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 225600 din 15/09/2021; pozitie transcrisa din CF 247830/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 211475 din 31/08/2021; pozitie transcrisa din CF 247599/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 182342 din 28/07/2021; pozitie transcrisa din CF 247410/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 166380 din 07/07/2021; pozitie transcrisa din CF 246272/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 45400 din 24/02/2021; pozitie transcrisa din CF 236591/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 165201 din 01/08/2019; pozitie transcrisa din CF 217229/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 43075 din 10/10/2006; (provenita din conversia CF 49223)</i>	A1
Act Notarial nr. Contractului de vânzare aut nr. 1296, din 05/07/2022 emis de notar public Gunescu Tudor Marinela Daniela;		
B7	Se noteaza promisiunea de a constitui un drept de servitute de trecere in favoarea imobilului inscris in CF 248978 Craiova si din CF 248979 Craiova, pentru suprafata de teren pe care urmeaza a se crea o alee de acces in suprafata de 456 mp ce face parte din 900 mp identificata cu nr cadastral 248219 inscris in prezenta CF , conform schitei anexate - Anexa 1 , contractul urmand a se incheia pana la data de 04.10.2022 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 251845/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 153378 din 18/08/2022; pozitie transcrisa din CF 248219/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 127165 din 06/07/2022;</i>	A1
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE AUT 2129, din 13/10/2022 emis de CRETAN CARMEN MIHAELA;		
B8	intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) <b>AZALIS S.R.L.</b> , CIF:14642582 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 251845/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 198208 din 18/10/2022;</i>	A1
Act Administrativ nr. referat nr 79410, din 27/03/2023 emis de SERVICIUL CADASTRU;		
B9	<del>Se notează recepția propunerii de comasare (alipire) a imobilului din prezenta carte funciara cu imobilul din cartea funciara: 251849, rezultand imobilul cu nr. cadastral 253246</del> <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 251845/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 89176 din 05/04/2023;</i>	/ B.23 A1
Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE AUT SUB NR. 2534, din 17/08/2022 emis de NP Faurar Virgil Claudiu; Act Notarial nr. DECLARATIE AUT SUB NR. 2536, din 17/08/2022 emis de NP Faurar Virgil Claudiu; Act Notarial nr. DECLARATIE AUT SUB NR. 2537, din 17/08/2022 emis de NP Faurar Virgil Claudiu;		
B10	Se infiinteaza cartea funciara 251849 a imobilului cu numarul cadastral 251849 / UAT Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 248284 inscris in cartea funciara 248284; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 251849/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 153391 din 18/08/2022;</i>	A1
Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE AUT . NR. 3451, din 15/10/2021 emis de NP DOINA FAURAR; Act Notarial nr. DECLARATIE AUT . NR. 3450, din 15/10/2021 emis de NP DOINA FAURAR; Act Notarial nr. DECLARATIE AUT . NR. 3449, din 15/10/2021 emis de NP DOINA FAURAR;		
B11	Se infiinteaza cartea funciara 248284 a imobilului cu numarul cadastral 248284 / UAT Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 248218 inscris in cartea funciara 248218; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 251849/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 153391 din 18/08/2022; pozitie transcrisa din CF 248284/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 250181 din 15/10/2021;</i>	A1
Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE AUT SUB NR. 3349, din 06/10/2021 emis de NP DOINA FAURAR; Act Notarial nr. DECLARATIE AUT NR.3301, din 01/10/2021 emis de NP DOINA FAURAR,DECLARATIE AUT NR. 3306/04.10.2021 NP DOINA FAURAR;		
B12	Se infiinteaza cartea funciara 248218 a imobilului cu numarul cadastral 248218 / UAT Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 248009 inscris in cartea funciara 248009; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 251849/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 153391 din 18/08/2022; pozitie transcrisa din CF 248284/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 250181 din 15/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248218/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 240149 din 06/10/2021;</i>	A1
Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE AUT SUB NR. 3045, din 15/09/2021 emis de NP DOINA FAURAR; Act Notarial nr. DECLARATIE AUT SUB NR. 3044, din 15/09/2021 emis de NP DOINA FAURAR; Act Notarial nr. DECLARATIE AUT SUB NR. 3043, din 15/09/2021 emis de NP DOINA FAURAR; Act Notarial nr. INCHEIERE NR. 202, din 20/09/2021 emis de NP DOINA FAURAR; Act Notarial nr. DECLARATIE AUT SUB NR. 3044, din 15/09/2021 emis de NP DOINA FAURAR; Act Notarial nr. INCHEIERE NR. 202, din 20/09/2021 emis de NP DOINA FAURAR; Act Notarial nr. DECLARATIE AUT SUB NR. 3043, din 15/09/2021 emis de NP DOINA FAURAR;		
B13	Se infiinteaza cartea funciara 248009 a imobilului cu numarul cadastral 248009 / UAT Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 247830 inscris in cartea funciara 247830; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 251849/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 153391 din 18/08/2022; pozitie transcrisa din CF 248284/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 250181 din 15/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248218/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 240149 din 06/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248009/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 225600 din 15/09/2021;</i>	A1
Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE AUT SUB NR. 2860, din 30/08/2021 emis de NP DOINA FAURAR; Act Notarial nr. DECLARATIE AUT SUB NR. 2861, din 30/08/2021 emis de NP DOINA FAURAR; Act Notarial nr.		

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
DECLARATIE AUT SUB NR. 2862, din 30/08/2021 emis de NP DOINA FAURAR; Act Notarial nr. DECLARATIE AUT SUB NR. 2862, din 30/08/2021 emis de NP DOINA FAURAR; Act Notarial nr. DECLARATIE AUT SUB NR. 2861, din 30/08/2021 emis de NP DOINA FAURAR;		
B14	Se infiinteaza cartea funciara 247830 a imobilului cu numarul cadastral 247830 / UAT Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 247599 inscris in cartea funciara 247599; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 251849/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 153391 din 18/08/2022; pozitie transcrisa din CF 248284/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 250181 din 15/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248218/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 240149 din 06/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248009/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 225600 din 15/09/2021; pozitie transcrisa din CF 247830/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 211475 din 31/08/2021;</i>	A1
Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE AUT SUB NR. 675, din 24/02/2021 emis de NP DOINA FAURAR;		
B15	Se infiinteaza cartea funciara 246271 a imobilului cu numarul cadastral 246271 / UAT Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 236591 inscris in cartea funciara 236591; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 251849/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 153391 din 18/08/2022; pozitie transcrisa din CF 248284/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 250181 din 15/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248218/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 240149 din 06/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248009/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 225600 din 15/09/2021; pozitie transcrisa din CF 247830/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 211475 din 31/08/2021; pozitie transcrisa din CF 247599/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 182342 din 28/07/2021; pozitie transcrisa din CF 246271/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 45400 din 24/02/2021;</i>	A1
Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE AUT. NR. 3033, din 01/08/2019 emis de Faurar Doina; Act Notarial nr. Declaratie aut. 2747, din 23/07/2019 emis de NP Andreea Elena Voicu; Act Notarial nr. NP INCHEIERE RECTIFICARE 163, din 06/08/2019 emis de Faurar Virgil Claudiu;		
B16	Se infiinteaza cartea funciara 236591 a imobilului cu numarul cadastral 236591/Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 217229 inscris in cartea funciara 217229; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 251849/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 153391 din 18/08/2022; pozitie transcrisa din CF 248284/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 250181 din 15/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248218/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 240149 din 06/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248009/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 225600 din 15/09/2021; pozitie transcrisa din CF 247830/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 211475 din 31/08/2021; pozitie transcrisa din CF 247599/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 182342 din 28/07/2021; pozitie transcrisa din CF 246271/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 45400 din 24/02/2021; pozitie transcrisa din CF 236591/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 165201 din 01/08/2019;</i>	A1
Act nr. CNS nr 5890/2006 emis de Primaria Craiova;		
B17	se noteaza schimbarea adresei imobilului de sub A 1 din cart Craiovită Noua, Balta Craiovită - Amplasament 2 in Calea Severinului nr 9B <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 251849/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 153391 din 18/08/2022; pozitie transcrisa din CF 248284/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 250181 din 15/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248218/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 240149 din 06/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248009/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 225600 din 15/09/2021; pozitie transcrisa din CF 247830/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 211475 din 31/08/2021; pozitie transcrisa din CF 247599/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 182342 din 28/07/2021; pozitie transcrisa din CF 246271/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 45400 din 24/02/2021; pozitie transcrisa din CF 236591/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 165201 din 01/08/2019; pozitie transcrisa din CF 217229/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 43075 din 10/10/2006; (provenita din conversia CF 49223)</i>	A1
Act Administrativ nr. referat, din 03/02/2021 emis de SERVICIUL CADASTRU 1414;		
B18	se notează avizarea propunerii de dezmembrare în 2 (doua) loturi sub nr. 21837 din 29.01.2021, cu urmatoarele IE nr. 246271 și 246272; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 251849/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 153391 din 18/08/2022; pozitie transcrisa din CF 248284/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 250181 din 15/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248218/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 240149 din 06/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248009/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 225600 din 15/09/2021; pozitie transcrisa din CF 247830/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 211475 din 31/08/2021; pozitie transcrisa din CF 247599/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 182342 din 28/07/2021; pozitie transcrisa din CF 246271/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 45400 din 24/02/2021; pozitie transcrisa din CF 236591/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 26452 din 04/02/2021;</i>	A1
Act nr. CNS nr 5890/2006 emis de Primaria Craiova;		
B19	se noteaza schimbarea adresei imobilului de sub A 1 din cart Craiovită Noua, Balta Craiovită - Amplasament 2 in Calea Severinului nr 9B <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 251849/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 153391 din 18/08/2022; pozitie transcrisa din CF 248284/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 250181 din 15/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248218/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 240149 din 06/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248009/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 225600 din 15/09/2021; pozitie transcrisa din CF 247830/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 211475 din 31/08/2021; pozitie transcrisa din CF 247599/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 182342 din 28/07/2021; pozitie transcrisa din CF 246271/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 45400 din 24/02/2021; pozitie transcrisa din CF 236591/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 165201 din 01/08/2019; pozitie transcrisa din CF 217229/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 43075 din 10/10/2006; (provenita din conversia CF 49223)</i>	A1
Act Administrativ nr. referat, din 03/02/2021 emis de SERVICIUL CADASTRU 1414;		

