MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

PROIECT

HOTĂRÂREA NR. ___

privind însuşirea raportului de evaluare având ca obiect preţul de pornire al negocierii preţului de achiziţie a terenului situat în municipiul Craiova, str.Olteţ, nr.7A

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în şedinţa ordinară din data de 23.02.2023;

Având în vedere referatul de aprobare nr.44754/2023, raportul nr.45520/2023 al Direcţiei Patrimoniu și raportul de avizare nr.50605/2023 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune însuşirea raportului de evaluare având ca obiect preţul de pornire al negocierii preţului de achiziţie a terenului situat în municipiul Craiova, str.Olteţ, nr.7A;

În conformitate cu prevederile art.1650 din Codul Civil;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.562/2022 referitoare la cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului-teren situat în str. Olteţ, nr.7A;

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 Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. (1) Se aprobă însuşirea raportului de evaluare având ca obiect preţul de pornire al negocierii preţului de achiziţie a terenului în suprafaţă de 432 mp., înscris în Cartea funciară nr.227962 a localităţii Craiova, situat în municipiul Craiova, str.Olteţ, nr.7A, în cuantum de 783.002 lei, echivalent a 159.199 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 Administraţie Publică Locală şi Direcţia Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIŢIATOR,
PRIMAR,
Lia-Olguța VASILESCU

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

Municipiul Craiova
Primăria Municipiului Craiova
Direcţia Patrimoniu
Serviciul Patrimoniu
Nr. 44754/06.02.2023

Referat de aprobare
la proiectul de hotărâre privind însuşirea raportului de evaluare ce stabileşte preţul de pornire al negocierii imobilului teren, în suprafață de 432 mp., situat în municipiul Craiova, str.Olteţ, nr.7A, înscris în Cartea Funciară nr.227962 Craiova, în vederea achiziţionării acestuia de către Municipiul Craiova

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.562/27.10.2022, Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat la art.1, cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului teren, în suprafață de 432 mp, situat în municipiul Craiova, str. Olteţ nr.7A, înscris în Cartea Funciară nr.227962 Craiova, identificat conform planului de amplasament și delimitare și a planului de încadrare în zonă, prevăzute în anexele nr.1 și 2 care fac parte integrantă din această hotărâre.

Potrivit art.2, preţul de pornire al negocierii preţului de achiziţie se stabileşte pe baza raportului de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere Acordul cadru nr. 84471/04.05.2022, ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova” şi Contractul subsecvent nr.141155/2022, în conformitate cu cerinţele caietului de sarcini şi cu obligaţiile asumate în contract, s-a procedat la estimarea valorii de piaţă a terenului mai sus menţionat, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor HCL nr.562/27.10.2022.

Urmare a celor menţionate mai sus şi potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.562/2022, în temeiul art.108, art.129 alin.2, lit c) și alin.6 lit. b), art. 139, alin.1 și alin.2, din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, considerăm necesară şi oportună iniţierea, dezbaterea, analizarea şi aprobarea unui proiect de hotărâre privind însuşirea raportului de evaluare ce stabileşte preţul de pornire al negocierii preţului de achiziţie a terenului situat în Craiova, str. Olteţ nr.7A în vederea achiziţionării acestuia de către Municipiul Craiova.

PRIMAR,
Lia-Olguţa Vasilescu

Director executiv,
Cristian-Ionuţ Gâlea

Șef serviciu,
Mitucă Cosmin-Lucian

Municipiul Craiova
Primăria Municipiului Craiova **Avizat,**
Direcţia Patrimoniu **Viceprimar,**
Serviciul Patrimoniu **Aurelia Filip**
Nr.45520/06.02.2023

RAPORT
la proiectul de hotărâre privind însuşirea raportului de evaluare ce stabileşte preţul de pornire al negocierii imobilului teren, în suprafață de 432 mp., situat în municipiul Craiova, str.Olteţ, nr.7A, înscris în Cartea Funciară nr.227962 Craiova, în vederea achiziţionării acestuia de către Municipiul Craiova

Prin referatul de aprobare al prezentului proiect de hotărâre iniţiat de Primarul Municipiului Craiova, în temeiul art.108, art.129 alin.2 lit.(c) şi alin.6 lit.(b), art.139 alin.1 şi alin.2 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, se propune de către Direcţia Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu un proiect de hotărâre privind însuşirea raportului de evaluare ce stabileşte preţul de pornire a negocierii preţului de achiziţie a terenului în suprafaţă de 432 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 227962 a localităţii Craiova, situat în municipiul Craiova, str. Olteţ nr.7A.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.562/27.10.2022 s-a aprobat la art.1 achiziţionarea (cumpărarea) terenului în suprafaţă de432 mp, înscris în Cartea funciară nr.227962 a localităţii Craiova, situat în Craiova, str. Olteţ nr.7A, teren identificat conform planului de amplasament şi delimitare şi a planului de încadrare în zonă, prevăzute în anexele 1 şi 2 ale acestei hotărâri.

Conform art.2 al aceleiași hotărâri, preţul de pornire al negocierii se stabileşte pe baza unui raport de evaluare, care va fi supus spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere Contractul de achiziție publică de servicii nr.103299/2022, pentru prestarea de servicii de evaluare bunuri mobile şi imobile, în conformitate cu cerinţele caietului de sarcini şi cu obligaţiile asumate în contract, autoritatea locală a solicitat prin nota de comandă nr.189081/2022, evaluarea pentru stabilirea prețului de achiziţie a terenului menţionat anterior. Raportul de evaluare, înregistrat sub nr. 213832/07.12.2022, este identificat în anexă la prezentul raport.

În cadrul raportului de evaluare, în urma analizelor şi calculelor efectuate, s-a obţinut următoarea valoare: 783.002 lei, echivalentul a 159.199 euro (368,52 euro/mp). Valorile nu includ TVA.

Conversia lei/euro a fost făcută la cursul de referință BNR de 4,9184 lei/euro, curs valutar din 02.12.2022, data efectivă la care a fost inspectat imobilul şi făcută evaluarea.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor din Romania, ANEVAR ediția 2022, conform SEV 100- Cadru general, SEV 101- Termenii de referință ai evaluării, SEV 102-Implementare, SEV 103-Raportare, SEV 104- Tipuri ale valorii, SEV 230- Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 232, SEV 233, SEV 300, Ghidul metodologic de evaluare GME 500, GME 530, GME 630- Evaluarea bunurilor imobile și întrunește toate condițiile de formă și fond.

Faţă de cele prezentate, potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.562/2022, în conformitate cu referatul de aprobare nr. 44754/06.02.2023, cu prevederile art.154 alin.(1) din Ordonanța de urgență nr.57/2019, cu art.1650 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 din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- însuşirea raportului de evaluare având ca obiect preţul de pornire al negocierii preţului de achiziţie a terenului în suprafaţă de 432 mp, înscris în Cartea funciară nr. 227962 a localităţii Craiova, situat în municipiul Craiova, str.Olteţ nr.7A, în cuantum de 783.002 lei, echivalent a 159.199 euro (valorile nu includ TVA) conform anexei la prezentul raport.

Director Executiv,
Cristian Ionuț Gâlea
Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului
Data:
Semnătura:

Șef Serviciu,
Lucian Cosmin Mitucă
Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului
Data:
Semnătura:

Întocmit,
Insp.Florentina Gavrilescu
Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea, realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial
Data:
Semnătura:

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ
Nr. 50605/09.02.2023

RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referatul nr.44754/2023, Raportul nr.45520/09.02.2023 al Directiei Patrimoniu;
- In conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.562/2022, prevederile art.154 alin.(1) din Ordonanța de urgență nr.57/2019, cu art.1650 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 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:

- însuşirea raportului de evaluare având ca obiect preţul de pornire al negocierii preţului de achiziţie a terenului în suprafaţă de 432 mp, înscris în Cartea funciară nr. 227962 a localităţii Craiova, situat în municipiul Craiova, str.Olteţ nr.7A, în cuantum de 783.002 lei, echivalent a 159.199 euro (valorile nu includ TVA) conform anexei la prezentul raport.

Director Executiv,
Ovidiu Mischianu
Îmi asum responsal itatea
si legalitatea in soli nscrisului
Semnat

Intocmit,
Cons.jur.Nicoleta Bedelici
Imi asum responsabilitatea privind legalitatea actului

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

Nr. raport	20221120505	din	05.12.2022

Nota de comanda	189081	din	27.10.2022

PRIMĂRIA MUNICIPIUL CRAIOVA
COPIE C.I.C-12
Nr. 213832
Ziua 07 Luna 12 Anul 2022

RAPORT DE EVALUARE
- PROPRIETATE IMOBILIARA –

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



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

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

persoana fizica GUNESCU TUDOR MARILENA DANIELA

PROPRPIETAR: Persoana fizica GUNESCU TUDOR MARILENA DANIELA

Evaluator membru corporatist ANEVAR
Autorizatie ANEVAR nr. 10737

-2022-

SCRISOARE DE INAINTARE

Catre:

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de Comanda nr. 189081 din 27.10.2022, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitarilor mentionate in Nota de comanda ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 05.12.2022.

Etapele parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

- Colectarea documentelor şi deschiderea dosarului de lucru;
- Inspecţia imobilului;
- Redactarea raportului de evaluare.

Independenţa Evaluatorului (Consultantului) constă în desfăşurarea activităţii pe baza cunoştinţelor şi abilităţilor profesionale şi emiterea opiniei asupra valorii pe baza propriei convingeri, fără niciun fel de influenţă sau constrângere din partea altei persoane, indiferent de relaţia comercială a acesteia cu Evaluatorul.

Prezentul raport de evaluare se referă la *imobilul - teren (intravilan curti constructii), in suprafata de 432 mp, identificat cu nr. cad. 15404, inscris in cartea funciara nr. 227962 UAT Craiova, situat in Municipiul Craiova, str. Oltet, nr. 7A, judetul Dolj.*

De asemenea, sunt câteva aspecte pe care le considerăm importante de a fi menţionate încă de la începutul parcurgerii raportului de evaluare deoarece acestea evidenţiază şi clarifică modul prin care am aplicat raţionamentul profesional şi obţinut rezultatul prezentat în conţinutul acestuia:

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

Evaluarea a fost facută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediţia 2022, care încorporează Standardele Internaţionale de Evaluare ediţia 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR şi a legislaţiei în vigoare.

Inspectia s-a efectuat in prezenta reprezentantului beneficiarului.

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

Valoarea de piata estimată in vederea cumpararii, obţinută prin metoda comparaţiilor directe, este:

783.002 lei, echivalent a 159.199 euro

(1.812,50 lei/mp, echivalent a 368,52 euro/mp)

Cu consideraţie,
Mihail Dumitru Blana

CUPRINS

	SINTEZA EVALUARII	**4**
	CERTIFICAREA EVALUATORULUI	**6**
1	**TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII**	**8**
1.1.	**EVALUATOR**	**8**
1.2.	**CLIENT**	**8**
1.3.	**UTILIZATORI DESEMNATI**	**8**
1.4.	**PROPRIETAR**	**8**
1.5.	**COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECTIEI SI EVALUARII**	**8**
1.6.	**IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUPUSE EVALUARII**	**8**
1.7.	**SCOPUL EVALUARII**	**9**
1.8.	**TIPUL VALORII ESTIMATE SI METODOLOGIA EVALUARII**	**9**
1.9.	**DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII**	**9**
1.9.1.	*Etapele parcurse în procesul de documentare*	*9*
1.9.2.	*Documente de proprietate analizate*	*10*
1.9.3.	*Declararea conformitatii cu Standardele de evaluare şi legislaţia în viguare*	*10*
1.9.4.	*Legislaţie specifică aplicabilă scopului evaluării şi a tipului de valoare utilizat*	*10*
1.9.5.	*Restricţii/limitări ale procesului de documentare*	*10*
1.10.	**SURSELE DE INFORMARE**	**11**
1.10.1	*Informaţii preluate din literatura de specialitate*	*11*
1.10.2.	*Informatii din piaţa imobiliară*	*11*
1.10.3.	*Alte surse de informaţii verificate*	*11*
1.11.	**IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE**	**12**
1.11.1	*Ipoteze*	*12*
1.11.2.	*Ipoteze speciale*	*13*
1.12.	**RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE**	**13**
1.13.	**DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE**	**13**
2	**PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE IN EVALUARE**	**14**
2.1.	**DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE EVALUATE**	14
2.1.1.	*Identificarea proprietatii imobiliare evaluata*	*14*
2.1.2.	*Descrierea juridica*	*15*
2.1.3.	*Sarcini*	*15*
2.1.4.	*Descrierea proprietatii*	*15*
3	**ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STIUDIU DE VANABILITATE**	17
3.1.	**DEFINIREA PIETEI SPECIFICE**	**17**
3.2.	**CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE**	**17**
3.3.	**OFERTA COMPETITIVA**	**18**
3.4.	**CEREREA SOLVABILA**	**19**
3.5.	**CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE**	**19**
4	**EVALUAREA PROPRIUZISA**	**20**
4.1.	**CEA MAI BUNA UTILIZARE**	20
4.2.	**METODOLOGIA DE EVALUARE**	21
4.2.1.	*Metoda comparatiilor directe pentru estimarea valorii de piata a terenului*	*21*
5	**ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**	**23**
	ANEXE	**24**

SINTEZA EVALUARII

Evaluator	BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, judetul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerţului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru
Client	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214
Utilizatori desemnati	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, si persoana fizica GUNESCU TUDOR MARILENA DANIELA
Proprietar	Persoana fizica GUNESCU TUDOR MARILENA DANIELA
Comanda/contract	Nota de comanda nr. 189081 din data de 27.10.2022
Data raportului	05.12.2022
Data inspectiei	Inspectia s-a realizat in data de 02.12.2022, in prezenta utilizatorului desemnat
Data evaluarii	02.12.2022
Curs BNR valabil la data evaluarii, 02.12.2022	1 Euro = 4,9184 lei
Identificarea proprietatii imobiliare supuse evaluarii	Teren intravilan curti constructii
Suprafete, nr. cadastral, carte funciara	432 mp, identificat cu nr. cad. 15404, inscris in cartea funciara nr. 227962 UAT Craiova
Adresa proprietatii	Municipiul Craiova, str. Oltet, nr. 7A, judetul Dolj
Utilizare existenta	Spatiu verde si parcare auto neamenajata
Scopul evaluarii	Estimarea valorii de piata a proprietatii identificate, in vederea cumpararii terenului de catre MUNICIPIUL CRAIOVA, pentru amenajarea unor spatii suplimentare de spatii de parcare sau spatiu verde in folosul populatiei rezidente in zona
Tipul valorii estimate	Valoarea estimată este valorea de piata a imobilului stabilita in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022. Previziunile şi estimările conţinute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piaţă, existente în perioada septembrie - noiembrie 2022, pe factorii anticipaţi ai cererii şi ofertei pe termen scurt, aceste previziuni putându-se schimba în funcţie de condiţiile viitoare.

	Evaluarea a fost facută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022, care încorporează Standardele Internaţionale de Evaluare ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR şi a legislaţiei în vigoare. Definiţia valorii de piaţă, dată de Comitetul Internaţional pentru Standarde de Evaluare (IVSC) în IVS- Cadrul general, care face obiectul Standardelor Internaţionale de Evaluare 2013, este: ***„Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în părțile au acționat fiecare în cunostiința de cauză, prudent și fără constrângere”***. Estimarea valorii de piata a terenului este detaliata în anexele prezentului raport
Observatii speciale	Suprafetele sunt luate din extrasul de carte funciara si documentele puse la dispozitie. In urma adresei nr. 96863 din 24.05.2022, intocmita de DIRECTIA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI. SERVICIUL DE URBANISM SI NOMENCLATURA STRADALA, prin care se comunica ca actualul proprietar a solicitat un certificat de urbanism pentru *construire locuinta unifamiliala si imprejmuire teren.* Directia de Urbanism a comunicat *“faptul ca in urma identificarii in teren a amplasamentului ce a facut obiectul solicitarii, s-a constatat ca acesta este impropriu construirii, o astfel de investitie putand genera situatii de disconfort locatarilor din zona si blocaje in trafic”*. De asemenea, in urma aceeasi adrese, Directia de Urbanism a propus *“posibilitatea evaluarii in vederea achizitionarii acestui teren, acesta fiind pretabil pentru amenajare spatii suplimentare de parcare sau spatiu verde in folosul populatiei rezidente in zona”* In Certificatului de Urbanism nr. 193935 din 14.11.2022, pus la dispozitie de client, se mentioneaza urmatoarele: 1. *Regimul economic:* - Folosinta actuala a terenului – curti constructii - Destinatia dupa P.U.Z. - zona centrala si istorica, rezidentiala, regim continuu, fara caracter de reprezentare si partial spatiu verde public care se mentine si reamenajeaza 2. *Regimul tehnic:* - Terenul este construibil in conditiile mentioante la pct.3 al prezentului certificat de urbanism In urma inspectiei s-a constatat ca terenul se afla invecinat: la est cu parcare betonata; la vest propr. privata-constructii si teren; la nord cu parcare betonata la sud cu spatiu verde.
Metode de evaluare **Valori rezultate**	Metoda comparatiilor directe **783.002 lei, echivalent a 159.199 euro** **(1.812,50 lei/mp, echivalent a 368,52 euro/mp)**

LI CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezenta, în limita cunostinţelor si informaţiilor deţinute sau care ne-au fost puse la dispoziţie, şi sub aceasta rezervă, certificăm următoarele:

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

Afirmaţiile proprii ce au fost prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevarate şi corecte; acestea se bazează într-o anumită măsură pe informaţiile primite de la dvs./beneficiar/client sau terte părţi implicate în cadrul activităţii de evaluare, de aceea noi am presupus ca informaţiile prezentate nouă de către aceştia au fost de asemenea adevarate, corecte şi complete; dacă astfel de informaţii se dovedesc altfel, evaluarea poate fi afectată;

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

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legatură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori ce ar putea reieşi din evaluarea noastră care să favorizeze clientul sau legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului ăn funcţie de opinia curenta.

Certificăm faptul că deţinem cunostintele, informaţiile necesare şi experienţa relevantă în practică specifică evaluarii proprietăţii în cauza pentru a indeplini misiunea în mod competent.

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

În vederea realizării raportului de evaluare s-a respectat codul de etică al profesiei şi cerinţele formulate de legislaţia1 în vigoare care reglementează activitatea de evaluare în România.

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

- Raportul de evaluare corespunde cerinţelor prevăzute în Standardele de Evaluare a Bunurilor ed. 2022;
- Cu excepţia persoanelor care au semnat mai jos prezenta declaraţie nu s-a primit asistenţă profesionala din partea unor terţi;
- Rezultatele estimate în cadrul prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii unei anumite valori;
- Nu există interese anterioare, prezente sau viitoare în privinţa proprietăţii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare;
- Nu există un interes privind parţile implicate în prezenta misiune emisiune de evaluare;
- Afirmaţiile, analizele, opiniile şi concluziile prezentate în cadrul raportului de evaluare sunt adevărate şi corecte, şi reprezintă opiniile şi concluziile personale ale semnatarilor,

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietații

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. EVALUATOR

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, judetul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerţului 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, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

1.3. UTILIZATORI DESEMNATI

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

persoana fizica GUNESCU TUDOR MARILENA DANIELA

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETAR

Persoana fizica GUNESCU TUDOR MARILENA DANIELA

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

Comanda/contract : Nota de comanda nr. 189081 din data de 27.10.2022

Data raportului: 05.12.2022 ;

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

Data evaluarii: 02.12.2022;

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

1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUPUSE EVALUARII

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

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

Utilizarea actuala: Spatiu verde si spatii de parcare, (conform observatiilor de rezultate in urma inspectiei

1.7. SCOPUL EVALUARII

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul *estimarii valorii de piata a proprietatii identificate, in vederea cumpararii terenului de catre MUNICIPIUL CRAIOVA, pentru amenajarea unor spatii suplimentare de spatii de parcare sau spatiu verde in folosul populatiei rezidente in zona.*

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

1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE SI METODOLOGIA EVALUARII

Valoarea estimată este valorea de piata a imobilului stabilita in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022.

Previziunile şi estimările conţinute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piaţă, existente în perioada septembrie – noiembrie 2022, pe factorii anticipaţi ai cererii şi ofertei pe termen scurt, aceste previziuni putându-se schimba în funcţie de condiţiile viitoare.

Evaluarea a fost facută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022, care încorporează Standardele Internaţionale de Evaluare ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR şi a legislaţiei în vigoare.

Definiţia valorii de piaţă, dată de Comitetul Internaţional pentru Standarde de Evaluare (IVSC) în IVS- Cadrul general, care face obiectul Standardelor Internaţionale de Evaluare 2013, este:

„Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în părţile au acţionat fiecare în cunostiinţa de cauză, prudent şi fără constrângere”.

Pentru estimarea valorii de piata s-a utilizat metoda comparatiilor directe, recunoscuta de Snadnardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022.

Estimarea valorii de piata a terenului este detaliata în anexele prezentului raport

1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII

1.9.1. Etapele parcurse în procesul de documentare

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

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

- Nota de Comanda nr. 189081 din 27.10.2022;
- Hotarire Consiliuliul Local al Municipiului Craiova nr. 562 din 27.10.2022;
- Referat aprobare nr. 175423 din 06.10.2022, al Directiei Patrimoniu;
- Raport nr. 175452 din 06.10.2022, al Directiei Patrimoniu;
- Anexa nr. 1 Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- Anexa nr. 2 Plan de incadrare in zona;
- Raport de avizare nr. 178210 din 11.10.2022 al Directiei Juridice, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ;
- Contract de vanzare-cumparare, incheiere autentificare nr. 666 din 18.09.2003;
- Incheiere nr. 47093 din 03.04.2017;
- - Extras de carte funciara pentru informare nr. 227962, numar cerere 111976 din 16.06.2022;
- Adresa nr. 96863 din 24.05.2022, intocmita de DIRECTIA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI. SERVICIUL DE URBANISM SI NOMENCLATURA STRADALA;
- Adresa proprietari nr. 112216 din 20.06.2022;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 227962, numar cerere 219841 din 04.11.2022;
- Certificat de urbanism nr. 193935 din 14.11.2022, emis in scopul de informare urbanistica.

1.9.3. Declararea conformitatii cu Standardele de evaluare și legislația în viguare

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

Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, au fost extrase urmatoarele standarde in conformitate cu scopul si tipul valorii estimate:

- *Standarde generale:* SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), SEV101 Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101), SEV 102 Documentare si conformare (IVS 102, SEV 103 Raportare (IVS 103), SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104), SEV 105 Abordari si metode de evaluare;
- *Standarde pentru active bunuri imobile:* SEV230 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 evaluarii

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

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

1.10. SURSELE DE INFORMARE

În plus față de informațiile fondate de noi, ne-am bazat pe informațiile obtinute din partea dumneavoastră şi alte surse, mentionate în anexe.

1.10.1. Informatii preluate din literatura de specialitate

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

1.10.2. Informații din piața imobiliară

Informațiile cu privire la piața generala şi cea specifică a imobilului au fost preluate din:

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

Toate informațiile utilizate în procesul de evaluare sunt ataşate şi 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 şi legal;[2] **- nu este cazul;**
- Listele imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic;[3] - *Lista imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic încadrate în categorii de urgență* – **nu este cazul**;
- Harta riscurilor de inundații realizată conform prevederilor directivei 2007/60/CE[4] **- nu este cazul;**
- Legislatia in vigoare (Codul Administrativ din 03.07.2019, cu modificarile si competarile ulterioare, Codul Civil cu modificarile si completariel ulterioare, documente puse la dispozitie de proprietar).

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

3 Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice pune la dispozitia publicului listele imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic la nivel national - http://www.mdrap.ro/constructii/siguranta-post-seism-a-cladirilor/programe-de-prevenire-a-riscului-seismic/-8247/-9738;

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

1.11. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

1.11.1. Ipoteze

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit avandu-se în vedere urmatoarele ipoteze:

- Evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate asupra imobilului este valabil şi nu există sarcini asupra acestuia la data evaluării, altele decât cele menţionate în conţinutul raportului de evaluare;
- Evaluatorul nu a făcut niciun fel de investigaţie asupra documentelor puse la dispoziţie de către client sau reprezentanţii acestuia;
- Evaluatorul a obţinut informaţii, estimări şi opinii ce au fost evidenţiate în raportul de evaluare, din surse pe care el le consider credibile şi nu îşi asumă nicio responsabilitate în privinţa datelor furnizate de client şi terţe persoane;
- Nu este în aria de competenţa a evaluatorului de a verifica autenticitatea documentelor prezentate şi nu s-au făcut investigaţii privind statutul Juridic al proprietăţii în cauză. Evaluarea s-a realizat în ipoteza unui drept de proprietate deplin, liber de orice sarcină şi disponibil să fie tranzacţionat imediat;
- Nefiind sarcina evaluatorului să realizeze investigaţii amănunţite asupra autenticităţii documentelor furnizate pentru evaluare, recomandăm ca orice terţă parte care are un interes legal cu privire la proprietatea evaluată să se asigure că a efectuat toate investigaţiile necesare pentru a se asigura de legitimitatea acestui interes;
- La elaborarea lucrării au fost luaţi în considerare toţi factorii care au influenţă asupra valorii, nefiind omisă deliberat niciun fel de informaţie;
- Evaluatorul nu va fi făcut răspunzător pentru existenţa unor factori de mediu care ar putea influenţa valoarea, evaluatorul neavând componentele/ competenţele necesare şi, prin urmare, nu poate da nicio garanţie referitoare la starea tehnică sau economică a imobilului;
- Raportul de evaluare se bazează pe realitatea economic şi condiţiile socio-politice de la data evaluării. Orice schimbare majoră a acestor condiţii poate influenţa major valoarea estimată;
- Evaluatorul nu-şi asumă nicio responsabilitate pentru evenimentele identificabile care ar putea influenţa valoarea proprietăţii după data inspecţiei sau data raportului;
- Valorile incluse în acest rapor se referă strict la bunul imobil evaluat şi scopul evaluării pentru care s-a întocmit. Orice sarcini sau interdicţii de natură legală au fost omise mai puţin cazurile când s-a enunţat contrariul;
- Valorile estimate pot fi utilizate numai în scopul prezentului raport de evaluare, ele trebuind a fi analizate şi înţelese avându-se în vedere şi metodele pentru obţinerea lor precum şi a recomandărilor formulate în standardele sau legislaţia aplicabile;
- Deţinerea acestui raport de evaluare nu conferă posesorului dreptul de a-l face public, decât în condiţiile stabilite;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să acorde consultanţă ulterioară sau să depună mărturie în instanţă referitor la acest raport sau la proprietatea evaluată, excepţie fiind cazul în care în prealabil s-a stabilit altfel;
- Evaluatorul nu are cunoştinţa cu privire la efectuarea unei inspecţii sau unui raport de mediu care să indice prezenţa unor factor de contaminare sau material periculoase. Evaluatorul nu a făcut niciu fel de investigaţie referitoare la utilizările trecute sau prezente, ale proprietă sau proprietăţilor învecinate, pentru a stabili dacă există vreo contaminare. Valoarea este estimată in ipoteza că nu există surse de contaminare

- Pentru determinarea valorii de piață s-a utilizat metofa comparatiilor directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022 (avand in vedere tipologia proprietatii imobiliare);
- Prezentul raport de evaluare s-a realizat cu inspecție la exteriorul şi interiorul imobilului;
- Evaluatorul nu a realizat măsurători ale spațiilor sau ale compartimentărilor deoarece nu are calificarea prevăzută de lege;
- Toate documentele analizate în cadrul raportului de evaluare sunt menționate în cuprinsul acestuia;
- La data inspecției imobilul era folosit ca spatiu verde. In scopul declarat al prezentei evaluari, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.
- Cu ocazia inspectiei am identificat pe teren am identificat pe teren copaci, arbusti si vegetatie.

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 desemnati”) şi în scopul precizat la punctul 7 ale capitolului 1.

Este interzisă utilizarea în orice document publicat, circulară sau declrație, precum şi publicarea sub orice formă a acestui raport, integral sau parțial fară acordul scris şi 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 şi 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 şi/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 şi conținut

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..
Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietații
Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru

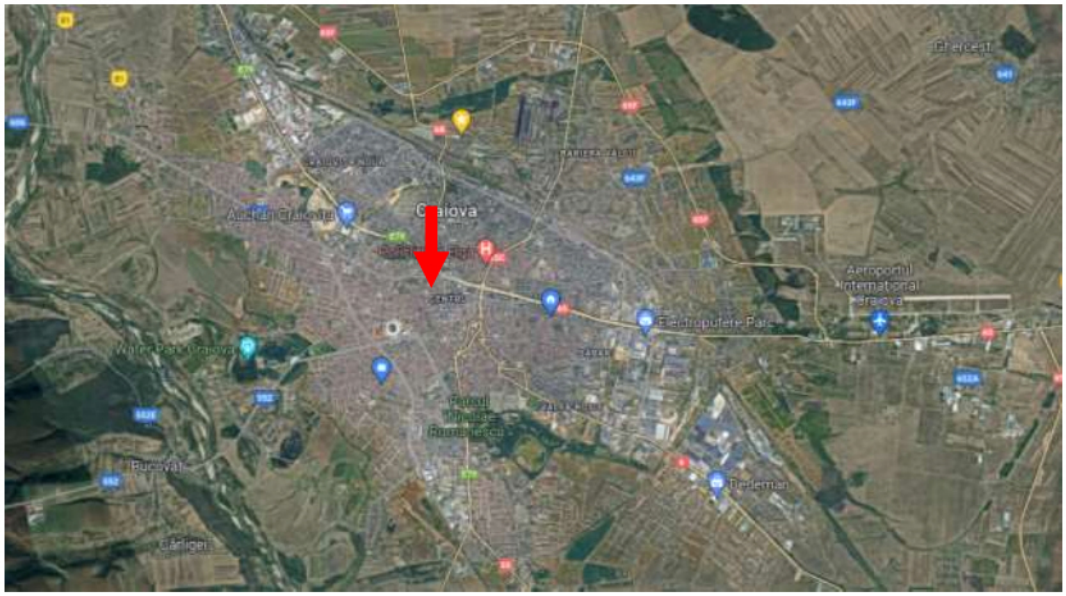
2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE IN EVALUARE

2.1. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE EVALUATE

2.1.1. Identificarea proprietatii imobiliare evaluata

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

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





2.1.2. Descrierea juridica

Imobilul ce face obiectul evaluarii se afla in proprietatea persoanei fizice COJOCARU STEFANA
Lista documentelor analizate sunt enumerate la punctul 9, capitolul 1.

La data inspecţiei terenul evaluat era acoperi de spatiu verde.

Suprafetele sunt luate din extrasul de carte funciara si documentele puse la dispozitie.

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

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

3. *Regimul economic:*

- Folosinta actuala a terenului – curti constructii
- Destinatia dupa P.U.Z. - zona centrala si istorica, rezidentiala, regim continuu, fara caracter de reprezentare si partial spatiu verde public care se mentine si reamenajeaza

4. *Regimul tehnic:*

- Terenul este construibil in conditiile mentioante la pct.3 al prezentului certificat de urbanism

In urma inspectiei s-a constatat ca terenul se afla invecinat cu: la est cu parcare betonata; la vest propr. Private-constructii si teren; la nord cu parcare betonata la sud cu spatiu verde..

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

2.1.3. Sarcini

Conform extras CF, imobilul este liber de sarcini.

Evaluarea imobilului ce face obiectul evaluarii s-a facut in ipoteza in care acesta este liber de sarcini

2.1.4. Descrierea proprietatii

Descrierea zonei de amplasare

Zona de amplasare	Municipiul Craiova, str. Oltet, nr. 7A, in spatele blocului 150, zona Ultracentrala
Artere importante de circulaţie prin apropriere	Pietonal: str. Oltet si str. A.I. Cuza Auto: str. Oltet si str. A.I. Cuza Calitatea reţelelor de transport: afsaltate
Caracterul edilitar al zonei *Utilitati edilitare*	Tipul zonei: rezidentiala-comerciala Reţea urbană de energie electrică: existentă Reţea urbană de apă: existentă Reţea urbană de termoficare: existentă Reţea urbană de gaze: existentă Reţea urbană de canalizare: existentă Reţea urbană de telefonie: existentă Reţea urbană de transmisii de date: existentă

Gradul de poluare al zonei	Corespunzător traficului auto
Ambient	Liniştit

Descrierea terenului

Nr. cad.	15404
Carte funciara	227962 UAT Craiova
Suprafata	432 mp
Categorie teren	Intravilan curti constructii
Utilizare existenta	Spatiu verde si spatii parcare
Deschidere	Fara
Vecinatati	La nord: parcare betonata La sud: spatiu verde La est: parcare betonata La vest: prop. Private constructive si teren
Concluzii in urma inspectiei	Terenul este liber de constructii, si acoperit cu vegetatie si parcare betonata

3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIU DE VANABILITATE

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru.

Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

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

Astfel, ţinând cont de specificul zonei (preponderent mixta) şi de tipul proprietăţii, piaţa specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor intravilane cu diferite categorii de folosinta, situate in zona mixta ultracentrala a mun. Craiova, zona Centrului istoric. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăţilor imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona ultracentrala al mun. Craiova

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

Diminuarea preţurilor pentru proprietăţi imobiliare similare proprietăţii subiect din anii anteriori a fost generată de situaţia economică. Deşi faţă de anii imediat următori izbucnirii crizei financiare, piaţa specifică nu a prezentat fluctuaţii negative semnificative, preţurile continuă să scadă pentru acest tip de proprietate, ritmul de scădere fiind unul mai puţin accentuat.

În analiza acestei pieţe am investigat şi aspecte legate de situaţia economică a localităţii, populaţia sa, tendinţe ale ultimilor ani, cererea specifică şi respectiv oferta competitivă pentru tipul de proprietate mai sus menţionat.

3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE

Craiova este municipiul de reşedinţă al judeţului Dolj, Oltenia, România, format din localităţile componente Craiova (reşedinţa), Făcăi, Mofleni, Popoveni şi Şimnicu de Jos, şi din satele Cernele, Cernelele de Sus, Izvorul Rece şi Rovine. Conform recensământului din anul 2011 oraşul avea o populaţie de 269.506 de locuitori.

Oraşul 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 aşezată în Câmpia Olteniei, iar altitudinea medie la care se află oraşul este de 100 m înălţime. Clima din oraşul Craiova este temperat-continentală de câmpie cu puternice influenţe venite dinspre Marea Mediterană datorită situării oraşului în sudul României. Datorită acestui fapt, verile sunt lungi, călduroase şi uscate, iar iernile blânde şi scurte. Temperatura medie anuală este de 11-12° C. Oraşul Craiova este traversat de râul Jiu, unul dintre cele mai importante din ţară, lacurile Balta Craioviţei şi Izvorului aflându-se pe teritoriul său.

Numele oraşului Craiova are două origini. Prima este dată de cuvântul slavon Krajl care înseamnă Crai, Craiova însemnând „naţiune sau ţinut", iar a doua de Craiul Iovan care a domnit pentru o perioadă de timp. Ca multe alte oraşe ale României, Craiova este un oraş cu o istorie pe cât de bogată şi interesantă, pe atât de complicată. Dacă pe teritoriul actual al Craiovei s-a întemeiat o aşezare romană (Pelendava) cu câteva secole Î.Hr., numele actual a fost pus în folosinţă abia de la sfârşitul secolului XV. Fiind dintotdeauna capitala regiunii Oltenia, a fost şi este cel mai important centru cultural, istoric şi economic din zonă. Populaţia 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 ieşirea acestuia din regiunea deluroasă, la o altitudine cuprinsă între 75 şi 116 m. Craiova face parte din Câmpia Română, mai precis din Câmpia Olteniei care se întinde între Dunăre, Olt şi podişul Getic, fiind străbătută prin mijloc de Valea Jiului. Oraşul este aşezat aproximativ în centrul Olteniei, la o distanţă de 227 km de Bucureşti şi 68 km de Dunăre. Forma oraşului este foarte neregulată, în special spre partea vestică şi nordică, iar interiorul oraşului, spre deosebire de marginea acestuia, este foarte compact.

Conform recensământului efectuat în 2011, populaţia municipiului Craiova se ridica la 269.506 locuitori, în scădere faţă 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 populaţie, apartenenţa etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocşi (91,03%). Pentru 8,11% din populaţie, nu este cunoscută apartenenţa confesională.

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

3.3. OFERTA COMPETITIVA

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

Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

In general oferta de imobile de tipul celui evalluat este mai mare in copmparatie cu dimensiunile cererii. Datorita dezechilibruluidintre cererea solvabila si oferta efectiva, numarul imobilelor comparabile ofertate pe piata este in crestere, aspect favorizat de contractia pietei imobiliare datorata crizei economice.

In urma analizei ofertei competitive am identificat o serie de terenuri comparabile cu propprietatea subiect:

Nr. Crt.	Tip informatie	Tip bun imobil	Suprafata	Pret	Localizare
1	Oferta	Teren intravilan- rezidential	1.000 mp	569,90 euro/mp	Craiova, str. Imp Traian
2	Oferta	Teren intravilan- rezidential	400 mp	625,00 euro/mp	Craiova, str. Eroilor
3	Oferta	Teren intravilan-	545 mp	458,72 euro/mp	Craiova, Craiovita
4	Oferta	Teren inttravilan-comercial	600 mp	550,00 euro/mp	Craiova, Parc Cornitoiu
5	Oferta	Teren intravilan- rezidential	370 mp	550,00 euro/mp	Craiova, Brazda lui Novac, intre blocuri
6	Oferta	Teren intravilan- rezidential	409 mp	489,00 euro/mp	Craiova, Valea Rosie
7	Oferta	Teren intravilan- rezidential	620 mp	400,00 euro/mp	Craiova, Calea Severinului-groapa, intra blocuri

In urma analizei ofertelor existente pe piata, in grila de calcul au fost selectate ofertele nr. 2, 3, 4, 5, ce au diferente mai mici fata de proprietatea subiect, eliminand extremele.

3.4. CEREREA SOLVABILA

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp.
Pentru că pe o piaţa imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul şi tipul cererii, valoarea proprietăţilor tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influenţată de cererea curentă.
În general, nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economică, diminuarea interesului investiţional şi scăderea nivelului creditării.

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

3.5. ECHILIBRU PIETEI. PREVIZIUNI

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii.
La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este foarte mic, aproape inexistent

4 EVALUAREA PROPRIUZISA

4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

Analiza se efectueaza intr- una din urmatoarele situatii:
- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

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

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

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

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

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

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

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

5. *Regimul economic:*
- Folosinta actuala a terenului – curti constructii

- Destinatia dupa P.U.Z. - zona centrala si istorica, rezidentiala, regim continuu, fara caracter de reprezentare si partial spatiu verde public care se mentine si reamenajeaza

6. *Regimul tehnic:*

- Terenul este construibil in conditiile mentioante la pct.3 al prezentului certificat de urbanism

In urma inspectiei s-a constatat ca terenul se afla invecinat cu: la est cu parcare betonata; la vest propr. Private-constructii si teren; la nord cu parcare betonata la sud cu spatiu verde

fizic posibila: caracteristicile fizice ale terenului permit atat folosirea terenului ca spatiu verde, sau ca spatii de parcare. 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 exista si alte proprietati cu o atractivitate egala, utilizate ca proprietati similarea cu proprietatea de evaluat. Avand in vedere locatia proprietatii, faptul ca amplasamentele in curs de dezvoltare indica existenta cererii pentru astfel de dezvoltare, precum si vecinatatile sale, utilizarile probabile in mod rezonabil sunt cele spatiu verde si/sau spatiu de parcare.