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B20	se notează avizarea propunerii de dezmembrare în 2 (doua) loturi sub nr. 21837 din 29.01.2021, cu următoarele IE nr. 246271 și 246272; <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 251849/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 153391 din 18/08/2022; pozitie transcrisa din CF 248284/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 250181 din 15/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248218/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 240149 din 06/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248009/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 225600 din 15/09/2021; pozitie transcrisa din CF 247830/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 211475 din 31/08/2021; pozitie transcrisa din CF 247599/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 182342 din 28/07/2021; pozitie transcrisa din CF 246271/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 45400 din 24/02/2021; pozitie transcrisa din CF 236591/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 26452 din 04/02/2021;</i>	A1
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE AUT 2129, din 13/10/2022 emis de CRETAN CARMEN MIHAELA;		
B21	<del>intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1</del> ↳ <b>AZALIS S.R.L.</b> , CIF:14642582 <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 251849/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 198876 din 19/10/2022;</i>	A1
Act Administrativ nr. referat nr 79410, din 27/03/2023 emis de SERVICIUL CADASTRU;		
B22	<del>Se notează recepția propunerii de comasare (alipire) a imobilului din prezenta carte funciară cu imobilul din cartea funciară: 251845, rezultând imobilul cu nr. cadastral 253246</del> <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 251849/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 89176 din 05/04/2023;</i>	/ B.23 A1
Act Notarial nr. ACT DE ALIPIRE AUT NR 699, din 12/04/2023 emis de NP CRETAN CARMEN MIHAELA; Act Notarial nr. DECLARAȚIE AUT NR 798, din 02/05/2023 emis de NP CRETAN CARMEN MIHAELA;		
B23	se noteaza radierea propunerilor de comasare (alipire) de sub B9 si B22	A1

## C. Partea III. SARCINI .

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

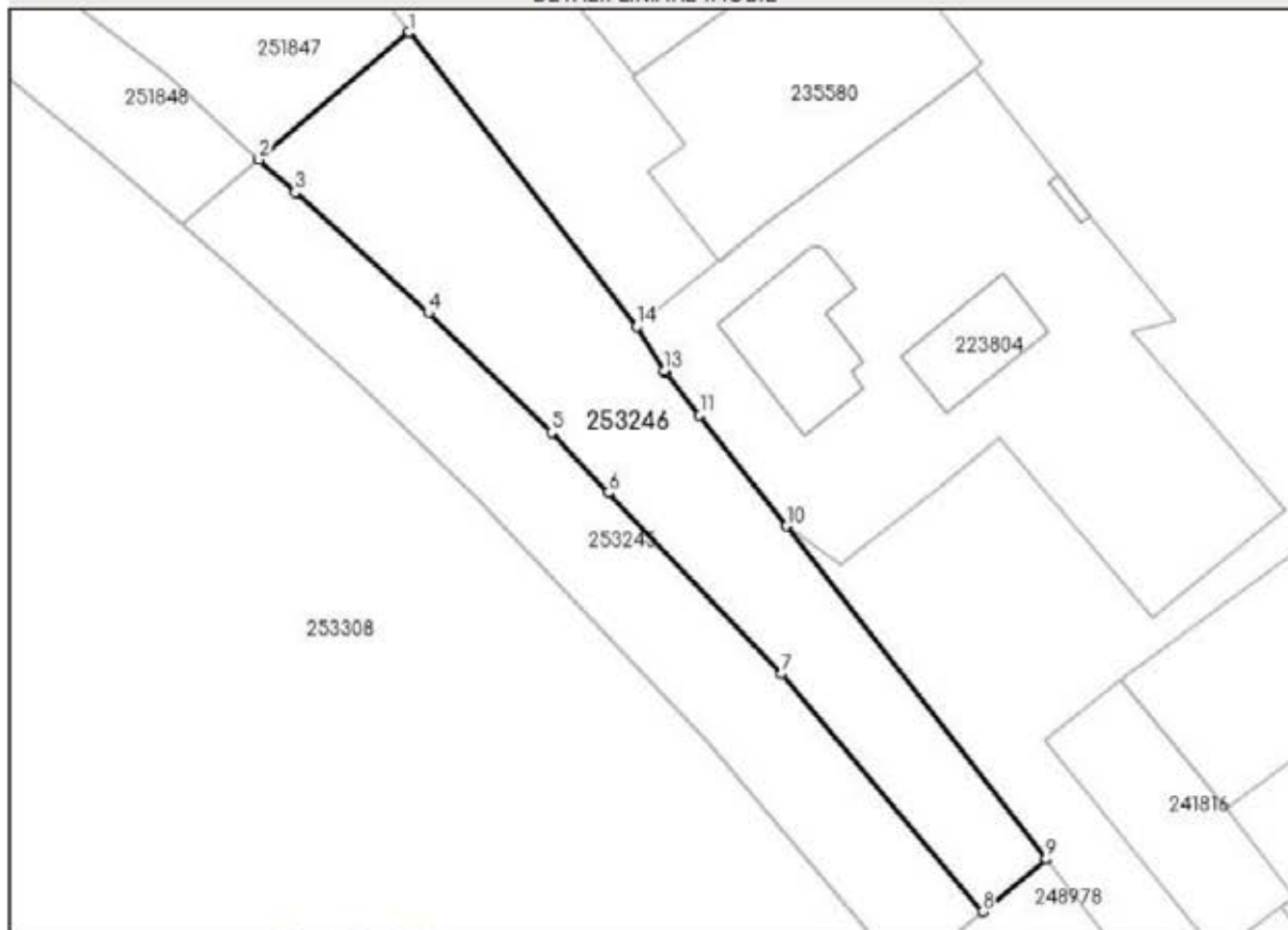
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
253246	1.053	Teren intravilan neimprejmuit

\* 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	pasune	DA	1.053	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	17.755
2	3	4.442
3	4	16.187
4	5	15.512
5	6	7.461
6	7	22.587



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	28.116
8	9	7.406
9	10	38.152
10	11	12.656
11	12	4.908
12	13	0.226
13	14	4.708
14	1	33.583

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

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

Neutilizabil în Circuitul  
Civil

**CARTE FUNCİARĂ NR. 223804**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 223804 Craiova

**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN Intravilan

**Adresa:** Loc. Craiova, Calea Severinului, Nr. 45 , 47, Jud. Dolj, fost nr9D, fost str.Toporasi nr.37A(lot 2)  
fost nr.9, fost str Toporasi nr.41(lot 1)

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	223804	1.408	

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	223804-C1	Loc. Craiova, Str Calea Severinului, Nr. 45 , 47, Jud. Dolj, fost nr9D, fost str. Toporasi nr.37A fost nr.9, fost str Toporasi nr.41	S. construita la sol:80 mp; NC:201636-C1
A1.2	223804-C2	Loc. Craiova, Str Calea Severinului, Nr. 45 , 47, Jud. Dolj, fost nr9D, fost str. Toporasi nr.37A fost nr.9, fost str Toporasi nr.41	S. construita la sol:5 mp; NC:201636-C2
A1.3	223804-C3	Loc. Craiova, Str Calea Severinului, Nr. 45 , 47, Jud. Dolj, fost nr9D, fost str. Toporasi nr.37A fost nr.9, fost str Toporasi nr.41	S. construita la sol:123 mp; NC:201636-C3

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>109602 / 14/09/2015</b>	
Act Notarial nr. Act de alipire aut nr 1155, din 10/09/2015 emis de BNP Bazgu Mariana;	
B1 <del>Se înființează cartea funciara 223804 a imobilului cu numărul cadastral 223804/Craiova, rezultat din alipirea următoarelor imobile: nr.cad.7753 (id electronic 201636) din cf.13564 (id electronic 201636) care se sistează; nr.cad.207081 din cf.207081 care se sistează;</del>	A1
Act Notarial nr. CVC aut nr 5450, din 28/11/2012 emis de BNP CERNOBAI CLAUDIU EMIL (CVC aut nr 1662/22.12.2014 BNP Bazgu Mariana);	
B2 <del>Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1</del> 1) <b>SC MINACARGOTUR SRL</b> <del>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 201636/Craiova, incheierea nr. 103204din 03-12-2012 pozitie transcrisa din CF 201636/Craiova, incheierea nr. 103204din 03-12-2012, pozitie transcrisa din CF 207081/Craiova, incheierea nr. 156584din 23-12-2014</del>	/ B.23 A1 / B.20
Act Administrativ nr. CNS 5700, din 08/04/2004 emis de PRIMARIA CRAIOVA;	
B3 <del>Se noteaza schimbarea adresei imobilului de sub A 1, astfel: Calea Severinului, nr. 9</del> <del>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 201636/Craiova, incheierea nr. 103204din 03-12-2012</del>	A1
Act Administrativ nr. AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE NR. 471, din 19/05/2010 emis de PRIMARIA MUN. CRAIOVA (proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 78837/23.05.2011, Primaria Mun. Craiova);	
B4 <del>Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1</del> 1) <b>SC MINACARGOTUR SRL</b> <del>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 201636/Craiova/Craiova, incheierea nr. 109446din 21-12-2012</del>	/ B.23 A1-1 / B.20
Act Administrativ nr. AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE NR. 2445, din 28/12/2004 emis de PRIMARIA MUN. CRAIOVA (act administrativ nr. PROCES-VERBAL LA TERMINAREA LUCRARILOR NR. 236620/II/29-12-2005 emis de PRIMARIA MUN. CRAIOVA;);	
B5 <del>Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota</del>	/ B.23