Analiza urbanistica reflecta fezabilitatea financiara a utilizarii proprietatii ca spatiu verde si/sau spatii de parare. 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, şi caracteristicile fiecărui bun de evaluat, evaluatorul a utilizat pentru estimarea valorii de piaţă 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

Tinand cont de informatiile disponibile, scopul evaluarii, pentru estimarea valorii de piaţă a terenului, evaluatorul a utilizat urmatoarele metode:

- Metoda comparatiilor directe pentru estimarea valorii de piata a terenului:

4.2.1. Metoda comparatiilor directe pentru estimarea valorii de piata a terenului

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

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

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

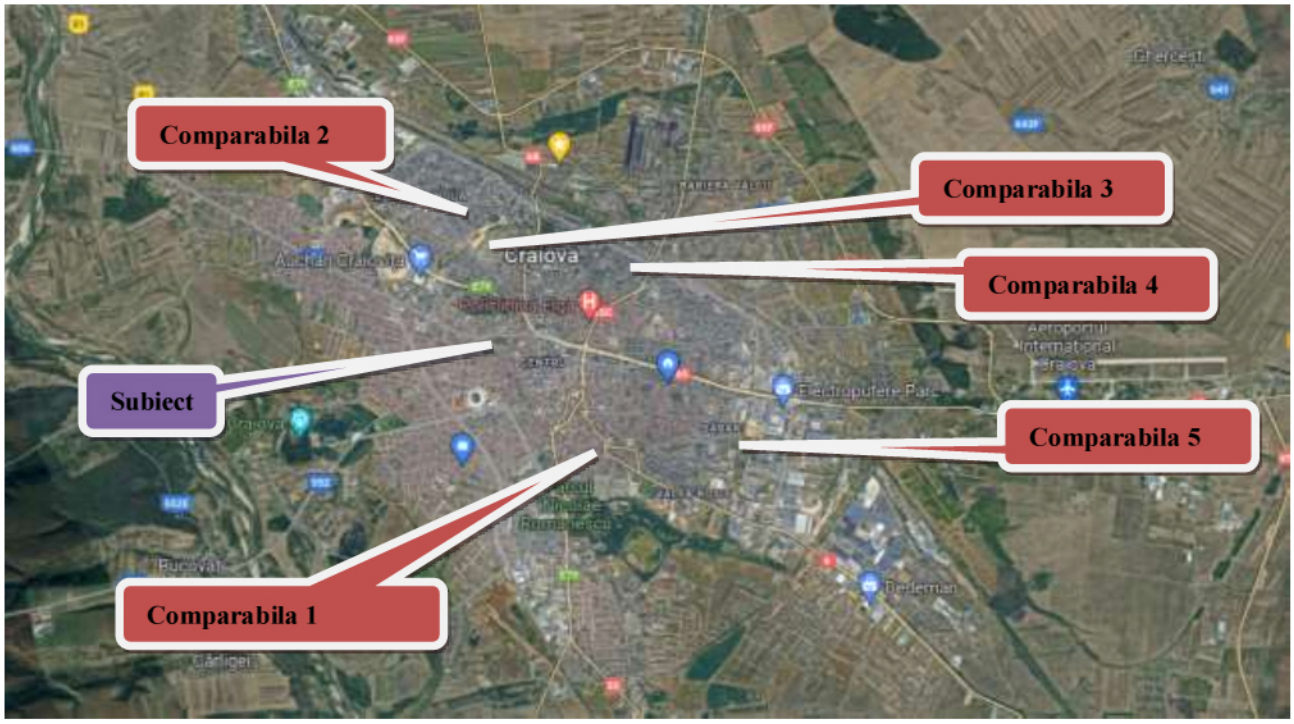
Corectiile procentuale care se aplica preturilor unor tranzactii comparabile, reflecta superioritatea sau inferioritatea proprietatii comparabile, avand in vedere elementele de comparatie. Instrumentul de lucru pentru efectuarea corecţiilor este grila de piata care reprezinta un tablou ce are pe linii elementele de comparatie, pe prima coloana proprietatea evaluata iar pe celelalte coloane,

proprietaţile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparatie se aloca doua linii: una pentru comparare si alta pentru corectie.

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

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

Pentru a aplica aceasta metoda, evaluatorul a selectat un numar de 5 comparabile in urma analizei a minim 7 oferte identificate, verificate si existente pe piata, existente pe piata, in scopul determinarii caracteristicilor diferite de cele ale proprietatii subiect; un numar de comparabile, pozitionate ca mai jos, au fost analizate comparativ cu proprietea subiect:



Proprietatea subiect este marcata in culoare albastra, ofertele analizate sunt prezentate in culoare rosie. Comparabilele sunt prezentate in anexa 1.1. Grila de piata si explicarea ajustarilor sunt prezentate in Anexa 1.2. Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai apropiata comparabila de subiect este comparabila 1 (are cea mai mica ajustare totala bruta). Avand in vedere aceste ajustari si detaliile de calcul din Anexa 1.2. din aceasta sectiune, estimam ca **valoarea de piata a terenului este 159.199 euro, echivalent a 368,52 euro/mp.**

5 ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

- Piaţa este un set de aranjamente în care vânzătorii şi cumpărătorii sunt în contact printr-un mecanism de preţ;.
- Valoarea de piaţă si este un concept fundamental in practica evaluarii.

Valoarea de piată nu depinde de tranzacţiile reale ce au loc la data evaluării ci mai degrabă este o estimare a preţului ce poate fi obţinut într-o tranzacţie efectuată la data evaluării în condiţiile definiţiei valorii de piată.

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

- Metoda comparatiilor directe pentru determinarea valorii de piata a terenului ;

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

783.002 lei, echivalent a 159.199 euro

(1.812,50 lei/mp, echivalent a 368,52 euro/mp)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:
- Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele şi aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Valoare nu conţine T.V.A;
- Valoarea este o predicţie;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

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

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

BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA **Evaluator autorizat**

ANEXE

Anexa 1 Calcule

Anexa 2 Fotografii

Anexa 3 Oferte

Anexa 4 Documente de proprietate.

Anexa 1 Calcule

Anexa 1.1. Prezentarea comparabilelor

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE						
Elemente de comparație	**Terenul analizat**	**C1**	**C2**	**C3**	**C4**	**C5**
Suprafață (mp)	**469 mp**	400 mp	545 mp	600 mp	370 mp	409 mp
Preț (Euro)	**?**	250.000 euro	250.000 euro	330.000 euro	203.500 euro	200.000 euro
Preț (Euro/mp)		625,00 euro/mp	458,72 euro/mp	550,00 euro/mp	550,00 euro/mp	489,00 euro/mp
Localizare	**Craiova, str. A.I.Cuza, nr. 46A, jud. Dolj**	**Craiova, str. Eroilor, langa Parcul Romanescu, jud. Dolj**	Craiova, Craiovita Noua, jud. Dolj	Craiova, zona Parc Cornitoiu, jud. Dolj	Craiova, Brazda lui Novac, inters. 1 Decembrie 1918 cu str. Doljului, jud.	Craiova, Valea Rosie, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	**Integral**	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Restrictii de utilizare	**Fara**	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara
Conditii de finantare	**La piata**	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
Conditii de vanzare	**Nepartinitoare**	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Conditii de piata	**nov.22**	nov.22	nov.22	nov.22	nov.22	nov.22
Acces	**La str. A.I. Cuza**	Deschidere la o strada	Derschidere la o strada	Deschidere la 2 strazi	Deschidere la 2 strazi	Derschidere la o strada
Topografie	**Plan**	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
Utilitati	**Toate la limita de proprietate**	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate
Utilizare	**Spatiu verde in folosul populatiei rezidente in zona**	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Altele/Constructii demolabile etc	**Nu**	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu

Anexa 1.2. Grila de calcul si explicarea ajustarilor

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA						
CORECTII/Ajustari	**subiect**	**PROPRIETĂŢI COMPARABILE**				
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		**Comp.1**	**Comp.2**	**Comp.3**	**Comp.4**	**Comp.5**
Preţ de oferta/vanzare (EUR/mp)	**?**	**625,0**	**458,7**	**550,0**	**550,0**	**489,0**
Tipul tranzactiei		*oferta vanzare*	*oferta vanzare*	*oferta vanzare*	*oferta vanzare*	*oferta vanzare*
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-93,8	-68,8	-82,5	-82,5	-73,3
Preţ ajustat (EUR/mp)		531,3	389,9	467,5	467,5	415,6
Drepturi de proprietate transmise	*Integral*	*Integral*	*Integral*	*Integral*	*Integral*	*Integral*
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%	0%	0%
Preţ ajustat (EUR/mp)		531,3	389,9	467,5	467,5	415,6
Restrictii de utilizare	*Fara*	*Fara*	*Fara*	*Fara*	*Fara*	*Fara*
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Preţ ajustat (EUR/mp)		531,3	389,9	467,5	467,5	415,6
Condiţii de finanţare	*La piata*	*La piata*	*La piata*	*La piata*	*La piata*	*La piata*
Ajustare pentru finanţare		0%	0%	0%	0%	0%
Preţ ajustat (EUR/mp)		531,3	389,9	467,5	467,5	415,6
Condiţii de vanzare	*Nepartinitoare*	*Nepartinitoare*	*Nepartinitoare*	*Nepartinitoare*	*Nepartinitoare*	*Nepartinitoare*
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Preţ ajustat (EUR/mp)		531,3	389,9	467,5	467,5	415,6
Conditii de piata	*nov.22*	*nov.22*	*nov.22*	*nov.22*	*nov.22*	*nov.22*
Ajustare pentru condiţiile pieţei (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru condiţiile pieţei (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Preţ ajustat (EUR/mp)		**531,3**	**389,9**	**467,5**	**467,5**	**415,6**
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII						
Localizare	*Craiova, str. Oltet, nr. 7A, intre blocuri, jud. Dolj*	*Craiova, str. Eroilor, langa Parcul Romanescu, jud. Dolj*	*Craiova, Craiovita Noua, jud. Dolj*	*Craiova, zona Parc Cornitoiu, jud. Dolj*	*Craiova, Brazda lui Novac, inters. 1 Decembrie 1918 cu str. Doljului,*	*Craiova, Valea Rosie, jud. Dolj*
Ajustare (%)		-5%	15%	5%	5%	15%
Ajustare (EUR/mp)		-26,6	58,5	23,4	23,4	62,3
Pret ajustat (EUR/mp)		504,7	448,4	490,9	490,9	478,0
Acces	*La str. Oltet*	*Deschidere la o strada*	*Derschidere la o strada*	*Deschidere la 2 strazi*	*Deschidere la 2 strazi*	*Derschidere la o strada*
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		504,7	448,4	490,9	490,9	478,0
Suprafata (mp)	**432**	**400**	**545**	**600**	**370**	**409**
Ajustare (%)		-3%	7%	9%	-6%	-2%
Ajustare (EUR)		-13,3	30,7	45,4	-27,2	-8,9
Pret ajustat (EURO)		491,4	479,1	536,3	463,7	469,1
Topografie	*Plan*	*Plan*	*Plan*	*Plan*	*Plan*	*Plan*
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		491,4	479,1	536,3	463,7	469,1
Utilitati	*Toate la limita de*	*Toate la limita de*	*Toate la limita de*	*Toate la limita de*	*Toate la limita de*	*Toate la limita de*
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		491,4	479,1	536,3	463,7	469,1
Utilizare	*Spatiu verde in folosul populatiei rezidente in zona*	*Intravilan curti constructii*	*Intravilan curti constructii*	*Intravilan curti constructii*	*Intravilan curti constructii*	*Intravilan curti constructii*
Ajustare (%)		-25%	-25%	-25%	-25%	-25%
Ajustare (EUR/mp)		-122,8	-119,8	-134,1	-115,9	-117,3
Pret ajustat (EUR/mp)		368,5	359,3	402,2	347,8	351,8
Altele/Constructii demolabile etc	*Nu*	*Nu*	*Nu*	*Nu*	*Nu*	*Nu*
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		**368,52**	**359,32**	**402,20**	**347,78**	**351,84**
ajustare totală netă (EUR/mp)		-162,7	-30,6	-65,3	-119,7	-63,8
ajustare totală netă (%)		-26%	-7%	-12%	-22%	-13%
ajustare totală brută (EUR/mp)		162,73	208,96	202,83	166,47	188,50
ajustare totală brută (%)		**26%**	**46%**	**37%**	**30%**	**39%**
Proprietatea comparabila 1 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)						
VALOARE DE PIATA UNITARA	**368,52**	**EUR/mp**		4,9184		
	1.812,50	**LEI/mp**				
VALOARE DE PIATA TOTALA	**159.199**	**EUR**				
	783.002	**LEI**				

EXPLICATII AJUSTARI

Studiul pietei si al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferente intre preturile proprietatilor pe piata imobiliara locala. Anumite caracteristici ale proprietatilor sunt recunoscute de cumparatori si de participantii la piata in general si reflectate in pretul final de tranzactionare. Evaluatorul apreciaza urmatoarele tipuri de ajustari ca reprezentand reactiile participantilor la piata si disponibilitatea cumparatorilor de a plati mai mult sau mai putin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustarilor a fost analiza pe grupe de date. Ajustarile aplicate ofertelor de vanzare / tranzactiilor se prezinta astfel:

Tipul tranzactiei

In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranctionare variaza pe piata locala in intervalul -10-20%, in functie de amplasament, suprafata, localizare, cale acces, topografie, vecinatati si utilizari permise conform PUG, PUZ sau PUD, si HCL.

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

Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

Drepturi de proprietate transmise

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

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

Restrictii de utilizare

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

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

Condiţii de finanţare

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

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

Condiţii de vanzare

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

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

Conditii de piata

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

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

AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII

Localizare

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

	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	mai buna	mai slaba	mai slaba	mai slaba	mai slaba
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva
Procent ajustare aplicat	-5%	15%	5%	5%	15%

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

Acces

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

Nu au fost necesare ajustari

Suprafata (mp)

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

	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	mai mica	mai mare	mai mare	mai mica	mai mica
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	-3%	7%	9%	-6%	-2%

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

Topografie

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

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

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

Forma - deschidere la strada / raportul laturilor

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

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

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

Utilitati

Diferentele de echipare cu utilitati a proprietatii sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu utilitati complete, cumparatorii platesc mai mult.

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

Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata privind influenta asupra pretului proprietatii, tinind cont de echiparea cu utilitati diferite fata de proprietatea subiect. S-a ajustat pozitiv comparabilele 1 si 3 intrucat utilitatile sunt in zona.