Înscrisuri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B5	<del>actuala 1/1, cota inițială 1/1</del> ↳ <b>SC MINACARGOTUR SRL</b> <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 201636/Craiova/Craiova, incheierea nr. 109446 din 21-12-2012</i>	A1-2
Act Administrativ nr. adeverinta nr. 186220, din 21/12/2012 emis de Primaria Mun. Craiova;		
B6	<del>se noteaza schimbarea adresei din arabil in curti constructii.</del> <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 201636/Craiova, incheierea nr. 109446 din 21-12-2012</i>	A1, A1-1, A1-2
Act Notarial nr. contract de ipoteca imobiliara aut nr 1110, din 04/03/2013 emis de CERNOBAI CLAUDIU EMIL;		
B7	<del>Se notează interdicțiile de instrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare în favoarea lui</del> ↳ <b>RAIFFEISEN BANK SA AGENTIA NICOLAE TITULESCU</b> <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 201636/Craiova/Craiova, incheierea nr. 18853 din 04-03-2013</i>	/ B.21 A1, A1-1, A1-2
Act Notarial nr. CONTRACT DE IPOTECA IMOBILIARA AUT NR 836, din 02/08/2013 emis de BNP Bazgu Mariana;		
B8	<del>Se noteaza interdicțiile de instrăinare, grevare, dezmembrare, închiriere, alipire, demolare, construire, restructurare și amenajare, în favoarea lui: RAIFFEISEN BANK SA prin AGENTIA DOLJ</del> <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 201636/Craiova, incheierea nr. 77210 din 05-08-2013</i>	/ B.21 A1, A1-1, A1-2
Act Notarial nr. contract de ipoteca imobiliara aut nr 96, din 02/02/2015 emis de Bazgu Mariana;		
B9	<del>Se noteaza interdicțiile de instrăinare, grevare, dezmembrare, închiriere, dezmembrare, alipire, demolare, construire, restructurare și amenajare, în favoarea lui: RAIFFEISEN BANK SA AGENTIA DOLJ</del> <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 201636/Craiova, incheierea nr. 10859 din 03-02-2015 pozitie transcrisa din CF 201636/Craiova, incheierea nr. 10859 din 03-02-2015</i>	/ B.21 A1, A1-1, A1-2
Act Notarial nr. 145, din 13/02/2015 emis de BIN Bazgu Mariana;		
B10	<del>se noteaza respingerea cererii privind repositionarea imobilului.</del> <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 207081/Craiova, incheierea nr. 16739 din 17-02-2015 pozitie transcrisa din CF 207081/Craiova, incheierea nr. 16739 din 17-02-2015</i>	A1
Act Notarial nr. Declaratia aut nr 428, din 30/03/2015 emis de BIN Bazgu Mariana (si Documentatia cadastrala nr. 35873/01.04.2015);		
B11	<del>Se noteaza modificarea suprafeței din măsuratori a imobilului de sub A 1 din 326 mp in 327 mp</del> <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 207081/Craiova, incheierea nr. 35873 din 01-04-2015 pozitie transcrisa din CF 207081/Craiova, incheierea nr. 35873 din 01-04-2015</i>	A1
B12	<del>Se noteaza actualizarea informatiilor cadastrale in sensul repositionarii imobilului</del> <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 207081/Craiova, incheierea nr. 35873 din 01-04-2015 pozitie transcrisa din CF 207081/Craiova, incheierea nr. 35873 din 01-04-2015</i>	A1
Act Administrativ nr. Autorizatia de construire nr 1427, din 28/10/2014 emis de Primaria Craiova (Autorizatia de construire nr 1101/13-02-2012 emis de Primaria Mun. Craiova; Proces verbal de receptie nr 36348/13-03-2015 emis de Primaria mun Craiova.);		
B13	<del>intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota inițială 1/1</del> ↳ <b>SC MINACARGOTUR SRL, CIF:16319449</b> <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 201636/Craiova/Craiova, incheierea nr. 50392 din 08-05-2015 pozitie transcrisa din CF 201636/Craiova/Craiova, incheierea nr. 50392 din 08-05-2015</i>	/ B.23 A1-3 / B-20
Act Administrativ nr. CNS nr. 1716, din 20/05/2015 emis de Primaria Mun Craiova;		
B14	<del>se noteaza schimbarea adresei imobilului de sub A 1, in sensul ca actual este Calea Severinului, nr. 47</del> <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 201636/Craiova, incheierea nr. 79160 din 07-07-2015 pozitie transcrisa din CF 201636/Craiova, incheierea nr. 79160 din 07-07-2015</i>	A1, A1-1, A1-2, A1-3
Act Notarial nr. Contract de ipoteca imobiliara aut nr 878, din 10/07/2015 emis de Bazgu Mariana;		
B15	<del>se noteaza interdicțiile de instrăinare, grevare, dezmembrare, închiriere, alipire, construire, demolare, restructurare, amenajare,</del> ↳ <b>RAIFFEISEN BANK SA, CIF:361820</b> <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 207081/Craiova, incheierea nr. 81608 din 13-07-2015 pozitie transcrisa din CF 207081/Craiova, incheierea nr. 81608 din 13-07-2015, pozitie transcrisa din CF 201636/Craiova, incheierea nr. 81665 din 13-07-2015</i>	/ B.21 A1
Act Notarial nr. Contract de ipoteca imobiliara aut nr 879, din 10/07/2015 emis de Bazgu Mariana;		
B16	<del>se noteaza interdicțiile de instrăinare, grevare, dezmembrare, închiriere, alipire, construire, demolare, restructurare, amenajare,</del> ↳ <b>RAIFFEISEN BANK SA, CIF:361820</b> <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 207081/Craiova, incheierea nr. 81608 din 13-07-2015 pozitie transcrisa din CF 207081/Craiova, incheierea nr. 81608 din 13-07-2015, pozitie transcrisa din CF 207081/Craiova, incheierea nr. 81608 din 13-07-2015</i>	/ B.21 A1
Act Administrativ nr. REFERAT NR 6370/SC, din 03/09/2015 emis de SERVICIUL CADASTRU;		
B17	<del>Se notează recepția propunerii de comasare (alipire) a imobilului din</del>	A1

Înscriseri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B17	<del>prezenta carte funciară cu imobilul/imobilele din cartea/cărțile funciare:201636</del> <del>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 207081/Craiova, incheierea nr. 106079din 04-09-2015 pozitie transcrisa din CF 207081/Craiova, incheierea nr. 106079din 04-09-2015</del> <del>Radiata prin cererea nr.109602/14.09.2015, act nr.Act de alipire aut nr 1155/10.09.2015</del>	A1
B18	<del>Se notează recepția propunerii de comasare (alipire) a imobilului din prezenta carte funciară cu imobilul/imobilele din cartea/cărțile funciare: 207081</del> <del>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 201636/Craiova/Craiova, incheierea nr. 106079din 04-09-2015 pozitie transcrisa din CF 201636/Craiova/Craiova, incheierea nr. 106079din 04-09-2015</del> <del>Radiata prin cererea nr.109602/14.09.2015, act nr.Act de alipire aut nr 1155/10.09.2015</del>	A1, A1.1, A1.2, A1.3
Act Notarial nr. Act de alipire aut nr 1155, din 10/09/2015 emis de BNP Bazgu Mariana;		
B19	<del>Se noteaza radierea mentiunilor de sub B 20 si B 21</del>	A1, A1.1, A1.2, A1.3
<b>150650 / 17/11/2016</b>		
Act Notarial nr. promisiune bilaterala de vanzare si cumparare aut. nr.1731, din 15/11/2016 emis de Bazgu Mariana;		
B20	<del>se noteaza promisiunea bilaterala de vanzare cumparare asupra imobilului de sub A 1 intre promitentul vanzator de sub B 2, B 4, B 5, B 13 si promitentul cumparator Societatea Comerciala AZALIS SRL, pentru suma de 7290000LEI din care s a achitat suma de 2.290000 LEI, perfectarea contractului de vanzare cumparare se va face pana la data de 19.02.2017</del>	/ B.22 A1, A1.1, A1.2, A1.3
Act Notarial nr. declaratie aut. nr.1738, din 17/11/2016 emis de Bazgu Mariana;		
B21	<del>se radiaza interdictiile inscrise sub B 7, B 8, B9, B 15, B16</del>	A1, A1.1, A1.2, A1.3
<b>21162 / 20/02/2017</b>		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut nr 176, din 15/02/2017 emis de NP Bazgu Mariana; Act Notarial nr. incheiere de rectificare nr 3, din 17/02/2017 emis de NP Bazgu Mariana;		
B22	<del>se radiaza promisiunea de vanzare cumparare de sub B20,</del>	A1, A1.1, A1.2, A1.3
B23	<del>Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) <b>AZALIS SRL</b>, CIF:14642582</del>	A1, A1.1, A1.2, A1.3
Act Notarial nr. contract de ipoteca imobiliara aut nr 194, din 17/02/2017 emis de NP Bazgu Mariana;		
B24	<del>se noteaza interdictiile de dezmembrare, alipire, demolare, restructurare, amenajare, grevare, inchiriere, instrainare, construire, 1) <b>UNICREDIT BANK SA</b>, CIF:14890430, Sucursala Dolj</del>	A1, A1.1, A1.2, A1.3
Act Notarial nr. contract de ipoteca imobiliara aut nr 195, din 17/02/2017 emis de NP Bazgu Mariana;		
B25	<del>se noteaza interdictiile de dezmembrare, alipire, demolare, restructurare, amenajare, grevare, inchiriere, instrainare, construire, 1) <b>UNICREDIT BANK SA</b>, CIF:14890430, Sucursala Dolj</del>	A1, A1.1, A1.2, A1.3
<b>239323 / 25/10/2019</b>		
Act Notarial nr. CONTRACT DE IPOTECA IMOBILIARA AUT NR 4709, din 24/10/2019 emis de NP CUREA IONEL;		
B26	<del>se noteaza interdictiile de dezmembrare, alipire, demolare, restructurare, amenajare, grevare, inchiriere, instrainare, construire, 1) <b>UNICREDIT BANK SA</b>, CIF:14890430</del>	A1, A1.1, A1.2, A1.3
<b>180722 / 10/09/2020</b>		
Act Notarial nr. CONTRACT DE IPOTECA IMOBILIARA AUT 1051, din 10/09/2020 emis de CRETAN CARMEN MIHAELA;		
B27	<del>se noteaza interdictiile de dezmembrare, alipire, demolare, restructurare, amenajare, grevare, inchiriere, instrainare, construire 1) <b>UNICREDIT BANK S.A.</b>, CIF:361536</del>	A1, A1.1, A1.2, A1.3
<b>279833 / 23/11/2021</b>		
Act Notarial nr. CONTRACT DE IPOTECA IMOBILIARA aut nr 2007, din 23/11/2021 emis de CRETAN CARMEN MIHAELA;		
B28	<del>Se noteaza interdictiile de dezmembrare, alipire, demolare, restructurare, amenajare, grevare, inchiriere, instrainare, construire 1) <b>UNICREDIT BANK S.A.</b>, CIF:361536</del>	A1, A1.1, A1.2, A1.3
<b>205153 / 21/10/2022</b>		
Act Notarial nr. DECLARATIE AUT 2180, din 20/10/2022 emis de CRETAN CARMEN MIHAELA;		
B29	<del>se noteaza radierea interdictiilor de sub B 24, B 25, B 26, B 27, B 28</del>	A1, A1.1, A1.2, A1.3