Utilizare

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

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

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

Altele/Constructii demolabile etc

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

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

Anexa 2 Fotografii



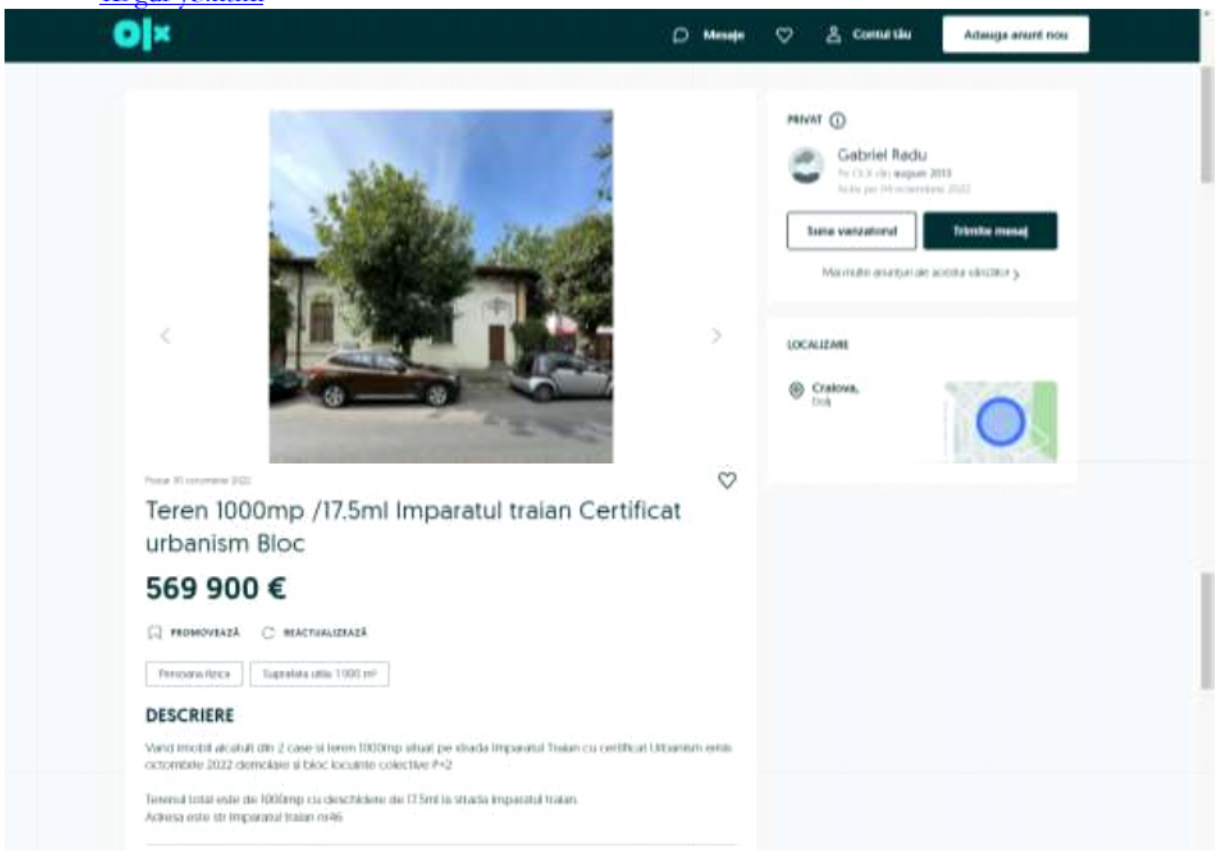




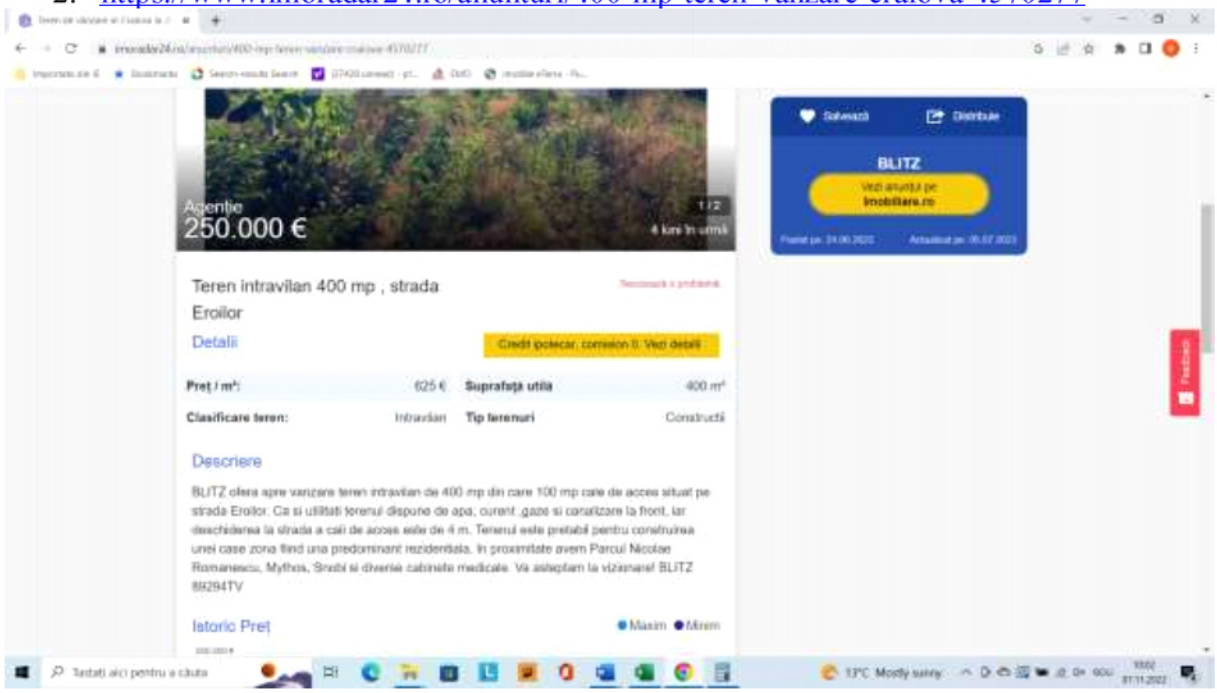

Anexa 3 Oferte

3.1. Oferte analizate

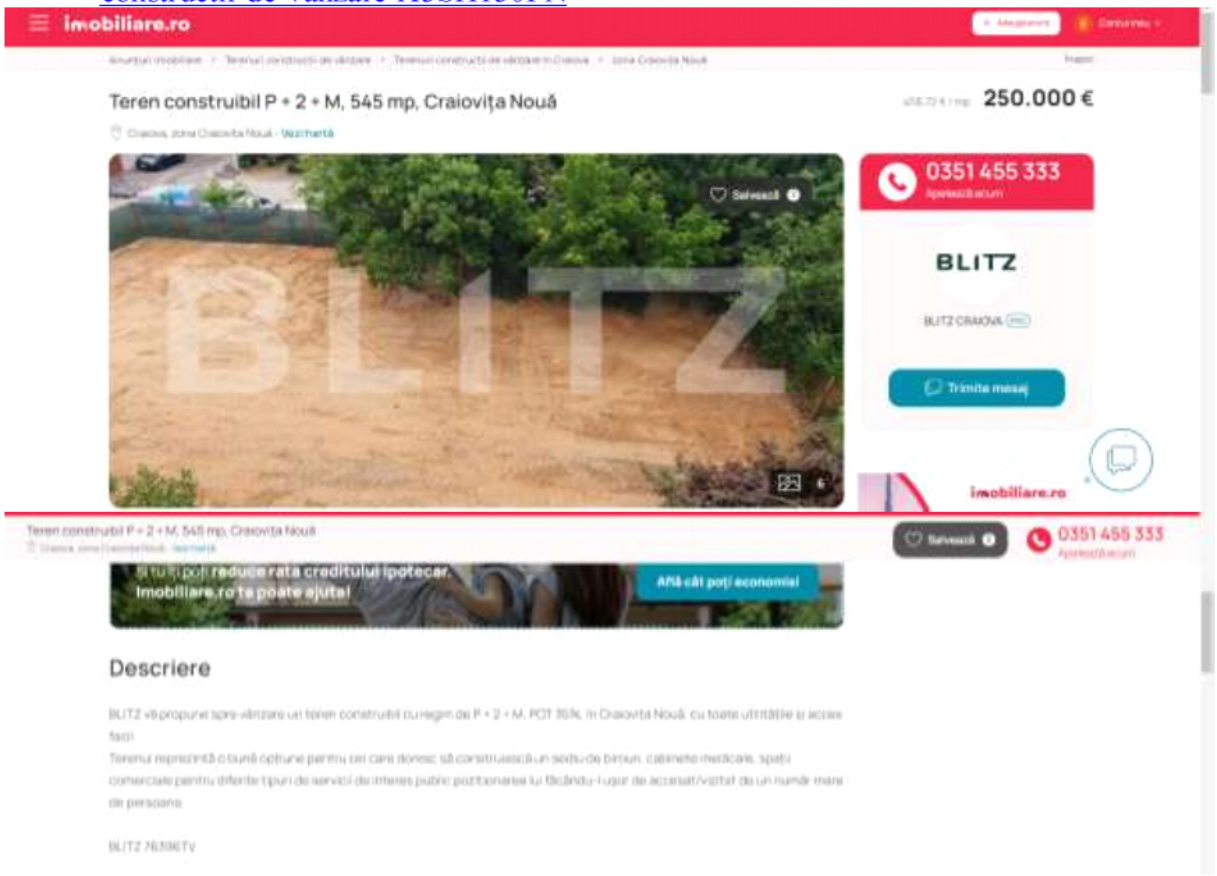
1. https://www.olx.ro/d/oferta/teren-1000mp-17-5ml-imparatul-traian-certificat-urbanism-bloc-IDgdFyS.html



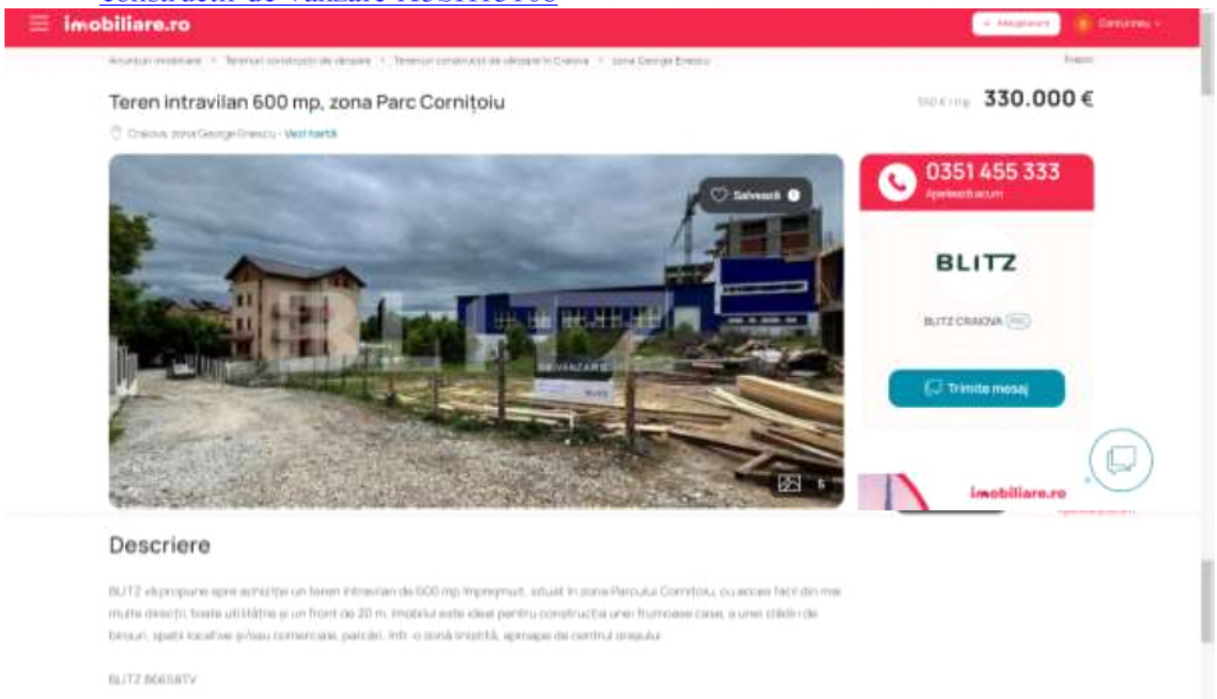
2. https://www.imoradar24.ro/anunturi/400-mp-teren-vanzare-craiova-4570277



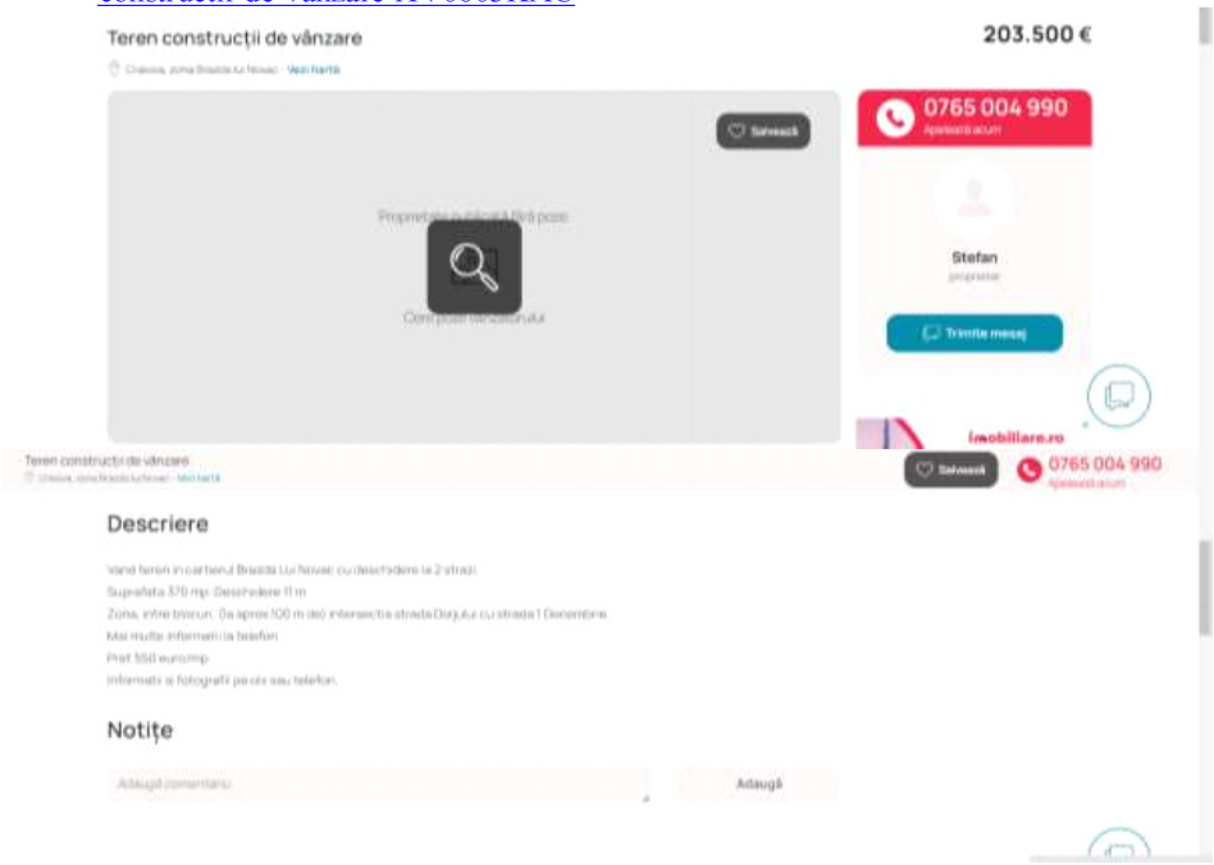
3. https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/craiovita-noua/teren-constructii-de-vanzare-X3SH130PN



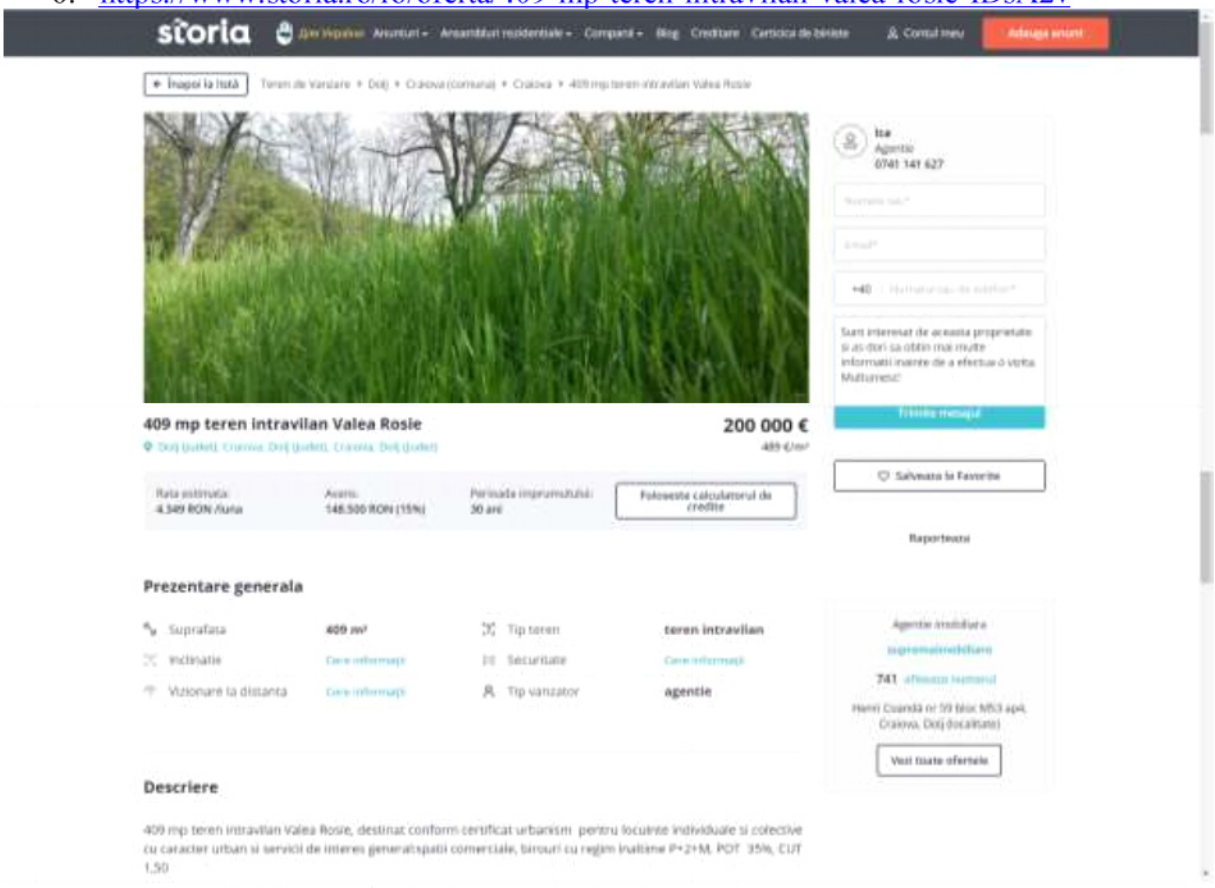
4. https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/george-enescu/teren-constructii-de-vanzare-X3SH13108



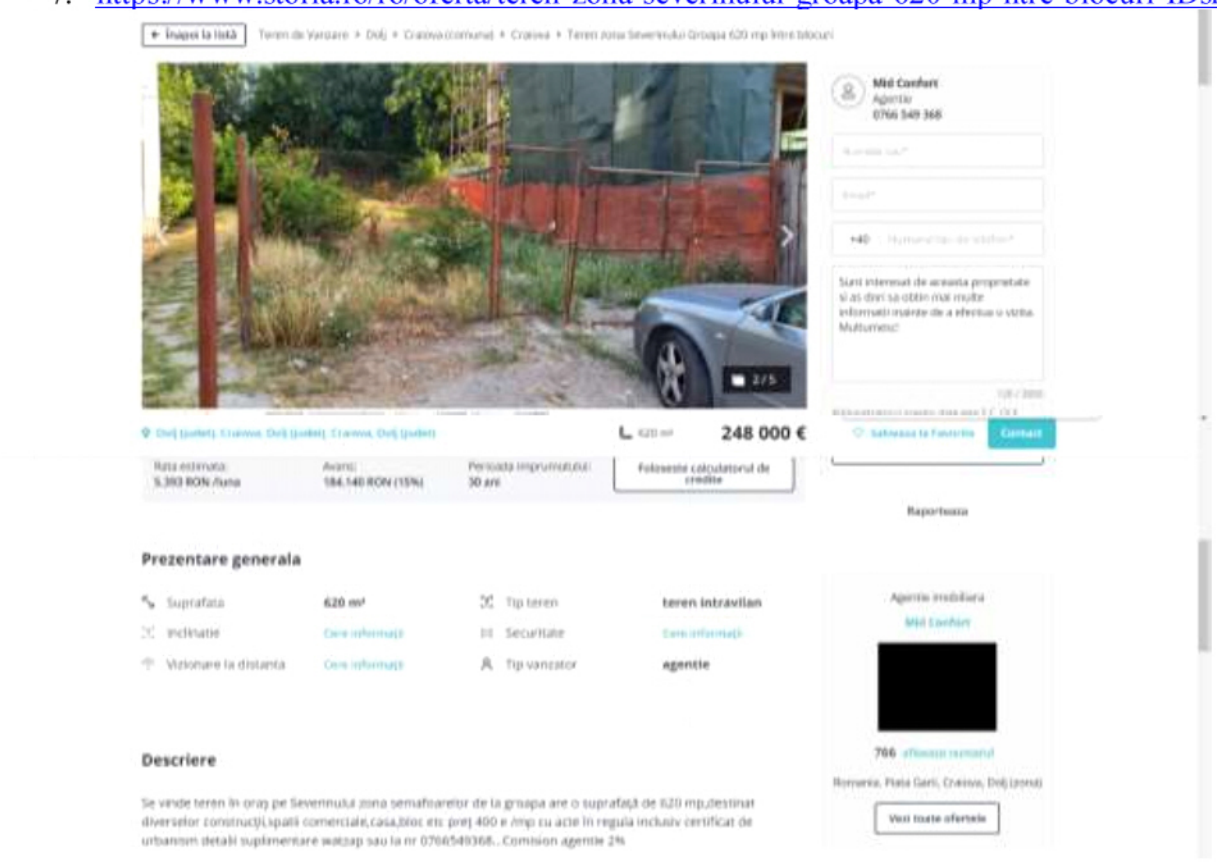
5. https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/brazda-lui-novac/teren-constructii-de-vanzare-XV0603KAU



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



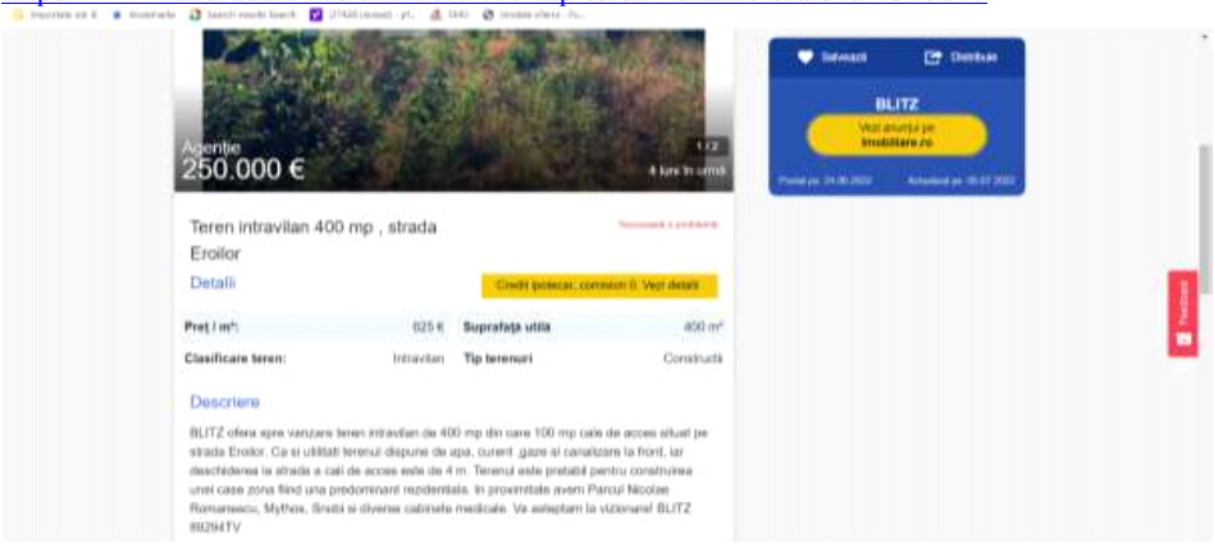
7. https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-severinului-groapa-620-mp-ntre-blocuri-IDsrgW