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
--	-----------

## C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>109602 / 14/09/2015</b>	
Act Notarial nr. contract de ipoteca imobiliara aut nr 1110, din 04/03/2013 emis de CERNOBAI CLAUDIU EMIL;	
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:500000 RONsi celelalte obligatii de plata aferente creditului, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 / C.10 A1, A1.1, A1.2
1) <b>RAIFFEISEN BANK SA AGENTIA NICOLAE TITULESCU</b> OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 201636/Craiova/Craiova, incheierea nr. 18853din 04-03-2013	
Act Notarial nr. CONTRACT DE IPOTECA IMOBILIARA AUT NR 836, din 02/08/2013 emis de BNP Bazgu Mariana;	
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:100000 RONplus celelalte obligatii ale creditului, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 / C.10 A1, A1.1, A1.2
1) <b>RAIFFEISEN BANK SA PRIN AGENTIA DOJ</b> OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 201636/Craiova/Craiova, incheierea nr. 77210din 05-08-2013	
Act Notarial nr. contract de ipoteca imobiliara aut nr 96, din 02/02/2015 emis de Bazgu Mariana;	
C3	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:250000 RONplus celelalte obligatii de plata aferente creditului / C.10, C.11 A1, A1.1, A1.2
1) <b>RAIFFEISEN BANK SA AGENTIA DOJ</b> OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 201636/Craiova/Craiova, incheierea nr. 10859din 03-02-2015	
Act Notarial nr. Contract de ipoteca imobiliara aut nr 878, din 10/07/2015 emis de Bazgu Mariana;	
C4	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:500000 RON+ celelalte obligatii de plata aferente creditului, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 / C.10 A1
1) <b>RAIFFEISEN BANK SA, CIF:361820</b> OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 207081/Craiova, incheierea nr. 81608din 13-07-2015 pozitie transcrisa din CF 207081/Craiova, incheierea nr. 81608din 13-07-2015, pozitie transcrisa din CF 201636/Craiova/Craiova, incheierea nr. 81665din 13-07-2015	
Act Notarial nr. Contract de ipoteca imobiliara aut nr 879, din 10/07/2015 emis de Bazgu Mariana;	
C5	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:850000 RON+ celelalte obligatii de plata aferente creditului, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 / C.10 A1
1) <b>RAIFFEISEN BANK SA, CIF:361820</b> OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 207081/Craiova, incheierea nr. 81608din 13-07-2015 pozitie transcrisa din CF 207081/Craiova, incheierea nr. 81608din 13-07-2015, pozitie transcrisa din CF 201636/Craiova/Craiova, incheierea nr. 81665din 13-07-2015	
Act Notarial nr. Act additional nr. 1 aut. nr. 877, din 10/07/2015 emis de NP Bazgu Mariana (la Contractele de ipoteca aut. nr. 1110/2013, aut. nr. 836/2013 si 96/2015- NP Bazgu Mariana);	
C6	se noteaza extinderea ipotecilor de sub C 4, C 5 si C 6 si asupra constructiei C 3 de sub A 1.3 / C.10 A1.3
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 201636/Craiova/Craiova, incheierea nr. 81665din 13-07-2015 pozitie transcrisa din CF 201636/Craiova/Craiova, incheierea nr. 81665din 13-07-2015	
<b>130057 / 22/10/2015</b>	
Act Notarial nr. act additional aut 1417, din 21/10/2015 emis de NP Bazgu Mariana;	
C7	se noteaza actul additional la contractul de ipoteca 879/2015 in sensul ca se extinde ipoteca de sub C 5 si asupra constructiilor de sub A1.1, A1.2 / C.10 A1.1, A1.2
Act Notarial nr. act additional aut. 1418, din 21/10/2015 emis de NP Bazgu Mariana;	
C8	se noteaza actul additional la contractul de ipoteca 878/2015 in sensul ca se extinde ipoteca de sub C4 si asupra constructiilor de sub A1.1, A1.2 / C.10, C.11 A1.1, A1.2
<b>150650 / 17/11/2016</b>	
Act Notarial nr. promisiune bilaterala de vanzare si cumparare aut. nr.1731, din 15/11/2016 emis de Bazgu Mariana;	
C9	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:2290000 LEI / C.12 A1, A1.1, A1.2, A1.3
1) <b>AZALIS SRL, CIF:14642582</b>	
Act Notarial nr. declaratie aut. nr.1738, din 17/11/2016 emis de Bazgu Mariana;	
C10	se radiaza ipotecile inscrise sub C1, C 2, C3, C4, C5, C6, C7, C8 A1, A1.1, A1.2, A1.3
<b>179401 / 20/12/2016</b>	
Act Administrativ nr. 150650, din 17/11/2016 emis de ocpi Dolj;	
C11	se noteaza indreptarea erorii materiale strecurate in prezenta carte funciara in sensul ca s-a omis a se radia ipoteca de sub C 3 si notarea A1, A1.1, A1.2, A1.3

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C11	de sub C8	A1, A1.1, A1.2, A1.3
<b>21162 / 20/02/2017</b>		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut nr 176, din 15/02/2017 emis de NP Bazgu Mariana; Act Notarial nr. incheiere de rectificare nr 3, din 17/02/2017 emis de NP Bazgu Mariana;		
C12	se radiaza ipoteca de sub C9,	A1, A1.1, A1.2, A1.3
Act Notarial nr. contract de ipoteca imobiliara aut nr 194, din 17/02/2017 emis de NP Bazgu Mariana;		
C13	<del>intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:16400000 RON+ celelalte obligatii de plata aferente creditului</del> ↳ UNICREDIT BANK SA, CIF:14890430, Sucursala Dolj	/ C.18 A1, A1.1, A1.2, A1.3
Act Notarial nr. contract de ipoteca imobiliara aut nr 195, din 17/02/2017 emis de NP Bazgu Mariana;		
C14	<del>intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1600000 RON+ celelalte obligatii de plata aferente creditului</del> ↳ UNICREDIT BANK SA, CIF:14890430, Sucursala Dolj	/ C.18 A1, A1.1, A1.2, A1.3
<b>239323 / 25/10/2019</b>		
Act Notarial nr. CONTRACT DE IPOTECA IMOBILIARA AUT NR 4709, din 24/10/2019 emis de NP CUREA IONEL;		
C15	<del>intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:9300000 LEI+ celelalte obligatii de plata aferente creditului</del> ↳ UNICREDIT BANK SA, CIF:14890430	/ C.18 A1, A1.1, A1.2, A1.3
<b>180722 / 10/09/2020</b>		
Act Notarial nr. CONTRACT DE IPOTECA IMOBILIARA AUT 1051, din 10/09/2020 emis de CRETAN CARMEN MIHAELA;		
C16	<del>intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:10000000 LEI+ celelalte obligatii de plata aferente creditului</del> ↳ UNICREDIT BANK S.A., CIF:361536	/ C.18 A1, A1.1, A1.2, A1.3
<b>279833 / 23/11/2021</b>		
Act Notarial nr. CONTRACT DE IPOTECA IMOBILIARA aut nr 2007, din 23/11/2021 emis de CRETAN CARMEN MIHAELA;		
C17	<del>intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:7000000 RONplus celelalte obligatii de plata aferente creditului</del> ↳ UNICREDIT BANK S.A., CIF:361536	/ C.18 A1, A1.1, A1.2, A1.3
<b>205153 / 21/10/2022</b>		
Act Notarial nr. DECLARATIE AUT 2180, din 20/10/2022 emis de CRETAN CARMEN MIHAELA;		
C18	se noteaza radierea ipotecilor de sub C 13, C 14, C 15, C 16, C 17	A1, A1.1, A1.2, A1.3

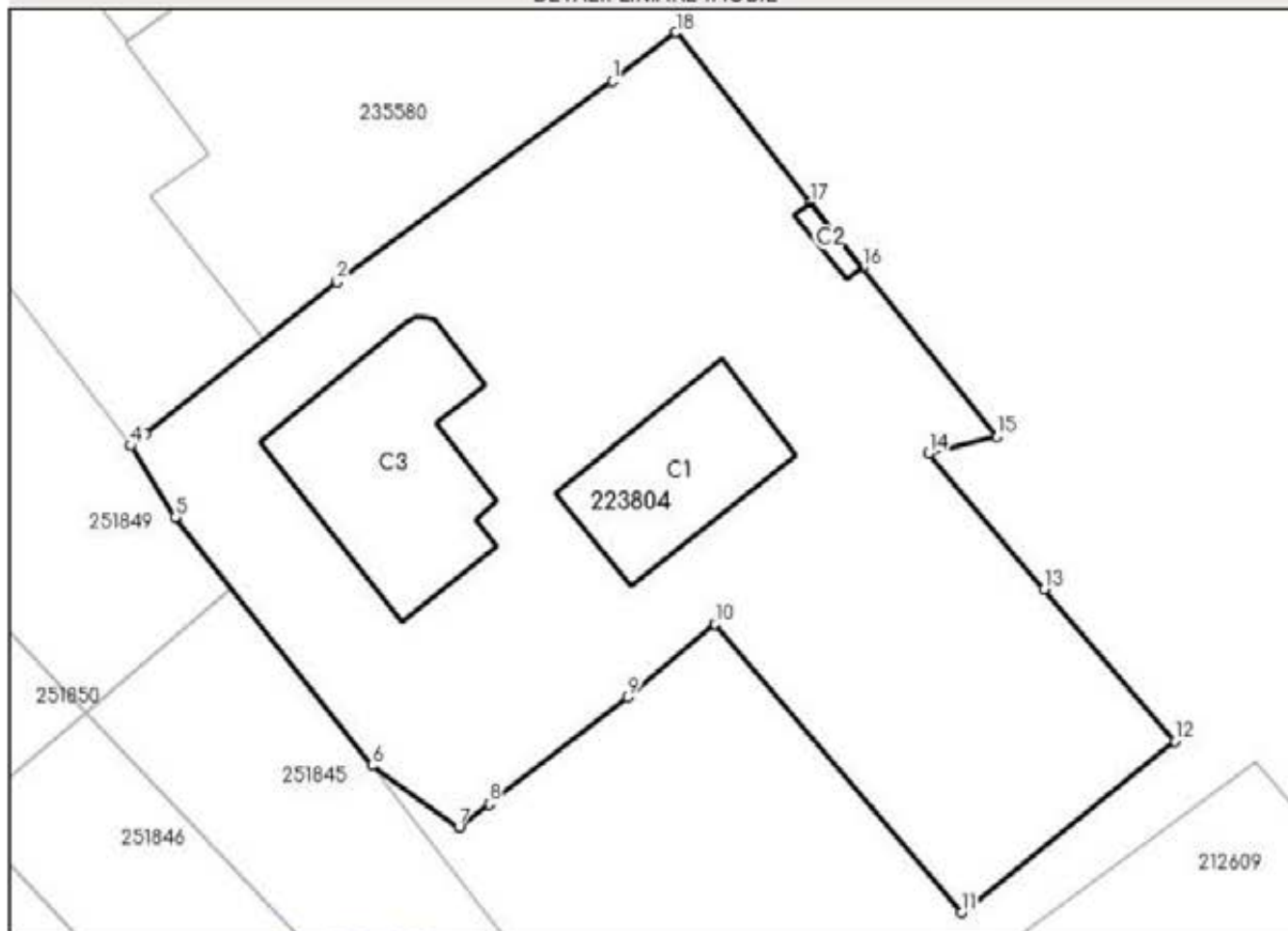
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
223804	1.408	

\* 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	1.408	-	-	-	Teren rezultat în urma celor 2 loturi: Lot 1-S=1081mp Lot 2-S=327mp

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	223804-C1	construcții industriale și edilitare	80	Cu acte	S. construită la sol:80 mp; NC:201636-C1
A1.2	223804-C2	construcții industriale și edilitare	5	Cu acte	S. construită la sol:5 mp; NC:201636-C2
A1.3	223804-C3	construcții industriale și edilitare	123	Cu acte	S. construită la sol:123 mp; NC:201636-C3