3.2. Comparabile selectate

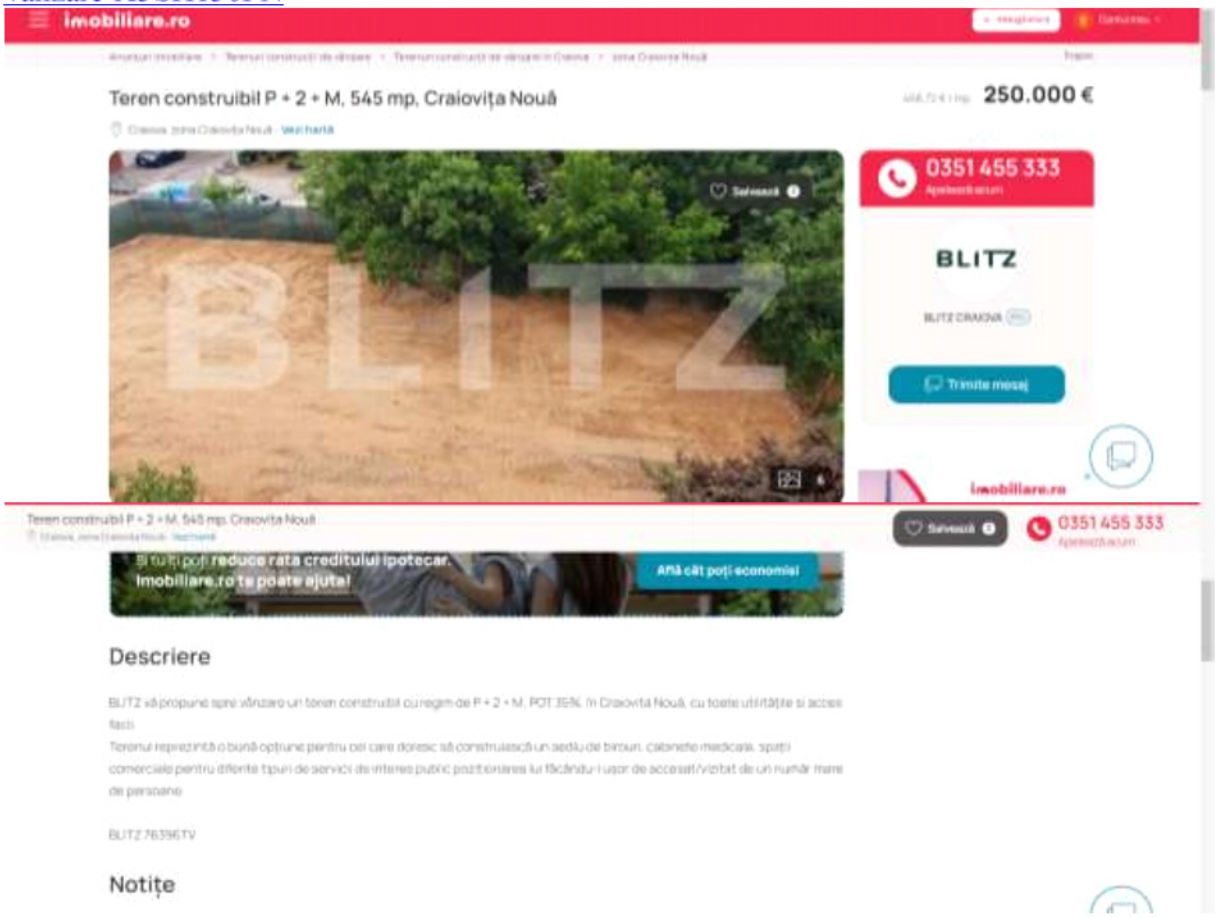
COMPARABILA 1

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



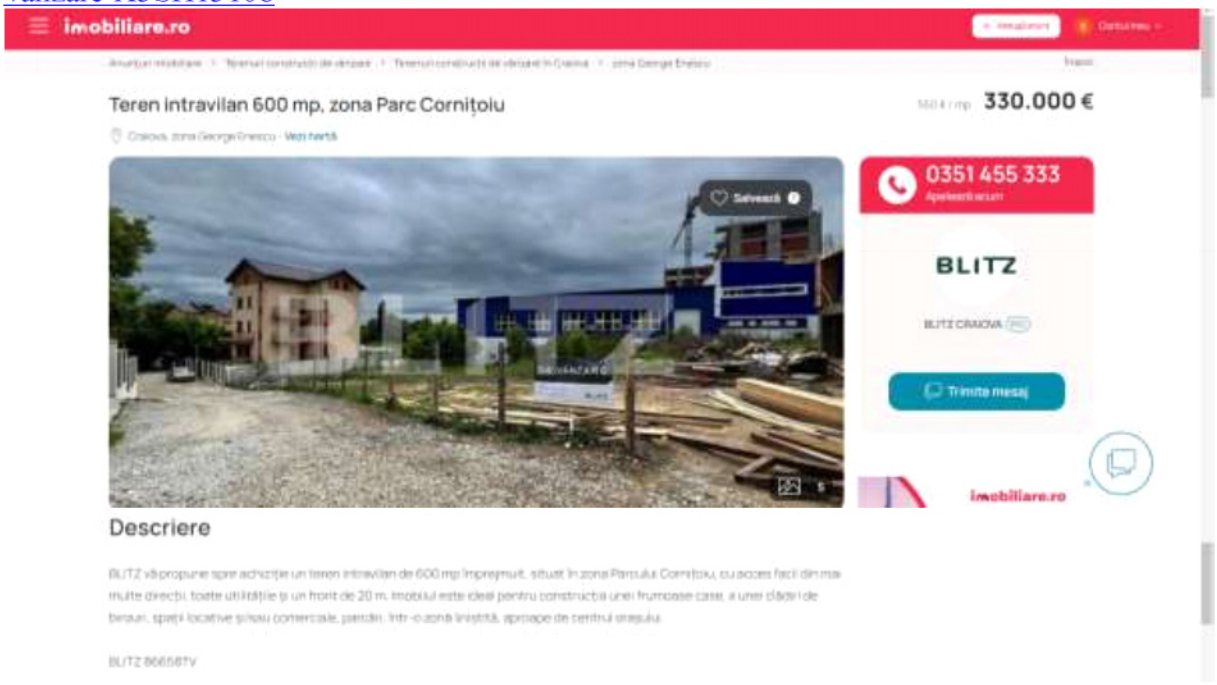
COMPARABILA 2

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



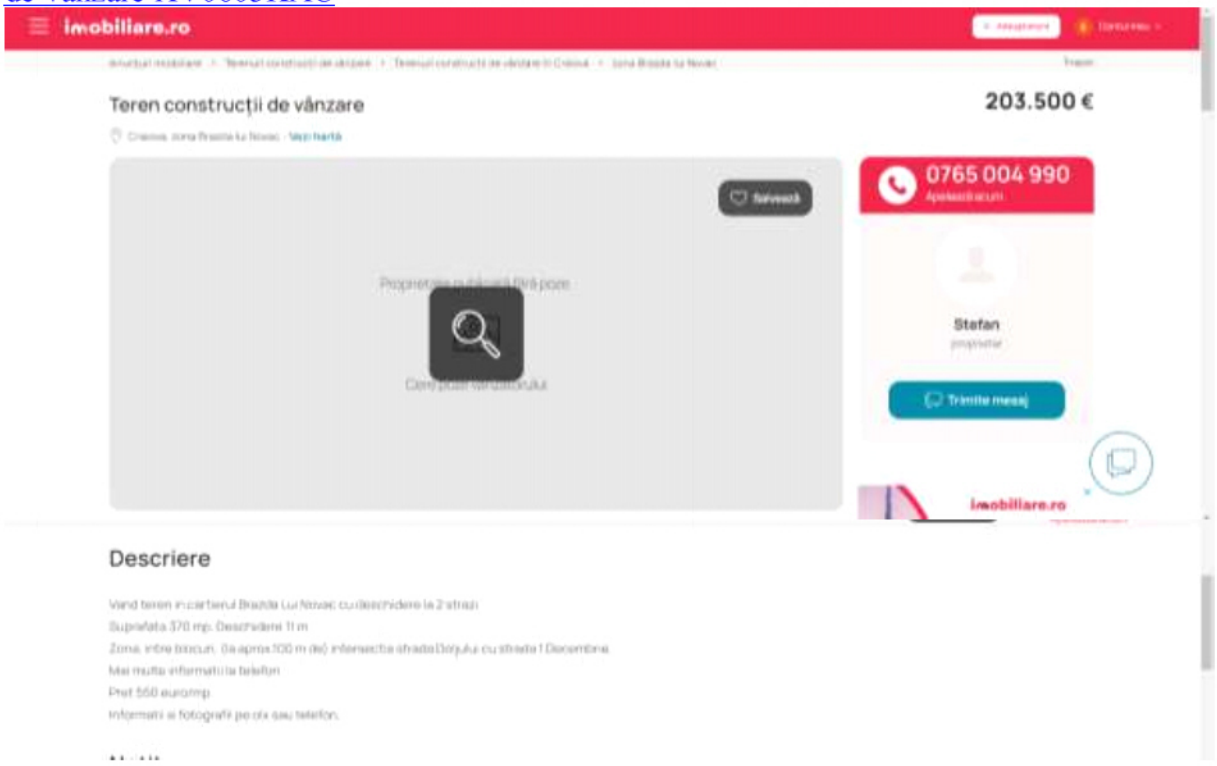
COMPARABILA 3

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



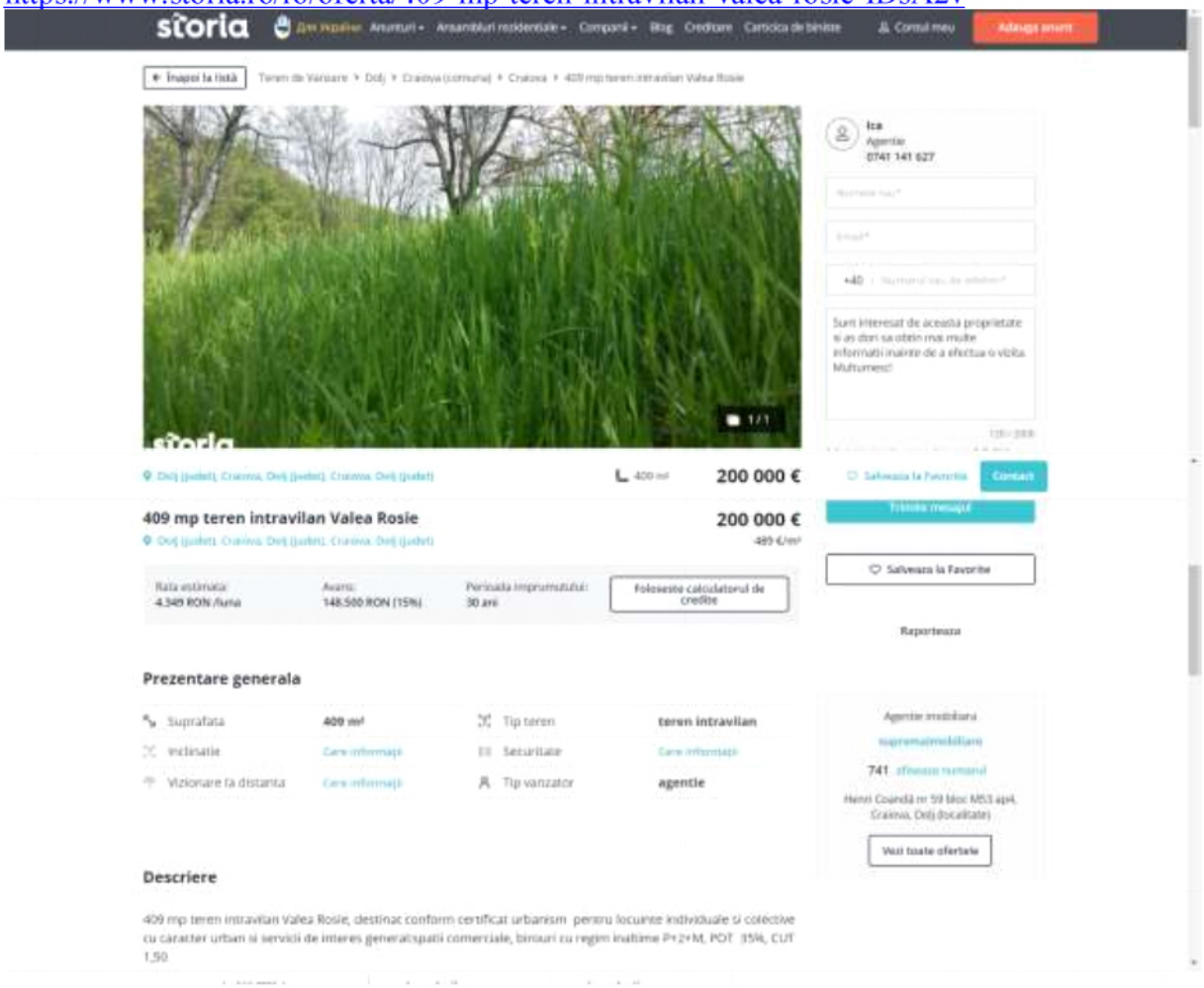
COMPARABILA 4

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



COMPARABILA 5

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



Anexa 4 Documente de proprietate.

- Nota de Comanda nr. 185770 din 27.10.2022;
- Hotarire Consiliuliul Local al Municipiului Craiova nr. 560 din 27.10.2022;
- Referat aprobare nr. 177948 din 11.10.2022, al Directiei Patrimoniu;
- Raport nr. 177962 din 11.10.2022, al Directiei Patrimoniu;
- Anexa nr. 1 Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- Anexa nr. 2 Plan de incadrare in zona;
- Raport de avizare nr. 178220 din 11.10.2022 al Directiei Juridice, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ;
- Adresa nr. 39229 din 21.02.2022, intocmita de DIRECTIA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI. SERVICIUL DE URBANISM SI NOMENCLATURA STRADALA;
- Adresa proprietari nr. 129603 din 19.07.2022;
- Dispozitia Primaria Municipiului Craiova nr. 3018 din 2008;
- Act de dezmebrare si contract de vanzare – cumparare, incheiere autentificare nr. 14.09.2010;
- Contract de vanzare, incheiere autentificare nr. 4014 din 14.10.2021;
- Incheiere nr. 246631 din 15.10.2021;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 203863, numar cerere 21903 din 08.02.2022
- Certificat de nomenclatura stradala nr 4319 din 01.11.2021;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 203863, numar cerere 219841 din 04.11.2022;
- Certificat de urbanism nr. 193945 din 10.11.2022, emis in scopul de informare urbanistica

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Str. Targului, nr. 26 Tel.: 40251/416235
Craiova, 200632 Fax: 40251/411561
consiliulocal@primariacraiova.ro
www.primariacraiova.ro

DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 189081/ 2022

Notă Comandă

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

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

Având în vedere Acordul Cadru nr. 84471/2022 având ca obiect „Achiziţie servicii de evaluare bunuri mobile şi imobile aparţinând domeniului public şi/sau privat din municipiul Craiova", precum şi contractul subsecvent nr. 141155/2022 - în vigoare, în conformitate cu cerinţele caietului de sarcini şi cu obligaţiile asumate în contract, vă solicităm să stabiliţi **preţul de pornire al negocierii în vederea cumpărării acestui teren** de către municipiul Craiova pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor hotărârii menţionată anterior.

PCT. 32

Nume şi prenume	*Funcţia*	*Data*
Verificat: Gâlea Ionuţ Cristian	Director executiv	27.10.2022
Mitucă Lucian Cosmin	Şef Serviciu	27.10.2022
Întocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	27.10.2022

Lista de difuzare a documentului:

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

Datele dumneavoastră personale sunt prelucrate de Primăria municipiului Craiova , conform prevederilor Regulamentului (UE) 2016/679 privind protecţia persoanelor fizice în ceea ce priveşte prelucrarea datelor cu caracter personal şi privind libera circulaţie a acestor date şi de abrogare a directivei 95/46/CE, în scopul îndeplinirii atribuţiilor legale

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

PROIECT

HOTĂRÂREA NR._____

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

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

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

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

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

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. Se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului-teren, în suprafață de 432 mp., situat în municipiul Craiova, str.Olteţ, nr.7A, înscris în Cartea Funciară nr.227962 Craiova, identificat conform planului de amplasament și delimitare și a planului de încadrare în zonă, prevăzute în anexele nr.1 și 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art.3. Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să desemneze comisia de negociere, să reprezinte municipiul Craiova la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj și în fața notarului public, în vederea îndeplinirii condițiilor de publicitate imobilară prevăzute de lege.

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

Art.5. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administraţie Publică Locală și Direcţia Patrimoniu vor aduce la indeplinire prevederile prezentei hotarari.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Lia-Olguța VASILESCU

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
DIRECŢIA PATRIMONIU
Serviciul Patrimoniu
Nr. 175423/06.10.2022

Referat de aprobare

la Proiectul de hotărâre privind cumpărarea (achiziționarea) de către Municipiul Craiova, a imobilului - teren în suprafață de 432 mp, situat în Craiova, Str. Olteţ, nr.7A, înscris Cartea Funciară nr. 227962 UAT Craiova

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

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

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

Primar,
Lia-Olguța Vasilescu

Director Executiv,
Cristian Ionuţ Gâlea

Șef Serviciu,
Lucian Cosmin Mitucă

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
DIRECŢIA PATRIMONIU
Serviciul Patrimoniu
Nr. 175452/06.10.2022

Avizat,
Primar
Lia Olguţa VASILESCU

RAPORT
privind cumpărarea (achiziționarea) de către Municipiul Craiova, a imobilului - teren în suprafață de 432 mp, situat în Craiova, Str. Olteţ, nr. 7A, înscris Cartea Funciară nr. 227962 UAT Craiova

Prin referatul de aprobare al proiectului de hotărâre iniţiat de Primarul Municipiului Craiova în conformitate cu prevederile art. 129 alin. (1) şi alin. 14, art. 139 alin. (1) şi alin. (3) lit. g) şi art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanţa de Urgenţă nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ se propune elaborarea de către Direcţia Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu a unui „Proiectul de hotărâre privind cumpărarea (achiziționarea) de către Municipiul Craiova, a imobilului - teren în suprafață de 432 mp, situat în Craiova, Str. Olteţ, nr. 7A, (fost Str. Buzesti, nr. 6-8), jud. Dolj, înscris Cartea Funciară nr. 227962 UAT Craiova”.

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

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

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

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

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

În conformitate cu dispoziţiile art. 129 alin. (1) din Ordonanţa de Urgenţă nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ, cu modificărilre şi completările ulterioare Consiliul local are iniţiativă şi hotărăşte, în condiţiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepţia celor care sunt date prin lege în competenţa altor autorităţi ale administraţiei publice locale sau centrale.

Faţă de cele prezentate, în temeiul dispoziţiilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b) şi alin. 14, art.