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	19.082
2	3	13.73
3	4	1.049
4	5	4.708
5	6	17.79
6	7	5.947
7	8	2.14
8	9	9.813
9	10	6.375
10	11	21.261
11	12	15.32
12	13	11.26
13	14	9.999
14	15	3.946
15	16	12.116
16	17	4.669
17	18	12.17
18	1	4.512

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

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



**CARTE FUNCIARĂ NR. 251845**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 251845 Craiova

**Cartea funciara este blocată de următoarele extrase:**

Nr. / Data	Notar	Blocat până la	Înregistrări blocate
94965 / 11.04.2023	CRETAN CARMEN MIHAELA	26.04.2023 23:59:59	Toate

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

**Adresa:** Loc. Craiova, Calea Severinului, Nr. 9B, Jud. Dolj, fost Cartier Craiovită Nouă - Balta Craiovită - Amplasament 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	251845	444	Teren neîmprejmuit;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>153378 / 18/08/2022</b> Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE AUT SUB NR. 2535, din 17/08/2022 emis de NP Faurar Virgil Claudiu; Act Notarial nr. DECLARATIE AUT SUB NR. 2541, din 17/08/2022 emis de NP Faurar Virgil Claudiu; Act Notarial nr. DECLARATIE AUT SUB NR. 2538, din 17/08/2022 emis de NP Faurar Virgil Claudiu;	
B1 Se infiinteaza cartea funciara 251845 a imobilului cu numarul cadastral 251845 / UAT Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 248219 inscris in cartea funciara 248219;	A1
Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE AUT SUB NR. 3349, din 06/10/2021 emis de NP DOINA FAURAR; Act Notarial nr. DECLARATIE AUT NR.3301, din 01/10/2021 emis de NP DOINA FAURAR,DECLARATIE AUT NR. 3306/04.10.2021 NP DOINA FAURAR;	
B2 Se infiinteaza cartea funciara 248219 a imobilului cu numarul cadastral 248219 / UAT Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 248009 inscris in cartea funciara 248009; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 248219/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 240149 din 06/10/2021;</i>	A1
Act nr. CNS nr 5890/2006 emis de Primaria Craiova;	
B3 se noteaza schimbarea adresei imobilului de sub A 1 din cart Craiovită Nouă, Balta Craiovită - Amplasament 2 in Calea Severinului nr 9B <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 248219/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 240149 din 06/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248009/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 225600 din 15/09/2021; pozitie transcrisa din CF 247830/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 211475 din 31/08/2021; pozitie transcrisa din CF 247599/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 182342 din 28/07/2021; pozitie transcrisa din CF 246271/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 45400 din 24/02/2021; pozitie transcrisa din CF 236591/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 165201 din 01/08/2019; pozitie transcrisa din CF 217229/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 43075 din 10/10/2006; (provenita din conversia CF 49223)</i>	A1
Act Notarial nr. contract vanzare 90, din 14/01/2019 emis de Faurar Virgil Claudiu;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) <b>BADEA-MITITELU LIANA GABRIELA</b> 2) <b>MITITELU GIGI ADRIAN</b> <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 248219/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 240149 din 06/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248009/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 225600 din 15/09/2021; pozitie transcrisa din CF 247830/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 211475 din 31/08/2021; pozitie transcrisa din CF 247599/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 182342 din 28/07/2021; pozitie transcrisa din CF 246271/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 45400 din 24/02/2021; pozitie transcrisa din CF 236591/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 165201 din 01/08/2019; pozitie transcrisa din CF 217229/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 10667 din 25/01/2019; pozitie transcrisa din CF 247410/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 166380 din 07/07/2021; pozitie transcrisa din CF 246272/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 45400 din 24/02/2021; pozitie transcrisa din CF 236591/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 165201 din 01/08/2019; pozitie transcrisa din CF</i>	/ B.17 A1 / B.11

Înscrisri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<i>217229/Craiova, înscrisă prin încheierea nr. 10667 din 25/01/2019</i>	
Act Notarial nr. ACT DE ALIPIRE AUT SUB NR. 4945, din 25/11/2019 emis de NP DOINA FAURAR; Act Notarial nr. contract vanzare 90, din 14/01/2019 emis de Faurar Virgil Claudiu; Act Notarial nr. INCHEIERE DE RECTIFICARE NR. 296, din 30/12/2019 emis de NP DOINA FAURAR;	
<b>B5</b> se notează faptul că, urmare a transferului intrapatrimonial, cota de 1/2 din imobil face parte din patrimoniul de afectatiune al lui : PFA MITITELU GIGI ADRIAN;	/ B.18 A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 248219/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 240149 din 06/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248009/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 225600 din 15/09/2021; pozitie transcrisa din CF 247830/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 211475 din 31/08/2021; pozitie transcrisa din CF 247599/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 182342 din 28/07/2021; pozitie transcrisa din CF 246271/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 45400 din 24/02/2021; pozitie transcrisa din CF 236591/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 165201 din 01/08/2019; pozitie transcrisa din CF 217229/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 10667 din 25/01/2019;</i>	
<b>B6</b> se notează faptul că, urmare a transferului intrapatrimonial, cota de 1/2 din imobil face parte din patrimoniul de afectatiune al lui : PFA BADEA MITITELU LIANA GABRIELA	/ B.18 A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 248219/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 240149 din 06/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248009/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 225600 din 15/09/2021; pozitie transcrisa din CF 247830/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 211475 din 31/08/2021; pozitie transcrisa din CF 247599/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 182342 din 28/07/2021; pozitie transcrisa din CF 246271/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 45400 din 24/02/2021; pozitie transcrisa din CF 236591/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 165201 din 01/08/2019; pozitie transcrisa din CF 217229/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 10667 din 25/01/2019;</i>	
Act Administrativ nr. referat, din 03/02/2021 emis de SERVICIUL CADASTRU 1414;	
<b>B7</b> se notează avizarea propunerii de dezmembrare în 2 (doua) loturi sub nr. 21837 din 29.01.2021, cu urmatoarele IE nr. 246271 și 246272;	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 248219/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 240149 din 06/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248009/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 225600 din 15/09/2021; pozitie transcrisa din CF 247830/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 211475 din 31/08/2021; pozitie transcrisa din CF 247599/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 182342 din 28/07/2021; pozitie transcrisa din CF 246271/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 45400 din 24/02/2021; pozitie transcrisa din CF 236591/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 26452 din 04/02/2021;</i>	
Act nr. CNS nr 5890/2006 emis de Primaria Craiova;	
<b>B8</b> se noteaza schimbarea adresei imobilului de sub A 1 din cart Craiovita Noua, Balta Craiovita - Amplasament 2 in Calea Severinului nr.9B	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 248219/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 240149 din 06/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248009/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 225600 din 15/09/2021; pozitie transcrisa din CF 247830/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 211475 din 31/08/2021; pozitie transcrisa din CF 247599/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 182342 din 28/07/2021; pozitie transcrisa din CF 247410/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 166380 din 07/07/2021; pozitie transcrisa din CF 246272/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 45400 din 24/02/2021; pozitie transcrisa din CF 236591/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 165201 din 01/08/2019; pozitie transcrisa din CF 217229/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 43075 din 10/10/2006; (provenita din conversia CF 49223)</i>	
Act Notarial nr. ACT DE ALIPIRE AUT SUB NR. 4945, din 25/11/2019 emis de NP DOINA FAURAR; Act Notarial nr. contract vanzare 90, din 14/01/2019 emis de Faurar Virgil Claudiu; Act Notarial nr. INCHEIERE DE RECTIFICARE NR. 296, din 30/12/2019 emis de NP DOINA FAURAR;	
<b>B9</b> se notează faptul că, urmare a transferului intrapatrimonial, cota de 1/2 din imobil face parte din patrimoniul de afectatiune al lui : PFA MITITELU GIGI ADRIAN;	/ B.18 A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 248219/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 240149 din 06/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248009/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 225600 din 15/09/2021; pozitie transcrisa din CF 247830/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 211475 din 31/08/2021; pozitie transcrisa din CF 247599/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 182342 din 28/07/2021; pozitie transcrisa din CF 247410/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 166380 din 07/07/2021; pozitie transcrisa din CF 246272/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 45400 din 24/02/2021; pozitie transcrisa din CF 236591/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 165201 din 01/08/2019; pozitie transcrisa din CF 217229/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 10667 din 25/01/2019;</i>	
<b>B10</b> se notează faptul că, urmare a transferului intrapatrimonial, cota de 1/2 din imobil face parte din patrimoniul de afectatiune al lui : PFA BADEA MITITELU LIANA GABRIELA	/ B.18 A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 248219/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 240149 din 06/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248009/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 225600 din 15/09/2021; pozitie transcrisa din CF 247830/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 211475 din 31/08/2021; pozitie transcrisa din CF 247599/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 182342 din 28/07/2021; pozitie transcrisa din CF 247410/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 166380 din 07/07/2021; pozitie transcrisa din CF 246272/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 45400 din 24/02/2021; pozitie transcrisa din CF 236591/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 165201 din 01/08/2019; pozitie transcrisa din CF 217229/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 10667 din 25/01/2019;</i>	
Act Notarial nr. Promisiune Bilaterală de vânzare Cumparare aut sub nr. 525, din 11/03/2022 emis de NOTAR PUBLIC GUNESCU-TUDOR MARINELA-DANIELA;	
<b>B11</b> Se noteaza promisiunea de vanzare cumparare între promitentii vânzatori de la B10 si promitenta cumpărătoare RODALI CARGO SRL, pentru suma de 1.500.000 EURO, contractul de vanzare cumparare in	/ B.16 A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B11	<del>forma autentica urmand a se incheia cel mai tarziu la data de 15.10.2022</del> <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 248219/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 46014 din 15/03/2022;</i>	/ B.16 A1
B12	<del>se noteaza promisiunea de a constitui un drept de servitute de trecere in favoarea imobilului din cartea funciara nr. 247411 Craiova, pentru suprafata de teren pe care urmeaza a se crea o alee de acces in suprafata de 1421 mp ( formata din alee acces 239 mp + 473 mp + 584 mp + 391 mp + 456 mp) , contractul urmand a se incheia la data de 15.10.2022</del> <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 248219/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 46014 din 15/03/2022;</i>	/ B.16 A1
Act Notarial nr. Contractului de vânzare aut nr. 1296, din 05/07/2022 emis de notar public Gunescu Tudor Marinela Daniela;		
B13	Se noteaza promisiunea de a constitui un drept de servitute de trecere in favoarea imobilului inscris in CF 248978 Craiova si din CF 248979 Craiova, pentru suprafata de teren pe care urmeaza a se crea o alee de acces in suprafata de 456 mp ce face parte din 900 mp identificata cu nr cadastral 248219 inscris in prezenta CF , conform schitei anexate - Anexa 1 , contractul urmand a se incheia pana la data de 04.10.2022 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 248219/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 127165 din 06/07/2022;</i>	A1
Act Administrativ nr. referat 8364/SC, din 10/08/2022 emis de SERVICIUL CADASTRU;		
B14	<del>se notează recepția propunerii de dezmembrare(dezlipire) a imobilului din prezenta carte funciara în imobilele cu numerele cadastrale: 251845 si 251846</del> <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 248219/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 148401 din 10/08/2022;</i>	/ B.15 A1
Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE AUT SUB NR. 2535, din 17/08/2022 emis de NP Faurar Virgil Claudiu;		
B15	Se noteaza radierea propunerii de dezmembrare de sub B 14	A1
<b>185845 / 03/10/2022</b>		
Act Notarial nr. Convenție aut sub nr. 1964, din 30/09/2022 emis de NOTAR PUBLIC GUNESCU-TUDOR MARINELA-DANIELA;		
B16	se noteaza radierea promisiunii de vanzare cumparare de sub B11 si promisiunea de constituire a unui drept de servitute de trecere de sub B 12.	A1
<b>198208 / 18/10/2022</b>		
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE AUT 2129, din 13/10/2022 emis de CRETAN CARMEN MIHAELA;		
B17	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) <b>AZALIS S.R.L.</b> , CIF:14642582	A1
B18	se noteaza radierea mentiunilor de sub B5, B6, B9 si B10	A1
<b>89176 / 05/04/2023</b>		
Act Administrativ nr. referat nr 79410, din 27/03/2023 emis de SERVICIUL CADASTRU;		
B19	Se notează recepția propunerii de comasare (alipire) a imobilului din prezenta carte funciara cu imobilul din cartea funciara: 251849, rezultand imobilul cu nr. cadastral 253246	A1
<b>C. Partea III. SARCINI .</b>		
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