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

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

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

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

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

Director executiv,
Cristian Ionuţ GÂLEA
Îmi asum responsabilitatea privind realitatea şi legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului
Data:
Semnătura:

Şef Serviciu,
Lucian Cosmin MITUCĂ
Îmi asum responsabilitatea privind realitatea şi legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului
Data:
Semnătura:

Întocmit,
Insp. Bogdan-Marinel APOSTOL
Îmi asum responsabilitatea privind realitatea şi legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului
Data:
Semnătura:

404250 404300

ANEXA 1

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE

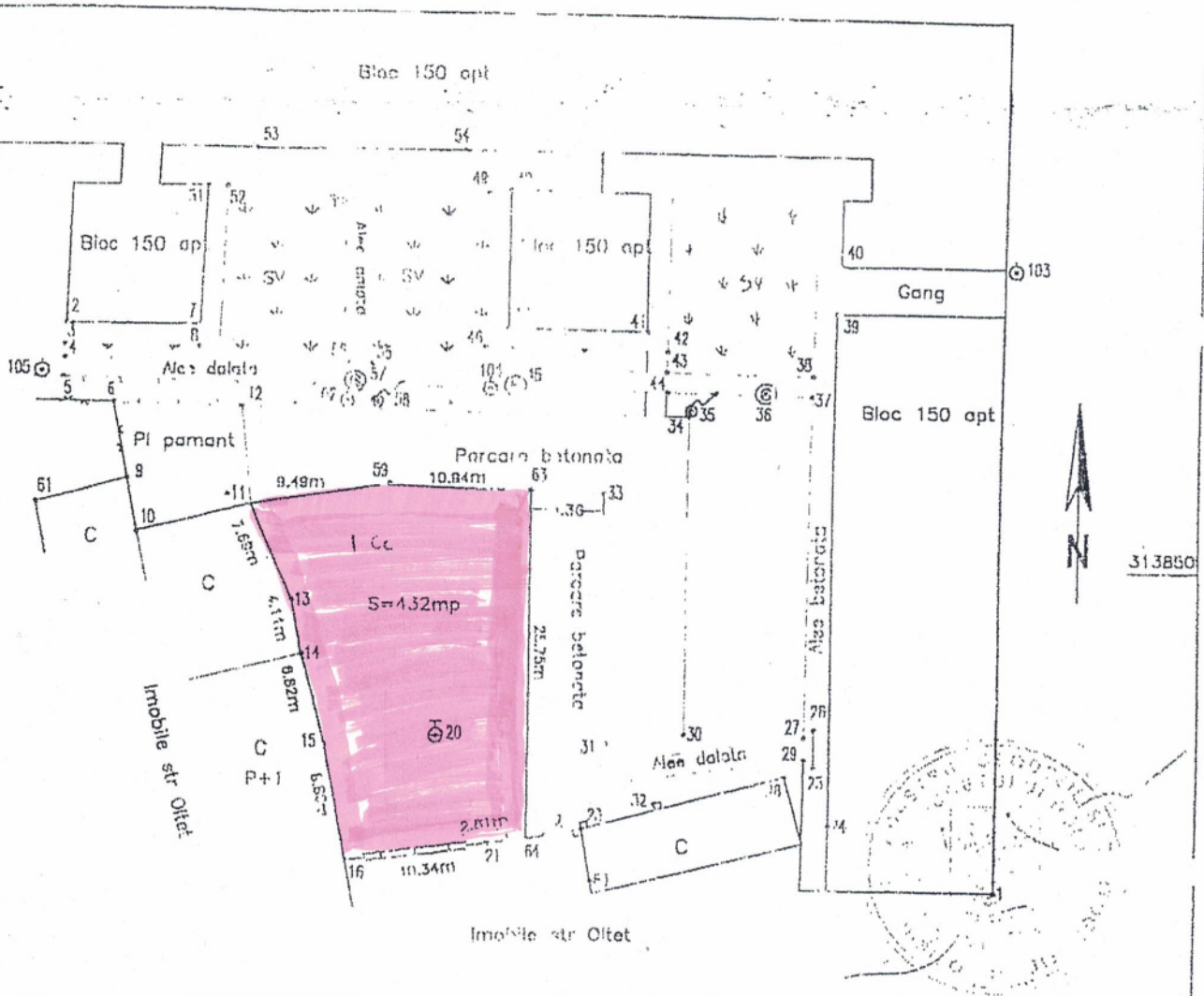
scara 1:500

Judetul DOLJ
Unitatea administrativ-teritoriala CRAIOVA
Adresa corpului de proprietate:
str. Oltet, nr.7A,(fost str.Buzesti nr. 6-8)

Nr. cadastral provizoriu _____
15707

Numele si prenumele proprietarilor:
1.TEODOROIU MARIA-ILEANA
Domiciliul: mun. Craiova, str. Unirii, bl.2, sc.1,ap.2, jud. Dolj
2.TEODOROIU SIMONA-MAYA
Domiciliul: Bucuresti, str.Bibescu Voda, nr.1 bl.P4, sc.3, et.7, ap.70, sector 4

313900



313850

313800

Nr. pct.	Suprafata terenului X	Y
11	313854.778	401244.118
59	313856.057	401253.519
63	313855.720	401264.454
64	313829.973	401264.243
24	313829.613	401261.445
16	313828.363	401251.185
15	313837.079	401249.613
14	313843.683	401247.927
13	313847.731	401247.211
11	313854.778	401244.118

Suprafata = 431.625 mp

OFICIUL JUDETEAN DE CADASTRU, GEODEZIE SI CARTOGRAFIE DOLJ
Receptionat
Consilier ILEANA IVAN

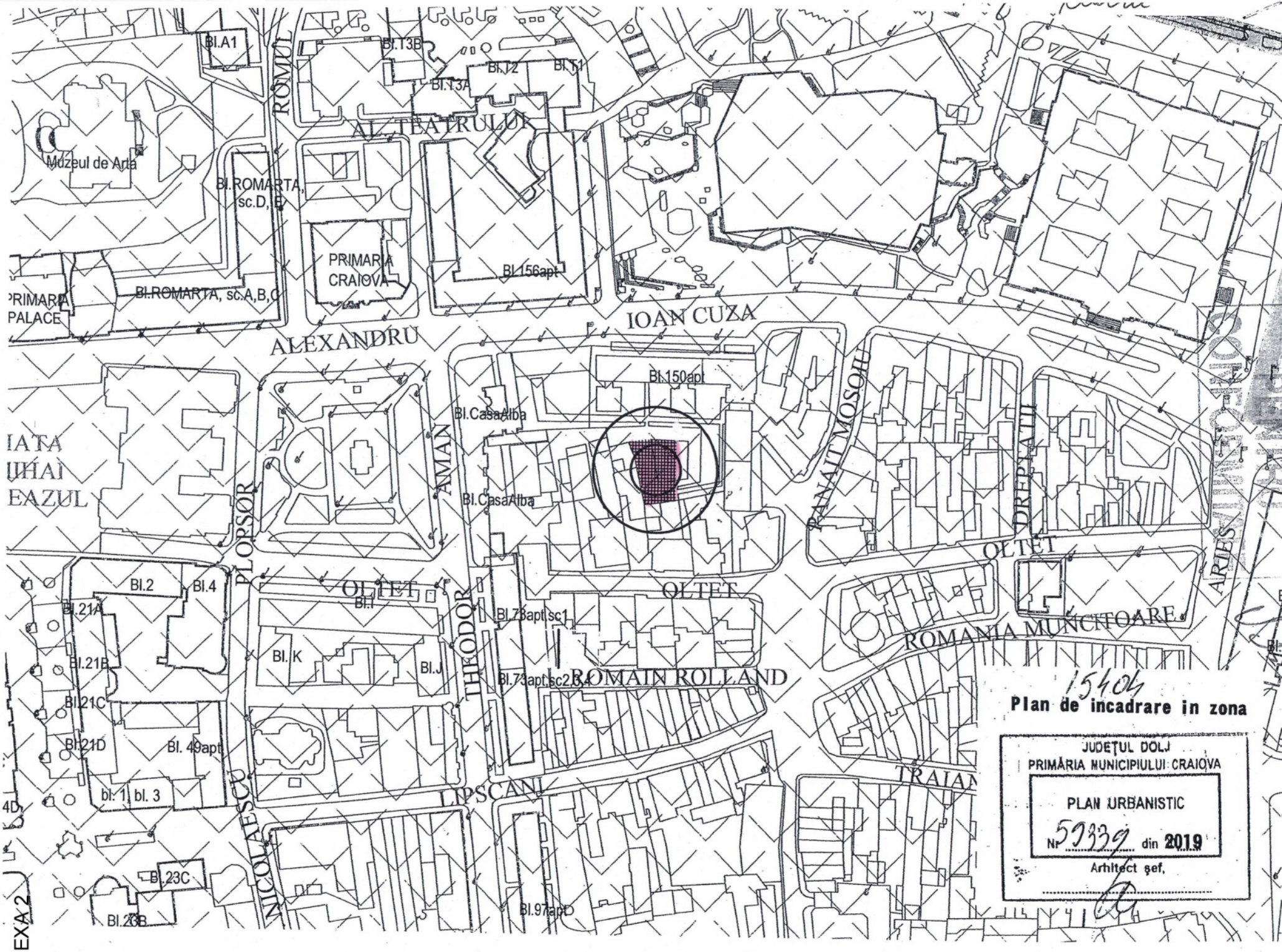
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria B Nr 3280 Categoriile S.C

Numele si prenumele executantului Nica Valeriu I.C.A.

Semnatura si stampila

Data : iunie 2003

404250 404300


Bl.A1
Bl.T3B
Bl.T2
Bl.T1
Bl.T3A
ROMUL
ALTEATRULUI
Muzeul de Arta
Bl.ROMARTA, sc.D, E
PRIMARIA CRAIOVA
Bl.156apt
PRIMARIA PALACE
Bl.ROMARTA, sc.A,B,C
ALEXANDRU
IOAN CUZA
Bl.150apt
Bl.CasaAlba
Bl.CasaAlba
PLOPSOR
AMAN
PANAIT MOSOIU
DREPTATII
OLTET
ARIES
Bl.2
Bl.4
Bl.21A
Bl.21B
Bl.21C
Bl.21D
Bl. 49apt
bl. 1, bl. 3
Bl.1
Bl. K
Bl.J
THEODOR
Bl.73apt,sc1
Bl.73apt,sc2,3,4
ROMAIN ROLLAND
ROMANIA MUNCITOARE
TRAIAN
LIPSCANI
NICOLAE ESCU
Bl.23C
Bl.23B
Bl.97apt
15404
Plan de incadrare in zona
JUDEȚUL DOLJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
PLAN URBANISTIC
Nr 59339 din 2019
Arhitect șef,

ANEXA 2

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

RAPORT DE AVIZARE

Avand în vedere:
- Referat de aprobare nr. 175423/2022 şi Raportul nr. 175452/2022 al Directiei Patrimoniu;
- În temeiul dispoziţiilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b) şi alin. 14, art. 139 alin. (1) şi art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanţa de Urgenţă nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare şi în conformitate cu prevederile Legii nr. 7/1996 a cadastrului şi publicităţii imobiliare, republicată
- Potrivit Legii nr.514/2003 privind organizarea si exercitarea profesiei de consilier juridic,

AVIZAM FAVORABIL
propunerea privind

1. Cumpărarea (achiziţionarea) de către Municipiul Craiova a imobilului - teren în suprafaţă de 432 mp Craiova, Str. Olteţ, nr. 7A, înscris Cartea Funciară nr. 227962 UAT Craiova, identificat conform plan de amplasament şi delimitare – anexa 1 parte integrantă la prezentul raport şi plan încadrare în zonă – anexa 2 parte integrantă la prezentul raport.
2. Preţul de pornire al negocierii va fi stabilit pe baza raportului de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
3. Împuternicirea Primarului Municipiului Craiova să desemneze comisia de negociere, să reprezinte Municipiul Craiova la O.C.P.I. Dolj şi în faţa notarului public în vederea îndeplinirii condiţiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.
4. Cheltuielile ocazionate pentru perfectarea actelor notariale şi efectuarea procedurilor de de publicitate imobiliară prevăzute de lege vor fi suportate de către Municipiul Craiova.

Director **cutiv,**
Ovidiu Mi **ıanu**
Îmi asum responsabilit privind realitatea
si legalitatea in solidar ıtocmitorul inscrisului
Semnă

Intocmit,
Cons.jur.N[illegible]eta Bedelici
Imi asum responsabil ind legalitatea actului
ă tiv.
tura

BIROUL NOTARULUI PUBLIC CONSTANTIN DRĂNCIU - HOREZU

PENTRU CONFORMITATE

ROMANIA BIROUL NOTARULUI PUBLIC CONSTANTIN DRĂNCIU HOREZU

CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE

Subsemnata: **TEODOROIU D. MARIA-ILEANA**, domiciliată în municipiul [illegible] județul Dolj, **personal și mandatară pentru fiica mea TEODOROIU SIMONA-MAYA**, domiciliata în [illegible] speciale au[illegible] [illegible]ndatată în baza procurii [illegible] de notar public Ștefănescu Floarea [illegible] la Camera Notarilor Publici Craiova, în calitate de **vânzătoare, declarăm că vindem în pînă proprietate, doamnei TUDOR MARINELA-DANIELA**, necăsătorită, domiciliată în municipiul [illegible] județul [illegible] [illegible]l. **GUNESCU M. GABRIEL**, domiciliat în municipiul [illegible]olj, mandatat în baza procurii speciale autentificată [illegible] la Camera Notarilor Publici Craiova, **imobilul - proprietatea noastra**, situat în mun. **Craiova**, str. **Buzeşti,** nr. **6-8**, **actual str. Olteț**, nr. **7A**, jud. **Dolj**, compus din **teren intravilan** - curți construcții, în suprafață de **432 m.p.** (patrusutetreuzecișidoi m.p.), având următorii vecini: la nord - domeniul public, la est - domeniul public, la sud - str. Olteț, propr.private, str. Olteț și la vest - strada Olteț, propr. private. **Imobilul** este identificat cu **număr cadastral provizoriu 15404** și este înscris de Judecătoria Craiova în **Cartea Funciară nr. 29805**.....

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tehnoredactat la Sediul Biroului Notarului Public Constantin Drânciu, din oraşul Horezu, jud. Vâlcea, în şase exemplare, din care cinci exemplare se eliberează părţilor şi un exemplar se depune la arhiva biroului, azi, data autentificării actului.....

VÂNZĂTOARE.

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

Gunescu M. Gabriel
mandatar pentru
Tudor Marinela-Daniela

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

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

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

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

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

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

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

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

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

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

NOTAR PU
CONSTANTIN

Judecătoria Craiova – Biroul de Carte Funciară
Prezentul înscris a fost trecut în
Cartea Funciară Individuală nr. _____

ANCPI

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

Dosarul nr. 47093 / 23-03-2017

INCHEIERE Nr. 47093

Registrator: MARILENA NEDELCU **Asistent:** ANA MARIA ENEA

Asupra cererii introduse de GUNESCU TUDOR MARINELA DANIELA domiciliat in Loc. (rter, cod postal 200529 privind Intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:
-Act Notarial nr.CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE AUT. nr. 666/18-09-2003 emis de NP CONSTANTIN DRANCIU;
-Act Administrativ nr.Certificat de casatorie nr. 1745/08-11-2012 emis de SPCEP CRAIOVA
fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 1097 lei, cu documentul de plata:
-Chitanta externa nr.310055/23-03-2017 in suma de 60,Chitanta externa nr.310056/23-03-2017 in suma de 1037
pentru serviciul avand codul 232, 242
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

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

Prezenta se va comunica părţilor:
Stefanescu Floriana

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

Data soluţionării,	Registrator,	Asistent Registrator,
03-04-2017	MARILENA NEDELCU	ANA MARIA ENEA

(parafa si se *ra)*

**) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 62 alin. (2) din Regulamentul privind ... riere in evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.*

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

Nr. cerere	111976
Ziua	16
Luna	06
Anul	2022

Cod verificare
100116569292

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 227962 Craiova

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:29805

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 15404	432	

B. Partea II. Proprietari şi acte

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

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
CAD: 15404	432	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	432	-	-	-	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
16/06/2022, 09:50

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Str. Targului, Nr. 26 Tel.: 40251/416235
Craiova, 200632 Fax: 40251/411561
consiliulocal@primariacraiova.ro
www.primariacraiova.ro

DIRECŢIA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI
SERVICIUL URBANISM SI NOMENCLATURA URBANA
Nr. ~~83431~~/24.05.2022
96863

CĂTRE
DIRECTIA PATRIOMONIU

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

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

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

ARHITECT SEF
Gabriela Mireanu

Nume şi prenume	Funcţia	Data	Semnătura
Verificat : Monica Marin	Şef serviciu	24.05.2022	
Întocmit : Barcan Violeta	Inspector	24.05.2022	

Lista de difuzare a copiilor documentului

Nr crt	Nr.exemplar difuzat	Destinatar	Nr. file	Nr.file/anexe	Observaţii
1	Exemplar 1	Directia Patrimoniu	1	24	
2	Exemplar 2	Directia Patrimoniu	1		Arhiva P.M.C.

z 3328 /24.05.2022

Dl. Băleo
21.06.2022

CATRE,

PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
C.I.C.C.
Nr. 112216
Ziua 20 Luna 06 Anul 2022
Anexe

Dl. Mihai
22.06.2022

Dl. Apostol
22.06.2022

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

Alaturat atesez:

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

Data, Semnatura,

16.06.2022

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

Nr. cerere	219844
Ziua	04
Luna	11
Anul	2022

Cod verificare
100120716749

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 227962 Craiova

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan Nr. CF vechi:29805

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 15404	432	

B. Partea II. Proprietari şi acte

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

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
CAD: 15404	432	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	432	-	-	-	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
04/11/2022, 09:57

ROMÂNIA
JUDEŢUL DOLJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Nr. **193935** din 14.11.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1955 din 14.11.2022

În scopul: informare urbanistica

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

Ca urmare a cererii adresate de **pentru GUNESCU TUDOR MARINELA DANIELA**
cu **domiciliul** în judeţul **Dolj**, Municipiul **Craiova**, satul **-**,
sectorul **-**, cod poştal ____, **TIRGULUI**, nr. **26**, bloc ____,
sc. ____, et. ____, ap. ____, telefon/fax **-**, e-mail ____
înregistrată la nr. **193935** din **04/11/2022**
pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în judeţul **Dolj**, Municipiul **Craiova**,
satul **-**, sector **-** cod poştal **-**, Strada
Oltet, nr. **7A**, bloc **-**, sc. **-**, et. **-**,
ap. **-** sau înscris în C.F. **UAT Craiova**, nr. **227962**, numărul topografic al parcelei
____ sau identificat prin (3)
plan de situaţie, număr cadastral:15404

în temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism nr. **-** faza **P.U.Z. "Lipscănia Craiovei "**,
aprobată prin Hotărârea Consiliului Judeţean/Local Craiova nr. **284/2008**
În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicata, cu modificările si completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC
Teren proprietate privată privata, conform extras C.F. nr. 227962/2022.Imobil situat in zona centrala si istorica-Centru istoric al municipiului Craiova pozitia 100, Dj-II-a-A 08068 si zona protejata Centru Istoric al mun. Craiova, zona de protectie a monumentului istoric - blocul "Casa Alba" poz. 103, cod monument istoric DJ-II-m-B-07927 aprobata cu Ordinul nr. 2828/2015 al Ministerului Culturii şi Patrimonului National.

2. REGIMUL ECONOMIC
Folosinta actuală a terenului - curţi construcţii
Destinaţia după P.U.Z. - zona centrala si istorica, rezidentiala, regim continuu, fara caracter de reprezentare si partial spatiu verde public care se mentine si reamenajeaza
Suprafata terenului - 432,00 mp din acte si din masuratori

(1) Numele şi prenumele solicitanului
(2) Adresa solicitantului
(3) Date de identificare a imobilului

3. REGIMUL TEHNIC

Conform P.U.Z. "Revitalizare a centrului istoric zonă pilot - Lipscănia Craiovei" - U.T.R. CP8 , aprobat cu H.C.L. nr.284/2008, amplasamentul se află situat în zona centrala si istorica, rezidentiala, regim continuu, fara caracter de reprezentare si partial spatiu verde public care se mentine si reamenajeaza.