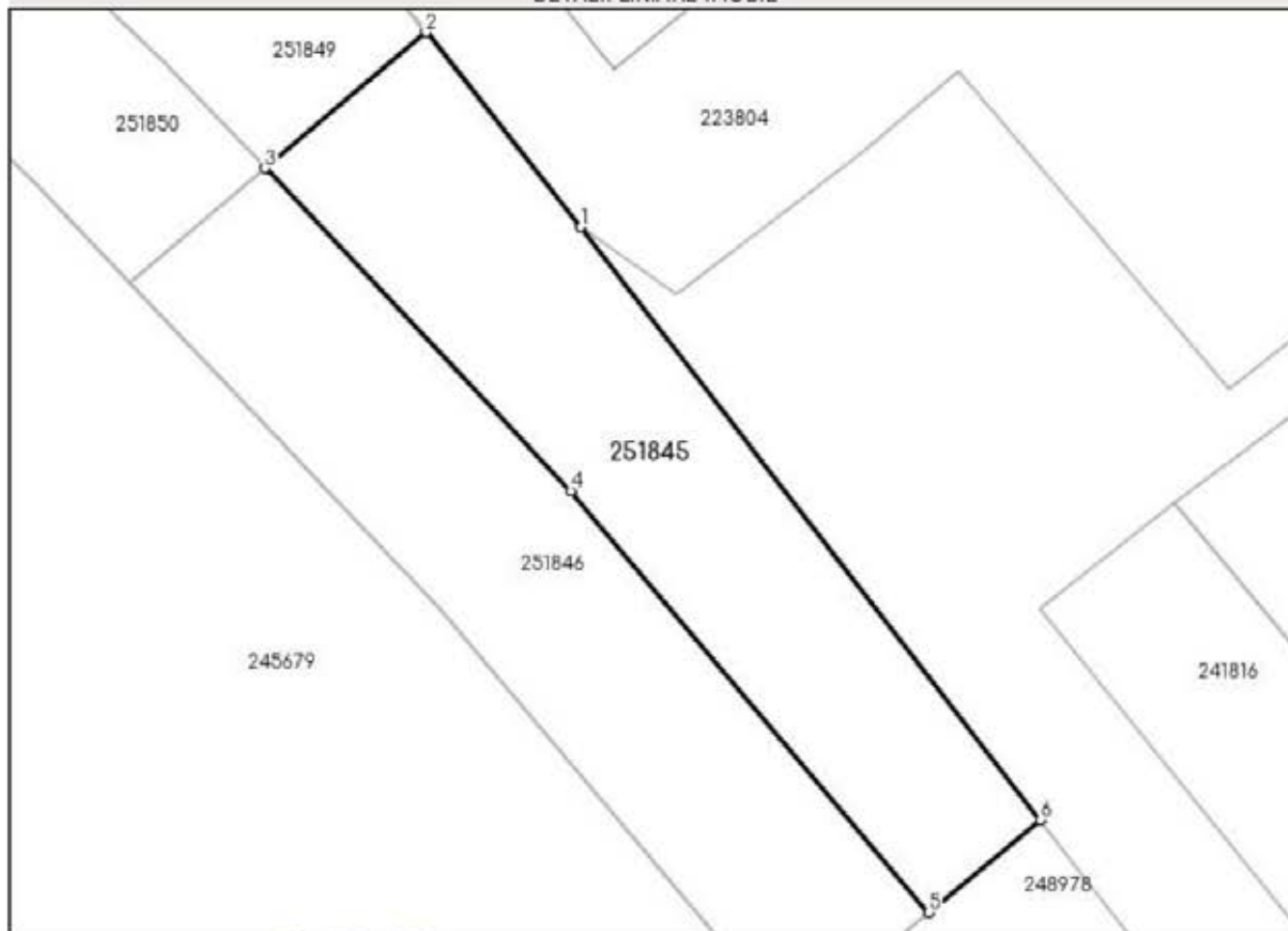
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
251845	444	

\* 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	pasune	DA	444	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.656
2	3	10.731
3	4	22.587
4	5	28.116
5	6	7.406
6	1	38.152

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

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

Neutilizabil în Circuitul  
Civil

**CARTE FUNCIARĂ NR. 251849**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 251849 Craiova

**Cartea funciară este blocată de următoarele extrase:**

Nr. / Data	Notar	Blocat până la	Înregistrări blocate
94967 / 11.04.2023	CRETAN CARMEN MIHAELA	26.04.2023 23:59:59	Toate

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

**Adresa:** Loc. Craiova, Calea Severinului, Nr. 9B, Jud. Dolj, fost Cartier Craiovită Nouă - Balta Craiovită - Amplasament 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	251849	609	Teren neîmprejmuit.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>153391 / 18/08/2022</b>	
Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE AUT SUB NR. 2534, din 17/08/2022 emis de NP Faurar Virgil Claudiu; Act Notarial nr. DECLARAȚIE AUT SUB NR. 2536, din 17/08/2022 emis de NP Faurar Virgil Claudiu; Act Notarial nr. DECLARAȚIE AUT SUB NR. 2537, din 17/08/2022 emis de NP Faurar Virgil Claudiu;	
B1 Se înființează cartea funciară 251849 a imobilului cu numărul cadastral 251849 / UAT Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 248284 înscris în cartea funciară 248284;	A1
Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE AUT . NR. 3451, din 15/10/2021 emis de NP DOINA FAURAR; Act Notarial nr. DECLARAȚIE AUT . NR. 3450, din 15/10/2021 emis de NP DOINA FAURAR; Act Notarial nr. DECLARAȚIE AUT . NR. 3449, din 15/10/2021 emis de NP DOINA FAURAR;	
B2 Se înființează cartea funciară 248284 a imobilului cu numărul cadastral 248284 / UAT Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 248218 înscris în cartea funciară 248218; <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 248284/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 250181 din 15/10/2021;</i>	A1
Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE AUT SUB NR. 3349, din 06/10/2021 emis de NP DOINA FAURAR; Act Notarial nr. DECLARAȚIE AUT NR.3301, din 01/10/2021 emis de NP DOINA FAURAR,DECLARAȚIE AUT NR. 3306/04.10.2021 NP DOINA FAURAR;	
B3 Se înființează cartea funciară 248218 a imobilului cu numărul cadastral 248218 / UAT Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 248009 înscris în cartea funciară 248009; <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 248284/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 250181 din 15/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248218/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 240149 din 06/10/2021;</i>	A1
Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE AUT SUB NR. 3045, din 15/09/2021 emis de NP DOINA FAURAR; Act Notarial nr. DECLARAȚIE AUT SUB NR. 3044, din 15/09/2021 emis de NP DOINA FAURAR; Act Notarial nr. DECLARAȚIE AUT SUB NR. 3043, din 15/09/2021 emis de NP DOINA FAURAR; Act Notarial nr. INCHEIERE NR. 202, din 20/09/2021 emis de NP DOINA FAURAR; Act Notarial nr. DECLARAȚIE AUT SUB NR. 3044, din 15/09/2021 emis de NP DOINA FAURAR; Act Notarial nr. INCHEIERE NR. 202, din 20/09/2021 emis de NP DOINA FAURAR; Act Notarial nr. DECLARAȚIE AUT SUB NR. 3043, din 15/09/2021 emis de NP DOINA FAURAR;	
B4 Se înființează cartea funciară 248009 a imobilului cu numărul cadastral 248009 / UAT Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 247830 înscris în cartea funciară 247830; <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 248284/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 250181 din 15/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248218/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 240149 din 06/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248009/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 225600 din 15/09/2021;</i>	A1
Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE AUT SUB NR. 2860, din 30/08/2021 emis de NP DOINA FAURAR; Act Notarial nr. DECLARAȚIE AUT SUB NR. 2861, din 30/08/2021 emis de NP DOINA FAURAR; Act Notarial nr. DECLARAȚIE AUT SUB NR. 2862, din 30/08/2021 emis de NP DOINA FAURAR; Act Notarial nr. DECLARAȚIE AUT SUB NR. 2862, din 30/08/2021 emis de NP DOINA FAURAR; Act Notarial nr. DECLARAȚIE AUT SUB NR.	