Caracteristicile urbanistice actuale sunt urmatoarele: clădirile sunt construite pe aliniament. Functiunea predominanta este de locuinte colective cu spatii comerciale la parter, regim de inaltime max. P+4 inaltimea la cornisa: 20m, regim continuu, caracter de reprezentare si partial spatiu verde public care se mentine si se reamenajeaza. Constructiile vor respecta alinierile actuale, înălţimea max. la cornisa este de 25m (cladirile noi vor pastra profilul actual de inaltime la cornisa a cladirii invecinate celei mai inalte, regim max. de inaltime P+6, P.O.T. max. = 80% si C.U.T. max. = 4. Sunt permise iesiri in consola cu balcoane sau bowundow-uri doar peste inaltimea parterului c-tiilor. Se poate construi in consola pana la 1,2m. Se va tine cont de ritmarea orizontala/verticala cladirilor vecine fiind obligatorie respect alinierilor orizontale si a exprimarii vertical a traveilor prin intermediul raporturilor plin-gol; Pe parcelele învecinate cu calcane pe limitele laterale este obligatorie construire de-a lungul acestora, pentru constructiile noi se impune pastrarea profilului actual de inaltime la cornisa a cladirilor învecinate celei mai inalte şi sunt admise supraînaltari de maxim 3 m înaltime cu conditia retragerii frontului min 1,5 m fata de alinierea principala a cladirii, iar alegerea sistemuluii de acoperire se face în functie de aspectul vecinatatilor fiind interzisa lasarea libera a calcanelor vecine.

Se propune: informare urbanistica, pentru terenul cu S.= 432,00mp din acte si din masuratori si nr. cad. 15404.

Terenul este construibil respectand reglementarile urbanistice aprobate - U.T.R. C P 8 si a regulamentului aferent acestuia, condiţii: destinaţia - zona centrala si istorica, rezidentiala, regim continuu, fara caracter de reprezentare , cladirile noi vor pastra profilul actual de inaltime la cornisa a cladirii invecinate celei mai inalte, regim max. de inaltime P+6, P.O.T. max. = 80% si C.U.T. max. = 4.

Se va prezenta plan de situatie pe suport topo vizat de O.C.P.I. cu situatia existenta si propusa cu amplasarea c-tiilor exclusiv in zona cu destinatia de locuinte fara afectarea spatiului verde public care se mentine si se reamenajeaza, cotat complet si corect, cu amplasamentul constructiilor constructiile invecinate, distantele pana la acestea si regimul lor de inaltime. Se vor respecta prevederile Codului Civil pe limita de proprietate privind picătura la streaşină şi servitutea de vedere; Scurgerea apelor pluviale se va face in incinta proprietăţii; Se vor amenaja spaţii verzi si plantate conform R.G.U; Se vor amenaja locuri de parcare in incinta proprietatii, conform R.L.U. aprobat cu H.C.L. nr. 489/2021 si respectarea NP 24/1997 normativ pentru proiectarea si execuţia parcajelor pentru autoturisme. Construcţiile la o distanţă mai mica de 60 cm faţă de limita de proprietate implică acordul autentificat al proprietarilor implicaţi în această condiţie; Se va respecta Legea nr. 114/1996 a locuinţei. Se poate construi numai cu avizul favorabil al deţinătorilor de reţele din zonă şi cu respectarea condiţiilor din acestea; Se va respecta R.L.U. aprobat cu H.C.L. nr. 415/2014 privind modul de conformare arhitecturala a fatadelor, cladirilor din zona centrala a municipiului Craiova si in zonele cuprinzand cladiri cu valoare arhitecturala din municipiul Craiova. Sunt interzise imitaţiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior; tamplaria sa fie din lemn sau aluminiu armonizate faţă de vecinatati si fatade; sunt interzise culorile stridente (roz, mov, bleu, vernil). Branşamentele/racordurile la utilităţi se vor realiza conform art.11, alin.7) lit e, din Legea nr. 50/1991, in baza acordului/ autorizaţiei administratorului drumului. Se vor respecta dispoziţiile art. 14,15 si 17 din Legea nr. 372/2005 modificată. Se va respecta OMS 119/2014, art.3, alin.2 în situaţia în care proiectul de amplasare a clădirilor evidenţiază că distanţa dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puţin egală cu înălţimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire (ampl. clădirilor destinate locuinţelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată minimă de 1 1/2 ore la solstiţiu de iarnă a încăperilor din clădirea cea mai înaltă). Simulare foto.

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

informare urbanistica

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ŢINE LOC DE AUTORIZAŢIE DE CONSTRUIRE DESFIINŢARE ŞI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCŢII

4.OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului:

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

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

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

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii necesităţii evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării iniţiale a investiţiei se va emite actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE VA FI ÎNSOŢITĂ DE URMATOARELE DOCUMENTE:
a) Certificatul de urbanism
b) Dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
c) documentaţia tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale);

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

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

d) Avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
d.1. Avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura:

		Alte avize/acorduri:
☐ alimentare cu apă - Compania de Apa Oltenia	☐ gaze naturale - ENGIE - Distrigaz Sud Retele	☐ STGN Medias
☐ canalizare - Compania de Apa Oltenia	☐ telefonizare - Orange Romania Cominications SA	☐ SNGN Romgaz Ploiesti
☐ alimentare cu energie electrica - CEZ - Distributie Energie Oltenia	☐ salubritate - SC Iridex Group Salubritate SRL	☐ TRANSELECTRICA
☐ alimentare cu energie termica - SC Termo Urban Craiova SRL	☐ transport urban - RAT Craiova	☐ S.C. Flash Lightning Service S.A.
☐ S.C. CONPET	☐ Politia Rutiera	☐ TERMOELECTRICA
☐ S.N.P. PETROM	☐ Prime Telecom	☐ S.E. CRAIOVA 2
☐ Acord autentificat al proprietarilor perimetral afectati de functiune		☐ RCS&RDS

d. 2.avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectia civila ☐ sanatatea populatiei

d.3.avizele/acordurile specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4.Studii de specialitate:

e) ☐ Punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie);
f) documentele de plată ale urmatoarelor taxe (copie):

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

PRIMAR,
Lia Olguţa Vasilescu

SECRETAR GENERAL
Nic

PT.
Ilear

Achitat taxa de **0,00** lei, conform chitanţei nr ____ din 15.1
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului **DIRECT** la d

PT. ŞEF SERVICIU
Ştefan Florescu

ÎNTOCMIT
Cristina Ionela Mugescu

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

se prelungeşte valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de _____ până la data de _____

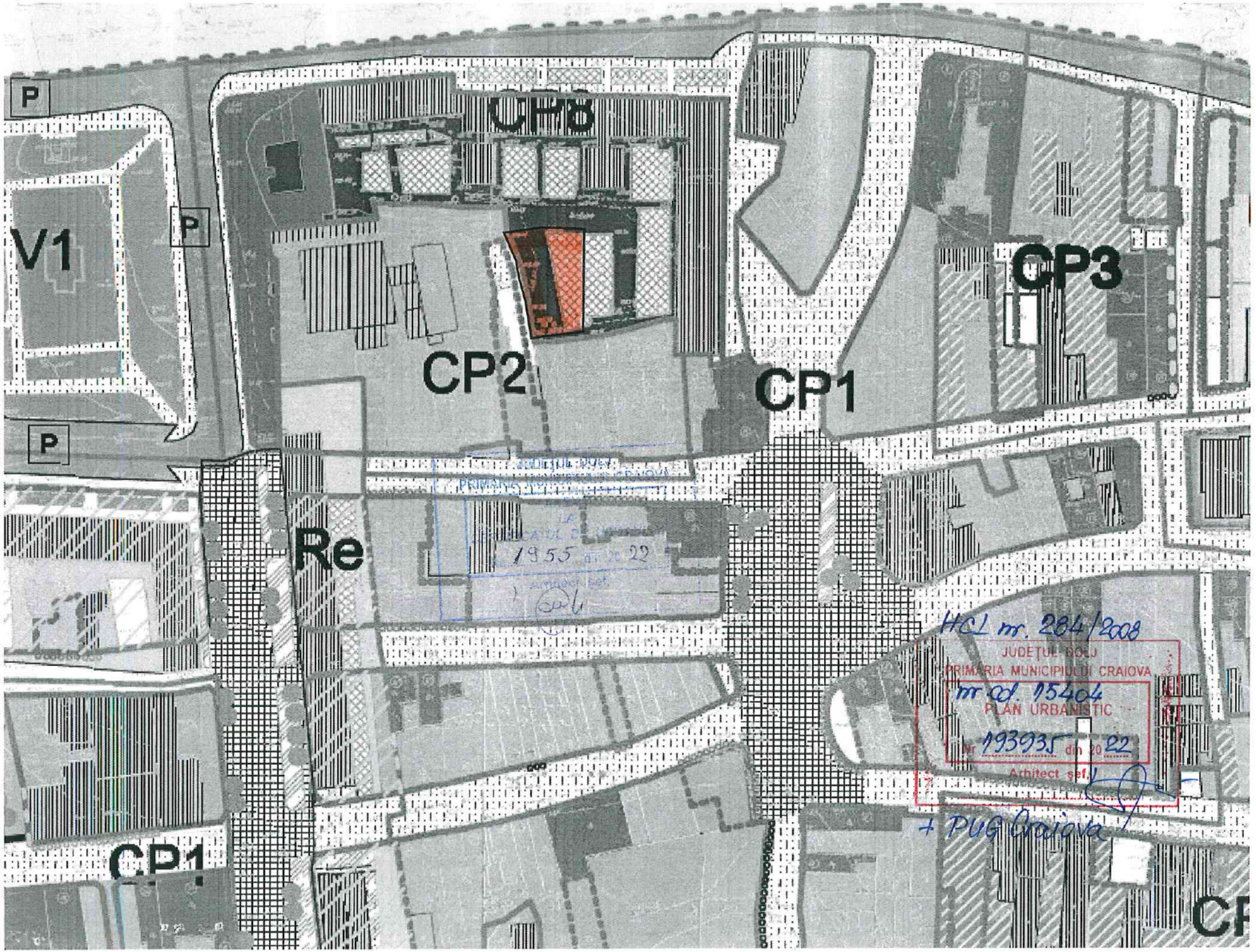
După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

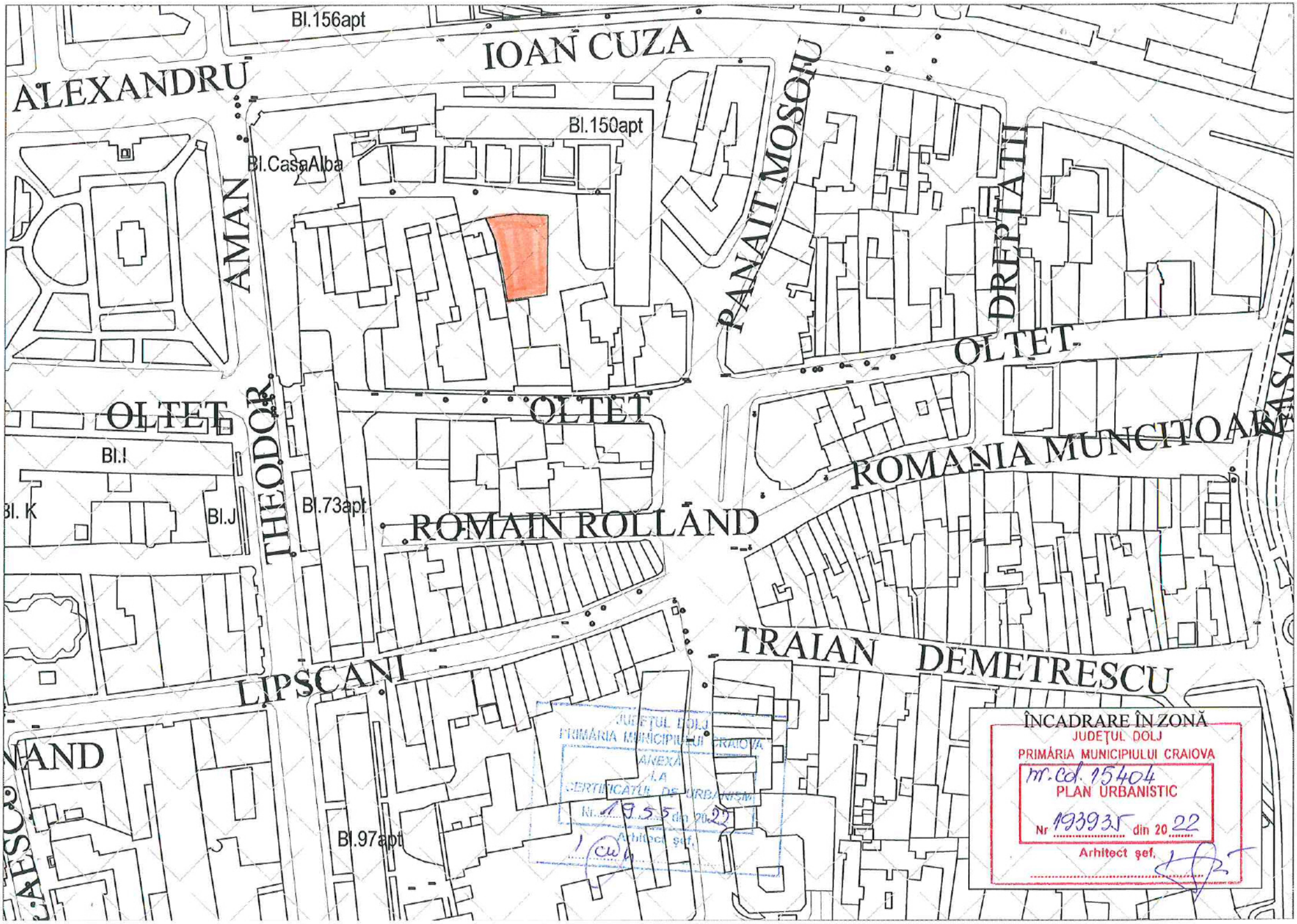
PRIMAR, **SECRETAR GENERAL,**

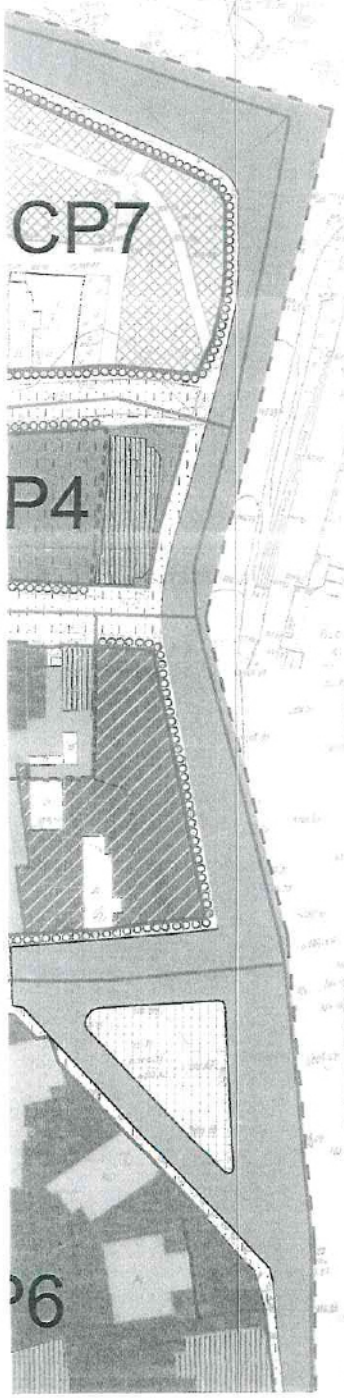
PT. ARHITECT SEF,

Data prelungirii valabilităţii _____.
Achitat taxa de _____lei, conform chitanţei nr. _____din_____
Transmis solicitantului la data de _____


JUDEȚUL DOLJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
ANEXA
CERTIFICAT DE URBANISM
19355 din 2022
Arhitect șef
Extras PUG Craiova
JUDEȚUL DOLJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
nr.cad.15404
PLAN URBANISTIC
Nr. 19393 din 2022
Arhitect șef
+HCL nr. 284/2008


P
CP3
V1
P
CP2
CP1
P
Re
1955 din 20 22
HCL nr. 284/2008
JUDEȚUL DOLJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
nr. cd. 15404
PLAN URBANISTIC
Nr 193935 din 20 22
Arhitect șef
+ PUG Craiova
CP1
CP


Bl.156apt
IOAN CUZA
ALEXANDRU
Bl.150apt
Bl.CasaAlba
AMAN
PANAIT MOSOIU
DREPTATII
OLTET
OLTET
OLTET
Bl.I
Bl. K
Bl.J
Bl.73apt
THEODOR
ROMAIN ROLLAND
ROMANIA MUNCITOARE
TRAIAN DEMETRESCU
LIPSCANI
VAND
Bl.97apt
JUDEŢUL DOLJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 19355 din 2022
Arhitect şef,
ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
JUDEŢUL DOLJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
nr. cad. 15404
PLAN URBANISTIC
Nr 193935 din 2022
Arhitect şef,



REGLEMENTĂRI - U.T.R. -
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, RESTRICȚII, PERMISIVITĂȚI

- - - LIMITĂ ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ

——— LIMITE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

U.T.R. -URI

CP 1 ZONĂ CENTRALĂ SPECIFIC COMERCIALĂ, REGIM CONTINUU, CARACTER DE REPREZENTARE MAXIM

CP 2 ZONĂ CENTRALĂ PREPONDERENT REZIDENȚIALĂ, REGIM DISCONTINUU, CARACTER DE REPREZENTARE MAXIM

CP 3 ZONĂ CENTRALĂ PREPONDERENT COMERCIALĂ, REGIM DISCONTINUU, CARACTER DE REPREZENTARE MAXIM

CP 4 ZONĂ CENTRALĂ COMERȚ - SERVICII, REGIM DISCONTINUU, FĂRĂ CARACTER DE REPREZENTARE

CP 5 ZONĂ CENTRALĂ COMERȚ - SERVICII, REGIM DISCONTINUU, CARACTER DE REPREZENTARE ALTERAT

CP 6 ZONĂ CENTRALĂ SPECIFIC REZIDENȚIALĂ, REGIM ALVEOLAR - DISCONTINUU, CARACTER DE REPREZENTARE MAXIM

CP 7 ZONĂ CENTRALĂ INSTITUȚII PUBLICE, REGIM DISCONTINUU, CARACTER DE REPREZENTARE ALTERAT

CP 8 ZONĂ CENTRALĂ REZIDENȚIALĂ, REGIM CONTINUU, FĂRĂ CARACTER DE REPREZENTARE

Re SITUAȚIE REMANENTĂ - PÂNĂ LA AMORTIZAREA INVESTIȚIEI INIȚIALE, DAR CARE DUPĂ ACEST TERMEN PRIN ÎNLOCUIRE INTELIGENTĂ VA CONTRIBUI LA PUNEREA ÎN VALOAREA ÎNTREGII ZONE
SINT PERMISE INTERVENTII DE REABILITARE SI/SAU DE RIDICARE A CALITATII ESTETICE, CARE INSA VOR PRELUNGI EXISTENTA CLADIRILOR IN CAUZA SI DECI VOR AMINA MOMENTUL IN CARE ACESTEA VOR PUTEA FI INLOCUITE CU UN TIP DE TESUT URBAN, INCLUSIV FOND CONSTRUIT, AFLAT IN CONCORDANTA CU CEL TRADITIONAL