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2861, din 30/08/2021 emis de NP DOINA FAURAR;		
B5	Se infiinteaza cartea funciara 247830 a imobilului cu numarul cadastral 247830 / UAT Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 247599 inscris in cartea funciara 247599; <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 248284/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 250181 din 15/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248218/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 240149 din 06/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248009/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 225600 din 15/09/2021; pozitie transcrisa din CF 247830/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 211475 din 31/08/2021;</i>	A1
Act Notarial nr. Act de apilire aut nr. 2484, din 28/07/2021 emis de Florescu Maria Magdalena;		
B6	Se infiinteaza cf. 247599 a imobilului cu nr. cad. 247599/Craiova ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: -- nr.cad.246271/cf.246271; -- nr.cad.247410/cf.247410; <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 248284/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 250181 din 15/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248218/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 240149 din 06/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248009/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 225600 din 15/09/2021; pozitie transcrisa din CF 247830/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 211475 din 31/08/2021; pozitie transcrisa din CF 247599/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 182342 din 28/07/2021;</i>	A1
Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE AUT SUB NR. 675, din 24/02/2021 emis de NP DOINA FAURAR;		
B7	Se infiinteaza cartea funciara 246271 a imobilului cu numarul cadastral 246271 / UAT Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 236591 inscris in cartea funciara 236591; <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 248284/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 250181 din 15/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248218/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 240149 din 06/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248009/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 225600 din 15/09/2021; pozitie transcrisa din CF 247830/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 211475 din 31/08/2021; pozitie transcrisa din CF 247599/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 182342 din 28/07/2021; pozitie transcrisa din CF 246271/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 45400 din 24/02/2021;</i>	A1
Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE AUT, NR. 3033, din 01/08/2019 emis de Faurar Doina; Act Notarial nr. Declaratie aut. 2747, din 23/07/2019 emis de NP Andreea Elena Voicu; Act Notarial nr. NP INCHEIERE RECTIFICARE 163, din 06/08/2019 emis de Faurar Virgil Claudiu;		
B8	Se infiinteaza cartea funciara 236591 a imobilului cu numarul cadastral 236591/Craiova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 217229 inscris in cartea funciara 217229; <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 248284/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 250181 din 15/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248218/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 240149 din 06/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248009/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 225600 din 15/09/2021; pozitie transcrisa din CF 247830/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 211475 din 31/08/2021; pozitie transcrisa din CF 247599/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 182342 din 28/07/2021; pozitie transcrisa din CF 246271/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 45400 din 24/02/2021; pozitie transcrisa din CF 236591/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 165201 din 01/08/2019;</i>	A1
Act nr. CNS nr 5890/2006 emis de Primaria Craiova;		
B9	se noteaza schimbarea adresei imobilului de sub A 1 din cart Craiovită Noua, Balta Craiovită - Amplasament 2 in Calea Severinului nr 9B <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 248284/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 250181 din 15/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248218/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 240149 din 06/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248009/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 225600 din 15/09/2021; pozitie transcrisa din CF 247830/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 211475 din 31/08/2021; pozitie transcrisa din CF 247599/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 182342 din 28/07/2021; pozitie transcrisa din CF 246271/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 45400 din 24/02/2021; pozitie transcrisa din CF 236591/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 165201 din 01/08/2019; pozitie transcrisa din CF 217229/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 43075 din 10/10/2006; (provenita din conversia CF 49223)</i>	A1
Act Notarial nr. contract vanzare 90, din 14/01/2019 emis de Faurar Virgil Claudiu;		
B10	intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) <b>BADEA-MITITELU LIANA-GABRIELA</b> 2) <b>MITITELU GIGI-ADRIAN</b> <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 248284/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 250181 din 15/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248218/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 240149 din 06/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248009/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 225600 din 15/09/2021; pozitie transcrisa din CF 247830/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 211475 din 31/08/2021; pozitie transcrisa din CF 247599/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 182342 din 28/07/2021; pozitie transcrisa din CF 246271/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 45400 din 24/02/2021; pozitie transcrisa din CF 236591/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 165201 din 01/08/2019; pozitie transcrisa din CF 217229/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 10667 din 25/01/2019; pozitie transcrisa din CF 247410/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 166380 din 07/07/2021; pozitie transcrisa din CF 246272/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 45400 din 24/02/2021; pozitie transcrisa din CF 236591/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 165201 din 01/08/2019; pozitie transcrisa din CF 217229/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 10667 din 25/01/2019</i>	A1
Act Notarial nr. ACT DE ALIPIRE AUT SUB NR. 4945, din 25/11/2019 emis de NP DOINA FAURAR; Act Notarial nr. contract vanzare 90, din 14/01/2019 emis de Faurar Virgil Claudiu; Act Notarial nr. INCHEIERE DE RECTIFICARE NR. 296, din 30/12/2019 emis de NP DOINA FAURAR;		

Înscrisuri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<p>B11 se notează faptul că, urmare a transferului intrapatrimonial, cota de 1/2 din imobil face parte din patrimoniul de afecțiune al lui : PFA MITITELU GIGI ADRIAN;</p> <p><i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 248284/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 250181 din 15/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248218/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 240149 din 06/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248009/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 225600 din 15/09/2021; pozitie transcrisa din CF 247830/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 211475 din 31/08/2021; pozitie transcrisa din CF 247599/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 182342 din 28/07/2021; pozitie transcrisa din CF 246271/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 45400 din 24/02/2021; pozitie transcrisa din CF 236591/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 165201 din 01/08/2019; pozitie transcrisa din CF 217229/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 10667 din 25/01/2019;</i></p>	/ B.27 A1
<p>B12 se notează faptul că, urmare a transferului intrapatrimonial, cota de 1/2 din imobil face parte din patrimoniul de afecțiune al lui : PFA BADEA MITITELU LIANA GABRIELA</p> <p><i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 248284/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 250181 din 15/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248218/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 240149 din 06/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248009/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 225600 din 15/09/2021; pozitie transcrisa din CF 247830/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 211475 din 31/08/2021; pozitie transcrisa din CF 247599/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 182342 din 28/07/2021; pozitie transcrisa din CF 246271/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 45400 din 24/02/2021; pozitie transcrisa din CF 236591/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 165201 din 01/08/2019; pozitie transcrisa din CF 217229/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 10667 din 25/01/2019;</i></p>	/ B.27 A1
Act Administrativ nr. referat, din 03/02/2021 emis de SERVICIUL CADASTRU 1414;	
<p>B13 se notează avizarea propunerii de dezmembrare în 2 (doua) loturi sub nr. 21837 din 29.01.2021, cu urmatoarele IE nr. 246271 și 246272;</p> <p><i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 248284/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 250181 din 15/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248218/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 240149 din 06/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248009/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 225600 din 15/09/2021; pozitie transcrisa din CF 247830/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 211475 din 31/08/2021; pozitie transcrisa din CF 247599/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 182342 din 28/07/2021; pozitie transcrisa din CF 246271/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 45400 din 24/02/2021; pozitie transcrisa din CF 236591/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 26452 din 04/02/2021;</i></p>	A1
Act Notarial nr. ACT DE ALIPIRE AUT SUB NR. 4945, din 25/11/2019 emis de NP DOINA FAURAR; Act Notarial nr. contract vanzare 90, din 14/01/2019 emis de Faurar Virgil Claudiu; Act Notarial nr. INCHEIERE DE RECTIFICARE NR. 296, din 30/12/2019 emis de NP DOINA FAURAR;	
<p>B14 se notează faptul că, urmare a transferului intrapatrimonial, cota de 1/2 din imobil face parte din patrimoniul de afecțiune al lui : PFA MITITELU GIGI ADRIAN;</p> <p><i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 248284/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 250181 din 15/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248218/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 240149 din 06/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248009/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 225600 din 15/09/2021; pozitie transcrisa din CF 247830/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 211475 din 31/08/2021; pozitie transcrisa din CF 247599/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 182342 din 28/07/2021; pozitie transcrisa din CF 247410/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 166380 din 07/07/2021; pozitie transcrisa din CF 246272/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 45400 din 24/02/2021; pozitie transcrisa din CF 236591/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 165201 din 01/08/2019; pozitie transcrisa din CF 217229/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 10667 din 25/01/2019;</i></p>	/ B.27 A1
<p>B15 se notează faptul că, urmare a transferului intrapatrimonial, cota de 1/2 din imobil face parte din patrimoniul de afecțiune al lui : PFA BADEA MITITELU LIANA GABRIELA</p> <p><i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 248284/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 250181 din 15/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248218/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 240149 din 06/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248009/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 225600 din 15/09/2021; pozitie transcrisa din CF 247830/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 211475 din 31/08/2021; pozitie transcrisa din CF 247599/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 182342 din 28/07/2021; pozitie transcrisa din CF 247410/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 166380 din 07/07/2021; pozitie transcrisa din CF 246272/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 45400 din 24/02/2021; pozitie transcrisa din CF 236591/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 165201 din 01/08/2019; pozitie transcrisa din CF 217229/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 10667 din 25/01/2019;</i></p>	/ B.27 A1
Act nr. CNS nr 5890/2006 emis de Primaria Craiova;	
<p>B16 se notează schimbarea adresei imobilului de sub A 1 din cart Craiovită Nouă, Balta Craiovită - Amplasament 2 in Calea Severinului nr 9B</p> <p><i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 248284/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 250181 din 15/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248218/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 240149 din 06/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248009/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 225600 din 15/09/2021; pozitie transcrisa din CF 247830/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 211475 din 31/08/2021; pozitie transcrisa din CF 247599/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 182342 din 28/07/2021; pozitie transcrisa din CF 246271/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 45400 din 24/02/2021; pozitie transcrisa din CF 236591/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 165201 din 01/08/2019; pozitie transcrisa din CF 217229/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 43075 din 10/10/2006; (provenita din conversia CF 49223)</i></p>	A1
Act Notarial nr. contract vanzare 90, din 14/01/2019 emis de Faurar Virgil Claudiu;	
<p>B17 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1</p> <p>1) <b>BADEA MITITELU LIANA GABRIELA</b> 2) <b>MITITELU GIGI ADRIAN</b></p>	A1



Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<p>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 248284/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 250181 din 15/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248218/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 240149 din 06/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248009/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 225600 din 15/09/2021; pozitie transcrisa din CF 247830/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 211475 din 31/08/2021; pozitie transcrisa din CF 247599/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 182342 din 28/07/2021; pozitie transcrisa din CF 246271/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 45400 din 24/02/2021; pozitie transcrisa din CF 236591/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 165201 din 01/08/2019; pozitie transcrisa din CF 217229/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 10667 din 25/01/2019</p>	
<p>Act Notarial nr. ACT DE ALIPIRE AUT SUB NR. 4945, din 25/11/2019 emis de NP DOINA FAURAR; Act Notarial nr. contract vanzare 90, din 14/01/2019 emis de Faurar Virgil Claudiu; Act Notarial nr. INCHEIERE DE RECTIFICARE NR. 296, din 30/12/2019 emis de NP DOINA FAURAR;</p>	
<p>B18 se notează faptul că, urmare a transferului intrapatrimonial, cota de 1/2 din imobil face parte din patrimoniul de afectatiune al lui : PFA MITITELU GIGI ADRIAN;</p> <p>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 248284/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 250181 din 15/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248218/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 240149 din 06/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248009/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 225600 din 15/09/2021; pozitie transcrisa din CF 247830/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 211475 din 31/08/2021; pozitie transcrisa din CF 247599/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 182342 din 28/07/2021; pozitie transcrisa din CF 246271/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 45400 din 24/02/2021; pozitie transcrisa din CF 236591/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 165201 din 01/08/2019; pozitie transcrisa din CF 217229/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 10667 din 25/01/2019;</p>	/ B.27 A1
<p>B19 se notează faptul că, urmare a transferului intrapatrimonial, cota de 1/2 din imobil face parte din patrimoniul de afectatiune al lui : PFA BADEA MITITELU LIANA GABRIELA</p> <p>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 248284/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 250181 din 15/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248218/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 240149 din 06/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248009/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 225600 din 15/09/2021; pozitie transcrisa din CF 247830/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 211475 din 31/08/2021; pozitie transcrisa din CF 247599/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 182342 din 28/07/2021; pozitie transcrisa din CF 246271/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 45400 din 24/02/2021; pozitie transcrisa din CF 236591/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 165201 din 01/08/2019; pozitie transcrisa din CF 217229/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 10667 din 25/01/2019;</p>	/ B.27 A1
<p>Act Administrativ nr. referat, din 03/02/2021 emis de SERVICIUL CADASTRU 1414;</p>	
<p>B20 se notează avizarea propunerii de dezmembrare în 2 (doua) loturi sub nr. 21837 din 29.01.2021, cu urmatoarele IE nr. 246271 și 246272;</p> <p>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 248284/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 250181 din 15/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248218/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 240149 din 06/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248009/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 225600 din 15/09/2021; pozitie transcrisa din CF 247830/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 211475 din 31/08/2021; pozitie transcrisa din CF 247599/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 182342 din 28/07/2021; pozitie transcrisa din CF 246271/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 45400 din 24/02/2021; pozitie transcrisa din CF 236591/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 26452 din 04/02/2021;</p>	A1
<p>Act Notarial nr. ACT DE ALIPIRE AUT SUB NR. 4945, din 25/11/2019 emis de NP DOINA FAURAR; Act Notarial nr. contract vanzare 90, din 14/01/2019 emis de Faurar Virgil Claudiu; Act Notarial nr. INCHEIERE DE RECTIFICARE NR. 296, din 30/12/2019 emis de NP DOINA FAURAR;</p>	
<p>B21 se notează faptul că, urmare a transferului intrapatrimonial, cota de 1/2 din imobil face parte din patrimoniul de afectatiune al lui : PFA MITITELU GIGI ADRIAN;</p> <p>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 248284/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 250181 din 15/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248218/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 240149 din 06/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248009/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 225600 din 15/09/2021; pozitie transcrisa din CF 247830/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 211475 din 31/08/2021; pozitie transcrisa din CF 247599/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 182342 din 28/07/2021; pozitie transcrisa din CF 247410/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 166380 din 07/07/2021; pozitie transcrisa din CF 246272/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 45400 din 24/02/2021; pozitie transcrisa din CF 236591/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 165201 din 01/08/2019; pozitie transcrisa din CF 217229/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 10667 din 25/01/2019;</p>	/ B.27 A1
<p>B22 se notează faptul că, urmare a transferului intrapatrimonial, cota de 1/2 din imobil face parte din patrimoniul de afectatiune al lui : PFA BADEA MITITELU LIANA GABRIELA</p> <p>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 248284/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 250181 din 15/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248218/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 240149 din 06/10/2021; pozitie transcrisa din CF 248009/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 225600 din 15/09/2021; pozitie transcrisa din CF 247830/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 211475 din 31/08/2021; pozitie transcrisa din CF 247599/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 182342 din 28/07/2021; pozitie transcrisa din CF 247410/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 166380 din 07/07/2021; pozitie transcrisa din CF 246272/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 45400 din 24/02/2021; pozitie transcrisa din CF 236591/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 165201 din 01/08/2019; pozitie transcrisa din CF 217229/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 10667 din 25/01/2019;</p>	/ B.27 A1
<p>Act Notarial nr. promisiune bilaterala de vanzare cumparare aut sub nr. 525, din 11/03/2022 emis de NOTAR PUBLIC GUNESCU-TUDOR MARINELA-DANIELA;</p>	
<p>B23 se noteaza promisiunea bilaterala de vanzare cumparare asupra imobilului de sub A 1 intre promitentii vanzatori Mititelu Gigi Adrian;</p>	/ B.25 A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B23	<del>Badea Mititelu Liana Gabriela și promitentul cumparator Rodali Cargo SRL, pentru suma de 1.500.000. Euro, perfectarea contractului de vânzare cumparare se va face până la data de 30.04.2022</del> <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 248284/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 45946 din 15/03/2022;</i>	/ B.25 A1
Act Notarial nr. Promisiune Bilaterală de vânzare Cumparare aut sub nr. 525, din 11/03/2022 emis de NOTAR PUBLIC GUNESCU-TUDOR MARINELA-DANIELA;		
B24	<del>se noteaza promisiunea de a constitui un drept de servitute de trecere in favoarea imobilului din cartea funciara nr. 247411 Craiova, pentru suprafata de teren pe care urmeaza a se crea o alee de acces in suprafata de 2143 mp ( formata din alee acces 239 mp +473 mp +584 mp +391 mp+456 mp) asupra A.1 contractul urmand a se incheia la data de 15.10.2022</del> <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 248284/Craiova, inscrisa prin incheierea nr. 51686 din 23/03/2022;</i>	/ B.25 A1
<b>185833 / 03/10/2022</b>		
Act Notarial nr. Convenție aut sub nr. 1964, din 30/09/2022 emis de NOTAR PUBLIC GUNESCU-TUDOR MARINELA-DANIELA;		
B25	se noteaza radierea promisiunii de vanzare cumparare de sub B23 si promisiunea de a constitui un drept de servitute de trecere de sub B24	A1
<b>198876 / 19/10/2022</b>		
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE AUT 2129, din 13/10/2022 emis de CRETAN CARMEN MIHAELA;		
B26	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) <b>AZALIS S.R.L.</b> , CIF:14642582	A1
B27	se noteaza radierea mentiunilor de sub B11, B12, B14, B15, B18, B19, B21, B22	A1
<b>89176 / 05/04/2023</b>		
Act Administrativ nr. referat nr 79410, din 27/03/2023 emis de SERVICIUL CADASTRU;		
B28	Se notează recepția propunerii de comasare (alipire) a imobilului din prezenta carte funciara cu imobilul din cartea funciara: 251845, rezultand imobilul cu nr. cadastral 253246	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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

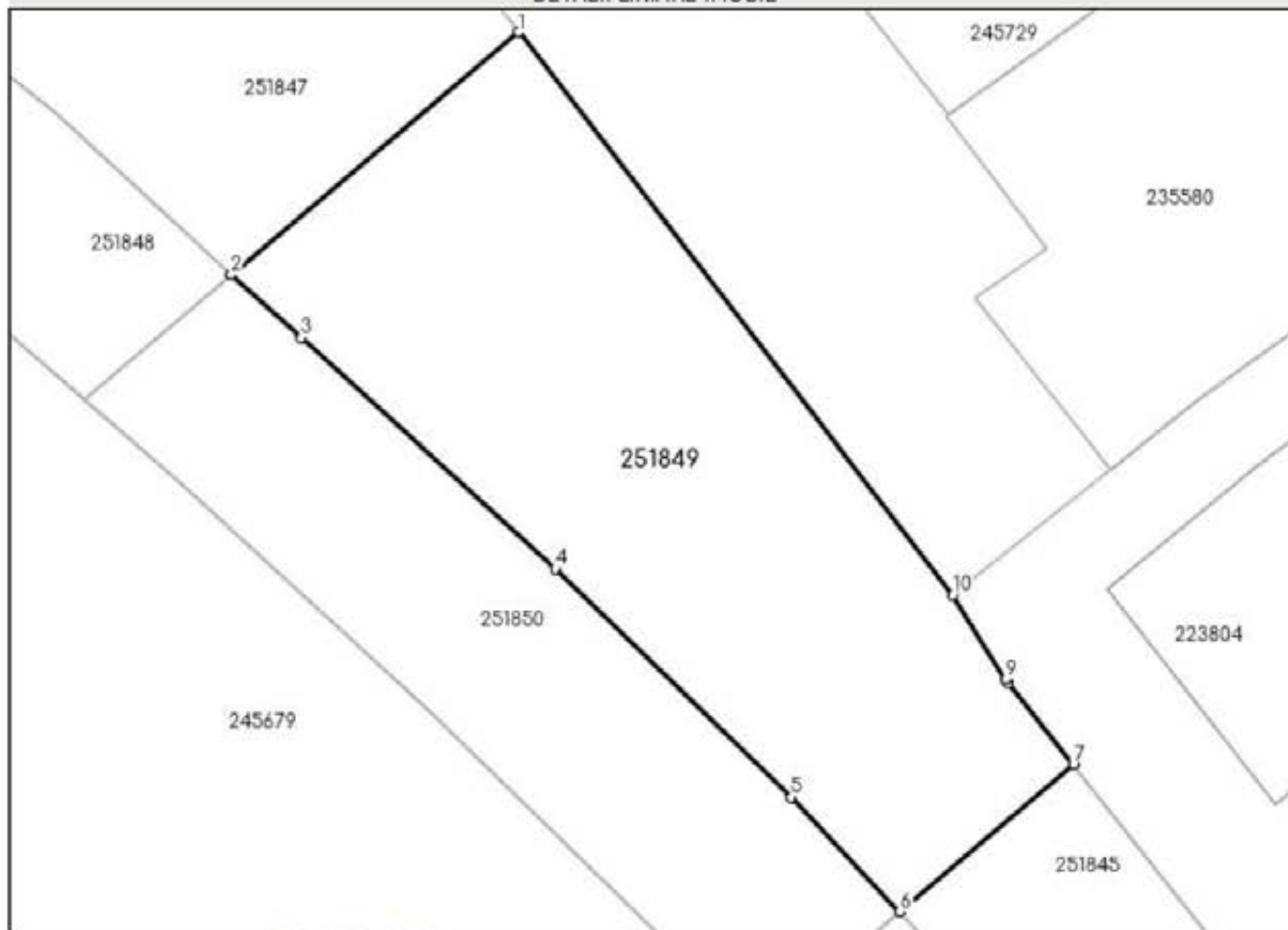
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
251849	609	

\* 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	pasune	DA	609	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	17.755
2	3	4.442
3	4	16.187
4	5	15.512
5	6	7.461
6	7	10.731

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	4.908
8	9	0.226
9	10	4.708
10	1	33.583

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

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

Neutilizabil în Circuitul  
Civil

**Plan de amplasament si delimitare a imobilului**  
**Scara 1:500**  
**(intravilan)**

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobil
223804 251850		Mun. Craiova, Calea Severinului, nr. 45, 47, jud.Dolj( fost nr. 9D, fost str.Toporasi nr. 37A)
235580 251845		
251849 251846		
Cartea Funciara nr.		UAT CRAIOVA



**LEGENDA**

- Limita proprietate cadastru -Eterra 3
- Limita propusa - actualizare
- Suprafete ocupate de Azalis SRL

Executant: SC TOPGES PROIECT SRL

Semnatura si stampila

Data: 04.2023