V1 ZONĂ VERDE CONSTITUITĂ - GRĂDINĂ URBANĂ, CARACTER DE REPREZENTARE MAXIM

INTERVENȚII ASUPRA CONSTRUCȚIILOR

CONSTRUCȚII CLASATE CA MONUMENTE ISTORICE, GRAD DE PROTECȚIE MAXIM, PROPUSE PENTRU CONSERVARE - RESTAURARE

CONSTRUCȚII CU VALOARE ARHITECTURALĂ, GRAD DE PROTECȚIE MAXIM, PROPUSE PENTRU CLASARE, REABILITARE

CONSTRUCȚII EXISTENTE CARE SE MENȚIN, INTERVENȚII PERMISE CF. REGULAMENT

CONSTRUCȚII EXISTENTE A CĂROR DEMOLARE ESTE IMPUSĂ PENTRU ASANAREA ZONEI SAU PENTRU REALIZAREA UNOR AMENAJĂRI PUBLICE SAU PRIVATE

CIRCULAȚII ȘI PARCAJE

P PARCAJ PUBLIC EXISTENT PROPUS PENTRU MENȚINERE

CIRCULAȚII CAROSABILE MENTINUTE

TRASEE PIETONALE PROPUSE

TRASEE/ PIEȚE PIETONALE PROPUSE SPRE A FI ESTETIZATE PRINTR-UN PROIECT DE AMENAJARE URBANĂ

SPAȚII VERZI

SPAȚIU VERDE PUBLIC CARE SE CONSERVĂ

SPAȚIU VERDE PUBLIC CARE SE MENȚINE ȘI REAMENAJEAZĂ

PASTILĂ VERDE CARE SE DESFIINȚEAZĂ

SPAȚIU VERDE PUBLIC PROPUS

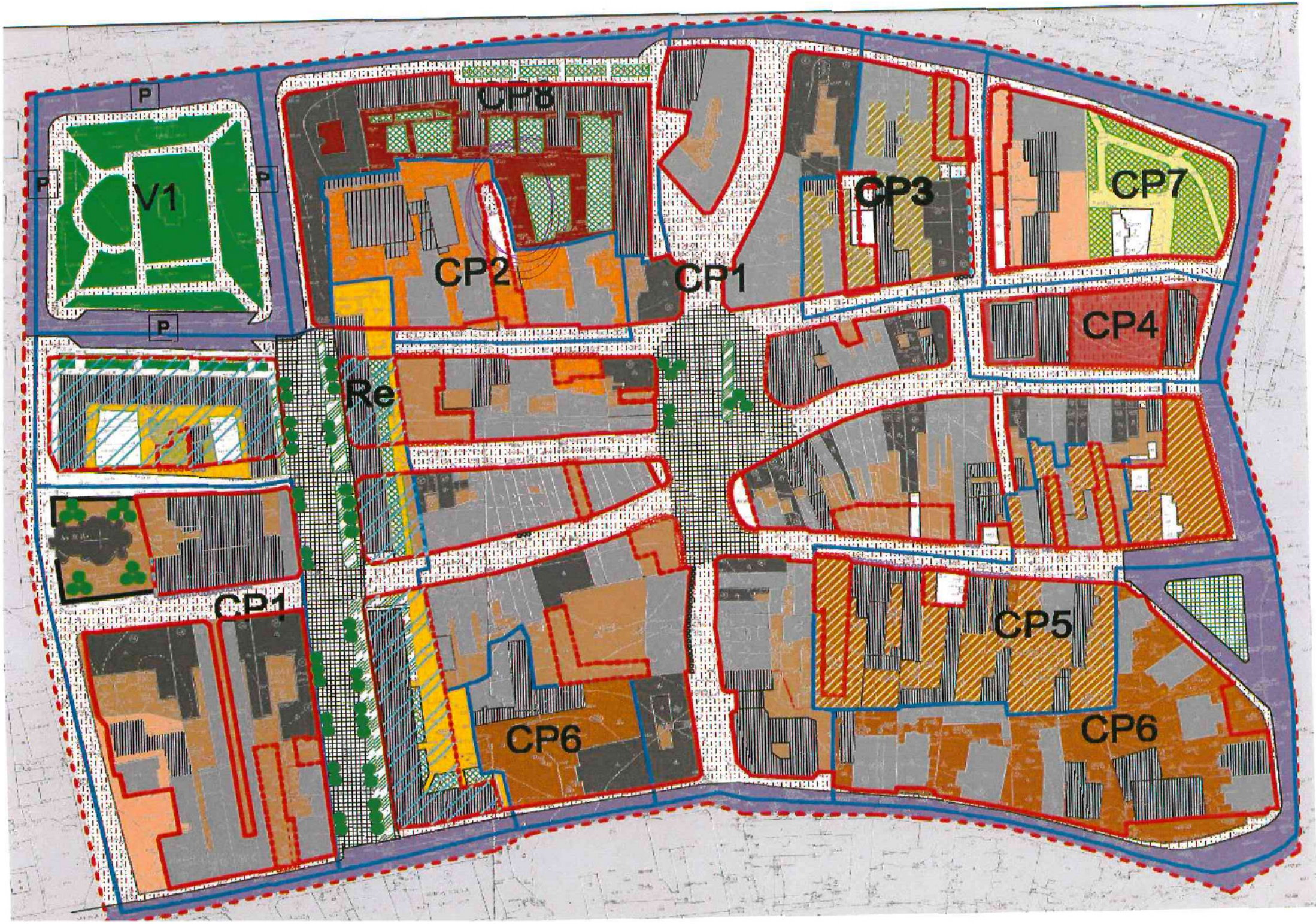
GRUPARE DE ARBORI - AMENAJARE PEISAGISTICĂ PROPUSĂ

RESTRICȚII ȘI CONDIȚIONĂRI

ALINIEREA PRINCIPALĂ A CLĂDIRILOR

ALINIEREA SECUNDARĂ A CLĂDIRILOR PENTRU EDIFICABILELE PROPUSE

alizare centru istoric zona pilot - Iipscania Craiovei


P
P
P
P
V1
CP8
CP2
CP1
CP3
CP7
CP4
Re
CP1
CP6
CP5
CP6

Pentru orice intervenție se vor realiza cercetări arheologice înaintea începerii lucrărilor și se impune, de asemenea, supravegerea arheologică pe toată durata investigațiilor.

U.T.R. **C.P.8**

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

Caracteristicile urbanistice actuale sunt următoarele:

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

Orice intervenție în zona protejată necesită avizul DJCCPCN Dolj.

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

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

Pentru orice intervenție se vor realiza cerceări arheologice înaintea începerii lucrărilor și se impune, de asemenea, supravegerea arheologică pe toată durata investigațiilor.

U.T.R. **Re**

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

Caracteristicile urbanistice actuale sunt următoarele:

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

Orice intervenție în zona protejată necesită avizul DJCCPCN Dolj.

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

d) tratamentul suprafetelor arhitecturale

- sunt interzise suprafetele stralucitoare sau lucioase de mari dimensiuni cu excepția vitrinelor; prin dimensiuni mari prezentul regulament face referire la suprafețe care depășesc dimensiunile golurilor clădirilor învecinate;
- sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat etc.)
- se impune folosirea unor materiale de calitate superioara care sa fie concordante cu statutul de reprezentare al zonei ;
- tamplariile se vor realiza din lemn sau aluminiu de calitate superioara in culori armonizate fata de vecinatati
- sunt interzise culorile stridente sau pastelurile nespecifice : roz, mov, bleu, vernil ;
- balustradele se vor realiza din materiale moderne si discrete, fiind obligatorie folosirea unor parapete transparente (sticla, plastic-glass, cabluri subtiri din otel, feronerie);
- pentru executarea balustradelor este interzisa folosirea inoxului, a parapetilor plini sau a lemnului ;
- se interzice modificarea aspectului cladirilor existente prin tratarea diferita a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare

e) alte conditionari :

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii. Prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor), se va păstra sau, dacă este cazul, se va reveni la arhitectura inițială a fațadelor si la utilizarea materialelor si a tehnicilor originale;
- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compozitionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte, fiind recomandată amenajarea de terase înverzite în cazul acoperirilor în terasă.

U.T.R **CP 8**

UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 - UTILIZARI ADMISE

Pentru unitatea teritoriala de referinta **CP 8** se vor respecta, in totalitate, prevederile prevazute in capitolul Dispozitii Generale □ Utilizari permise.

ART.2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Sunt admise categoriile de functiuni care respecta in totalitate, prevederile sectiunii Utilizari admise din cadrul capitolului Dispozitii generale.

ART.3 - UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise categoriile de functiuni si de lucrari care sunt mentionate in prevederile sectiunii Utilizari interzise din cadrul capitolului Dispozitii generale.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART.4 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Constructiile vor respecta alinierile actuale.

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

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

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

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

ART. 7 - ÎNALȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

ART. 8 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

- se poate construi in consola pana la 1,2 m;
- este admisa, la colturile strazilor, realizarea unui accent arhitectural care poate iesi din linia cornisei cu maxim 3 m si poate avea o latime maxima de o treime din fatada ;

b) compozitia arhitecturala a fatadelor ;
- se va tine cont de ritmarea orizontala si verticala a cladirilor vecine fiind obligatorie respectarea alinierilor orizontale și a exprimării verticale a traveilor prin intermediul raporturilor plin-gol;
- sunt interzise suprafetele vitrate mari, proportiile golurilor fiind similare cu cel al vecinatatilor cu valoare culturala autentice;
- exceptie fac parterurile constructiilor unde suprafata vitrinelor poate favoriza latimea ;
- parterul constructiilor va avea o inaltime minima de 3,5 m, una maxima cu cel mult 50 cm fata de cea a vecinilor si un nivel de calcare la maxim 15 cm fata de cota de calcare a circulatiei exterioare
- rezolvarea arhitecturala va asigura si va coordona amplasarea de sigle si reclame exclusiv pe suprafata parterului;
- etajele vor respecta conditiile de retragere sau iesire in consola impuse la punctul a) retrageri, console, rezalite ;
- raportul plin-gol al etajelor va fi in favoarea plinurilor si se va integra coerent fata de vecinatati
- golurile etajelor vor fi conformate dupa proportii care vor favoriza inaltimea ;

c) sistemul de acoperire
- se vor realiza acoperiri in terasa sau sarpanta cu panta de intre 15% si 50%;
- alegerea sistemului de acoperire se va face in functie de aspectul vecinatatilor fiind interzisa lasarea libera a calcanelor vecine ;
- invelitorile admise in zona sunt din tabla galvanizata, cu suprafata vizibila emailata sau colorata in masa in nuante de gri, gri □ beige ;
- burlanele de scurgere a apelor pluviale se vor realiza ascuns in plenul fatadelor ;

d) tratamentul suprafetelor arhitecturale
- sunt interzise suprafetele stralucitoare sau lucioase de mari dimensiuni;
- sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat etc.);
- se impune folosirea unor materiale de calitate superioara care sa fie concordante cu statutul de reprezentare al zonei ;
- tamplariile se vor realiza din lemn sau aluminiu de calitate superioara in culori armonizate fata de vecinatati si fatade;
- sunt interzise culorile stridente sau pastelurile nespecifice : roz, mov, bleu, vernil ;
- balustradele se vor realiza din materiale moderne si discrete, fiind obligatorie folosirea unor parapete transparente (sticla, plastic-glass, cabluri subtiri din otel, feronerie);
- pentru executarea balustradelor este interzisa folosirea inoxului, a parapetilor plini sau a lemnului ;
- se interzice modificarea aspectului cladirilor existente prin tratarea diferita a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare;

e) alte conditionari :

- orice intervenţie asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condiţiile legii. Prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor), se va păstra sau, dacă este cazul, se va reveni la arhitectura iniţială a faţadelor si la utilizarea materialelor si a tehnicilor originale;
- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compozitionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte fiind recomandată amenajarea de terase înverzite în cazul acoperirilor în terasă.

U.T.R. Re

UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 - UTILIZARI ADMISE

Pentru unitatea teritoriala de referinta **Re** se vor respecta, in totalitate, prevederile prevazute in capitolul Dispozitii Generale □ Utilizari permise.

In cazul inlocuirii fondului construit existent este impusa modificarea functiunilor actuale, parterul fiind necesar sa se transforme in spatiu exclusiv public.

ART.2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Sunt admise categoriile de functiuni care respecta in totalitate, prevederile sectiunii Utilizari admise din cadrul capitolului Dispozitii generale.

ART.3 - UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise categoriile de functiuni si de lucrari care sunt mentionate in prevederile sectiunii Utilizari interzise din cadrul capitolului Dispozitii generale.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART.4 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Constructiile vor respecta aliniamentul impus prin plansa de reglementari. Situatia existenta neaga aliniamentele strazilor traditionale generandu-se o disfunctionalitate majora a zonei.
- In cazul inlocuirii inteligente a fondului construit existent este obligatorie realizarea unei documentatii de urbanism specifice care sa precizeze modul de realizare a noilor parcelari astfel incat sa se asigure revenirea la modul de configurare traditional al tesutului urban.

Motorul

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.562

privind cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului-terei situat în str.Olteţ, nr.7A

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în şedinţa ordinară din data d 27.10.2022;

Având în vedere referatul de aprobare nr.175423/2022, raportul nr.175452/2022 a Direcţiei Patrimoniu şi raportul de avizare nr.178210/2022 al Direcției Juridice, Asistenț de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune cumpărare (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului-teren situat în str.Olteţ, nr.7A ș avizele nr.68/2022 al Comisiei I-Buget Finanţe, Studii, Prognoze şi Administrare domeniului, nr.68/2022 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă şi Relaț Internaţionale şi nr.68/2022 al Comisiei V-Juridică, Administraţie Publică şi Dreptu Cetăţeneşti;

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

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

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. Se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului-teren, în suprafață de 432 mp., situat în municipiul Craiova, str.Olteţ, nr.7A, înscris în Cartea Funciară nr.227962 Craiova, identificat conform planului de amplasament și delimitare și a planului de încadrare în zonă, prevăzute în anexele nr.1 și 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art.3. Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să desemneze comisia de negociere, să reprezinte municipiul Craiova la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj și în fața notarului public, în vederea îndeplinirii condițiilor de publicitate imobilară prevăzute de lege.

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

Art.5. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcţia Patrimoniu vor aduce la indeplinire prevederile prezentei hotarari.

CRAIOVA NR 662/2022

404850 404900

ANEXA 1

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE

scara 1:500

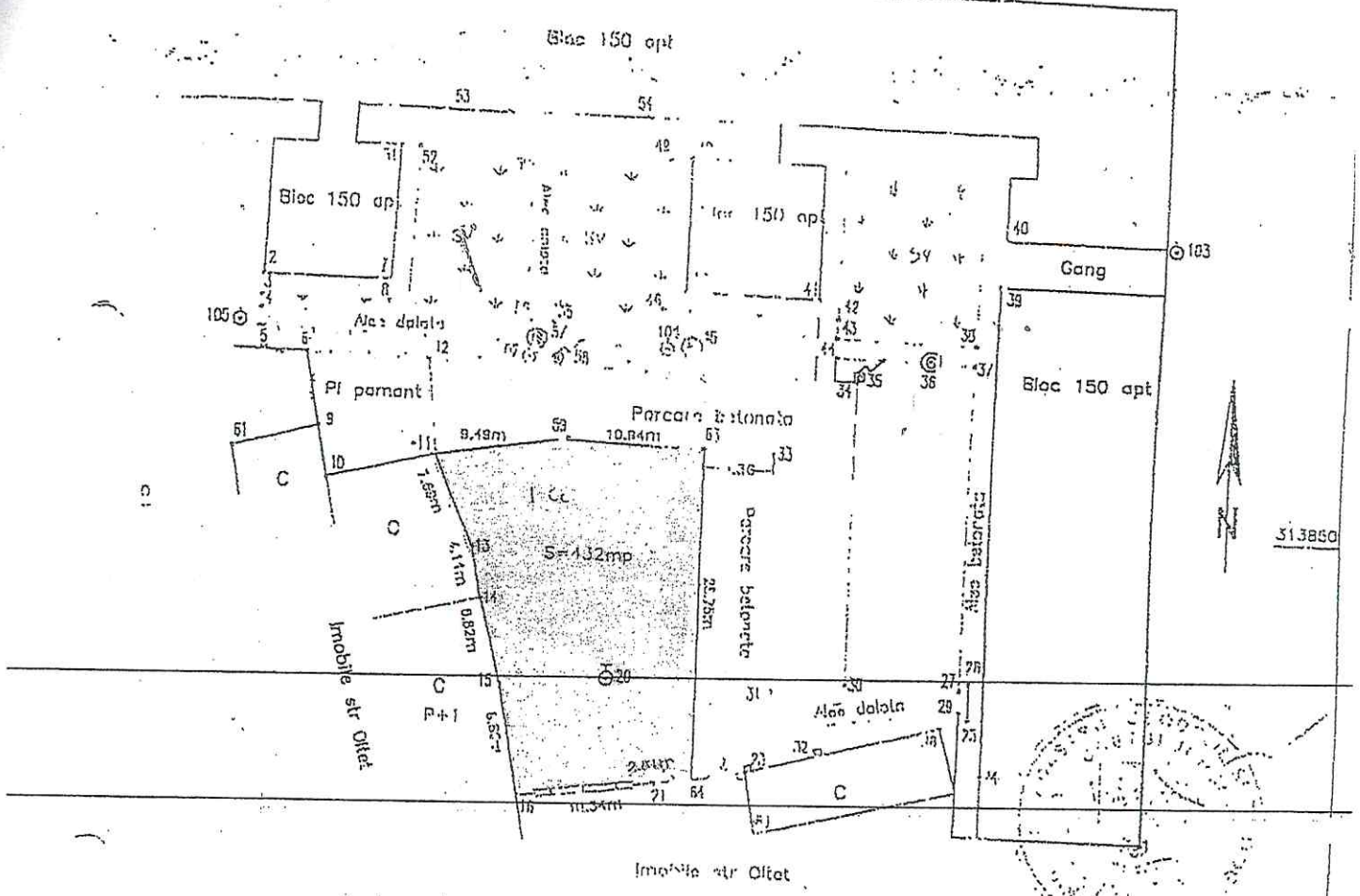
Judetul DOLJ
Unitatea administrativ-teritoriala CRAIOVA
Adresa corpului de proprietate:
str. Oltet. nr.7A (fost str.Buzesti nr. 6-8)

Nr. cadastral provizoriu _____

15707

Numele si prenumele proprietarilor:
1.TEODOROIU MARIA-ILEANA
Domiciliul: mun. Craiova, str. Unirii, bl.2, sc.1,ap.2, jud. Dolj
2.TEODOROIU SIMONA-MAYA
Domiciliul: Bucuresti, str.Dibescu Voda, nr.1 bl.P4, sc.3, et.7, ap.70, sector 4

313900



Nr. pct.	Suprafata terenului X	Y
11	313851.778	401214.118
59	313856.067	401253.519
63	313855.720	401264.164
64	313828.873	401264.243
24	313829.613	401261.115
16	313828.363	401251.185
15	313837.079	401249.613
14	313843.683	401247.927
13	313847.731	401247.211
11	313854.778	401244.118

Suprafata = 431.625 mp

OFICIUL REGIONAL DE CADASTRU, GEODEZIE SI CARTOGRAFIE DOLJ
Geodezie si Cartografie
Receptionat
Verificat si receptionat
Consilier ILEANA IVAN

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria B Nr 3280 Categoriile B, C, D, E

Numele si prenumele executantului Nicu Valeriu

Semnatura si stampila

Data : iunie 2003

404850 404900

PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA