

HOTĂRÂREA NR. ____

privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii prețului de achiziție a terenului situat în municipiul Craiova, Calea Severinului, nr.27

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 30.06.2022;

Având în vedere referatul de aprobare nr.104451/2022, raportul nr.105750/2022 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.109778/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune însușirea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii prețului de achiziție a terenului situat în municipiul Craiova, Calea Severinului, nr.27;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.401/2021 referitoare la cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului-teren situat în Calea Severinului, nr.27 (fost 21);

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se aprobă însușirea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii prețului de achiziție a terenului în suprafață de 125 mp. din acte și 131 mp. din măsurători, înscris în Cartea funciară nr.241897 a localității Craiova, situat în municipiul Craiova, Calea Severinului nr.27, în cuantum de 234.267 lei, echivalent a 47.371 euro, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

**AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

Municipiul Craiova
Primăria Municipiului Craiova
Direcția Patrimoniu
Serviciul Patrimoniu
Nr.104451/06.06.2022

Referat de aprobare

la proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare ce stabilește prețul de pornire al negocierii terenului situat în Craiova, Calea Severinului nr.27, în suprafață de 125 mp din acte și 131 mp din măsurători, înscris în Cartea Funciară nr.241897 a localității Craiova, în vederea achiziționării acestuia de către Municipiul Craiova

Prin Hotărârea nr.401/28.10.2021, Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat la art.1, achiziționarea (cumpărarea) terenului în suprafață de 125 mp din acte și 131 mp din măsurători, situat în Craiova, Calea Severinului, nr.27, identificat conform anexelor 1 și 2 la hotărârea menționată.

Potrivit art.2, prețul de pornire al negocierii prețului de achiziție se stabilește 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”, precum și Contractul subsecvent nr.103299/03.06.2022 –în vigoare, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, s-a procedat la estimarea valorii de piață a terenului mai sus menționat, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor HCL nr.401/28.10.2021.

Urmare a celor menționate mai sus și potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.401/2021, 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 și oportună inițierea, dezbaterea, analizarea și aprobarea unui proiect de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare ce stabilește prețul de pornire al negocierii prețului de achiziție a terenului situat în Craiova, Calea Severinului nr.27, în vederea achiziționării acestuia de către Municipiul Craiova.

PRIMAR,
Lia-Olguța Vasilescu

Director executiv,
Cristian-Ionuț Gâlea

Șef serviciu,
Mitucă Cosmin-Lucian

Municipiul Craiova
Primăria Municipiului Craiova
Direcția Patrimoniu
Serviciul Patrimoniu
Nr. 105750/08.06.2022

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare ce stabilește prețul de pornire al negocierii terenului situat în Craiova, Calea Severinului nr.27 , în suprafață de 125 mp din acte și 131 mp din măsurători, înscris în Cartea funciară nr.241897 a localității Craiova, în vederea achiziționării acestuia de către Municipiul Craiova

Prin referatul de aprobare al prezentului proiect de hotărâre inițiat de Primarul Municipiului Craiova, în temeiul art.108, art.129 alin.2 lit.(c) și alin.6 lit.(b), art.139 alin.1 și alin.2 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, se propune de către Direcția Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu un proiect de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare ce stabilește prețul de pornire a negocierii prețului de achiziție a terenului în suprafață de 125 mp din acte și 131 mp din măsurători , înscris în Cartea Funciară nr. 241897 a localității Craiova, situat în municipiul Craiova, Calea Severinului nr.27.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.401/28.10.2021, s-a aprobat la art.1 achiziționarea (cumpărarea) terenului în suprafață de 125 mp din acte și 131 mp din măsurători, înscris în Cartea funciară nr.241897 a localității Craiova, situat în Craiova, Calea Severinului nr.27, teren identificat conform planului de amplasament și delimitare și a planului de încadrare în zonă, prevăzute în anexele 1 și 2 ale acestei hotărâri.

Conform art.2 al aceleiași hotărâri, prețul de pornire al negocierii prețului de achiziție se stabilește 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 și imobile, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, autoritatea locală a solicitat prin nota de comandă nr.104259/2022 evaluarea pentru stabilirea prețului de achiziție a terenului menționat anterior. Raportul de evaluare, înregistrat sub nr.109280/2022 este identificat în anexă la prezentul raport.

În cadrul raportului de evaluare, în urma analizelor și calculelor efectuate, s-a obținut următoarea valoare: 234.267 lei, echivalentul a 47.371 euro (361,61 euro/mp). Valorile nu includ TVA.

Conversia lei/euro a fost făcută la cursul de referință BNR de 4,9454 lei/euro, curs valutar din 09.06.2022, data efectivă la care a fost inspectat imobilul și 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.

Față de cele prezentate, potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.401/2021, în conformitate cu referatul de aprobare nr.104451/06.06.2022, 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:

- însușirea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii prețului de achiziție a terenului în suprafață de 125 mp din acte și 131 mp din măsurători, înscris în Cartea funciară nr.241897 a localității Craiova, situat în municipiul Craiova, Calea Severinului nr.27, în cuantum de 234.267 lei, echivalent a 47.371 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:

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	2022061407	din	14.06.2022
Nota de comanda	104259	din	06.06.2022

RAPORT DE EVALUARE **- PROPRIETATE IMOBILIARA -**

Teren intravilan, categorie curti constructii, in suprafata totala de 125,00 mp (din acte), respective 131,00 mp (din masuratori), identificat cu nr. cad. 23129 inscris in cartea funciara nr. 241897 UAT Craiova, situat in Municipiul Craiova, str. Calea Severinului, nr. 27 (fost 21), judetul Dolj



Proprietar: Persoana fizica STANCU EMILIAN

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

Evaluator membru corporatist ANEVAR
Autorizatie ANEVAR nr. 10737

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Catre:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de Comanda nr. 104259 din 06.06.2022, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în Nota de comanda ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 14.06.2022.

Etapetele parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă *la terenul intravilan, categorie curți construcții, în suprafața totală de 125,00 mp (din acte), respective 131,00 mp (din măsuratori), identificat cu nr. cad. 23129 înscris în cartea funciara nr. 241897 UAT Craiova, situat în Municipiul Craiova, str. Calea Severinului, nr. 27 (fost 21), județul Dolj, aflat în proprietatea persoanei fizice STANCU EMILIAN.*

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

Scopul evaluării este asistarea beneficiarului pentru *stabilirea valorii de piață a imobilului ce face obiectul evaluării, în vederea cumpărării de către Municipiul Craiova.*

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

Inspeția s-a efectuat în prezența reprezentantului beneficiarului.

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

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

234.267 lei, echivalent a 47.371 euro

(1.788,30 lei/mp, echivalent a 361,61 euro/mp)

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blănar



Cuprins

Instrucțiunile evaluării	4
Sinteza raportului	6
Capitolul 1 Termenii de referință ai evaluării	8
1.1. <i>Identificarea clientului</i>	8
1.2. <i>Obiectul evaluării</i>	8
1.3. <i>Amplasare</i>	8
1.4. <i>Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării</i>	8
1.5. <i>Proprietar</i>	8
1.6. <i>Solicitantul raportului</i>	8
1.7. <i>Beneficiarul raportului</i>	8
1.8. <i>Destinatarul raportului</i>	8
1.9. <i>Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii</i>	9
1.10. <i>Data evaluării</i>	9
1.11. <i>Forma de exprimare a valorii</i>	9
1.12. <i>Drepturile de proprietate evaluate</i>	9
1.13. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	10
1.14. <i>Ipoze restrictive și condiții limitative</i>	10
1.15. <i>Sursele de informare</i>	11
1.16. <i>Riscul evaluării</i>	11
1.17. <i>Clauze de confidențialitate</i>	11
1.18. <i>Dezvăluiri și publicare de date</i>	12
Capitolul 2 Considerații generale despre evaluarea proprietății	13
2.1. <i>Cea mai bună utilizare</i>	13
2.2. <i>Analiza pieței</i>	13
Capitolul 3 Prezentarea datelor	16
3.1. <i>Descrierea stării tehnice a imobilului</i>	16
Capitolul 4 Metodologia de evaluare	18
4.1. <i>Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului</i>	18
Capitolul 5 Opinia evaluatorului. Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale	20
Anexe	21

INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII

Misiune

Avem plăcerea să vă transmitem raportul de evaluare care a fost pregătit pentru a estima valoarea de piață a imobilului în vederea cumpărării de către Municipiul Craiova.

În prezentul capitol sunt prezentate elemente generale ale evaluării, inclusiv certificarea, ipotezele limitative și rezervele, toate acestea trebuie verificate de specialiștii dvs. Elemente descriptive și detalii privind proprietatea și interesele evaluate sunt detaliate în prezentul raport de evaluare.

Evaluarea a fost realizată în concordanță cu instrucțiunile și termenii agreeți, gradul nostru de răspundere profesională față de dumneavoastră este, de asemenea, subliniat în cadrul acestor instrucțiuni.

Clientul evaluării și plata serviciilor de evaluare

Evaluarea noastră a fost realizată în baza contractului de evaluare încheiat între BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. ca prestator, și MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, ca beneficiarul prezentului raport de evaluare, prestatorul fiind plătit conform condițiilor contractuale, independente de valorile estimate.

Prezentarea evaluatorului

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

Domeniul principal de activitate al companiei conform Ordinului 337/2007 este 7022 – Activități de consultanță pentru afaceri și management.

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. activează pe piața locală din anul 2008, furnizând o gamă variată de servicii de consultanță și evaluare de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile..

Certificarea evaluatorului

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

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

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

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

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori ce ar putea reieși din evaluarea noastră care să

favorizeze clientul sau legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia curentă.

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

Exceptând membrii echipei de evaluare, care sunt evaluatori acreditați membrii titulari ANEVAR și, dacă se menționează, colaboratorii noștri care sunt de asemenea evaluatori acreditați, membrii titulari ANEVAR și discuțiile cu agenții imobiliare sau de investiții implicați în piață, inclusiv colegi din agenția noastră sau alte agenții, sau schimburile de informații tipice pentru realizarea misiunii de evaluare, nici o altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare.

Prezentul raport se supune Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2020 și poate fi expertizat la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului și verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluărilor.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională ca membru titular ANEVAR la AON Allianz-Tiriac Asigurari.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..



Administrator,
Blănarium Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietății



Evaluador autorizat
Blănarium Mihail-Dumitru

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru, la cererea beneficiarului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, a efectuat prezentul raport de evaluare al bunurilor aflate în patrimoniul societății.

Obiectul evaluării este format din:

- terenul intravilan, categorie curți construcții, în suprafața totală de 125,00 mp (din acte), respective 131,00 mp (din măsurători), identificat cu nr. cad. 23129 înscris în cartea funciara nr. 241897 UAT Craiova.

Amplasare: Municipiul Craiova, str. Calea Severinului, nr. 27 (fost 21), județul Dolj.

Scopul evaluării. Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru stabilirea valorii de piață a imobilului ce face obiectul evaluării, în vederea cumpărării de către Municipiul Craiova.

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

Proprietar: Persoana fizică STANCU EMILIAN.

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

Beneficiarii raportului sunt :

1. MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și
2. Persoana fizică STANCU EMILIAN.

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

Inspecția imobilului la fața locului s-a făcut de către evaluator împreună cu reprezentantul beneficiarului, la data de **09.06.2022**.

Data evaluării proprietății este **09.06.2022**.

Data raportului de evaluare este **14.06.2022**.

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

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

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

- *Standarde generale:* SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), SEV101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102, SEV 103 Raportare (IVS 103), SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104), SEV 105 Abordări și metode de evaluare;

- *Standarde pentru active bunuri imobile:* SEV230 Drepturi asupra 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.

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

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

Pentru estimarea valorii de piață ce fac obiectul evaluării, s-a folosit metoda comparatiei directe, recunoscuta de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022:

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

234.267 lei, echivalent a 47.371 euro

(1.788,30 lei/mp, echivalent a 361,61 euro/mp)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

Orice imprecizie rezultată la analiza raportului de evaluare va trebui să fie transmisă de către beneficiar evaluatorului astfel încât, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.

Administrator,
Blănarîu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănarîu Mihail-Dumitru



CAPITOLUL 1

Termenii de referință ai evaluării

Evaluarea este un proces de estimare (atribuire a valorii), concept economic ce se referă la prețul cel mai probabil la care ar ajunge vânzătorii și cumpărătorii unui bun sau serviciu pus în vânzare. Valoarea nu este un fapt, ci o estimare pe baza unui preț ipotetic.

1.1. Identificarea clientului

Prezentul raport a fost efectuat în urma solicitării clientului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

1.2. Obiectul evaluării este format din:

- terenul intravilan, categorie curți construcții, în suprafața totală de 125,00 mp (din acte), respective 131,00 mp (din măsurători), identificat cu nr. cad. 23129 înscris în cartea funciara nr. 241897 UAT Craiova.

1.3. Amplasare

Imobilul se afla situat în Municipiul Craiova, str. Calea Severinului, nr. 27 (fost 21), județul Dolj.

Imobilul ce face obiectul evaluării au fost identificat și inspectat în prezența reprezentantului proprietarului.

1.4. Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării beneficiarului pentru *stabilirea valorii de piață a imobilului ce face obiectul evaluării, în vederea cumpărării de către Municipiul Craiova.*

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

1.5. Proprietar

Persoana fizică STANCU EMILIAN

1.6. Solicitantul raportului

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

1.7. Beneficiarul raportului

1. MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și
2. Persoana fizică STANCU EMILIAN.

1.8. Destinatarii raportului

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

1.9. Definierea, declararea valorii și forma de estimare a valorii

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

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

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

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

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

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

1.10. Data evaluării

Data inspecției: 09.06.2022

Data evaluării: 09.06.2022

Data raportului: 14.06.2022

Studiul pieței și datele necesare evaluării au fost realizate la nivelul perioadei martie – mai 2022, iar valorile estimate se consideră corecte în aceste condiții de piață.

1.11. Forma de exprimare a valorii

Valoarea estimată va fi exprimată cash, în moneda națională (lei), și în valută (euro), la cererea clientului.

Curs valutar BNR la data de 09.06.2022 1 Euro = 4,9454 lei

1.12. Drepturile de proprietate evaluate

Imobilul ce face obiectul evaluării se afla în proprietatea persoanei fizice STANCU EMILIAN.

Beneficiarul prezentului raport de evaluare a pus la dispoziție următoarele documente:

- Nota de Comanda nr. 104259 din 06.06.2022;
- Certificat de urbanism nr. 563 din 06.04.2022;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 241897, numar cerere 109609 din 12.06.2022;
- Hotarire nr. 401 din 28.10.2021;
- Referat de aprobare nr. 178983 din 07.10.2021;
- Raport nr. 182279 din 13.10.2021, privind cumpararea (achizitionarea) de catre Mun. Craiova a imobilului – teren;
- Plan de amplasament si delimitare;
- Raport de avizare nr. 183324 din 14.10.2021;
- Incheiere autentificare, nr. 48040 din 28.08.2008;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 24187, numar cerere 74727 din 24.03.2021
- Adresa proprietar nr 150026 din 26.08.2021;
- Ordin privind stabilirea dreptului de proprietate privata asupra terenurilor situate in intravilanul localitatilor din 15.02.2007.

Conform documentelor de proprietate puse la dispoziție și atașate prezentului raport de evaluare, proprietatea imobiliară ce face obiectul evaluării este în proprietatea persoanei fizice STANCU EMILIAN.

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

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

1.13. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare

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

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

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

Standarde pentru utilizări specifice: SEV 400 Verificarea evaluării.

1.14. Ipoteze restrictive și condiții limitative

În elaborarea prezentului raport s-au avut în vedere, pe lângă premisele și ipotezele expres specificate în lucrare, următoarele **ipoteze**:

- Datele, informațiile și documentele ce au stat la baza acestui raport de evaluare au fost furnizate de către reprezentantul beneficiarului;
- Situația juridică se bazează exclusiv pe documentele prezentate de către beneficiar și se presupune că bunul imobil poate fi tranzacționat, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice a proprietății;
- Informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice fără a se garanta precizia acestora;
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale imobilelor evaluate, ce ar avea ca efect o valoare semnificativ diferită, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru astfel de situații sau pentru obținerea studiilor tehnice necesare;
- Informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice fără a se garanta precizia acestora;
- Inspekția și fotografiile făcute în interiorul și exteriorul proprietății sunt executate cu acordul și în prezența beneficiarului.

Raportul de evaluare a fost elaborat în următoarele **condiții generale limitative**:

- Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public fără acordul scris al evaluatorului;
- Previzunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și pe o economie stabilă. Prin urmare aceste condiții se pot schimba în viitor.
- Raportul de evaluare și valorile estimate de către evaluator își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață rămân neschimbate;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune.

1.15. Sursele de informare

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

Pentru a compensa parțial elemente de incertitudine legate de piața netransparentă, ne-am securizat un număr de instrumente specifice disponibile pe piața locală și regională printre care:

- utilizăm informații pentru uzul evaluatorilor din bazele de date autorizate. Sunt prezentate de asemenea și ofertele curente cu detalii furnizate de broker, analiza, localizare, fotografii, etc;

- verificăm ofertele publicate de vânzători în site-urile publice (de ex. imobiliare.ro, olx.ro, site-uri locale, etc.

În afară de acestea, beneficiem de sprijinul intern, oferit de echipele noastre și parteneri (piețe de capital, industrial, comercial stradal, centre comerciale, birouri) și în managementul proprietății, implicate direct în piața specifică. În relația cu aceste colaborări analizăm de fiecare dată dacă există conflicte de interese pentru gestionarea corespunzătoare proiectului.

Tipic evaluărilor realizate în România, folosim, și informațiile colectate de la terți, cum ar fi: alți brokeri, presa, site-uri, proprietari sau analize financiare (surse publice).

În plus față de acestea, ne bazăm pe norme și normative utilizate: literatura de specialitate (standartele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022, cursul de Evaluare a Proprietăților Imobiliare, cursul de Evaluare a Bunurilor Mobile, buletinele informative editate de către ANEVAR); Legislația în vigoare (Codul Administrativ din 03.07.2019, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea Consiliului Local al municipiului Craiova nr. 76/2020).

1.16. Riscul evaluării

Păreră noastră asupra valorii este bazată pe o analiză a tranzacțiilor recente de pe piață, susținută de cunoașterea pieței derivate din experiența în tranzacții imobiliare a companiei noastre. Având în vedere starea actuală a pieței, ne-am bazat într-o măsură mai mare pe judecata și experiența noastră referitor la evaluarea pieței, din cauza lipsei de dovezi revelante pe piața tranzacțiilor.

Este necesar ca evaluatorul să facă raționamente logice și adecvate dar acestea pot diferi de cele făcute de proprietar sau alt evaluator. În general, în decursul timpului a fost acceptat ca evaluatorii pot concluziona în mod corespunzător într-o marjă de valori posibile. Scopul evaluării nu modifică abordarea pentru întocmirea raportului de evaluare.

Valoarea proprietăților se poate schimba în mod substanțial, chiar pe perioade scurte de timp, și astfel opinia noastră cu privire la valoare poate varia semnificativ în cazul în care este schimbată data evaluării. Dacă doriți să vă bazați pe evaluarea noastră ca fiind validă la o altă dată decât cea menționată, va trebui să ne consultați în prealabil. Nu trebuie să vă bazați pe acest raport decât dacă o trimitere la dreptul de proprietate, și alte aspecte legale au fost verificate și considerate ca fiind corecte de către consilierii juridici ai dumneavoastră.

1.17. Clauze de confidențialitate

Evaluarea noastră este confidențială și este adresată doar beneficiarului, numai pentru uzul dumneavoastră și pentru scopul menționat. Nu vom accepta nici o responsabilitate către terți referitor la conținutul prezentului raport.

1.18. Dezvaluire și publicare de date

Beneficiarul nu va putea dezvalui conținutul prezentului raport către terți, în nici un mod, fără acceptul prealabil al evaluatorului asupra formei și conținutului dezvăluirii informațiilor.

Beneficiarul va trebui să obțină acceptul scris al evaluatorului, chiar dacă nu se menționează numele companiei, sau dacă informațiile din raportul nostru vor fi combinate cu informații ale altor consultanți.

Nu vom fi de acord cu dezvaluirea în cazul în care nu se menționează suficient de clar ipotezele speciale sau abaterile de la standarde pe care le-am făcut.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..



Administrator,
Blănaru Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat

Blănaru Mihail-Dumitru



CAPITOLUL 2

Considerații generale despre evaluarea proprietății

2.1. Cea mai bună utilizare

Analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări preced punerea în aplicare a abordărilor în evaluare. Analiza celei mai bune utilizări se bazează pe concluziile analizei de piață și ale analizei vandabilității.

Cea mai bună utilizare - este definită ca cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate. În cele mai frecvente situații, cea mai bună utilizare a unei proprietăți este utilizarea actuală în condițiile stării tehnice existente la data evaluării.

Cea mai bună utilizare a proprietății s-a bazat pe observații privind proprietăți din zona amplasament evaluat și proximitatea acestuia, precum și în zone cu atractivitate similară. Se desprinde aspectul ca utilizarea pentru parcare publică este probabilă, în mod rezonabil.

Utilizarea curentă – teren spațiu verde, parcare publică - se presupune a fi cea mai bună utilizare deoarece nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea în alte scopuri.

Concluzionând, cea mai bună utilizare a proprietății, care să respecte definiția celei mai bune utilizări este utilizarea ca teren intravilan ocupat de construcție aflată în proprietatea unei terțe persoane.

Nu se preconizează pe termen mediu și lung schimbarea utilizării actuale.

Segmentul cel mai probabil de cumpărători este limitat.

2.2. Analiza pieței

2.2.1. Definiția pieței

O **pieță** este un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții. Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, proprietarii, creditorii, debitorii, administratorii, investitorii și intermediarii.

În cazul prezentei evaluări, se analizează piața imobilelor tip teren cu destinație de spațiu verde, parcare, loc de joacă.

2.2.2. Considerații generale asupra pieței locale

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

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

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

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

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

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

2.2.3. Analiza cererii

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

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

În lunile martie – mai 2022 pe piața imobilelor de tipul evaluat au continuat să se resimtă efectele recesiunii economice, care a determinat, ca și în cazul altor țări, stagnarea într-un blocaj instituit în ultimii ani pe piața specifică, în sensul scăderii drastice a numărului de tranzacții efectuate pe piață.

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

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

2.2.4. Analiza ofertei

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

Oferta de imobile de tipul celui evaluat este inferioară cererii, iar pentru perioada următoare ar putea înregistra o stagnare.

2.2.5. Echilibrul pieței

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

Având în vedere că :

- cererea este mica;
- oferta este moderată,

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

CAPITOLUL 3

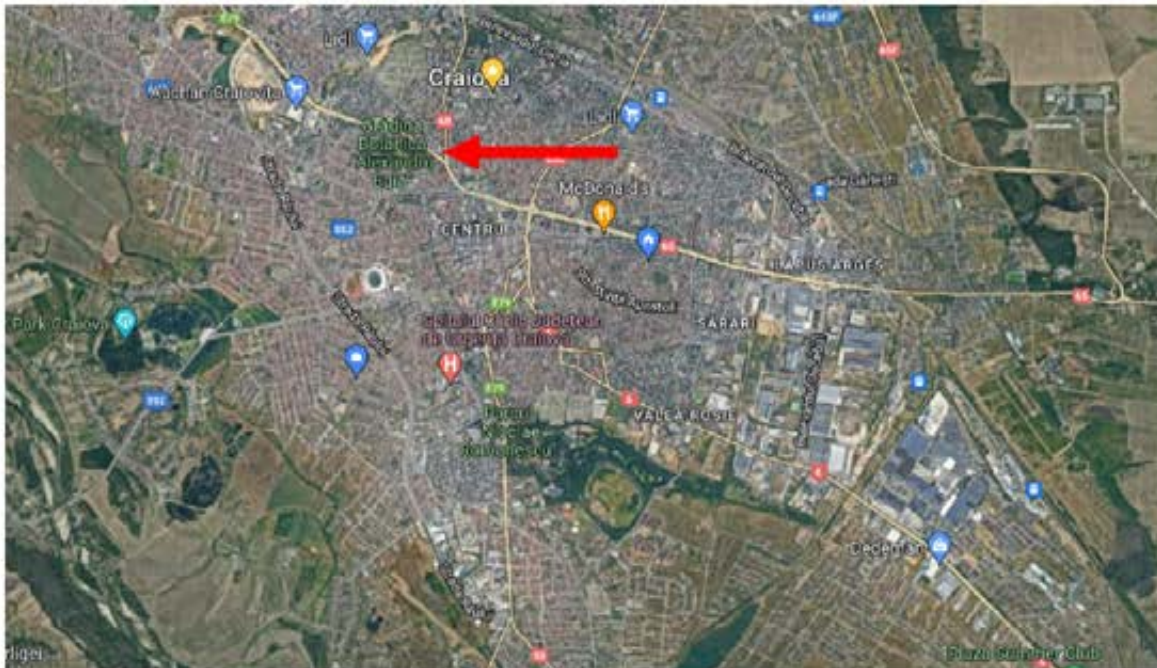
Prezentarea datelor

Inspecția imobilului ce aparține persoanei fizice STANCU EMILIAN, s-a făcut de către evaluator în data de 09.06.2022, în prezența reprezentantului beneficiarului.

3.1. Descrierea stării tehnice a imobilului

3.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află la în zona centrala a Municipiul Craiova, str. Calea Severinului, nr. 27 (fost 21) intersecție cu str. Adolf Waidman, judetul Dolj



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

<i>Zona de amplasare</i>	In zona centrala a Municipiul Craiova, str. Calea Severinului, nr. 27 (fost 21) intersectie cu str. Adolf Waidman judetul Dolj
<i>Artere importante de circulație prin apropiere</i>	Pietonal: str. Calea Severinului, nr. 27 (fost 21) si str. Adolf Waidman Auto: str. Calea Severinului, nr. 27 (fost 21) si str. Adolf Waidman
<i>Caracterul edilitar al zonei Utilitati edilitare</i>	Calitatea rețelelor de transport: afsaltate Tipul zonei: rezidentiala-comerciala Rețea urbană de energie electrică: existentă Rețea urbană de apă: existentă Rețea urbană de termoficare: existentă Rețea urbană de gaze: existentă Rețea urbană de canalizare: existentă Rețea urbană de telefonie: existentă Rețea urbană de transmisii de date: existentă
<i>Gradul de poluare al zonei Ambient</i>	Corespunzător traficului auto Liniștit
<u>3.1.2. Descrierea terenului</u>	
<i>Nr. cad.</i>	23139
<i>Carte funciara</i>	241897 a loc. Craiova
<i>Suprafata</i>	125 mp din acte, si 131 mp din masuratori
<i>Cai de acces</i>	Prin strazile str. Calea Severinului, nr. 27 (fost 21) si str. Adolf Waidman
<i>Concluzii in urma inspectiei</i>	Terenul este acoperit cu vegetatie

CAPITOLUL 4

Metodologia de evaluare

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

Astfel pentru estimarea valorii de piață a utilizat o abordare: abordarea piata – metoda comparatiilor directe.

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

Astfel pentru estimarea valorii de piață și a redevenței evaluatorul a utilizat următoarele metode:

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

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

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparatia directa, extractia, alocarea, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii și dezvoltării.

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 și comparabile. Aceasta abordare utilizeaza analiza pietei in vederea identificării de tranzactii ale unor proprietati similare și comparării acestora cu subiectul de evaluat.

Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile de terenuri similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemanări și diferențieri. În cazul de fata, ca tehnica de comparare, se va utiliza comparatia directa, tehnica procentuala. Aceasta reprezinta un proces prin care se stabilesc diferentele între proprietatea supusa evaluării și comparabile, prin cuantificarea corecțiilor.

Corecțiile 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 corecțiilor este grila de piata care reprezinta un tablou ce are pe linii elementele de comparatie, pe prima coloana proprietatea evaluata iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparatie se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru corectie.

În partea de jos a grilei exista o sectiune de analiza a rezultatelor cu două linii: total corecții exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor fata de proprietatea evaluata și să selecteze valoarea finala. Tranzacțiile care necesita cele mai mici corecții vor avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Pentru a aplica aceasta metoda, evaluatorii analizeaza tranzactii comparabile sau alternativ mai multe oferte, în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietatii subiect; un număr de comparabile, poziționate ca mai jos, au fost analizate comparativ cu proprietatea subiect:



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

234.267 lei, echivalent a 47.371 euro

(1.788,30 lei/mp, echivalent a 361,61 euro/mp)

CAPITOLUL 5 Opinia evaluatorului

Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale

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

- Piața este un set de aranjamente în care vânzătorii și cumpărătorii sunt în contact printr-un mecanism de preț;
- Valoarea de piață și valoarea redevenței sunt concepte fundamentale în practica evaluării.

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

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

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

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

234.267 lei, echivalent a 47.371 euro

(1.788,30 lei/mp, echivalent a 361,61 euro/mp)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

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

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

BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA



**Evaluator autorizat
Blănița Mihail-Dumitru**

ANEXE

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

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

Anexa 1 Calcule

Anexa 1.1. Metoda comparatiilor directe

ANEXA 1.1.1.				
EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
		Comp.1	Comp.2	Comp.3
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI				
Pret de oferta/vanzare (EUR/mp)	7	550,0	433,3	365,1
<i>Tipul tranzactiei</i>		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-15%	-15%	-15%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-82,5	-65,0	-54,8
Pret ajustat (EUR/mp)		467,5	368,3	310,4
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		467,5	368,3	310,4
Restricții de utilizare	Fara	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		467,5	368,3	310,4
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		467,5	368,3	310,4
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		467,5	368,3	310,4
Condiții de piață	1un.22	1un.22	1un.22	1un.22
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		467,5	368,3	310,4
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATI				
Localizare	Craiova, Calea Severinului, nr. 27, judetul Dolj	Craiova, str. Doljului intersectie cu 1 Decembrie 1918, jud. Dolj	Craiova, Parc Cornitoiu, jud. Dolj	Craiova, Craiovitia Noua, jud. Dolj
Ajustare (%)		-5%	0%	10%
Ajustare (EUR/mp)		-23,4	0,0	31,0
Pret ajustat (EUR/mp)		444,1	368,3	341,4
Acces	Deschidere la 3 strazi	Deschidere la 2 strazi	Deschidere la o stradat	Deschidere la o stradat
Ajustare (%)		5%	10%	10%
Ajustare (EUR/mp)		22,2	36,8	34,1
Pret ajustat (EUR/mp)		466,3	405,2	375,5
Suprafata (mp)	131	370	600	545
Ajustare (%)		0%	5%	5%
Ajustare (EUR)		0,0	20,3	18,8
Pret ajustat (EURO)		466,3	425,4	394,3
Topografie	Plan	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		466,3	425,4	394,3
Utilitati	Toate la lim. Prop	Toate la lim. Prop	Toate la lim. Prop	Toate la lim. Prop
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		466,3	425,4	394,3
Utilizare	Parcare publica, vegetatie, depozitare deseuri	curti constructii	curti constructii	curti constructii
Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%
Ajustare (EUR/mp)		-69,9	-63,8	-59,1
Pret ajustat (EUR/mp)		396,4	361,6	335,2
Alte aspecte / Constructie demolabila pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		396,38	361,61	335,18
ajustare totală netă (EUR/mp)		-71,1	-6,7	24,8
ajustare totală netă (%)		-13%	-2%	7%
ajustare totală brută (EUR/mp)		115,53	120,90	143,10
ajustare totală brută (%)		21%	28%	39%
Proprietatea comparabila 2 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	361,61	EUR/mp	1 EUR=	4,9454
	1.788,30	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	47.371	EUR		
	234.267	LEI		

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

Studiul pieței și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piață			
Tipul tranzacției			
În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranșare variază pe piața locală			
Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-15%	-15%	-15%
Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.			
Drepturi de proprietate transmise			
La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este în diviziune în cota			
Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Restricții de utilizare			
Se consideră că la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleși - nu sunt necesare ajustări.			
Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Condiții de finanțare			
Se consideră că la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleși - nu sunt necesare ajustări.			
Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Condiții de vânzare			
Se consideră că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleși și pentru subiectul evaluat - nu sunt			
Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Condiții de piață			
Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.			
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII			
Localizare			
În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	mai bună	similar	mai slabă
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativă	nu se ajustează	ajustare pozitivă
Procent ajustare aplicat	-5%	0%	10%
S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ în funcție de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare			
Acces			
Drumul de acces spre proprietate sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietate cu acces auto ușor			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	mai slab	mai slab	mai slab
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitivă	ajustare pozitivă	ajustare pozitivă
Procent ajustare aplicat	5%	10%	10%
Comparabila 1 a fost ajustată pozitiv întrucât are acces la drum pietruit.			
Suprafața (mp)			
În cazul suprafețelor mari de teren numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie parcelată pentru o			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	similară	mai mare	mai mare
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	ajustare pozitivă	ajustare pozitivă
Procent ajustare aplicat	0%	5%	5%
Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe			
Topografie			
În funcție de topografia imobilului, cumpărătorii recunosc un plus de valoare și există disponibilitatea acestora de a plăti mai			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	similară	similară	similară
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață ținând cont de topografia diferită dintre comparabile și subiectul analizat.			
Forma - deschidere la stradă / raportul laturilor			
Diferențele privind frontalul stradal sunt percepute diferit de participanții la piață. În general, proprietățile cu deschidere mai			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	similară	similară	similară
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață ținând cont de diferența în prețul plătit față de un imobil cu o deschidere			
Utilități			
Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietate cu			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	similară	similară	similară
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu			
Utilizare			
Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru loturile de teren amplasate într-o zonă cu potențial comercial/servicii			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	superioară	superioară	superioară
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	-15%	-15%	-15%
Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizare a			
Alte aspecte / Construcție demolabilă pe teren			
În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%

Anexa 2 Fotografii



Anexa 3 Oferte

COMPARABILE Teren

COMPARABILA 1

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

The screenshot shows a real estate listing on the website 'imobiliare.ro'. The listing is for a 'Teren construcții de vânzare' (Construction plot for sale) priced at 203.500 €. The listing includes a contact card for 'Stefan' with the phone number 0765 004 990 and a 'Trimite mesaj' (Send message) button. Below the contact card is a 'Descriere' (Description) section with the following text: 'Vand teren in cartierul Brazda Lui Novac cu descriere la 2 etaje', 'Suprafata 370 mp, Deschidere 11 m', 'Zona, Faza II Noua, Si spre 100 m de intrarea strada Dăbâca (cartierul Deschidere, sau poate informatiile locale)', 'Pret 500 euro/mp', and 'Informații și fotografii pentru acest anunț'. There is also a 'Notițe' (Notes) section with an 'Adaugă comentariu' (Add comment) button.

COMPARABILA 2

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/600-mp-teren-vanzare-cornitoiu-2-3322076>

The screenshot shows a real estate listing on the website 'imoradar24.ro'. The listing is for a 'Vand teren Craiova, intravilan, Parc Cornitoiu' (Selling land Craiova, intravilan, Parc Cornitoiu) priced at 260.000 €. The listing includes a contact card with the phone number 0722572036 and a 'Chat WhatsApp' button. Below the contact card is a 'Descriere' (Description) section with the following text: 'Teren intravilan, Parc Cornitoiu, 600mp, 20m deschidere, 200 000 euro. Terenul este impregnat, utilitatii in zona (apa, gaze, canalizari), pretul este foarte putin negociabil'. There is also a table with the following data: 'Pret / mp' 433,33 €, 'Suprafata utila' 600 mp, 'Clasificare teren: Intravilan', and 'Tip terenuri: Constructii'.

COMPARABILA 3

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

Imobiliare.ro

Terenuri constructii de vânzare > Terenuri constructii de vânzare în Craiova > Zona Craiovița Nouă

Teren constructibil P + 2 + M, 545 mp, Craiovița Nouă

199.000 €

Craiova, zona Craiovița Nouă, Nețchiorț

0351 455 333
Apelarea agent

BLITZ
BLITZ Craiova

Trimite mesaj

Specificații

Craiova, X3SH130PN Actualizat în 03.03.2022

Suprafață teren:	545 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Construcție pe teren:	Na
Lot parcelă:	Na

Anexa 4 Documente de proprietate

- Nota de Comanda nr. 104259 din 06.06.2022;
- Certificat de urbanism nr. 563 din 06.04.2022;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 241897, numar cerere 109609 din 12.06.2022;
- Hotarire nr. 401 din 28.10.2021;
- Referat de aprobare nr. 178983 din 07.10.2021;
- Raport nr. 182279 din 13.10.2021, privind cumpararea (achizitionarea) de catre Mun. Craiova a imobilului – teren;
- Plan de amplasament si delimitare;
- Raport de avizare nr. 183324 din 14.10.2021;
- Incheiere autentificare, nr. 48040 din 28.08.2008;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 24187, numar cerere 74727 din 24.03.2021
- Adresa proprietar nr 150026 din 26.08.2021;
- Ordin privind stabilirea dreptului de proprietate privata asupra terenurilor situate in intravilanul localitatilor din 15.02.2007



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 104259 06.06.2022

Notă Comandă

I. Keremi

1. Prin HCL nr. 400/28.10.2021 se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a **imobilului-teren**, în suprafață de 642 mp. din acte și 646 mp. din măsurători, situat în municipiul Craiova, **str.1 Decembrie 1918, nr.13C**, înscris în Cartea Funciară nr.202189, 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, Prețul de pornire al negocierii va fi stabilit pe baza raportului de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

2. Prin HCL nr.401/28.10.2021 se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a **imobilului-teren**, în suprafață de 125 mp. din acte și 131 mp. din măsurători, situat în municipiul Craiova, **Calea Severinului, nr.27 (fost 21)**, înscris în Cartea Funciară nr.241897, 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. Prețul de pornire al negocierii va fi stabilit pe baza raportului de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

3. Prin HCL nr. 402/28.10.2021 se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a **imobilului-teren**, în suprafață de **720 mp**, corp 1, situat în municipiul Craiova, **str.Mircești, nr.3A**, înscris în Cartea Funciară nr.239629, 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. Prețul de pornire al negocierii va fi stabilit pe baza raportului de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

4. Prin HCL nr. 403/28.10.2021 Se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a **imobilului-teren**, în suprafață de **30 mp.**, situat în municipiul Craiova, **str.Mircești, nr.3A**, înscris în Cartea Funciară nr.239630, 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. Prețul de pornire al negocierii va fi stabilit pe baza raportului de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.


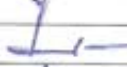

5. Prin HCL nr. 404/28.10.2021 Se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a **imobilului-teren**, în suprafață de 400 mp. din acte și 399 mp. din măsurători, situat în municipiul Craiova, **Bdul.Dacia, nr.80B**, înscris în Cartea Funciară nr.219549, identificat conform planului 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. Prețul de pornire al negocierii va fi stabilit pe baza raportului de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

6. Prin HCL nr. 405/28.10.2021 Se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a **imobilului-teren**, în suprafață de 410 mp. din acte și 411 mp. din măsurători, situat în

municipiul Craiova, **str.Constantin Brâncoveanu, nr.59A (fost str.Garoafei, nr.2)**, înscris în Cartea Funciară nr.233000, 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. Prețul de pornire al negocierii va fi stabilit pe baza raportului de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

7. Prin **HCL nr. 347/28.10.2021** Se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a **imobilului-teren**, în suprafață de 300 mp, situat în municipiul Craiova, **str.Privighetoarei, nr.8B-C (fost nr.8B, fost nr.11)**, înscris în Cartea Funciară nr.245033, 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. Prețul de pornire al negocierii va fi stabilit pe baza raportului de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere Acordul Cadru nr.84471/04.05.2022 având ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, precum și contractul subsecvent nr.103299/03.06.2022, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să estimați prețul de pornire al negocierii în vederea cumpărării de către municipiul Craiova pentru fiecare dintre terenurile de mai sus, în vederea ducerii la îndeplinire a prevederilor hotărârilor menționate anterior.

<i>Nume și prenume</i>	<i>Funcția</i>	<i>Data</i>	<i>Semnătura</i>
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv	06.06.2022	
Mihailă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	06.06.2022	
Intocmit: Gavrilăscu Florentina	Inspector	06.06.2022	

Lista de difuzare a documentului:

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

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

ROMANIA
JUDEȚUL DOLJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Nr. 63803 din 06.04.2022
CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 633 din 06.04.2022

In scopul: informare urbanistica

MUNICIPIUL CRAIOVA REPREZENTAT DE PRIMAR LIA OLGUTA
VASILESCU PRIN DELEGAT DIRECTOR EXECUTIV GILEA IONUT

Ca urmare a cererii adresate de CRISTIAN
cu domiciliul in județul Dolj, Municipiul Craiova, satul -,
sectorul -, cod poștal -, Strada TIRGULUI, nr. 26, bloc -,
sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -,
înregistrată la nr. 63803 din 29/03/2022
pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Dolj, Municipiul Craiova,
satul -, sector -, cod poștal -, ADOLF WAIDMANN,
nr. 5, bloc -, sc. -, et. -, ap. - sau înscris în C.F. UAT Craiova, nr.
241897, numărul topografic al parcelei - sau identificat prin (3)
plan de situație, număr cadastral:23129

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. - faza PUG,
aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local Craiova nr. 23/2000, 543/2018

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Teren intravilan proprietate privată lui Stancu Emilian conform extras C.F nr. 241897/24.03.2021. Imobil aflat în zona protejată monument istoric Ansamblu Biserica " Sf.Nicolae" conform Lista Monumentelor Istorice - DJ-II-a-B-07930, poz.2, DJ -II-m-B-07930.02 Turn Intrare, Casa Aldea poz.119 DJ-II-m-B-07989 și în zona de protecție a monumentelor istorice Centrul Istoric al municipiului Craiova poz.100 din Ordinul nr. 2828/2015 al Ministerului Culturii și Cultelor.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală a terenului - curți construcții
Destinația după PUG -zona locuințe
Suprafața terenului -131,00mp

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

d. CERERE DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNȘOȚITĂ DE URMATOARELE DOCUMENTE:

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

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

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

alimentare cu apă - Compania de Apa Oltenia

canalizare - Compania de Apa Oltenia

alimentare cu energie electrică - CEZ - Distribuție Energie Oltenia

alimentare cu energie termică - SC Termo Urban Craiova SRL

S.C. CONPET

S.N.P. PETROM

Acord autentificat al proprietarilor perimetral afectați de funcțiune

d. 2. avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

gaze naturale - ENGIE - Distrigaz Sud Rețele

telefonizare - Telekom

salubritate - SC Iridex Group Salubritate SRL

transport urban - RAT Craiova

Poliția Rutieră

Prime Telecom

Alte avize/acorduri:

STGN Medias

SNGN Romgaz Ploiesti

TRANSELECTRICA

S.C. Flash Lightning Service S.A.

TERMoeLECTRICA

S.E. CRAIOVA 2

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

d.4. Studii de specialitate:

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

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

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

Lia O

u

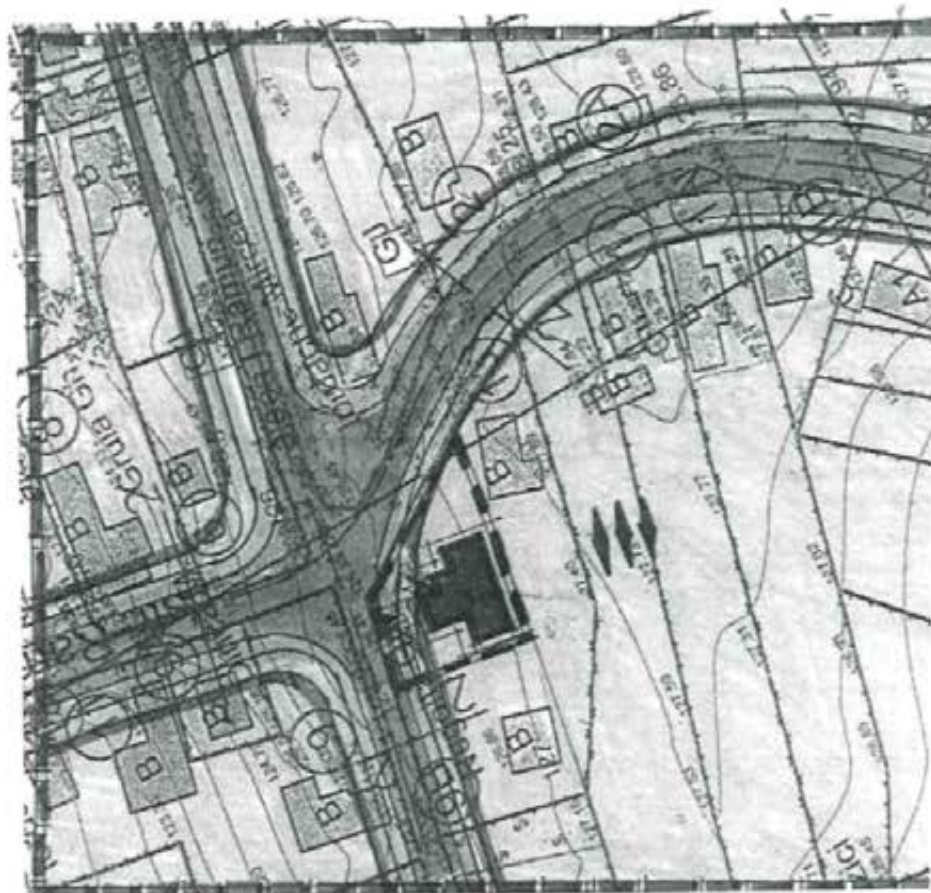
IRAL,
cu

F,
nu

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

ȘEF SERVICIU
Stela Mihaela Ene

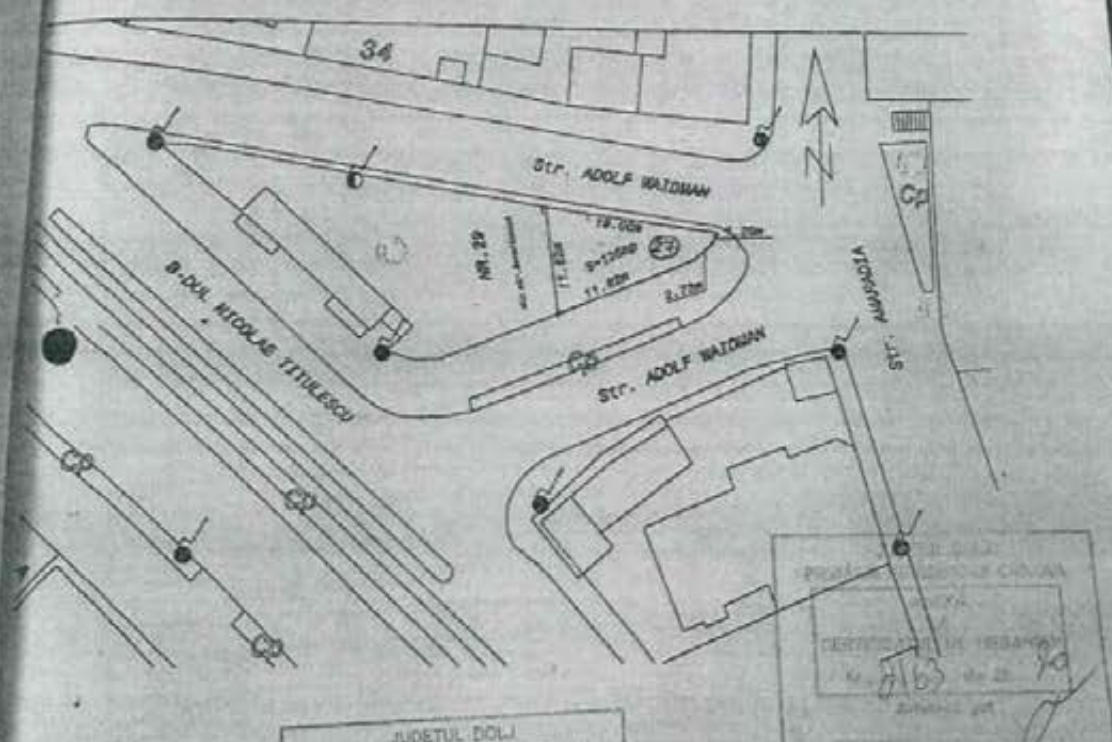
022
lin



JUDETUL DOLJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE JRRANISIM
Nr. 553 din 20.07
Arhitect șef

FOST ANPLASAMENT INOBI
STR: SEVERINULUI NR.17
Siberia = 1250p.

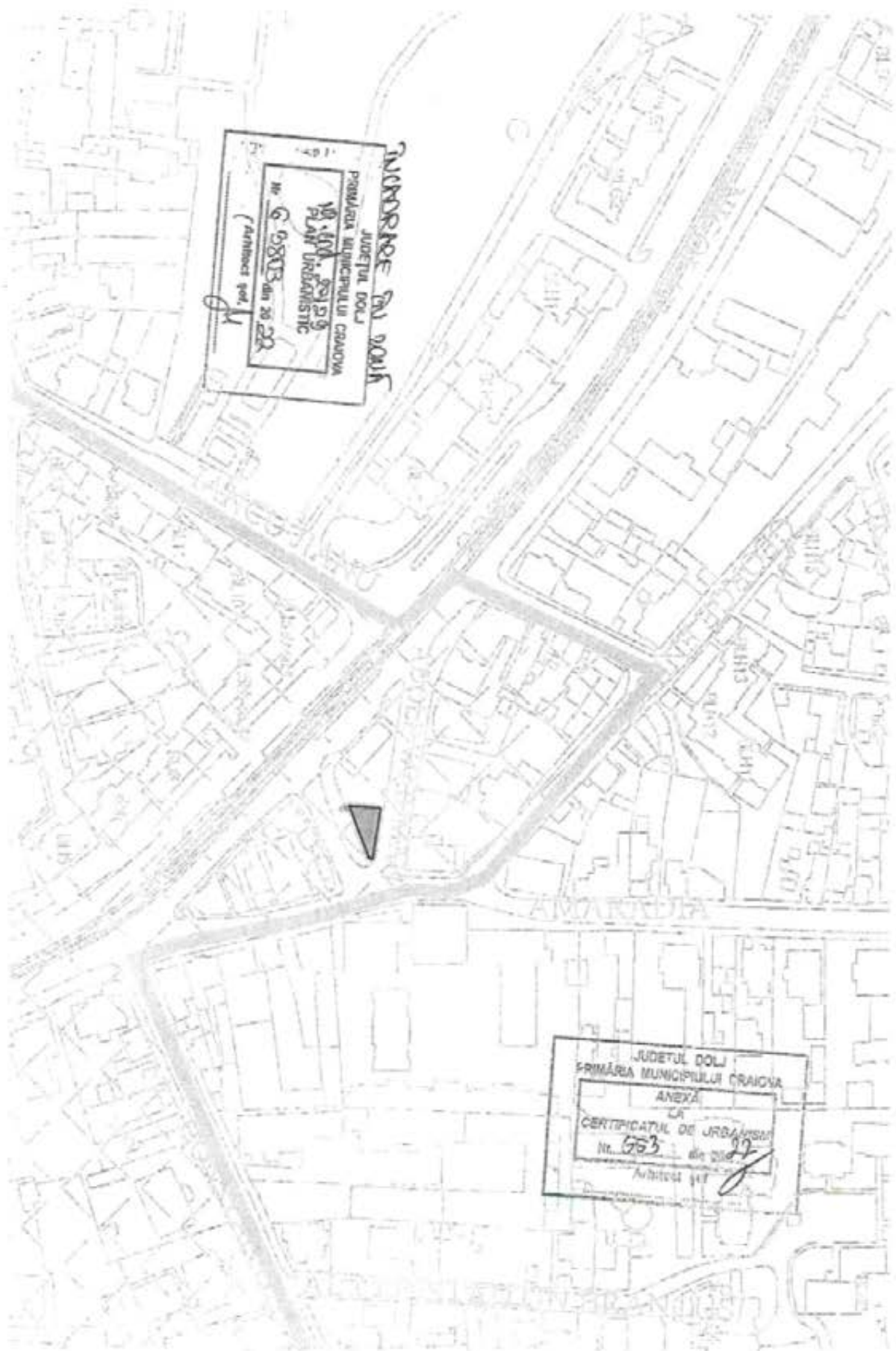
Primăria Municipiului Craiova



JUDETUL DOLJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 5163 din 20.12.70
Anexa nr. 1

NR. INREGISTRARE 13266/4
ZIUA 07 LUNA 07 ANUL 70
COPIE CONFORMĂ CU
EXEMPLARUL DIN ARHIVA SCPI

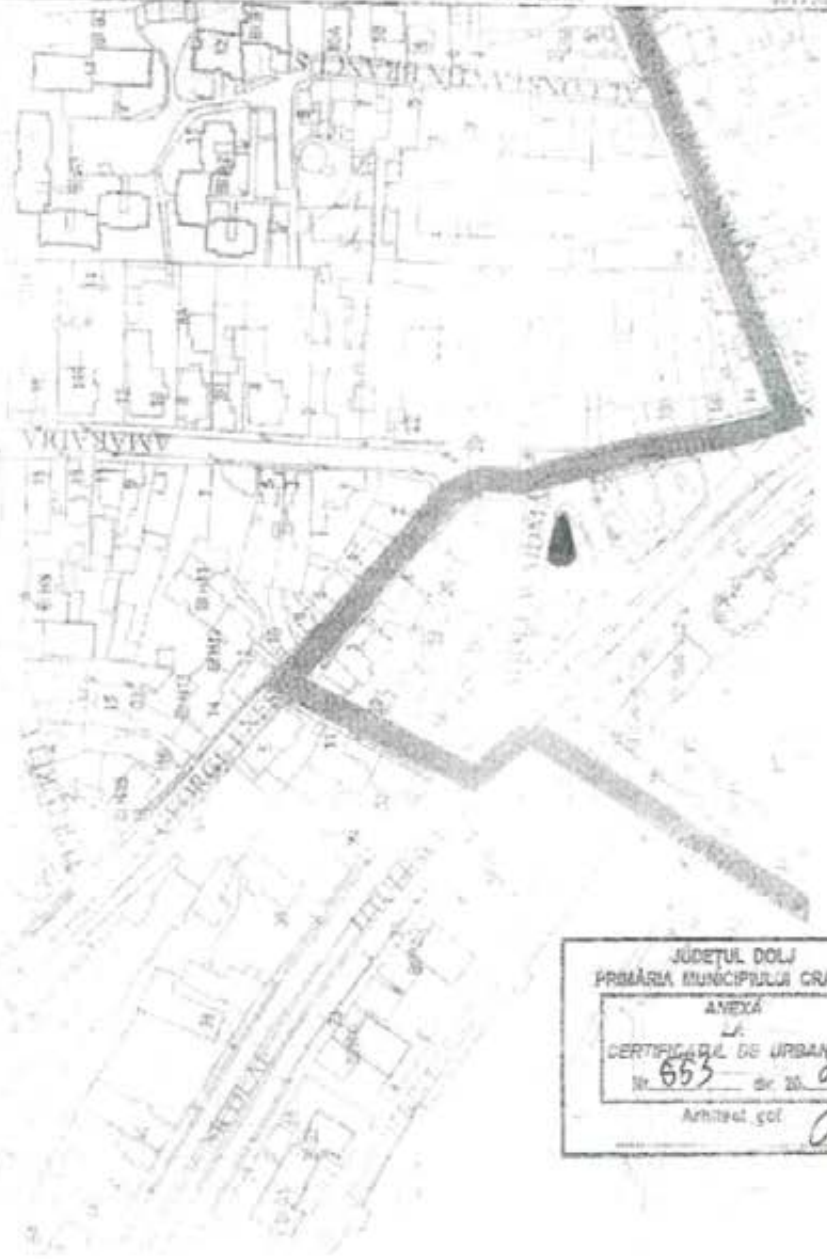
Oficiu de Casatori și Publicitate Imobiliară
MABOII IOANA
COM. 177



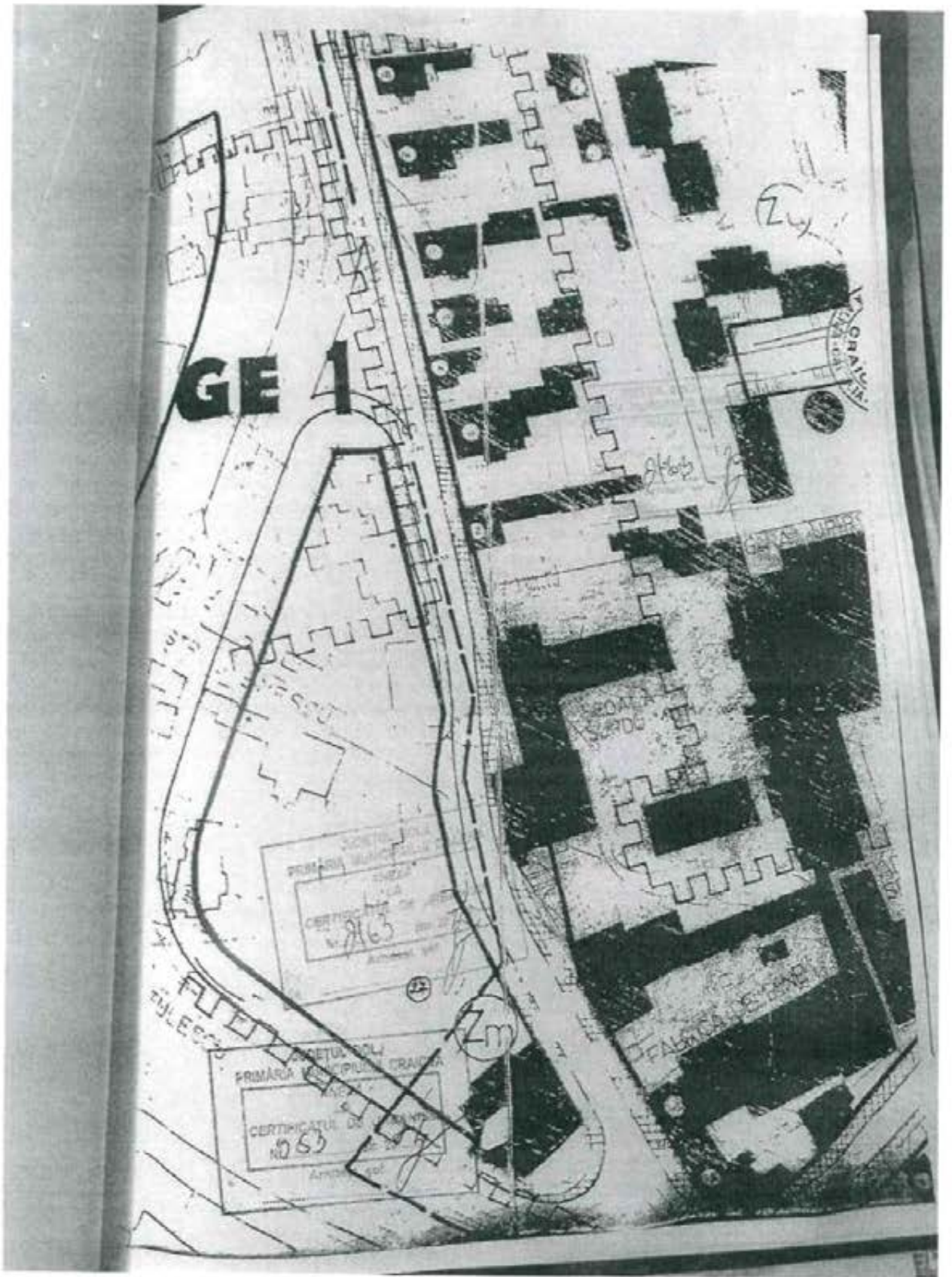
JUDEȚUL DOLJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Nr. 65803 din 20.02.2012
Arhitect șef J

JUDEȚUL DOLJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBAȘIM
Nr. 653 din 20.02.2012
Arhitect șef J

<p> SC. UTILOEA S.R.L. J16/2066/2016: RO 36732283 S.C. UTILOEA S.R.L. J16/2066/2016: RO 36732283 S.C. UTILOEA S.R.L. J16/2066/2016: RO 36732283 </p>	<p> 1000 1100 1200 1300 1400 1500 1600 1700 1800 1900 2000 2100 2200 2300 2400 2500 2600 2700 2800 2900 3000 3100 3200 3300 3400 3500 3600 3700 3800 3900 4000 4100 4200 4300 4400 4500 4600 4700 4800 4900 5000 5100 5200 5300 5400 5500 5600 5700 5800 5900 6000 6100 6200 6300 6400 6500 6600 6700 6800 6900 7000 7100 7200 7300 7400 7500 7600 7700 7800 7900 8000 8100 8200 8300 8400 8500 8600 8700 8800 8900 9000 9100 9200 9300 9400 9500 9600 9700 9800 9900 10000 </p>
---	--



<p> JUDEȚUL DOLJ PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA ANEXĂ LA CERTIFICATUL DE URBANISM Nr. 665 din 20.07. Arhitect: gcl </p>
--





RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN, $S_{\text{masurata}} = 131,00$ MP, N.C. 23129

CRAIOVA, STR. CALEA SEVERINULUI, NR. 27 (FOST 21), JUD. DOLJ

PROPRIETAR: STANCU EMILIAN
CLIENT: MUNICIPIUL CRAIOVA
UTILIZATOR DESEMNAT: MUNICIPIUL CRAIOVA

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului I; evaluatorul nu-și asuma nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop.

DECEMBRIE 2021



REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI CONCLUZIILOR

Subiectul evaluat:	Teren intravilan, N.C. 23129, in suprafata totala de 125,00 mp (din acte), respectiv 131,00 mp (din masuratori), situat in municipiul Craiova, str. Calea Severinului, nr. 27 (fost 21), jud. Dolj, apartinand D-lui Stancu Emilian.
Scopul evaluarii:	Estimarea valorii de piata si vederea achizitionarii proprietatii imobiliare mentionate mai sus de catre Mun. Craiova.
Utilizarea propusa pentru evaluarea solicitata:	Achizitionarea proprietatii imobiliare.
Utilizatorul desemnat:	Municipiul Craiova, cu sediul in Craiova, str. Al.I. Cuza nr. 7, cod 200585, jud. Dolj, cod fiscal 4417214.
Instructiunile evaluarii:	Conform notei de comanda 193345/2001 si contractului de servicii nr. 84901/13.05.2021 si in conformitate cu cerintele caietului de sarcini.
Data evaluarii:	15.12.2021
Curs valutar de referinta BNR: la data evaluarii	4,9489 lei/euro
Rezultatele evaluarii:	Teren intravilan – Craiova str. Calea Severinului, nr. 27 (fost 21), jud. Dolj in suprafata totala de 125,00 mp (din acte), respectiv 131,00 mp (din masuratori)

Specificatie	Valoare estimata	
Teren intravilan - Craiova, str. Calea Severinului, nr. 27 (fost 21), jud. Dolj, ($S_{\text{masurata}} = 131,00$ mp), N.C. 23129	230.150 lei	46.505 €

Nota 1: Valoarea estimata in urma evaluarii terenului reprezinta valoarea de piata si poate constitui baza in vederea achizitionarii de catre Mun. Craiova.

Nota 2: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA**.

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.8. al prezentului raport, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus si numai pentru uzul utilizatorului desemnat. Orice imprecizie rezultata din analiza raportului va trebui sa fie transmisa evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata. Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta.

Prezenta lucrare are caracter confidential atat pentru client cat si pentru evaluator.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat membru titular ANEVAR
Director general



DECLARATIE DE CONFORMITATE

S.C. A.E.C. CONSULTING S.R.L. Bacau, prin Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, in calitate de Director general, declara ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR - SEV 2020 si confirma ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt reale, corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in acest raport.
- evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectiva in activele care fac obiectul acestui raport, nu are niciun interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate; el ofera o evaluare obiectiva si impartiala.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea utilizatorului desemnat sau a altor persoane care au interese legate de utilizatorul desemnat.
- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardelor ANEVAR si cu cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat.
- prezentul raport poate fi experizat si verificat, in conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 – Verificarea evaluarii.
- evaluatorul este membru titular ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare. Evaluatorul nu a primit asistenta profesionala semnificativa din partea niciunei persoane;
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatilor.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului: Raportul de evaluare a fost intocmit de catre A.E.C. Consulting S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581, prin Arbănaș – Mocanu Vasilică – Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 10283/valabila 2021

1.2. Client: MUNICIPIUL CRAIOVA

1.3. Utilizator desemnat: MUNICIPIUL CRAIOVA

Evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si fata de utilizatorul lucrarii.

1.4. Obiectul evaluarii

Obiectul lucrarii il constituie terenul intravilan cu N.C. 23129, in suprafata totala de 125,00 mp (din acte), respectiv 131,00 mp (din masuratori), situat in municipiul Craiova, str. Calea Severinului, nr. 27 (fost 21), jud. Dolj, apartinand D-lui Stancu Emilian. Conform extrasului de carte funciara nr. 241897 Craiova, terenul este liber de sarcini.

1.5. Scopul evaluării

Scopul evaluarii este evaluarea proprietatii imobiliare mentionate mai sus in vederea achizitionarii proprietatii imobiliare mentionate mai sus de catre Mun. Craiova.

1.6. Definirea valorii și data estimării

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflecta rezultatul unor aprecieri facute pe baza mai multor criterii de comparatie, ea exprimand de fapt valoarea de intrebuintare si cea de schimb in contextul general al pietei.

- Conform SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general): „**Valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

Aceasta valoare, de regula, datorita volatilitatii conditiilor de piata, are valabilitate limitata la data evaluarii si nu va putea fi atinsa in cazul unei eventuale incapacitati de plata viitoare cand, atat conditiile pietei cat si situatiile de vanzare ar putea diferi fata de acest moment. De asemenea, raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

Data estimarii valorii este 15.12.2021.

1.7. Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash.

Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 15.12.2021., respectiv: 1 euro = 4,9489 lei/euro.

1.8. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stapani bunul, de a-l folosi, de a-l culege foloasele materiale si de a dispune de el in mod exclusiv si perpetuu cu respectarea dispozitiilor legale.

Conform declaratiei proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activului mentionat mai sus, este deplin si apartine Municipiului Craiova. Aceste informatii au fost considerate credibile si corecte, evaluatorul neverificand autenticitatea actelor juridice puse la dispozitie de proprietar.

Dreptul de proprietate fiind deplin, acesta confera titularului sau toate cele trei atribute: posesia – de a stapani, folosinta – de a-l folosi si de a-i culege foloasele materiale, dispozitia – de a dispune de bun.

Din informatiile date de proprietar, nu exista niciuna dintre cele trei limitari ale exercitarii dreptului de proprietate: legale, judiciare si conventionale. In cazul de față forma de proprietate este completa, respectiv proprietatea deplina, adica negrevata de alte cote de participare sau de moștenire, fiind supusa numai limitarilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligației legale de a plăti impozite, de a fi expropriata, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesoral al statului).

Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activului ce face obiectul raportului de evaluare, expertul evaluator i-au fost puse la dispozitie de catre proprietar copie dupa:

- HCL 401/28.10.2021 prin care Consiliul Local al Municipiului Craiova aproba cumpararea (achizitionarea) de catre Mun. Craiova, a imobilului-teren situat in str. Calea Severinului, nr. 27 (fost 21);
- Referat de aprobare nr. 178983/07.10.2021 si nr. 182279/13.10.2021 la Proiectul de hotarare privind cumpararea (achizitionarea) de catre Mun. Craiova, a imobilului-teren situat in str. Calea Severinului, nr. 27

- Plan de amplasament si delimitare a imobilului nr cadastral 23129;
- Ordin Prefect nr. 77/01.01.2007;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 241897 Craiova;

Expertul evaluator nu a avut la dispozitie alte documente care sa ateste dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare supusa evaluarii. Evaluatorul declara ca nu i-au fost puse la dispozitie documente in original pentru proprietatea evaluata.

Avand in vedere cele mentionate mai sus, evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a veridicitatii actelor de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile.

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile in care situatiile la care se face referire in cele ce urmeaza nu genereaza restrictii in afara celor exprimate in prezentul raport de evaluare si al caror impact este expres mentionat ca a fost luat in considerare. Daca cel putin una din ipotezele mentionate nu este valabila, valoarea ar putea fi invalidata.

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de catre Directia Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu al Consiliului Local al Municipiului Craiova, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii, asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- informatiile solicitate si luate in considerare de catre evaluator sunt considerate a fi autentice, fara ca acestea sa ofere o garantie asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia;
- se presupune ca proprietatea este in concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator, reglementarile si restrictiile urbanistice, cu exceptia neconcordantelor ce ar fi expuse in prezentul raport;
- se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte documente necesare functionarii sunt sau pot fi obtinute pentru oricare dintre utilizările luate in considerare in prezentul raport;
- se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, evaluatorul neasumandu-si nici o responsabilitate pentru asemenea situatii;
- se presupune ca utilizarea proprietatii corespunde granitelor si nu exista nici o servitute in afara celor descrise in raport;
- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu clientul, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice la data evaluarii care afecteaza valoarea proprietatii analizate sau proprietatilor vecine. Nu am avut cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase. Valoarea este estimata in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietatile in cauza).
- nu se detin informatii cu privire la existenta unor materiale periculoase in cadrul proprietatii evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea si nici obligatia de a depista astfel de substante;
- estimarea valorilor din acest raport a avut in vedere proprietatea in intregime si orice divizare in elemente sau drepturi partiale va anula aceasta evaluare;
- previziunile sau estimarile continute in raport s-au facut in conditiile actuale ale pietii;
- se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- evaluarea s-a efectuat in conditiile unei vanzari cu plata integrala, cash;

- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanța ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea evaluată, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului și evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- previziunile, proiecțiile și estimările continute aici se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ai ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

Ipoteze speciale

- identificarea juridică a proprietății evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispoziție de proprietarul imobilului;
- evaluatorul nu are cunoștința despre existența vreunei restricții privind construirea pe acest teren, de rețele de utilități existente pe teren sau alte restricții. Evaluarea s-a făcut în ipoteza în care terenul este liber pentru construire;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;
- evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventualele modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în documente sau în extrasul de carte funciara de la data emiterii acestora sau de la data inspecției și până la data evaluării;
- evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate, în nici o circumstanță pentru o eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil în condiții economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

1.10. Declararea conformității cu SEV

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor – ANEVAR – ediția 2020:

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportarea evaluării;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară;
- IVS 300 – Anexa – Evaluarea imobilizărilor corporale din sectorul privat;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

1.11. Natura și sursele informațiilor pe care se bazează evaluarea

1.11.1. Informații primite de la proprietar/client

Informații certe:

- elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte de intrare în posesie, alte documente (suprafețele pentru teren au fost preluate din respectivele documente);
- scopul evaluării.

Responsabilitatea pentru aceste informații revin integral proprietarului/clientului.

Informații pe care se bazează concluzia asupra valorii sunt tranzacții cu proprietăți imobiliare similare sau oferte ale site-urilor de specialitate și agențiilor imobiliare. Aceste informații au fost asumate de Evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pieței. Pentru diferențele majore constatate au fost aplicate ajustări.

1.11.2. Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată;
- informații despre vecinătăți, despre zonă și localitate;
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul să nu aibă cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.12. Clauzele de neprivatare și responsabilitatea către terți

Raportul de evaluare este confidențial pentru expertul evaluator și pentru clientul declarat și nicio responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptată de evaluator față de o terță persoană.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau parțial și nici inclus într-un document destinat publicării fără acordul scris și prealabil al expertului, cu specificarea formei și contextului în care acesta va apărea.

Publicarea oricărei referințe sau valori incluse în acest raport de evaluare sau a numelui și afilierii profesionale a expertului evaluator, nu este permisă fără aprobarea scrisă a acestuia.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare și etapele misiunii de evaluare

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapele misiunii de evaluare parcurse în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare și pentru estimarea acestei valori au fost următoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informații solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia proprietății imobiliare și efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese și interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare sau oferta a proprietăților imobiliare similare și a nivelului chiriilor/redeventelor;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru estimarea valorii și fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obținute prin raționament profesional și prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantității și calității informațiilor utilizate;
- estimarea valorii de piață în urma aplicării abordării considerată adecvată.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

2.2. Identificarea proprietății, descriere juridică

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare este un teren intravilan localizat în Craiova, pe str. Calea Severinului, nr. 27 (fost 21), jud. Dolj, în suprafața totală de 125,00 mp (din acte), respectiv 131,00 mp (din măsurători), aflat în proprietatea numitului STANCU EMILIAN.

Utilizatorul lucrării a prezentat, drept documente ce sunt anexate în copie la prezentul raport, următoarele:

- HCL 401/28.10.2021 prin care Consiliul Local al Municipiului Craiova aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către Mun. Craiova, a imobilului-teren situat în str. Calea Severinului, nr. 27 (fost 21);
- Referat de aprobare nr. 178983/07.10.2021 și nr. 182279/13.10.2021 la Proiectul de hotărâre privind cumpărarea (achiziționarea) de către Mun. Craiova, a imobilului-teren situat în str. Calea Severinului, nr. 27 (fost 21);
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului nr. cadastral 23129;
- Ordin Prefect nr. 77/01.01.2007;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 241897 Craiova;

Prin menționarea documentelor de mai sus, evaluatorul nu certifică autenticitatea din punct de vedere legal a acestora și nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteza de lucru în prezenta lucrare.

2.3. Descrierea proprietății și a zonei de amplasare

Terenul intravilan în suprafața totală de 125,00 mp (din acte), respectiv 131,00 mp (din măsurători) este localizat în Craiova, str. Calea Severinului, nr. 27 (fost 21), jud. Dolj în zona central-mediana a mun. Craiova, în imediată vecinătate a Parcului Craiova.

Terenul dispune de utilitățile zonei, respectiv energie electrică, apă, gaz metan și canalizare. Accesul pe proprietatea este direct din str. Calea Severinului, nr. 27 (fost 21), strada asfaltată cu o bandă de mers pe sens. Arteră importantă de circulație în apropiere:

str. Calea Severinului, nr. 27 (fost 21), Tufanele, Albastrele, Paraului;

Calitatea rețelelor de transport din zonă: asfalt.



Caracterul edilitar al zonei:

- Imobile rezidentiale si comerciale.
- In zona se afla:
 - Retea de transport in comun in apropiere, cu mijloace de transport suficiente;
 - Unitati comerciale in apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu marfuri de calitate, cu supermarket-uri;
 - Unitati de invatamant (mediu) si superior;
 - Unitati medicale;
 - Institutii de cult;
 - Cu sedii de banci;

Terenul dispune de toate utilitatile edilitare zonei:

- Retea urbana de energie electrica
- Retea urbana de apa
- Retea urbana de gaze
- Retea urbana de canalizare
- Retea urbana de telefonie, cablu si internet

Concluzie:

Zona de referinta este central-mediana. Amplasare buna. Dotari si retele edilitare bune. Poluare redusa. Ambient civilizat.



2.4. Descrierea terenului

Terenul subiect, in suprafata totala de 125,00 mp (din acte), respectiv 131,00 mp (din masuratori) din proprietatea dlui STANCU EMILIAN si este localizat pe str. Calea Severinului, nr. 27 (fost 21), jud. Dolj. Terenul este plan, are o forma regulata si dispune de utilitatile zonei, respectiv energie electrica, apa, canalizare, gaz metan. Terenul este acoperit integral de vegetatie. Accesul pe proprietatea este direct din str. Adolf Wiadmann pe latura nordica si sudica (strada asfaltata cu o banda de mers pe sens), iar pe latura estica din str. Amaradia (strada asfaltata cu doua benzi de mers pe sens).

GALERIE FOTO

Craiova, str. Calea Severinului, nr. 27 (fost 21), jud. Dolj, S = 131 mp



2.4. Studiul pietei. Definirea pietii si subpietii

Standardele de evaluare menționează ca: „o piață imobiliară poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Piețele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, piețele imobiliare fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, piețele imobiliare încă sunt pe un trend atractiv și ascendent. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață.” Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

- Piața imobiliară rezidențială;
- Piața imobiliară comercială;
- Piața imobiliară industrială;
- Piața imobiliară agricolă;
- Piața imobiliară specială.

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață activă, caracterizată prin oferta puțin elastică în comparație cu cererea și prețuri în creștere, pentru amplasamente ce oferă utilizări comerciale atractive. În consecință, avem o piață a vânzătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile disponibile.

Se estimează că dezechilibrul între cerere și oferta pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel crescut al prețului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare.

Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- Pe termen scurt este o piață a vânzătorului, datorită ofertei mici în comparație cu cererea mare de proprietăți în zone atractive, caracterizată de prețurile relativ mari pe piață;
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr destul de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de echilibrarea cererei cu oferta, însă cu un potențial de dezechilibru în sens invers, ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată.

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare.

În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și oferta afectează valoarea proprietății.

Prin investigarea vanzarilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate.

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Această relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

2.5. Analiza pieței imobiliare din România

Piața imobiliară din România a înregistrat anul trecut cel mai rapid ritm de dezvoltare din ultimii 5-7 ani. Dezvoltatorii și-au intensificat activitatea în toate sectoarele imobiliare, încercând să fructifice condițiile pozitive ale pieței și cererea în creștere. Stocurile livrate au atins valori record ale ultimilor 5 ani, înregistrându-se creșteri de 11% pentru piața rezidențială, +39% pentru stocul nou de centre comerciale, în timp ce suprafața de birouri finalizată în București a fost de 4 ori mai mare față de 2015. Raportul global EMEA Retail Market Snapshot arată că la nivel european, așteptările indică o creștere a consumului privat de 2,2% pentru anul 2017, ceea ce înseamnă vesti bune pentru retaileri.

Anul trecut, puterea de cumpărare a crescut ca urmare a mării salariilor și a nivelului de ocupare a forței de muncă, ceea ce a dus la sporirea vanzarilor în zona de retail față de 2015 în Uniunea Europeană și zona euro, cu 2,8%, respectiv 1,8%. Cele mai mari creșteri au fost înregistrate în Luxemburg (14%) și România (13,3%), acestea fiind urmate de Lituania (6,7%), Polonia (6,4%) și Marea Britanie (5,5%). Daniela Popescu explică pe de o parte, vanzarile înregistrate de majoritatea jucătorilor au crescut cu 20-30% în ultimul an, iar pe de altă parte, aceasta funcționează ca un catalizator pentru piață. Astfel, retailerii deja prezenți vor să se extindă în continuare și dezvolta noi concepte pentru a deveni cât mai flexibili și pentru a acoperi atât orașe și centre comerciale mari, cât și orașe și scheme comerciale de dimensiuni mai mici. În plus, rezultatele pozitive din ultimul an au atras atenția retailerilor din regiune observându-se din ce în ce mai multe nume interesate să se dezvolte în România. Deși piața locală beneficiază de o ofertă semnificativă atunci când vine vorba de branduri, nevoia de diversificare este tot mai mare așteptându-se ca acest trend să continue pe măsura ce crește și ponderea comerțului online în consumul total. Dacă în ultimii ani, impactul tehnologic a început să se resimtă din ce în ce mai mult și în sectorul de retail, conform raportului global EMEA Retail Market Snapshot, comercianții se reorientează către plăți și cumpărături online prin intermediul dispozitivelor mobile. În aceste

condiții, retailerii trebuie să își adapteze oferta pentru a răspunde nevoilor consumatorilor și pentru a accelera vânzările.

Potrivit datelor companiei de consultanță imobiliară Colliers International, piața terenurilor va continua să crească în acest an și în orașe precum Craiova, considerat unul din orașele poli de dezvoltare.

Piața imobiliară rezidențială din România va funcționa cu două viteze în acest an, pe fondul accentuarii discrepanțelor între mediul urban și cel rural, iar cererea de locuințe în marile orașe va rămâne la un nivel ridicat, astfel ca dezvoltatorii vor continua investițiile în construcția de blocuri, prețurile urmând tendința de creștere temperată marcată și în 2018. Piața imobiliară rezidențială românească este caracterizată, în continuare, de decalajul major dintre cerere și oferta, asta în condițiile în care deficitul de locuințe la nivel național depășește un milion de unități locative. Prețurile relativ mici ale locuințelor în comparație cu alte țări din regiune și apetitul românilor pentru proprietăți imobiliare vin să accentueze dezechilibrul dintre cerere și oferta. Potrivit celui mai recent raport de piață realizat de Analize Imobiliare în primul trimestru al anului în curs, proprietățile rezidențiale din România s-au apreciat cu 0,8% față de ultimele trei luni din 2018. Astfel, nivelul actual al prețurilor se situează la un nivel apropiat de cel consemnat la începutul lui 2010, după declinul important consemnat în primii doi ani de recesiune (mai ales în 2008). În ceea ce privește prețurile de tranzacționare ale locuințelor, cele mai recente date publicate de Eurostat și Institutul Național de Statistică (INS) relevă, pentru al patrulea trimestru din 2018, un avans anual de 4,2% atât în Uniunea Europeană, cât și în zona euro. Pentru piața locală, creșterea anuală a fost de 5,3%, corespunzând, astfel, cu cea consemnată de Analize Imobiliare pentru valorile de listare a proprietăților. Dorel Nița, Head of Data and Research în cadrul Imobiliare.ro și Project Manager al AnalizeImobiliare.ro afirmă că „Tendința de temperare a ritmului de creștere a prețurilor, identificată de Analize Imobiliare încă din a doua jumătate a anului 2017, s-a menținut și în primul trimestru din 2019. Prețurile și-au continuat traiectoria ascendentă într-un ritm și mai redus decât anul trecut, astfel încât diferența anuală a prețurilor proprietăților rezidențiale a ajuns la +4,6%, în condițiile în care, în cele trei luni anterioare, același indicator se situa la o valoare de +5,3%.” În concluzie, cel puțin teoretic, România este o piață foarte atractivă pentru investitori și interesul pentru investiții va fi în creștere în 2019, în contextul în care proprietățile imobiliare cu scop investițional vor continua să se tranzacționeze la prețuri mai mari, reprezentate prin randamente în scădere, sub 8%. Provocarea dezvoltatorilor este de a crea noi oportunități pe o piață care are nevoie de produse imobiliare de calitate și cu risc scăzut.

2.6. Aspecte economico – sociale ale Municipiului Craiova

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

Municipiul Craiova este situat în sudul României, pe malul stâng al Jiului, la ieșirea acestuia din regiunea deluroasă, la o altitudine cuprinsă între 75 și 116 m. Craiova face parte din Campia Română, mai precis din Campia Olteniei care se întinde între Dunăre, Olt și podișul Getic, fiind străbătută prin mijloc de Valea Jiului. Orașul este așezat aproximativ în centrul Olteniei, la o distanță de 227 km de București și 68 km de Dunăre. Forma orașului este foarte neregulată, în special spre partea vestică și nordică, iar interiorul orașului, spre deosebire de marginea acestuia, este foarte compact. Municipiul Craiova îmbină, într-un mod armonios, noul și vechiul, istoria, cultura, industria, economia, agricultura, capătând o personalitate proeminentă în special în ultimii ani după revoluție, când modernizarea și-a pus amprenta în toate domeniile de activitate. Craiova este unul din cele mai mari centre industriale ale României, chiar și în condițiile dificile legate de tranziția la economia de piață.

Există în Craiova un număr important de mari uzine și fabrici orientate spre o producție foarte variată: echipament electrotehnic, locomotive electrice, avioane, tractoare și mașini agricole, autoturisme, confecții textile, îngrășăminte chimice. Pe raza municipiului Craiova funcționează peste 600 unități cu amanuntul (din sectorul alimentar, nealimentar, universal, mixt și de alimentație publică) și 10 unități de cazare cu peste 1000 locuri, din care 7 hoteluri, 2 campinguri, un han și motel. Populația ocupată a municipiului este de circa 110.000 persoane, iar producția industrială anuală a orașului este de aproximativ 700 miliarde lei. Locuințele existente în municipiul Craiova, de peste 100.000, au o suprafață locuibilă totală de 3400 mii mp. Lungimea totală a străzilor din municipiul nostru este de 345 km., din care 230 km sunt modernizate, fiind preocupați permanent de reducerea străzilor nemodernizate. Municipiul Craiova dispune de peste 500 km rețele apă potabilă; peste 400 km rețele de canalizare și peste 300 km conducte gaze naturale. Lungimea rețelei de tramvai este de 18,6 km cale dublă, deservită de 49 tramvale, iar lungimea traseelor pentru autobuze este de 99,4 km, deservite de un parc de 277 autobuze. Rețeaua feroviara deservită de Regionala Craiova are ca punct central municipiul Craiova, iar orașul beneficiază de serviciile unui aeroport. Învățământul de toate gradele se desfășoară în 174 unități, în procesul de învățământ fiind cuprinși peste 70.000 de elevi, circa 20.000 de

studenti și aproximativ 7.200 copii înscriși în grădinițe. În orașul Craiova se află două instituții de învățământ superior de stat: Universitatea și Universitatea de Medicină cu 16.418 studenți și trei universități particulare cu aproximativ 2300 studenți.

În Craiova se găsesc 4 spitale: Spitalul nr. 1, Spitalul nr. 2 și Spitalul nr. 3 și Spitalul C.F.R.; cu peste 3400 paturi, în aceste spitale funcționând în sectorul public 1172 de medici. Tot aici se găsesc 90 de cabinete medicale unde își desfășoară activitatea 186 de medici. Spitalul Clinic nr. 1 funcționează într-o clădire construită în 1967. În incinta spitalului funcționează o bibliotecă medicală care are un valoros fond de carte. Viața spirituală a Craiovei se reflectă în activitatea Teatrului Național, care a dus faima artei teatrale românești pe toate meridianele lumii. Alte instituții de cultură care își desfășoară activitatea în Cetatea Baniei sunt: Opera Română, Teatrul pentru Copii și Tineret "Colibri", Ansamblul Folcloric "Maria Tanase" și Filarmonica "Oltenia".

Tot în Craiova se află Muzeul "Olteniei", Palatul Jean Mihail - Muzeul de Artă și Casa Baniei. Vechi centru urbanistic al Olteniei, municipiul Craiova reprezintă un punct de referință pe harta României de azi. Era firesc, așadar, ca orașul care i-a dat țării și lumii pe Constantin Brâncuși, Henri Coanda, Nicolae Titulescu, Gheorghe Titeica - pentru a enumera doar câteva dintre marile personalități care s-au format aici - să-și regăsească propria identitate prin ceea ce îl definește cu adevărat, dar mai ales prin mentalitățile și oamenii săi. Așezare cu bogate tradiții istorice și culturale, Craiova, orașul de peste Jiu, dispune de un real potențial economic, aflat în plin proces de restructurare. Dar, să nu uităm, în nici un caz, dificultățile create de punerea în aplicare a reformei societății românești actuale, acest pas important care trebuie să conducă la integrarea noastră europeană și euro-atlantică. În orașul Craiova există rețeaua de distribuție a apei cu lungime de cca. 391 km., având diferite diametre cuprinse între 50 și 800 mm. Execuția acesteia a început în anul 1908. Materialele din care sunt executate sunt: Oțel, fontă, azbociment, premo. Conductele din fontă sunt cele mai vechi, de cca. 100 ani. În marea majoritate a cartierelor există alimentare cu apă, dar nu există acoperire totală. Procentul de acoperire este de aproximativ 60%. Cartierele cele mai defavorizate sunt: Bariera Valcii, Drumul Apelor, Catargiu, Brestei. Sistemul de canalizare măsoară aproximativ 360 km, având diferite diametre. Principalele materiale utilizate pentru construcție sunt: beton, beton armat, azbociment, bazalt, P.V.C. Construcția sistemului de canalizare a început în anul 1910. Cartierele cele mai defavorizate sunt: Bariera Valcii, Brestei, Romanesti, Catargiu, și Brestei trebuie prevăzute stații de pompare. Rețeaua de iluminat public a municipiului Craiova măsoară aproximativ 440 km., linii electrice aeriene 300 km. Execuția primelor rețele de energie datează din anul 1960. Sistemul de distribuție gaze naturale din municipiul Craiova, are o lungime de 530 km, din care 244 km rețea cu durată de exploatare expirată. Rețeaua de distribuție gaze naturale acoperă în proporție de 90% zona municipiului Craiova. Cele mai defavorizate cartiere sunt: Șimnic, Popoveni, Braniste, Mofleni, Facai, Drumul Apelor, Bordei. S.C. Distrigaz-Sud Craiova Suportă din fonduri proprii numai înlocuirile de conducte de distribuție gaze naturale, extinderea rețelei de distribuție în municipiu se realizează din fondurile cetățenilor.

Sursa: <http://www.primariacraiova.ro>

Craiova, metropola de azi, Bania de ieri – un spațiu european atractiv și competitiv, un puternic centru economic în industria construcțiilor de mașini și electrotehnica, corelat cu un mediu academic puternic tradițional. Orașul Craiova și Zona Metropolitană a Craiovei sunt amplasate în regiunea Oltenia. Astfel, Polul de creștere Craiova deține un rol deosebit de important în ceea ce privește funcțiile sale economice, sociale, universitare și culturale, exercitate pe o arie foarte întinsă. În urma analizei SWOT, s-au identificat direcțiile generale de dezvoltare ale polului de creștere Craiova, corelate cu profilul polului acestuia, orientate către industrie, învățământ și cultură, care să facă din acesta un spațiu competitiv și atractiv pentru locuitori, vizitatori și investitori.

Astfel, profilul polului de creștere Craiova se definește prin următoarele aspecte:

- Important **centru economic și industrial**, cu un mare potențial economic, rezultat din combinația ramurilor economice tradiționale și a celor inovative (construcții de mașini, energetică, electrotehnica);
- **centru universitar, academic și de cercetare** cu tradiție, cu accent pe instituțiile educaționale și de cercetare care se axează pe profilul industrial și tehnologic specific polului;
- **centru cultural – istoric**, leagăn al tradițiilor și mostenirii istorice, care conferă identitate locală și unicitatea specifică spațiului oltenesc.

2.7. Piața imobiliară în Municipiul Craiova

Al șaselea oraș din țară și cel mai important centru urban din Oltenia, Craiova este un important centru universitar, cu mai mult de 20.000 de studenți ce studiază aici peste 120 de specializări – printre cele mai căutate și cu o bună reputație fiind Facultatea de Automatică, Electronică și Computere. "Potentialul economic al orașului nu este încă exploatat la maximum, iar forța de muncă are o calificare superioară competitivă și atractivă pentru investitorii din IT&C, outsourcing, aeronautică, dar și experiența semnificativă în profesii tehnice și industriale din aeronautică sau automotive", estimează Gijs Klomp, Head of Capital Markets, CBRE România.

Specialisti de pe piata imobiliara estimeaza ca la nivel national, in 2019 si 2020, ar urma o stagnare a preturilor, urmata de o scadere semnificativa, analizand indicatori economici care ar conduce la scaderi de preturi pe piata imobiliara. Unul dintre specialistii de la nivel central estimeaza o scadere a preturilor cu 20-30% pana in 2021, ca urmare a stagnarii economiei, a faptului ca salariile nu vor mai creste in ritmul de anul trecut nici in mediul privat, nici in cel de stat si mai ales a faptului ca pe plan international exista temeri pentru o noua recesiune economica in viitorul apropiat. De asemenea, o limitare a programului „Prima Casa” va conduce la scaderea cererii de apartamente, iar procesul inflationist ar putea stagna cererea de apartamente scumpe, ceea ce ar conduce la o asezare a preturilor in zona imobiliara. Doar ca piata imobiliara din Craiova este atipica. Preturile au explodat, fara sa existe vreun fundament economic, fara ca in Craiova sa fi aparut mari investitii sau sa se fi dezvoltat brusc zona din punct de vedere economic. „Toti acesti factori economici pot influenta decisiv piata imobiliara, numai ca piata imobiliara nu urmareste intotdeauna realitatile economice. La Craiova piata imobiliara a urmat trendul cresterii de preturi din tara, fara sa se tina cont de conditiile economice din aceasta zona, care si in acest moment sufera de investitii economice majore. De aceea, supa cum afirma vicepresedintele ARAI se achizitioneaza la preturile care sunt in tara, inasa, in acelasi timp, suntem mai saraci si suferim atunci cand achitam rate la nivelul celor din Bucuresti, Cluj, Iasi, Constanta”. De asemenea, specialistul local de pe piata imobiliara estimeaza o stagnare a preturilor pe piata imobiliara in Craiova in perioada urmatoare, argumentand ca atunci cand vor fi construite si vor incepe contractarile pentru imobile, cererea nu va fi suficient de mare sa absoarba toate acele constructii, astfel ca datorita concurentei intre dezvoltatori, va fi un impact si asupra preturilor. La ora actuala, raportat la pretul pe metrul patrat, in Craiova, apartamentele vechi se vand cu preturi cuprinse intre 1.100 si 1.200 de euro pe metrul patrat de suprafata utila, iar cele noi ajung la 1.200 – 1.400 de euro pe metrul patrat de suprafata utila. Stocul de spatii de birouri de clasele A si B in Craiova este estimat la 30.000 de mp, chiria pentru spatiile de birouri de clasa A variind intre 10 si 12 euro/mp si intre 6 si 10 euro pentru cele de clasa B, rata de neocupare fiind de aprox. 20%. Sectorul financiar-bancar local, companiile de outsourcing (BPO), cele din industria auto si de servicii administrative (SSC) urmaresc extinderea activitatilor, de aceea, cererea lor de spatii de birouri din Craiova are cea mai mare pondere. In concluzie specialistii in imobiliare estimeaza ca preturile au crescut prea rapid si fara fundamente economice prea solide si ca de acum incolo mai este foarte putin loc de crestere pe piata imobiliara in conditiile in care in Oltenia nu exista crestere economica sustenabila, nu exista investitii majore.

2.8. Piata specifica. Analiza cererii, ofertei si echilibrul pietei

2.8.1. Analiza cererii

Desi piata imobiliara autohtona a inceput anul cu un avant, atat din perspectiva proiectelor care se dezvolta, cat si a apetitului de achizitie a romanilor, exista amenintari ca aceasta se afla sub un cod galben, data de presiunea scumpirilor, a cresterii puternice a ROBOR, a aprecierii euro fata de leu, dar si a majorarii costurilor de constructie. Piata imobiliara rezidentiala din Romania va functiona cu doua viteze in 2019, un an plin de provocari, pe fondul accentuarii discrepantelor intre mediul urban si cel rural. Piata imobiliara romaneasca va fi caracterizata, in continuare, de un decalaj major dintre cerere si oferta, in conditiile in care deficitul in special de locuinte, la nivel national, este de peste 1 milion de unitati locative. Caracteristicile unei pietei in care parcele se vand unor investitori-intreprinzatori in anticiparea dezvoltarii sunt foarte diferite decat cele dintr-o piata in care loturi libere sunt detinute de investitori speculativi. Natura cererii pentru un teren intravilan variaza functie de motivatiile cumparatorilor sai cei mai probabili. Intreprinzatorii sau cumpara si dezvolta imediat o proprietate sau cumpara imediat terenul in vederea dezvoltarii in urmatoorii ani. Un astfel de investitor priveste terenul ca o componenta a proprietatii si care ii va aduce un profit anticipat dupa dezvoltarea sa.

Speculatorul considera diferit o parcela nedezvoltata: cativa astfel de investitori vor cumpara terenul pentru a-l revinde cu un castig pe termen scurt. Speculatorii pe termen scurt sunt dependenti de evolutia pietei, ei vor obtine profituri mari daca piata terenului speculat va creste si invers. Alti speculatori folosesc terenul liber ca plasament alternativ de capital pe termen lung. Fortele ce constituie cererea pentru terenuri libere intravilane interactioneaza in general, intrucat exista un interes comun. Succesul final al investitorului intreprinzator si al investitorului pe termen lung depinde de cererea cumparatorilor finali. Succesul speculatorului pe termen scurt depinde de abilitatea lui de a previziona ciclurile de piata pe termen scurt, care pot fi sau nu conduse de politica economica. Desi in teoria economica se sugereaza ca pietele terenurilor pe termen scurt sunt determinate de cererea reala a cumparatorilor, in realitate lucreaza alte forte ale pietei. Fluctuatiile pietei pe termen scurt reflecta raspunsul pietei imobiliare la reglementarile zonarii si tendinta participantilor pe piata de a lua decizii pe baza informatiilor imperfecte. Activitatea speculatorilor pe termen scurt conduce la explozia preturilor pe piata, deseori fiind atat de ridicate incat ele depasesc cu mult ceea ce se considera a fi un cost economic rezonabil pentru investitori-intreprinzatori. Cu toate acestea, intreprinzatorii pot gasi justificate preturile mari ale terenurilor datorita presiunii crescute a cererii utilizatorilor face ca dezvoltarea sa fie fezabila economic. Pe de alta parte,



daca presiunea cererii nu e suficienta sa contribuie la un nivel ridicat al preturilor, speculatorii mai degraba vor reduce preturile cerute pentru a le aduce la nivelul solicitat de investitiile intreprinzatorilor.

Prin analiza cererii se constata ca cererea pentru cumparare de terenuri intravilane este in crestere intensa, crestere ce se manifesta cu precadere in ultimii doi ani, pe fondul pandemiei COVID 19.

Din analiza pietei rezulta ca terenurile in zona proprietatii evaluate au valori de vanzare de 450 ÷ 600 euro/mp.

2.8.2. Analiza ofertei

La data intocmirii raportului de evaluare piata imobiliara pentru astfel de terenuri prezinta o evolutie in stagnare. Pe piata imobiliara terenurile libere inregistreaza de cativa ani la nivelul ofertei nivele de preturi ce urmaresc interese speculative, fara a fi luata in considerare utilizarea optima viitoare. In general, preturile solicitate pentru loturile libere sunt corelate cu ofertele din zona de amplasare, de cele mai multe ori nefiind luate in considerare tranzactiile incheiate. Astfel in ultima perioada s-au inregistrat scaderi de preturi, in special in zonele fara utilitati sau care nu prezinta un amplasament adecvat. La data evaluarii exista pe piata oferte de vanzare, insa nu pentru suprafete mari, ci pentru suprafete mici si terenuri in intravilanul localitatii.

Oferta de astfel de terenuri este mai mare comparativ cu dimensiunile cererii.

Nr. crt.	Locatie	Zona	Caracteristici	Pret de oferta (euro /mp)	Termen de tranzactionare (luni)
1	Craiova, str. Constantin Brancoveanu, zona Craiovită Nouă, jud. Dolj	intravilan	Teren intravilan, S = 200 mp, utilitatile zonei	440,00	oferta de vanzare
2	Craiova, zona OBEDEANU, aproape de Gradina Botanica, jud. Dolj	intravilan	Teren intravilan, S = 820 mp, utilitatile zonei	440,00	oferta de vanzare
3	Craiova, Calea Severinului, jud. Dolj	intravilan	Teren intravilan, S = 190 mp, utilitatile zonei	447,37	oferta de vanzare

2.8.3. Echilibrul pietei

Zona care defineste segmentul de piata imobiliara studiat, prin caracteristicile sale, este la un nivel foarte bun de satisfacere a dorintelor calitative ale comerciantilor, insa insuficienta cantitativ, proprietatile oferite fiind in numar limitat. Chiar daca exista cerere pentru proprietati similare in zona, pe fondul lipsei de lichiditati si a ofertei limitate, exista un dezechilibru intre cerere si oferta, in sensul devansarii cererii fata de oferta.

Pe piata terenurilor, in 2017 si 2018 s-au incheiat tranzactii doar catre utilizatorii finali. Aceste tranzactii, au fost insotite de o usoara crestere a preturilor, ca urmare a inregistrarii unui mediu economic si politic favorabil. Piata terenurilor ramane o piata a consumatorului final, fie ca acesta este un client doritor sa isi construiasca o casa, fie ca este dezvoltator. Andrei Sandu, manager MediaCity a spus pentru RomaniaTV.net ca din punct de vedere al evolutiei preturilor se asteapta la o fluctuatie de pana in 5% cu trend de crestere si in perioada urmatoare daca paramaterii economici la nivel national vor fi pozitivi si intr-o relativa stabilitate politica. Terenurile, fiind un produs investitional, dinamica tranzactiilor este mai mult influentata de elementele de stabilitate economica si politica decat piata apartamentelor, care sunt elemente de imediata necesitate. In prezent exista un interes sustinut pentru terenuri, atat pentru dezvoltare rezidentiala, cat si comerciala. Dezvoltatorii experimentati selecteaza terenurile situate in zone centrale si zone cu infrastructura buna, situatie clara de urbanism si parametrii buni de construire, la preturi care reflecta posibilitatile de edificare. Preturile vor putea creste usor pentru astfel de terenuri, in conditiile in care si preturile pentru spatiile rezidentiale vor creste iar vanzarile se vor realiza inca din faza de proiect.

Florin Nine, director in cadrul Regatta spune ca „dezvoltatorii vor fi atat companii mari, locale sau straine, dar si mici antreprenori care dezvolt proiecte de dimensiuni reduse, pana la 20 de unitati”.

Concluzii cu privire la analiza de piata

Imobilul evaluat este de tip **teren intravilan**.

Aria pietei este una urbana si apartine unei **zone ultracentrale** de tip rezidential, zona intens populata avand un grad de construire de peste 85%.

Valorile de piata a imobilelor similare sunt in stagnare (datorita conditiilor actuale ale pietei imobiliare).

- **caracteristici cerere:** medie, dar peste oferta de proprietati cu amplasament atractiv si utilizari alternative multiple, din cauza lipsei de lichiditati a potentialilor cumpatori, motivata de politica monetara si administrativa a bancii centrale, politica de risc a bancilor si atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reala de cumparare.
- **caracteristici oferta:** mai mica – in comparatie cu dimensiunile cererii.
- **echilibru cerere – oferta:** pe piata proprietatilor similare celei evaluate fiind influentata de capacitatea actuala, dar si viitoare de absorbtie a pietei de bunuri de consum, larg consum si consum indelungat, deci functie de evolutia vanzarilor, la momentul actual consider starea pietei imobiliare, pe acest segment, in

stagnare, la preturi ridicate.

- **tendințe:** stabilizare si crestere a tranzactiilor imobiliare.
- cotații oferte preturi unitare de vanzare terenuri (in zona pretul de vanzare este cuprins intre **450 – 600 euro/mp** in functie de zona, suprafata si accesul la utilitati)

Piata imobiliara este o piata activa.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

"Conform standardelor de evaluare SEV 2020, CMBU este definita ca "utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare". Analiza CMBU se realizeaza, de obicei, atat pentru terenul considerat liber cat si pentru proprietatea construita, asa cum se afla ea la momentul evaluarii.

Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber

Pentru a identifica cea mai buna utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piata informatii referitoare la terenuri libere amplasate in zona centrala a mun. Craiova, jud. Dolj, zona in care este amplasata proprietatea imobiliara supusa evaluarii. Pe baza analizei de piata efectuate am studiat utilizarile considerate probabile și rezonabile pe baza conformitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietăților, după cum urmează:

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productiva
Industrială	nu	nu	nu	nu
Comercială	da	da	da	da
Rezidențială	da	da	nu	nu

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este **comercială/rezidențială**.

3.2. Modul de abordare a valorii

Pentru estimarea valorii terenului supus evaluării s-a utilizat abordarea prin piata.

3.2.1. Abordarea prin piata

Abordarea prin piata presupune ca proprietatea evaluata este comparata cu proprietati similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc preturi de cotație sau oferte de pret; sunt folosite date despre proprietati comparabile, iar comparatiile sunt realizate pentru a demonstra pretul probabil cu care s-ar vinde proprietatea daca ar fi oferita de piata. Prin aceasta metoda preturile si acele informatii referitoare la proprietati similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si deosebiri.

Ca elemente de comparatie sunt utilizate urmatoarele:

- drepturile de proprietate;
- conditiile de finantare;
- conditiile de vanzare;
- conditiile impuse de piata;
- amplasament / locatie;
- suprafata;
- destinatia (intravilan/ extravilan);
- restrictii de construire;
- forma terenului;
- utilitati;
- acces.

Pentru estimarea valorii de piata a terenului ce fac obiectul evaluării, s-au identificat trei proprietati similare cu urmatoarele caracteristici:

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat in mun. Craiova, str. Constantin Brancoveanu, zona Craiovița Noua, jud. Dolj, in suprafata totala de 200,00 mp, cu o forma regulata, acces facil, se afla la vanzare la data evaluării la un pret de 440,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imobiliare.ro. Comparabila a fost verificata telefonic.



COMPARABILA 2: Teren intravilan, situat in mun. Craiova, zona Obedeanu, aproape de Gradina Botanica, jud. Dolj, in suprafata totala de 820,00 mp, cu o forma regulata, acces facil, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 440,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imobiliare.ro. Comparabila a fost verificata telefonic.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, situat in mun. Craiova, Calea Severinului, jud. Dolj, in suprafata totala de 190,00 mp, cu o forma regulata, acces facil, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 447,37 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imoradar24.ro. Comparabila a fost verificata telefonic.

Explicitarea ajustarilor:

1. Tranzactiile nu sunt efectuate, acestea sunt oferte de vanzare. Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat; prin aceasta marja se urmareste aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare cat mai apropiate. Spre exemplu: la preturi mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. În cazul de față marja de negociere estimată este de -5%, pe baza informațiilor obținute de la agențiile imobiliare locale;
2. Amplasamentul afectează valoarea proprietatilor. Astfel s-a facut o ajustare negativa pe comparabila 2 de 20%.
3. Diferenta de suprafata a terenurilor afectează valoarea proprietatii. Analizand piata imobiliara s-a constatat ca o diferenta de suprafata de ± 100 mp, afectează pretul unitar cu ± 5 euro/mp;
4. Existenta de constructii pe terenurile comparabile afectează valoarea, astfel s-a aplicat o ajustare negativa de 15% pe comparabila 1 si 3 pentru existenta unei constructii demolabile pe teren.

Celelalte criterii de comparatie nu necesita ajustari.

Desfasurarea calculelor este prezentata in Anexa la raport.

4.1. Estimarea valorii finale

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a ipotezelor speciale, valoarea în utilizarea existentă a terenului supus evaluării, ce aparține Dlui Stancu Emilian, la data de 15.12.2021, estimată prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, este prezentată în detaliu în tabelul anexa și în sinteză în tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare estimata	
Teren intravilan - Craiova, str. Calea Severinului, nr. 27 (fost 21), jud. Dolj, (S_{masurata} = 131,00 mp), N.C. 23129	230.150 lei	46.505 €

Nota 1: Valoarea estimată în urma evaluării terenului reprezintă valoarea de piață și poate constitui baza în vederea achiziționării de către Mun. Craiova.

Nota 2: Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare **nu include TVA**.

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimată este valabilă la data evaluării, în ipotezele și ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.8. al prezentului raport, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Evaluatorul consideră că valoarea de mai sus este realistă și poate constitui bază în vederea achiziționării, sub rezerva ipotezelor și ipotezelor speciale menționate.

A.E.C. CONSULTING S.R.L. certifica obiectivitatea rezultatului lucrării precum și lipsa intereselor personale ale evaluatorilor în legătură cu proprietatea evaluată.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator și
Director general



**ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA**

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Craiova, str. Calea Severinului, nr. 27 (fost 21), jud. Dolj	Craiova, str. Constantin Brancoveanu, zona Craiovită Nouă, jud. Dolj	Craiova, zona OBEDEANU, aproape de Grădina Botanică, jud. Dolj	Craiova, Calea Severinului, jud. Dolj
Numar cadastral	23129			
Provenienta informatii comparabile		imobiliare.ro	imobiliare.ro	imoradar24.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		440,00	440,00	447,37
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		-22,00	-22,00	-22,37
Pret ajustat (euro)		418,00	418,00	425,00
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		418,00	418,00	425,00
Ajustari pentru:				
Amplasament	Craiova, str. Calea Severinului, nr. 27 (fost 21), jud. Dolj	similar	mult mai bun	similar
Ajustare (%)		0,00%	-20,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	-83,60	0,00
Suprafata teren proprietate (mp)	131,00	200,00	820,00	190,00
Ajustare		0,00	34,45	0,00
Ajustare valorica (euro)		0,00	34,45	0,00
Destinatia	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restricti de construire	liber	cu o casa batraneasca	liber	cu o casa batraneasca
Ajustare (%)		-15,00%	0,00%	-15,00%
Ajustare valorica (euro)		-62,70	0,00	-63,75
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate in zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	facil	acces facil	acces facil	acces facil
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		-62,70	-49,15	-63,75
Ajustare totala neta		-62,70	-49,15	-63,75
Ajustare totala bruta		62,70	118,05	63,75
Numar ajustari		1	2	1
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,143	0,268	0,143
PRET AJUSTAT		355,30	368,85	361,25
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit			355,00	euro/mp
Valoare totala teren_rotunjit			230.150 lei	46.505 €

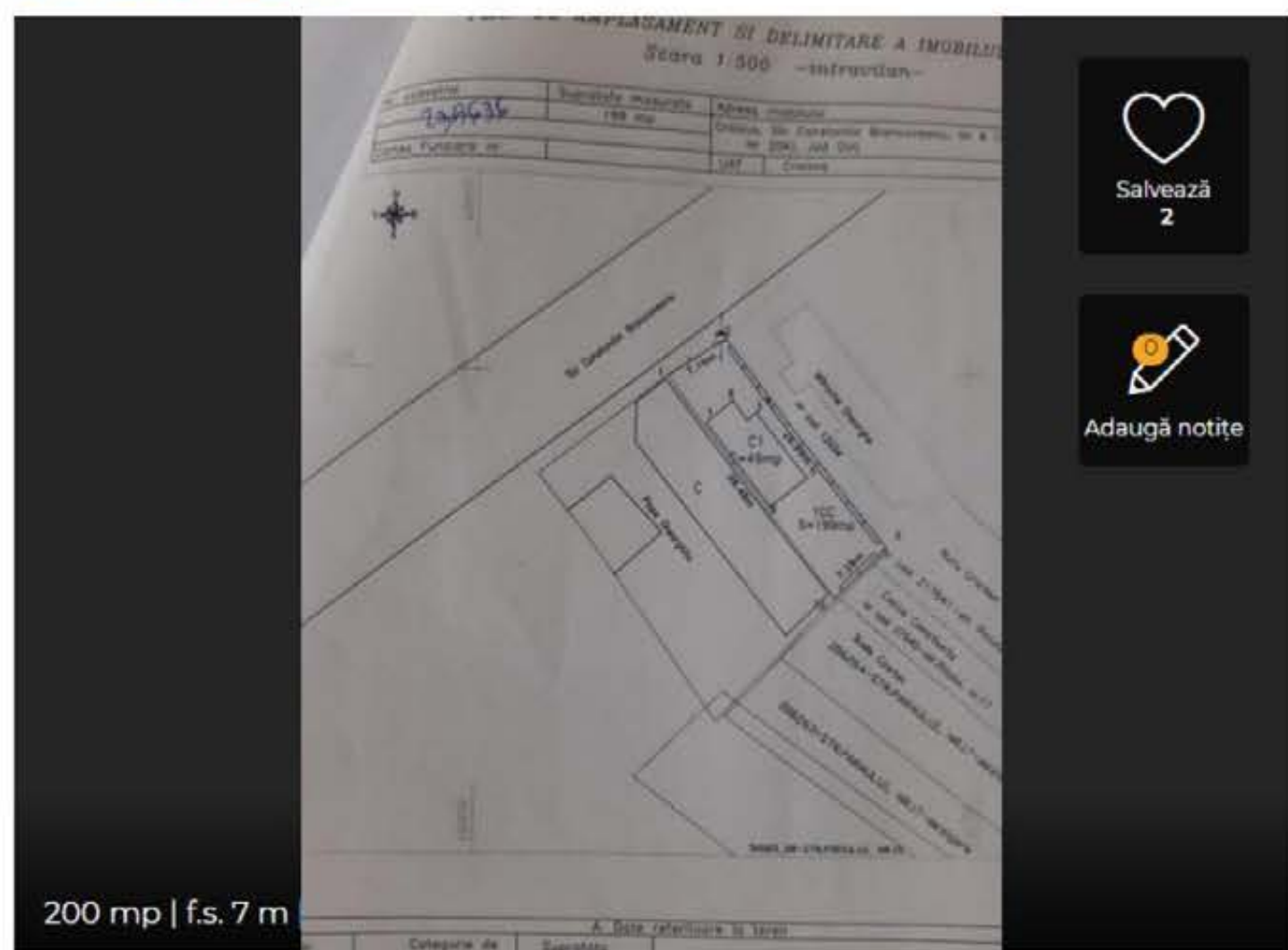


Teren construcții de vânzare

Craiova, zona Craiovița Nouă - [Vezi hartă](#)

Actualizat în 17.11.2021

88.000 EUR



📌
Salvează
2

📝
Adaugă notite

Anunț publicat de:

 **VLADU MARIN**
proprietar

0767 370 870
[Contact prin WhatsApp](#)

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului **XV0603HKC**, de pe Imobiliare.ro



88.000 EUR - Teren construcții de vânzare

Craiova, zona Craiovița Nouă - [Vezi hartă](#)

TRIMITE MESAJ

Detalii

Teren 200 m2 ,cu o deschidere de 7 m la Str. Constantin Brancoveanu,(Craiovița Noua) pe teren se afla si o casa batranesca, ca utilitati apa, curent electric , gaze naturale ,canalizare. Pret 88 000 euro negociabil telefon

Caracteristici

Suprafață teren:	200 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	7 m	Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	Nu

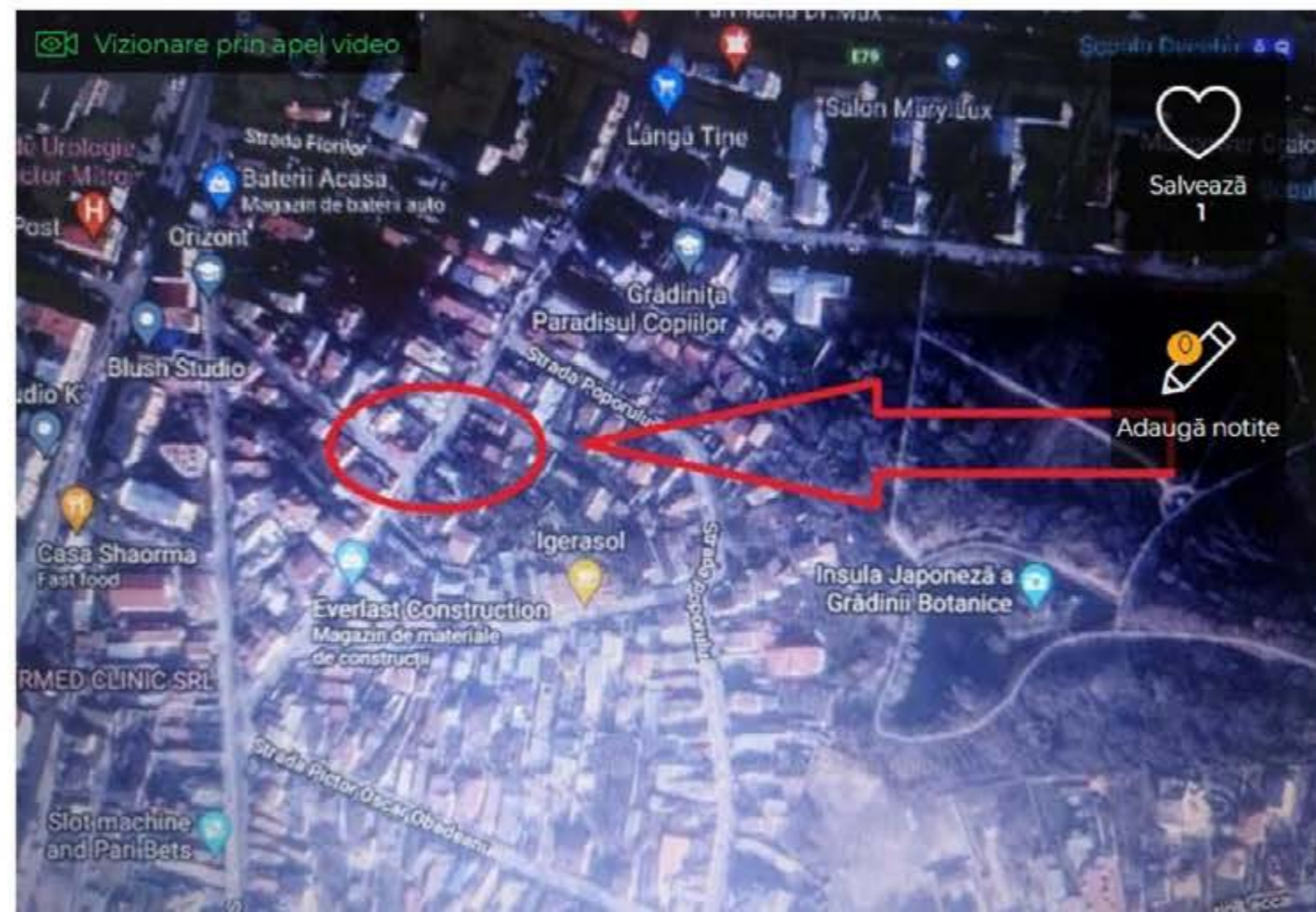


Teren constructii Obedeanu - Titulescu

Craiova, zona Titulescu - [Vezi hartă](#)

Actualizat în 12.10.2021

360.000 EUR



Anunț publicat de:



THALASSA CRAIOVA
Biroul CRAIOVA
THALASSA IMOBILIARE PRO

0799 380 337

Alte telefoane:
0799 380 337

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului XA620300M, de pe Imobiliare.ro

* Email

* Telefon

* Numele tău

360.000 EUR - Teren constructii Obedeauu - Titulescu
Craiova, zona Titulescu - [Vezi hartă](#)

TRIMITE MESAJ

Detalii

THALASSA IMOBILIARE va propune un teren situat in zona Obedeauu, aproape de Gradina Botanica.

Prin pozitie si caracteristici terenul se recomanda cu incredere ca o solutie pentru investitori, avand o suprafata totala de 820 m.p. si o deschidere la strada principala de 20 m.p.

Terenul are absolut toate utilitatile introduse : apa, canalizare, gaz, electricitate.

Va propunem vanzare la pretul de 440 Euro / m.p. si va stam la dispozitie pentru relatii, detalii si programare la vizionari la telefon [vezi numărul](#).

THALASSA IMOBILIARE - Niciun loc nu-i ca ACASA !

Caracteristici

Suprafață teren:	820 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	20 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Da

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare



 Alunga musafirii nepoftiti
Pest Repeller®

360.000 EUR - Teren constructii Obedeanu - Titulescu

Craiova, zona Titulescu - [Vezi hartă](#)

TRIMITE MESAJ

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate
- Mijloace de transport
- Iluminat stradal

Vecinătăți

Gradina Botanica



Alunga musafirii nepoftiti

Pest Repeller®

Localizare și împrejurimi

Localizare

StreetView

Mijloace de transport

Învățământ

Supermarket/Mall

Medical

Restaurante


Bănci

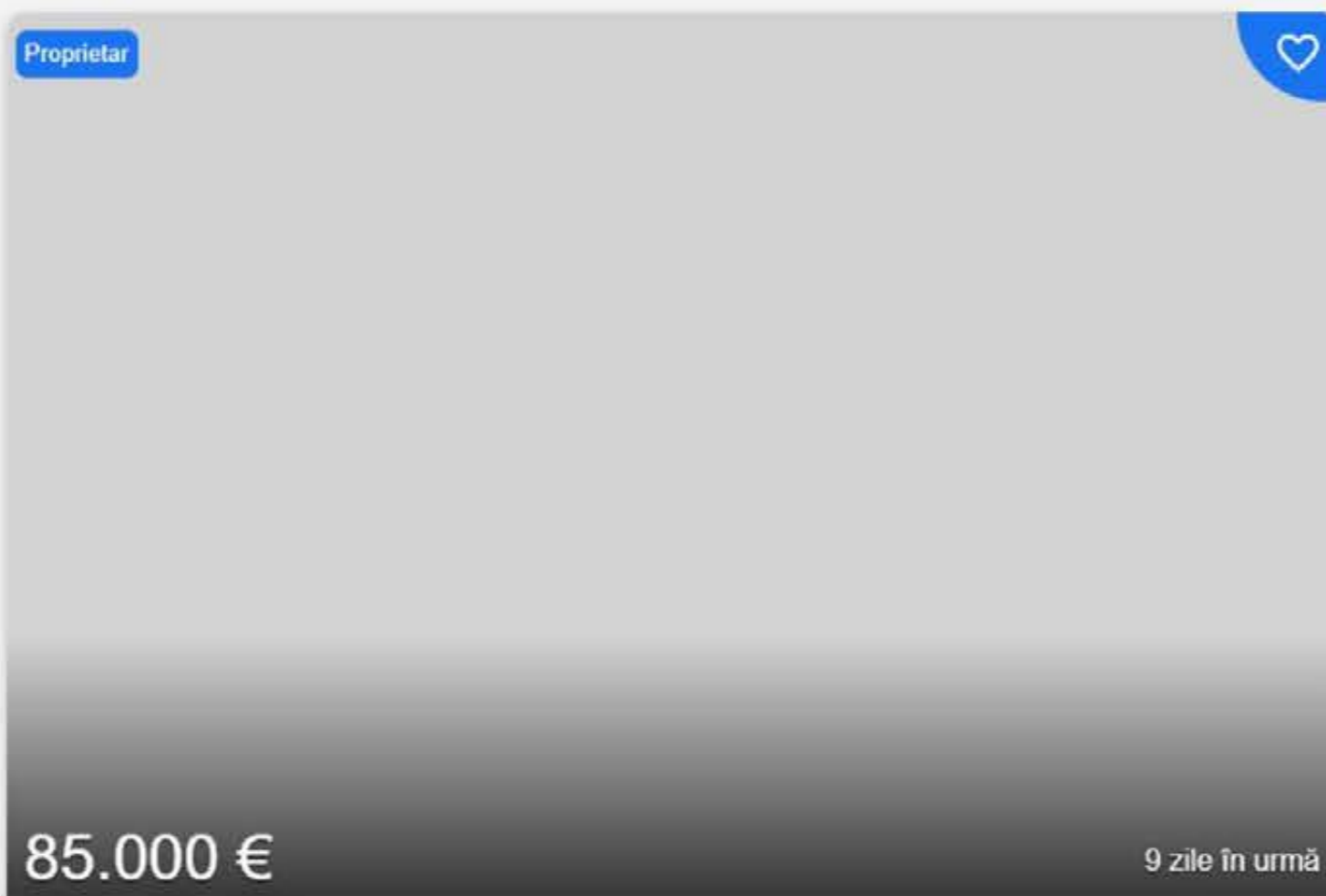
Recreere

Parcări


Teren de vânzare in Craiova Calea Severinului la 85.000 €

Acasa > Dolj > Craiova > Calea Severinului > Teren 190mp

Proprietar 



85.000 € 9 zile în urmă

Salvează  Distribuie

85.000 €

Vezi anunțul pe **LaJumate.ro**

Postat pe: 28.10.2021 Actualizat pe: 05.12.2021

Teren 190mp

[Sesizează o problemă](#)

[Detalii](#)

Credit ipotecar, comision 0. [Vezi detalii](#)

Preț / m ² :	447,37 €	Suprafață utilă	190 m ²
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Constructii

[Descriere](#)

Vand/schimb teren intravilan 190mp. (casa demolabila). Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anuntul complet aici.

[Istoric Pret](#)

● Maxim ● Minim

HOTĂRÂREA NR. _____

**privind cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului-teren
situat în Calea Severinului, nr.27 (fost 21)**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 28.10.2021;

Având în vedere referatul de aprobare nr.178983/2021, raportul nr.182279/2021 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.183324/2021 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului-teren situat în Calea Severinului, nr.27 (fost 21);

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

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului-teren, în suprafață de 125 mp. din acte și 131 mp. din măsurători, situat în municipiul Craiova, Calea Severinului, nr.27 (fost 21), înscris în Cartea Funciară nr.241897, 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 și să reprezinte municipiul Craiova la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj și în fața notarului public, în vederea îndeplinirii condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.
- Art.4.** Cheltuielile ocazionate pentru perfectarea actelor notariale și efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege vor fi suportate de către municipiul Craiova.
- Art.5.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

**AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

Referat de aprobare

la Proiectul de hotărâre privind cumpărarea (achiziționarea) de către Municipiul Craiova, a imobilului - teren în suprafață de 125 mp din acte și 131mp din măsurători, situat în Craiova, Str. Calea Severinului, nr. 27 (fost 21), înscris Cartea Funciară nr. 241897 UAT Craiova

Prin adresa nr.150026/2021 dl. Stancu Emilian proprietar al imobilului - teren în suprafață de 125 mp din acte și 131mp din măsurători, situat în Craiova, Str. Calea Severinului, nr. 27 (fost 21), înscris Cartea Funciară nr. 241897 UAT Craiova aduce la cunostința Primăriei Municipiului Craiova că este interesat de vanzarea terenului mai sus menționat ce este pretabil amenajării unui loc de joacă, a unor spații suplimentare de parcare sau spațiu verde.

Având în vedere că la nivelul Municipiului Craiova există un deficit al locurilor de parcare, al spațiilor unde se pot desfășura activități sociale (relaxare, sport, locuri de joacă pentru copii, zone verzi,etc), precum și al terenurilor proprietatea municipiului ce pot fi astfel amenajate,iar autoritatea publică locală intenționează să realizeze investiții pentru acoperirea acestui deficit, este oportună inițierea unui proiect de hotărâre privind achiziționarea de către Municipiul Craiova a imobilului - teren în suprafață de 125 mp din acte și 131mp din măsurători, situat în Craiova, Str. Calea Severinului, nr. 27 (fost 21), înscris Cartea Funciară nr. 241897 UAT Craiova.

Primar,
Lia-Olguța Vasilescu

Director Executiv,
Cristian Ionuț Gâlea

Șef Serviciu,
Lucian Cosmin Mitucă

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Patrimoniu
Nr. 182279/13.10.2021

RAPORT

privind cumpărarea (achiziționarea) de către Municipiul Craiova, a imobilului - teren în suprafață de 125 mp din acte și 131mp din măsurători, situat în Craiova, Str. Calea Severinului, nr. 27 (fost 21), înscris Cartea Funciară nr. 241897 UAT Craiova

Prin referatul de aprobare al proiectului de hotărâre inițiat de Primarul Municipiului Craiova în conformitate cu prevederile art. 129 alin. (1) și alin. 14, art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. g) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ se propune elaborarea de către Direcția Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu a unui „Proiectul de hotărâre privind cumpărarea (achiziționarea) de către Municipiul Craiova, a imobilului - teren în suprafață de 125 mp din acte și 131mp din măsurători, situat în Craiova, Str. Calea Severinului, nr. 27 (fost 21), înscris Cartea Funciară nr. 241897 UAT Craiova”.

Prin adresa nr.150026/2021 dl. Stancu Emilian proprietar al imobilului – teren, conform Ordin nr. 77/15.02.2007 al Prefectului Județului Dolj în suprafață de 125 mp din acte și 131mp din măsurători, situat în Craiova, Str. Calea Severinului, nr. 27 (fost 21), înscris Cartea Funciară nr. 241897 UAT Craiova aduce la cunoștința Primăriei Municipiului Craiova că este interesat de vânzarea terenului mai sus menționat către Municipiul Craiova.

Din verificările efectuate s-a constatat că realizarea unei construcții pe acest teren va afecta atât circulația pietonală cât și cea rutieră ce sunt deservite în prezent de trei străzi adiacente una dintre ele fiind de o importanță majoră.

Totodată facem precizarea că terenul ce urmează să fie achiziționat se află în zona de protecție a monumentelor istorice Centrul istoric al Municipiului Craiova poz. 100 din Ordinul nr. 2828/2015 al Ministerului Culturii și Cultelor.

Având în vedere cele de mai sus și în conformitate cu Referatul de aprobare nr. 178983/07.10.2021 este oportună inițierea unui proiect de hotărâre privind cumpărarea (achiziționarea) de către Municipiul Craiova a imobilului - teren în suprafață de 125 mp din acte și 131mp din măsurători, situat în Craiova, Str. Calea Severinului, nr. 27 (fost 21), înscris Cartea Funciară nr. 241897 UAT Craiova, teren ce este pretabil amenajării unui loc de joacă, a unor spații suplimentare de parcare sau spațiu verde.

De asemenea precizăm că la nivelul Municipiului Craiova există o nevoie acută de locuri de parcare, locuri de joacă pentru copii cât și de zone verzi.

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

Față de cele prezentate, în temeiul dispozițiilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b) și alin. 14, art. 139 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul

Administrativ, cu modificările și completările ulterioare și în conformitate cu prevederile Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

1. Cumpărarea (achiziționarea) de către Municipiul Craiova a imobilului - teren în suprafață de 125 mp din acte și 131mp din măsurători, situat în Craiova, Str. Calea Severinului, nr. 27 (fost 21), înscris Cartea Funciară nr. 241897 UAT Craiova, identificat conform plan de amplasament și delimitare – anexa 1 parte integrantă la prezentul raport și plan încadrare în zonă – anexa 2 parte integrantă la prezentul raport.

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

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

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

Director executiv,
Cristian Ionuț GĂLEA

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

Data:

Semnătura:

Șef Serviciu,
Lucian Cosmin MITUCĂ

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

Data:

Semnătura:

Întocmit,

Insp. Bogdan-Marinel APOSTOL
*Îmi asum responsabilitatea privind
realitatea și legalitatea în solidar
cu întocmitorul înscrisului*

Data:

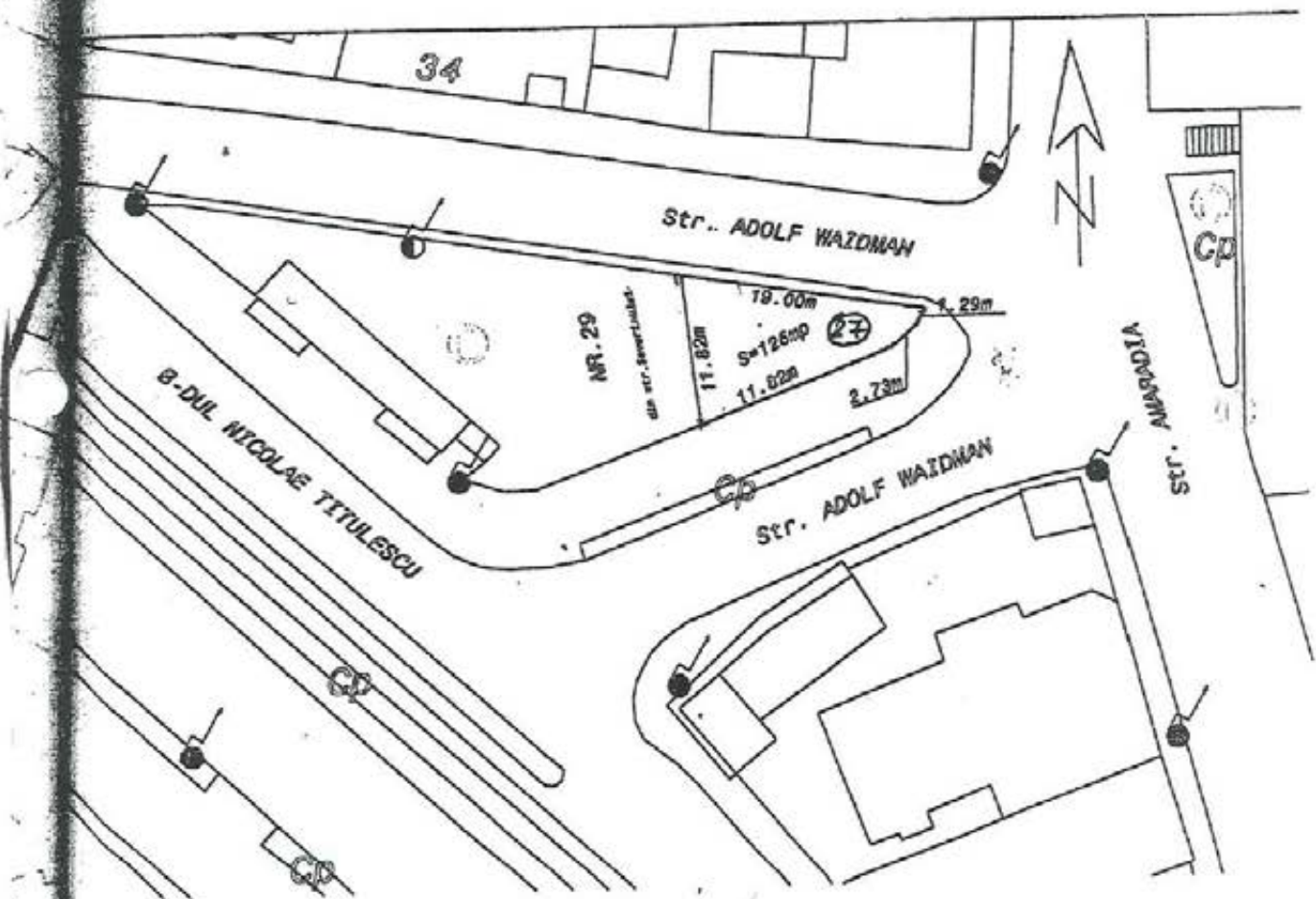
Semnătura:

Anexa 1
Plan de Amplasament și Delimitare

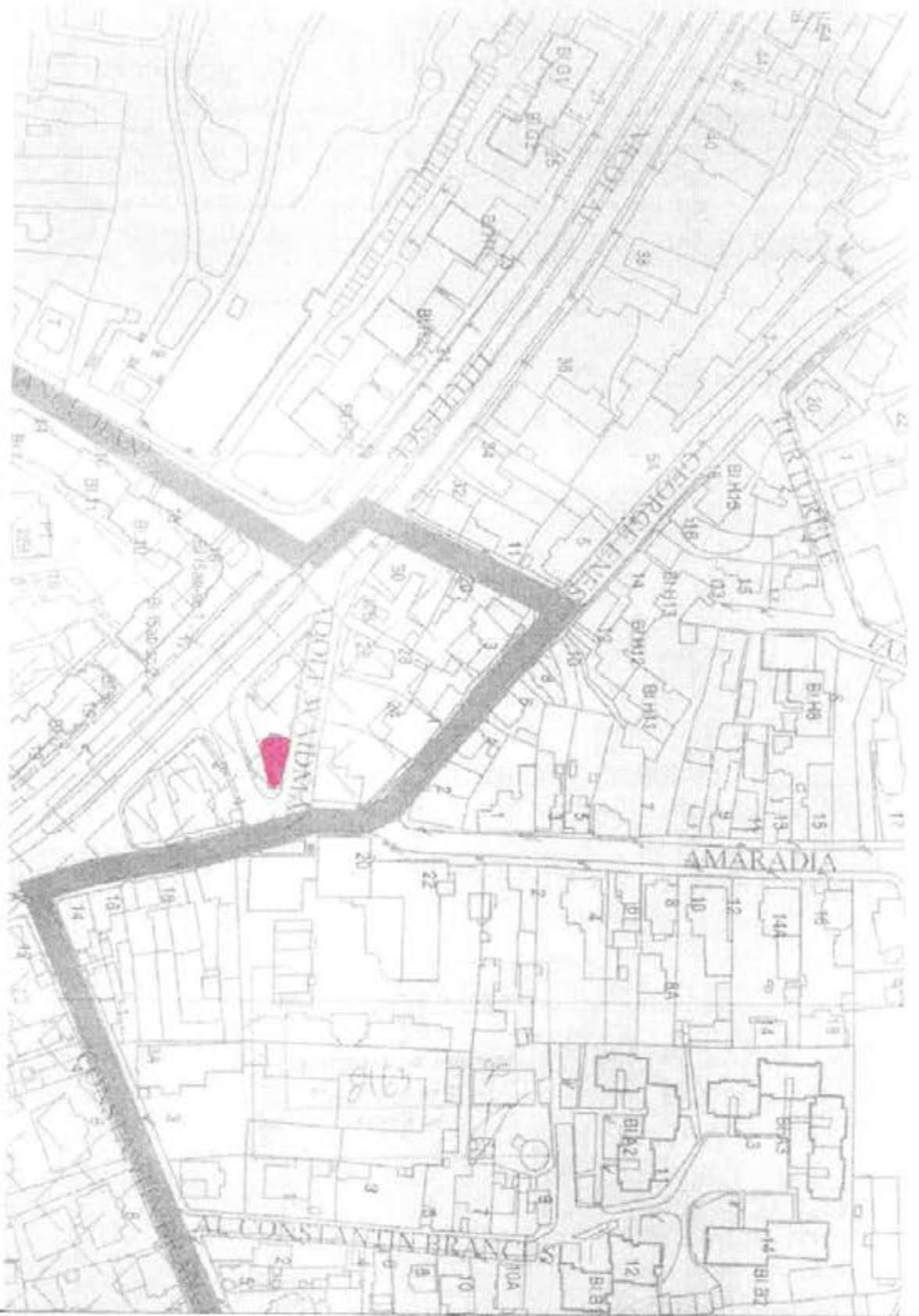
FOST AMPLASAMENT IMOBIL
STR: SEVERINULUI NR. 2
S libera = 125 mp.



Primăria Municipiului Craiova



CONFORI
CU ORIGINA



VERIFICATOR	EXIGENȚA "A"	REFERINȚĂ	DATA
VERIFICATOR	CERINȚA "C"	REFERINȚĂ	DATA
VERIFICATOR	EXIGENȚA "A"	REFERINȚĂ	DATA
S.C. UTILIDEEA S.R.L. J16/2066/2016; RO 36735283		BENEFICIAR: Stancu Emilian AMPLASAMENT: Municipiul Galați, strada Adolf Weidmann, nr.8, județul Dolj, lot cu NC 23128 UAT Galați	P.N. Nr. 54/2021
MS PROIECT: Ing. Carolea Nicolae ÎNTOCMITOR PENTRU SPECIMUL ATĂȘAT ÎNTEZ PUNA	2019 1/2020	TITLUL LUCRĂRII: REALIZARE SPAȚIU ADMINISTRATIV P+2	P.A.Z. C.U.
PROIECTAT: Ing. Răzvan Chiriac Anghel Ștefania	2018	TITLUL PLANȘII: PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	PLANȘII A2
DESENAT: Ing. Răzvan Chiriac Anghel Ștefania	2018		

RAPORT DE AVIZARE

Avand în vedere:

- Referat de aprobare nr. 178977/2021 și Raportul nr. 183788/2021 al Direcției Patrimoniu;
- În temeiul dispozițiilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b) și alin. 14, art. 139 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare și în conformitate cu prevederile Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată
- Potrivit Legii nr.514/2003 privind organizarea și exercitarea profesiei de consilier juridic,

AVIZAM FAVORABIL
propunerea privind

1. Cumpărarea (achiziționare) de către Municipiul Craiova a imobilului - teren în suprafață de 125 mp din acte și 131mp din măsurători, situat în Craiova, Str. Calea Severinului, nr. 27 (fost 21), înscris Cartea Funciară nr. 241897 UAT Craiova, identificat conform plan de amplasament și delimitare – anexa 1 parte integrantă la prezentul raport și plan încadrare în zonă – anexa 2 parte integrantă la prezentul raport.

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

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

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

Director Executiv,
Ovidiu Mișchianu

Îmi asum responsabilitatea privind realitatea
și legalitatea în solidar cu Consilierul
juridic responsabil al
rului înscrisului

Semnăt

Întocmit,
Cons.jur.Nicoleta Bedelici

Îmi asum responsabilitatea privind legalitatea actului

ad:

S



Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Dolj

Dosar nr. 48040/2008

ÎNCHEIERE nr. 48040

Registrator

Asistent Registrator

Militaru Costinel Cristian
registrator

Asupra cererii introduse de **Stancu Emilian**, privind înscrierea dreptului de proprietate în Cartea Funciară, în baza Ordin nr. 77/2007 Prefectura Dolj
Văzând referatul asistentului registrator, în sensul că nu există piedici la intabulare, fiind îndeplinite condițiile prevăzute de art. 48 din Legea nr.7/1996 cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în valoare de 120 lei cu chitanța nr. 82860, pentru serviciul de publicitate imobiliara 711.

DISPUNE

Admite cererea înregistrată sub nr. 48040/29.07.2008

Dispune înființarea cărții funciare cu caracter nedefinitiv nr. 61833 **Craiova**, privind imobilul situat în Craiova, str. Severinului, nr. 27 (fost 21), Jud. Dolj, compus din teren intravilan în suprafață de 125 mp (131 mp din mas), cu număr cadastral provizoriu 23129, imobil ce se va înscrie sub A.1.

Dispune intabularea dreptului de proprietate asupra imobilului de sub A.1 în favoarea lui **Stancu Emilian** sub B.1.

Prezenta se va comunica.

Stancu Emilian

-Cu drept de plângere în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de instanța competentă din circumscripția în care se afla imobilul.

Data la data de 28.08.2008

Registrator

Asistent Registrator



INFORMAȚII
CONFIRMATE

NR. ÎNREGISTRARE 133664
ZUA 7 LUNA 8 ANUL 2008
COPIE CONFORMĂ CU
EXEMPLARUL DIN ARHIVA BCPI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj
NABOIU IOANA
CONSILIER

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 241897 Craiova

Nr. cerere	74727
Ziua	24
Luna	03
Anul	2021

Cod verificare
100099889870



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:61833

Adresa: Loc. Craiova, Str Calea Severinului, Nr. 27, Jud. Dolj, FOST NR 21

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 23129	131	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
48040 / 29/07/2008		
Ordin nr. PREFECT 77, din 01/01/2007 emis de PREFECTURA DOLJ;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) STANCU EMILIAN	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

CONCORDANȚĂ
CU ORIGINALUL

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 23129	131	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	131	-	-	-	

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

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

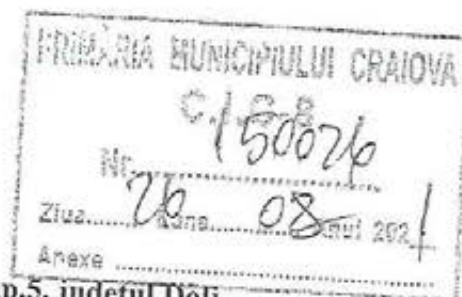
Data și ora generării,

24/03/2021, 10:47

CONFIRMARE
CU ORIGINALA

Moise Adrian Cristian
23.04.2021

Cabinet de avocat Moise Adrian Cristian
Sediul profesional: Craiova, str. Arieș nr.1, Bl. B, sc.1, et.2, ap.5, județul Dolj
Tel. 0722524040
E-mail: adriancristian.moise@gmail.com



Dr. Mihail
10.08.2021

Av. B.

DOAMNA PRIMAR,

Subsemnatul **STANCU Emilian**, domiciliat în

având CNP

reprezentat

prin **avocat Moise Adrian Cristian**, din cadrul Baroului Dolj, având sediul profesional în municipiul Craiova, str. Arieș, nr.1, bl. B, sc.1, et.2, ap.5, județul Dolj, cu adresa electronică adriancristian.moise@gmail.com și număr de telefon

vă solicit respectuos să dispuneți înaintarea de către Primăria municipiului Craiova a unei oferte de cumpărare pentru imobilul - teren situat în municipiul Craiova, str. Severinului nr.27 fost 21 în suprafață de 125 mp.

Doresc să-mi înaintați o ofertă de cumpărare pentru imobilul - teren situat în municipiul Craiova, str. Severinului nr.27 fost 21 în suprafață de 125 mp, deoarece prin răspunsurile nr. 57399/14.04.2021 și nr. 76020/13.05.2021 emise de Direcția de urbanism și amenajarea teritoriului – Serviciul urbanism și nomenclatură urbană mi s-au respins cererile mele referitoare la eliberarea unui certificat de urbanism în scopul de realizare a unui spațiu administrativ P+2 cu scară exterioară, întrucât „propunerea de construire prezentată nu corespunde cu cerințele minimale estetice și de volumetrie stabilite conform HCL nr. 415/2014 pentru zona centrală –zonă de protecție monumente istorice-, scara exterioară este un element inestetic, clădirea prezentată prin planul de situație afectând prin regimul de înălțime propus, forma și raportarea la forma terenului și la vecinătăți și imaginea de ansamblu a zonei”.

Totodată, vă rugăm să aveți în vedere și certificatul de urbanism de informare nr. 2163/31.12.2020 eliberat de Primăria municipiului Craiova, prin care nu mi s-a impus la regimul tehnic să respect anumite cerințe estetice și de volumetrie stabilite conform textului HCL nr. 415/2014.

Având în vedere aceste considerente, vă rog respectuos să dispuneți înaintarea unei oferte de cumpărare pentru imobilul - teren situat în municipiul Craiova, str. Severinului nr.27 fost 21 în suprafață de 125 mp, al cărui proprietar sunt.

Anexez următoarele documente în copii certificate: Răspunsurile nr. 57399/14.04.2021 și nr. 76020/13.05.2021 emise de Direcția de urbanism și amenajarea teritoriului – Serviciul urbanism și nomenclatură urbană; Certificatul de urbanism de informare nr. 2163/31.12.2020 eliberat de Primăria municipiului Craiova; Ordinul Prefectului Județului Dolj nr.77 din 15.02.2007; Procesul-verbal privind starea de fapt a imobilului-teren din str. Severinului nr. 27 fost 21 încheiat la data de 16.02.2006 de către Primăria municipiului Craiova; Schița anexă a imobilului imobilului-teren din str. Severinului nr.27 fost 21 în suprafață de 125 mp; documentația cadastrală nr. 23129/2008 pentru imobilului-teren situat în municipiul Craiova, str. Severinului nr. 27 fost 21 în suprafață de 125 mp; extras carte funciară pentru informare; certificat nomenclatură stradală nr. 544 din 12.02.2020.

Anexez la prezenta cerere împuternicire avocațială emisă de Baroul Dolj.

26.08.2021

prin avocat dr. Moise Adrian Cristian



Doamnei Primar a Primăriei Municipiului Craiova

GUVERNUL ROMÂNIEI
PREFECTUL JUDEȚULUI DOLJ

ORDIN
privind stabilirea dreptului de proprietate privată asupra
terenurilor situate în intravilanul localităților

Având în vedere adresa nr. 63912 din 29.08.2006 a Primăriei municipiului
Craiova prin care se comunică Anexa nr. 47 la Hotărârea nr. 278 din 01.08.2006
a Comisiei municipale de aplicare a legilor fondului funciar privind propunerea de atribuire în
proprietate a suprafeței de 125 m.p. reieșită din:

Referatul privind regimul juridic al terenului, Procesul verbal al Primăriei Municipiului Craiova nr.
65796/2006, Referatul nr. 65796/2006, Cererea nr. 65796/15.09.2005, Certificatul de moștenitor nr.
763/1972 și actele de stare civilă

In baza Hotărârii Comisiei Județene pentru aplicarea legilor fondului funciar Dolj,
nr. 3 din 19.01.2007 prin care a fost validată anexa menționată anterior;
cetățeanul(ilor) STANCU EMILIAN
având domiciliul în Craiova;

In conformitate cu prevederile art. 76, alin. 2, 3 din Hotărârea Guvernului României
nr. 890/2005;

In temeiul art. 32 din Legea nr. 340/2004, privind instituția prefectului;

Prefectul județului Dolj, emite următorul ordin:

Art. 1. Se atribuie în proprietate privată cetățeanului (lor)

STANCU EMILIAN

terenul în suprafață de 125 m.p. aflat în intravilanul localității
Craiova situat în Str. Severinului, nr. 27 (21)

conform procesului verbal nr. 65796/2006 și schiței Primăriei municipiului Craiova anexate.

Art. 2. Direcția Verificarea Legalității Actelor, Informare și Relații Publice a Instituției
Prefectului Județului Dolj și Consiliul local al municipiului Craiova vor aduce
la îndeplinire prezentul Ordin.

PREFECT,

Nicolae Giugea

COI
CU OF

Subprefect,

Nicolae Giurgiteanu

Directorul
Direcției Verificare
Informare și
Eugen M

Nr.

47 / 15.02.2007

Nr. cerere	109609
Ziua	12
Luna	06
Anul	2022

Cod verificare
100116479613



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 241897 Craiova

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:61833

Adresa: Loc. Craiova, Str Calea Severinului, Nr. 27, Jud. Dolj, FOST NR 21

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 23129	131	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
48040 / 29/07/2008		
Ordin nr. PREFECT 77, din 01/01/2007 emis de PREFECTURA DOLJ;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) STANCU EMILIAN	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 23129	131	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	131	-	-	-	

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,

12/06/2022, 09:08

**MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA**

HOTĂRÂREA NR.401

**privind cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului-teren
situat în Calea Severinului, nr.27 (fost 21)**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 28.10.2021;

Având în vedere referatul de aprobare nr.178983/2021, raportul nr.182279/2021 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.183324/2021 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului-teren situat în Calea Severinului, nr.27 (fost 21) și avizele nr.5/2021 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.5/2021 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.5/2021 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului-teren, în suprafață de 125 mp. din acte și 131 mp. din măsurători, situat în municipiul Craiova, Calea Severinului, nr.27 (fost 21), înscris în Cartea Funciară nr.241897, 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 și să reprezinte municipiul Craiova la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj și în fața notarului public, în vederea îndeplinirii condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.

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

Art.5. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Dan-Ștefan SPÂNU

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

Referat de aprobare

la Proiectul de hotărâre privind cumpărarea (achiziționarea) de către Municipiul Craiova, a imobilului - teren în suprafață de 125 mp din acte și 131mp din măsurători, situat în Craiova, Str. Calea Severinului, nr. 27 (fost 21), înscris Cartea Funciară nr. 241897 UAT Craiova

Prin adresa nr.150026/2021 dl. Stancu Emilian proprietar al imobilului - teren în suprafață de 125 mp din acte și 131mp din măsurători, situat în Craiova, Str. Calea Severinului, nr. 27 (fost 21), înscris Cartea Funciară nr. 241897 UAT Craiova aduce la cunostința Primăriei Municipiului Craiova că este interesat de vanzarea terenului mai sus menționat ce este pretabil amenajării unui loc de joacă, a unor spații suplimentare de parcare sau spațiu verde.

Având în vedere că la nivelul Municipiului Craiova există un deficit al locurilor de parcare, al spațiilor unde se pot desfășura activități sociale (relaxare, sport, locuri de joacă pentru copii, zone verzi,etc), precum și al terenurilor proprietatea municipiului ce pot fi astfel amenajate,iar autoritatea publică locală intenționează să realizeze investiții pentru acoperirea acestui deficit, este oportună inițierea unui proiect de hotărâre privind achiziționarea de către Municipiul Craiova a imobilului - teren în suprafață de 125 mp din acte și 131mp din măsurători, situat în Craiova, Str. Calea Severinului, nr. 27 (fost 21), înscris Cartea Funciară nr. 241897 UAT Craiova.

Primar,
Lia-Olguța Vasilescu

Director Executiv,
Cristian Ionuț Gâlea

Șef Serviciu,
Lucian Cosmin Mitucă

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Patrimoniu
Nr. 182279/13.10.2021

RAPORT

privind cumpărarea (achiziționarea) de către Municipiul Craiova, a imobilului - teren în suprafață de 125 mp din acte și 131mp din măsurători, situat în Craiova, Str. Calea Severinului, nr. 27 (fost 21), înscris Cartea Funciară nr. 241897 UAT Craiova

Prin referatul de aprobare al proiectului de hotărâre inițiat de Primarul Municipiului Craiova în conformitate cu prevederile art. 129 alin. (1) și alin. 14, art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. g) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ se propune elaborarea de către Direcția Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu a unui „Proiectul de hotărâre privind cumpărarea (achiziționarea) de către Municipiul Craiova, a imobilului - teren în suprafață de 125 mp din acte și 131mp din măsurători, situat în Craiova, Str. Calea Severinului, nr. 27 (fost 21), înscris Cartea Funciară nr. 241897 UAT Craiova”.

Prin adresa nr.150026/2021 dl. Stancu Emilian proprietar al imobilului – teren, conform Ordin nr. 77/15.02.2007 al Prefectului Județului Dolj în suprafață de 125 mp din acte și 131mp din măsurători, situat în Craiova, Str. Calea Severinului, nr. 27 (fost 21), înscris Cartea Funciară nr. 241897 UAT Craiova aduce la cunoștința Primăriei Municipiului Craiova că este interesat de vânzarea terenului mai sus menționat către Municipiul Craiova.

Din verificările efectuate s-a constatat că realizarea unei construcții pe acest teren va afecta atât circulația pietonală cât și cea rutieră ce sunt deservite în prezent de trei străzi adiacente una dintre ele fiind de o importanță majoră.

Totodată facem precizarea că terenul ce urmează să fie achiziționat se află în zona de protecție a monumentelor istorice Centrul istoric al Municipiului Craiova poz. 100 din Ordinul nr. 2828/2015 al Ministerului Culturii și Cultelor.

Având în vedere cele de mai sus și în conformitate cu Referatul de aprobare nr. 178983/07.10.2021 este oportună inițierea unui proiect de hotărâre privind cumpărarea (achiziționarea) de către Municipiul Craiova a imobilului - teren în suprafață de 125 mp din acte și 131mp din măsurători, situat în Craiova, Str. Calea Severinului, nr. 27 (fost 21), înscris Cartea Funciară nr. 241897 UAT Craiova, teren ce este pretabil amenajării unui loc de joacă, a unor spații suplimentare de parcare sau spațiu verde.

De asemenea precizăm că la nivelul Municipiului Craiova există o nevoie acută de locuri de parcare, locuri de joacă pentru copii cât și de zone verzi.

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

Față de cele prezentate, în temeiul dispozițiilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b) și alin. 14, art. 139 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul

Administrativ, cu modificările și completările ulterioare și în conformitate cu prevederile Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

1. Cumpărarea (achiziționarea) de către Municipiul Craiova a imobilului - teren în suprafață de 125 mp din acte și 131mp din măsurători, situat în Craiova, Str. Calea Severinului, nr. 27 (fost 21), înscris Cartea Funciară nr. 241897 UAT Craiova, identificat conform plan de amplasament și delimitare – anexa 1 parte integrantă la prezentul raport și plan încadrare în zonă – anexa 2 parte integrantă la prezentul raport.

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

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

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

Director executiv,
Cristian Ionuț GĂLEA

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

Data:

Semnătura:

Șef Serviciu,
Lucian Cosmin MITUCĂ

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

Data:

Semnătura:

Întocmit,

Insp. Bogdan-Marinel APOSTOL
*Îmi asum responsabilitatea privind
realitatea și legalitatea în solidar
cu întocmitorul înscrisului*

Data:

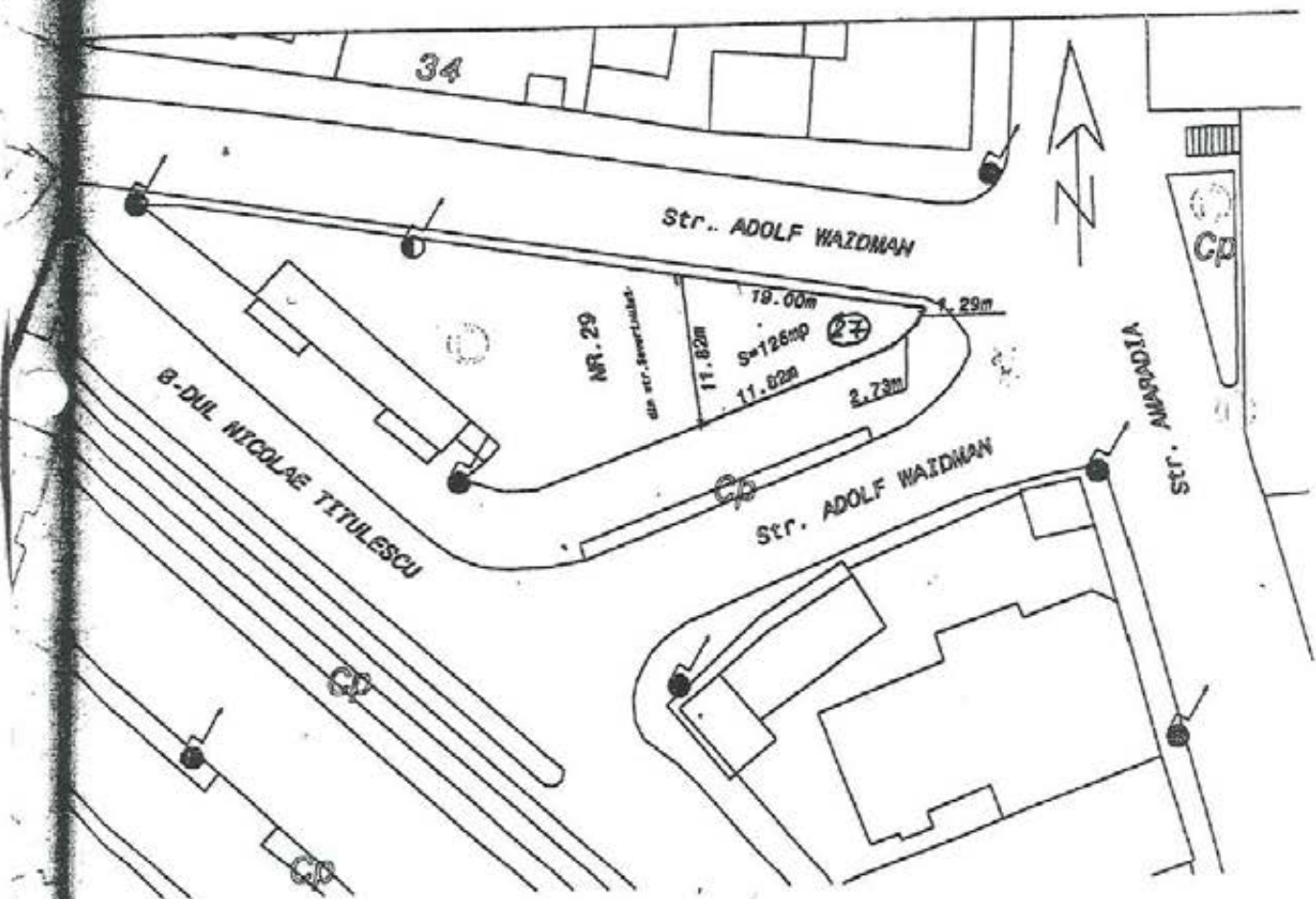
Semnătura:

Anexa 1
Plan de Amplasament și Delimitare

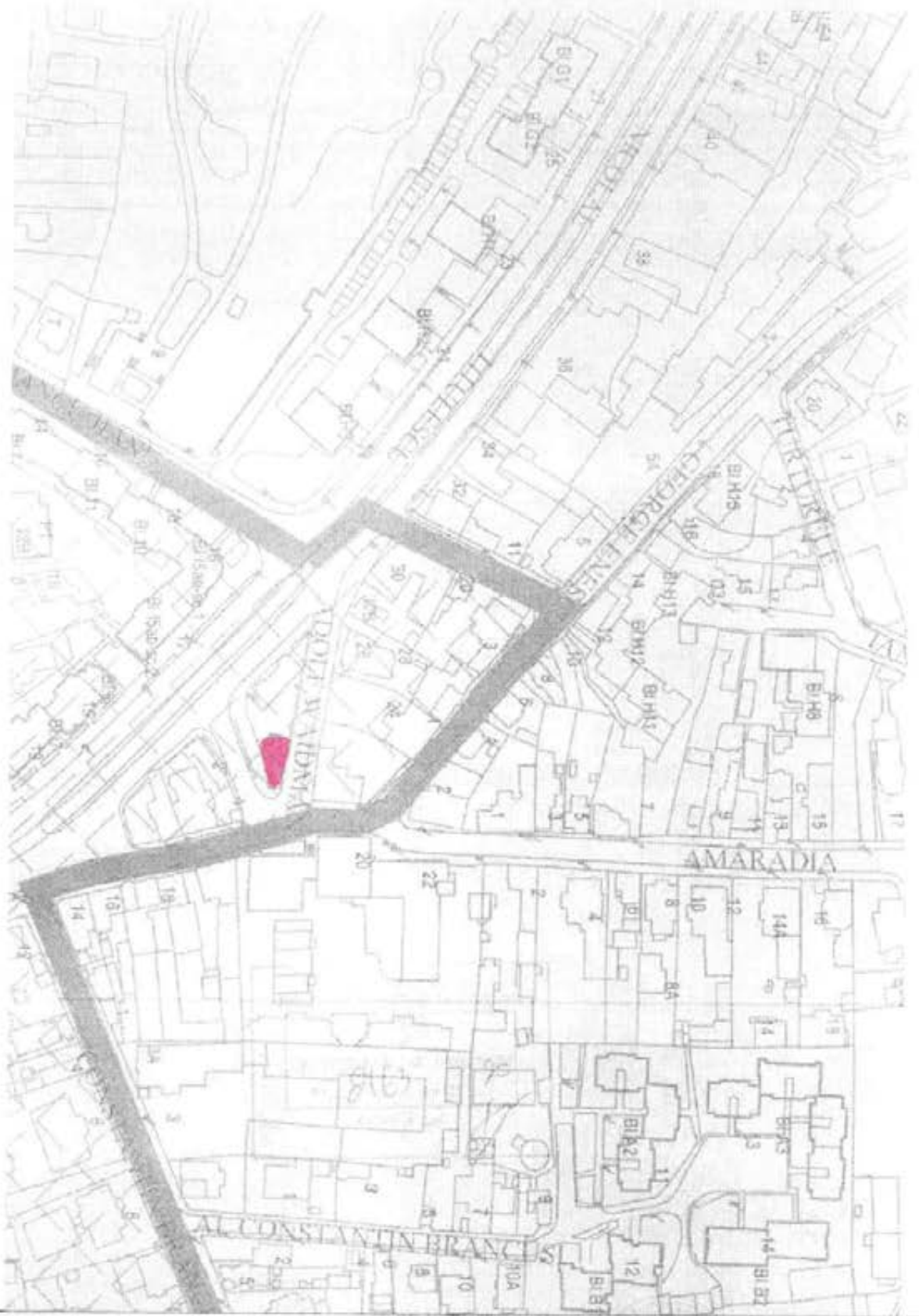
FOST AMPLASAMENT IMOBIL
STR: SEVERINULUI NR. 2
S libera = 125 mp.



Primăria Municipiului Craiova



CONFORI
CU ORIGINA



VERIFICATOR	EXIGENȚA "A"	REFERINȚĂ	DATA
VERIFICATOR	CERINȚA "C"	REFERINȚĂ	DATA
VERIFICATOR	EXIGENȚA "A"	REFERINȚĂ	DATA
S.C. UTILIDEEA S.R.L.		BENEFICIAR: Stancu Emilian	PA.NE
J16/2066/2016; RO 36735283		AMPLASAMENT: Municipiul Galați, strada Adolf Weidmann, nr.8, județul Dolj, lot cu NC 23128 UAT Galați	54-2021
MS-PROIECT	ing. Carolea N. Dumitru	TITLUL LUCRĂRII: REALIZARE SPAȚIU ADMINISTRATIV P+2	P.A.Z.A.
NOTĂRI PENTRU SPECIALIȘTII CLASIFICĂTORULUI	10/09/2016		C.M.
PROIECTAT	ing. Răzvan Chiriac Anghel	TITLUL PLANȘII: PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	PLANȘII
DESENAT	ing. Răzvan Chiriac Anghel		A2
	10/09/2016		

RAPORT DE AVIZARE

Avand în vedere:

- Referat de aprobare nr. 178977/2021 și Raportul nr. 183788/2021 al Direcției Patrimoniu;
- În temeiul dispozițiilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b) și alin. 14, art. 139 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare și în conformitate cu prevederile Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată
- Potrivit Legii nr.514/2003 privind organizarea și exercitarea profesiei de consilier juridic,

AVIZAM FAVORABIL
propunerea privind

1. Cumpărarea (achiziționare) de către Municipiul Craiova a imobilului - teren în suprafață de 125 mp din acte și 131mp din măsurători, situat în Craiova, Str. Calea Severinului, nr. 27 (fost 21), înscris Cartea Funciară nr. 241897 UAT Craiova, identificat conform plan de amplasament și delimitare – anexa 1 parte integrantă la prezentul raport și plan încadrare în zonă – anexa 2 parte integrantă la prezentul raport.

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

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

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

Director Executiv,
Ovidiu Mișchianu

Îmi asum responsabilitatea privind realitatea
și legalitatea în solidar cu Consilierul
juridic și responsabilul înscrisului

Semnat

Întocmit,
Cons.jur.Nicoleta Bedelici

Îmi asum responsabilitatea privind legalitatea actului

ad:

S



Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Dolj

Dosar nr. 48040/2008

ÎNCHEIERE nr. 48040

Registrator

Asistent Registrator

Militaru Costinel Cristian
registrator

Asupra cererii introduse de **Stancu Emilian**, privind înscrierea dreptului de proprietate în Cartea Funciară, în baza Ordin nr. 77/2007 Prefectura Dolj
Văzând referatul asistentului registrator, în sensul că nu există piedici la intabulare, fiind îndeplinite condițiile prevăzute de art. 48 din Legea nr.7/1996 cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în valoare de 120 lei cu chitanța nr. 82860, pentru serviciul de publicitate imobiliara 711.

DISPUNE

Admite cererea înregistrată sub nr. 48040/29.07.2008

Dispune înființarea cărții funciare cu caracter nedefinitiv nr. 61833 **Craiova**, privind imobilul situat în Craiova, str. Severinului, nr. 27 (fost 21), Jud. Dolj, compus din teren intravilan în suprafață de 125 mp (131 mp din mas), cu număr cadastral provizoriu 23129, imobil ce se va înscrie sub A.1.

Dispune intabularea dreptului de proprietate asupra imobilului de sub A.1 în favoarea lui **Stancu Emilian** sub B.1.

Prezenta se va comunica.

Stancu Emilian

-Cu drept de plângere în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de instanța competentă din circumscripția în care se afla imobilul.

Data la data de 28.08.2008

Registrator

Asistent Registrator



INFORMAȚII
CONFIRMATE

NR. ÎNREGISTRARE 133664
ZUA 7 LUNA 8 ANUL 2008
COPIE CONFORMĂ CU
EXEMPLARUL DIN ARHIVA BCPI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj
NABOIU IOANA
CONSILIER

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 241897 Craiova

Nr. cerere	74727
Ziua	24
Luna	03
Anul	2021

Cod verificare
100099889870



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:61833

Adresa: Loc. Craiova, Str Calea Severinului, Nr. 27, Jud. Dolj, FOST NR 21

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 23129	131	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
48040 / 29/07/2008		
Ordin nr. PREFECT 77, din 01/01/2007 emis de PREFECTURA DOLJ;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) STANCU EMILIAN	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

CONCORDANȚĂ
CU ORIGINALUL

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 23129	131	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	131	-	-	-	

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

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

Data și ora generării,

24/03/2021, 10:47

CONFIRMARE
CU ORIGINALA

*Colecta
23-04-2021*

Cabinet de avocat Moise Adrian Cristian
Sediul profesional: Craiova, str. Arieș nr.1, Bl. B, sc.1, et.2, ap.5, județul Dolj
Tel. 0722524040
E-mail: adriancristian.moise@gmail.com

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

C. 150026

Nr. *26*

Ziua *08* Luna *08* Anul *2021*

Anexe

*Dr. Mihaela
30.08.2021*

*Ana
30.08.2021*

DOAMNA PRIMAR,

Subsemnatul **ȘTANCU Emilian**, domiciliat în

având CNP

reprezentat

prin avocat **Moise Adrian Cristian**, din cadrul Baroului Dolj, având sediul profesional în municipiul Craiova, str. Arieș, nr.1, bl. B, sc.1, et.2, ap.5, județul Dolj, cu adresa electronică adriancristian.moise@gmail.com și număr de telefon

vă solicit respectuos să dispuneți înaintarea de către Primăria municipiului Craiova a unei oferte de cumpărare pentru imobilul - teren situat în municipiul Craiova, str. Severinului nr.27 fost 21 în suprafață de 125 mp.

Doresc să-mi înaintați o ofertă de cumpărare pentru imobilul - teren situat în municipiul Craiova, str. Severinului nr.27 fost 21 în suprafață de 125 mp, deoarece prin răspunsurile nr. 57399/14.04.2021 și nr. 76020/13.05.2021 emise de Direcția de urbanism și amenajarea teritoriului – Serviciul urbanism și nomenclatură urbană mi s-au respins cererile mele referitoare la eliberarea unui certificat de urbanism în scopul de realizare a unui spațiu administrativ P+2 cu scară exterioară, întrucât „propunerea de construire prezentată nu corespunde cu cerințele minimale estetice și de volumetrie stabilite conform HCL nr. 415/2014 pentru zona centrală –zonă de protecție monumente istorice-, scara exterioară este un element inestetic, clădirea prezentată prin planul de situație afectând prin regimul de înălțime propus, forma și raportarea la forma terenului și la vecinătăți și imaginea de ansamblu a zonei”.

Totodată, vă rugăm să aveți în vedere și certificatul de urbanism de informare nr. 2163/31.12.2020 eliberat de Primăria municipiului Craiova, prin care nu mi s-a impus la regimul tehnic să respect anumite cerințe estetice și de volumetrie stabilite conform textului HCL nr. 415/2014.

Având în vedere aceste considerente, vă rog respectuos să dispuneți înaintarea unei oferte de cumpărare pentru imobilul - teren situat în municipiul Craiova, str. Severinului nr.27 fost 21 în suprafață de 125 mp, al cărui proprietar sunt.

Anexez următoarele documente în copii certificate: Răspunsurile nr. 57399/14.04.2021 și nr. 76020/13.05.2021 emise de Direcția de urbanism și amenajarea teritoriului – Serviciul urbanism și nomenclatură urbană; Certificatul de urbanism de informare nr. 2163/31.12.2020 eliberat de Primăria municipiului Craiova; Ordinul Prefectului Județului Dolj nr.77 din 15.02.2007; Procesul-verbal privind starea de fapt a imobilului-teren din str. Severinului nr. 27 fost 21 încheiat la data de 16.02.2006 de către Primăria municipiului Craiova; Schița anexă a imobilului imobilului-teren din str. Severinului nr.27 fost 21 în suprafață de 125 mp; documentația cadastrală nr. 23129/2008 pentru imobilului-teren situat în municipiul Craiova, str. Severinului nr. 27 fost 21 în suprafață de 125 mp; extras carte funciară pentru informare; certificat nomenclatură stradală nr. 544 din 12.02.2020.

Anexez la prezenta cerere împuternicire avocațială emisă de Baroul Dolj.

26.08.2021

prin avocat dr. Moise Adrian Cristian



Doamnei Primar a Primăriei Municipiului Craiova

GUVERNUL ROMÂNIEI
PREFECTUL JUDEȚULUI DOLJ

ORDIN
privind stabilirea dreptului de proprietate privată asupra
terenurilor situate în intravilanul localităților

Având în vedere adresa nr. 63912 din 29.08.2006 a Primăriei municipiului
Craiova prin care se comunică Anexa nr. 47 la Hotărârea nr. 278 din 01.08.2006
a Comisiei municipale de aplicare a legilor fondului funciar privind propunerea de atribuire în
proprietate a suprafeței de 125 m.p. reieșită din:

Referatul privind regimul juridic al terenului, Procesul verbal al Primăriei Municipiului Craiova nr.
65796/2006, Referatul nr. 65796/2006, Cererea nr. 65796/15.09.2005, Certificatul de moștenitor nr.
763/1972 și actele de stare civilă

In baza Hotărârii Comisiei Județene pentru aplicarea legilor fondului funciar Dolj,
nr. 3 din 19.01.2007 prin care a fost validată anexa menționată anterior;
cetățeanul(ilor) STANCU EMILIAN
având domiciliul în Craiova ;

In conformitate cu prevederile art. 76, alin. 2, 3 din Hotărârea Guvernului României
nr. 890/2005;

In temeiul art. 32 din Legea nr. 340/2004, privind instituția prefectului;

Prefectul județului Dolj, emite următorul ordin:

Art. 1. Se atribuie în proprietate privată cetățeanului (lor)

STANCU EMILIAN

terenul în suprafață de 125 m.p. aflat în intravilanul localității
Craiova situat în Str. Severinului, nr. 27 (21)

conform procesului verbal nr. 65796/2006 și schiței Primăriei municipiului Craiova anexate.

Art. 2. Direcția Verificarea Legalității Actelor, Informare și Relații Publice a Instituției
Prefectului Județului Dolj și Consiliul local al municipiului Craiova vor aduce
la îndeplinire prezentul Ordin.

PREFECT,

Nicolae Giugea

COI
CU OF

Subprefect,

Nicolae Giurgiteanu

Directorul
Direcției Verificare
Informare și
Eugen M

Nr.

47 / 15.02.2007

RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr.104451/2022 și Raportul nr.105750/2022 ale Directiei Patrimoniu;
- Hotărârea Consiliului Local nr.401/2021, Contractul de achiziție publică de servicii pentru prestarea de servicii de evaluare bunuri mobile și imobile, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, nota de comandă, Raportul de evaluare.
- 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:

- însușirea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii prețului de achiziție a terenului în suprafață de 125 mp din acte și 131 mp din măsurători, înscris în Cartea funciară nr.241897 a localității Craiova, situat în municipiul Craiova, Calea Severinului nr.27, în cuantum de 234.267 lei, echivalent a 47.371 euro (valorile nu includ TVA) conform anexei la prezentul raport.

**Director Executiv,
Ovidiu Mischianu**

Îmi asum responsabilitatea privind realitatea
actului
inscrisului

Semnatura:

administrativ

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

Imi asum responsabilitatea privind legalitatea
si legalitatea in solidar cu intocmitorul

Semnatura:



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



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 104259 06-06 - 2022

Notă Comandă

I. I. I.

1. Prin HCL nr. 400/28.10.2021 se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului-teren, în suprafață de 642 mp. din acte și 646 mp. din măsurători, situat în municipiul Craiova, str.1 Decembrie 1918, nr.13C, înscris în Cartea Funciară nr.202189, 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. Prețul de pornire al negocierii va fi stabilit pe baza raportului de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
2. Prin HCL nr.401/28.10.2021 se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului-teren, în suprafață de 125 mp. din acte și 131 mp. din măsurători, situat în municipiul Craiova, Calea Severinului, nr.27 (fost 21), înscris în Cartea Funciară nr.241897, 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. Prețul de pornire al negocierii va fi stabilit pe baza raportului de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
3. Prin HCL nr. 402/28.10.2021 se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului-teren, în suprafață de 720 mp, corp 1, situat în municipiul Craiova, str.Mircești, nr.3A, înscris în Cartea Funciară nr.239629, 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. Prețul de pornire al negocierii va fi stabilit pe baza raportului de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
4. Prin HCL nr. 403/28.10.2021 Se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului-teren, în suprafață de 30 mp., situat în municipiul Craiova, str.Mircești, nr.3A, înscris în Cartea Funciară nr.239630, 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. Prețul de pornire al negocierii va fi stabilit pe baza raportului de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
5. Prin HCL nr. 404/28.10.2021 Se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului-teren, în suprafață de 400 mp. din acte și 399 mp. din măsurători, situat în municipiul Craiova, Bdul.Dacia, nr.80B, înscris în Cartea Funciară nr.219549, 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. Prețul de pornire al negocierii va fi stabilit pe baza raportului de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
6. Prin HCL nr. 405/28.10.2021 Se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului-teren, în suprafață de 410 mp. din acte și 411 mp. din măsurători, situat în

municipiul Craiova, str.Constantin Brâncoveanu, nr.59A (fost str.Garoafei, nr.2), înscris în Cartea Funciară nr.233000, 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.Prețul de pornire al negocierii va fi stabilit pe baza raportului de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

7. Prin HCL nr. 347/28.10.2021 Se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului-teren, în suprafață de 300 mp, situat în municipiul Craiova, str.Privighetoarei, nr.8B-C (fost nr.8B, fost nr.11), înscris în Cartea Funciară nr.245033, 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. Prețul de pornire al negocierii va fi stabilit pe baza raportului de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere Acordul Cadru nr.84471/04.05.2022 având ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, precum și contractul subsecvent nr.103299/03.06.2022, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să estimați prețul de pornire al negocierii în vederea cumpărării de către municipiul Craiova pentru fiecare dintre terenurile de mai sus, în vederea ducerii la îndeplinire a prevederilor hotărârilor menționate anterior.

Nume și prenume	Funcție	Data	Semnătura
Verificat: Gâlea Ionuț Cristian	Director executiv	06.06.2022	
Mitrea Lucian Cosmin	Șef Serviciu	06.06.2022	
Întocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	06.06.2022	

Lista de difuzare a documentului:

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

Datele dumneavoastră personale sunt prelucrate de Primăria municipiului Craiova, conform prevederilor Regulamentului (UE) 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a directivei 95/46/CE, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale.

ROMANIA
JUDEȚUL DOLJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Nr. 63803 din 06.07.2022
CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 633 din 26.07.2022

În scopul: informare urbanistica

MUNICIPIUL CRAIOVA REPREZENTAT DE PRIMAR LIA OLGUTA
VASELESCU PRIN DELEGAT DIRECTOR EXECUTIV GILEA IONUT
CRISTIAN

Ca urmare a cererii adresate de
cu domiciliul în județul Dolj, Municipiul Craiova, satul -,
sectorul -, cod poștal -, Strada TIRGULUI, nr. 26, bloc -,
sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -,
înregistrată la nr. 63803 din 29/03/2022
pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Dolj, Municipiul Craiova,
satul -, sector -, cod poștal -,
nr. 5, bloc -, sc. -, et. -, ap. - sau înscris în C.F. UAT Craiova, nr.
241897, numărul topografic al parcelei - sau identificat prin (3)
plan de situație, număr cadastral: 23129

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Teren în revendicare proprietate privată lui Stancu Emilian conform extras C.F nr. 241897/24.03.2021. Imobil aflat în zona protejată monument istoric Ansamblu Biserica " Sf.Nicolas" conform Lista Monumentelor Istorice - DJ-II-a-B-07930, poz.2, DJ -II-m-B-07930.02 Turn Intrare, Casa Aides poz.119 DJ-II-m-B-07989 și în zona de protecție a monumentelor istorice Centrul istoric al municipiului Craiova poz.100 din Ordinul nr. 2828/2015 al Ministerului Culturii și Cultelor.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală a terenului - curți construcții
Destinația după PUG - zona locuințe
Suprafața terenului - 131,00mp

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

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

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

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

- d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
 - d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

alimentare cu apă - Compania de Apa Oltenia

gaze naturale - ENGIE - Distrigaz Sud Retele

Alte avize/acorduri:
 STGN Medias

canalizare - Compania de Apa Oltenia

telefonizare - Telekom

SNGN Romgaz Ploesti

alimentare cu energie electrica - CEZ - Distribuție Energie Oltenia

salubritate - SC Irindex 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. COMPET

Poliția Rutiera

TERMOELECTRICA

S.N.P. PETROM

Prima Telecom

S.E. CRAIOVA 2

Acord autentificat al proprietarilor perimetral afectați de funcțiune

d. 2. avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

d.4. Studii de specialitate:

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

Prezentul certificat
Pe
Lia Olgu

are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

SECF
Nic

RAL
su

Al
Gal

iu

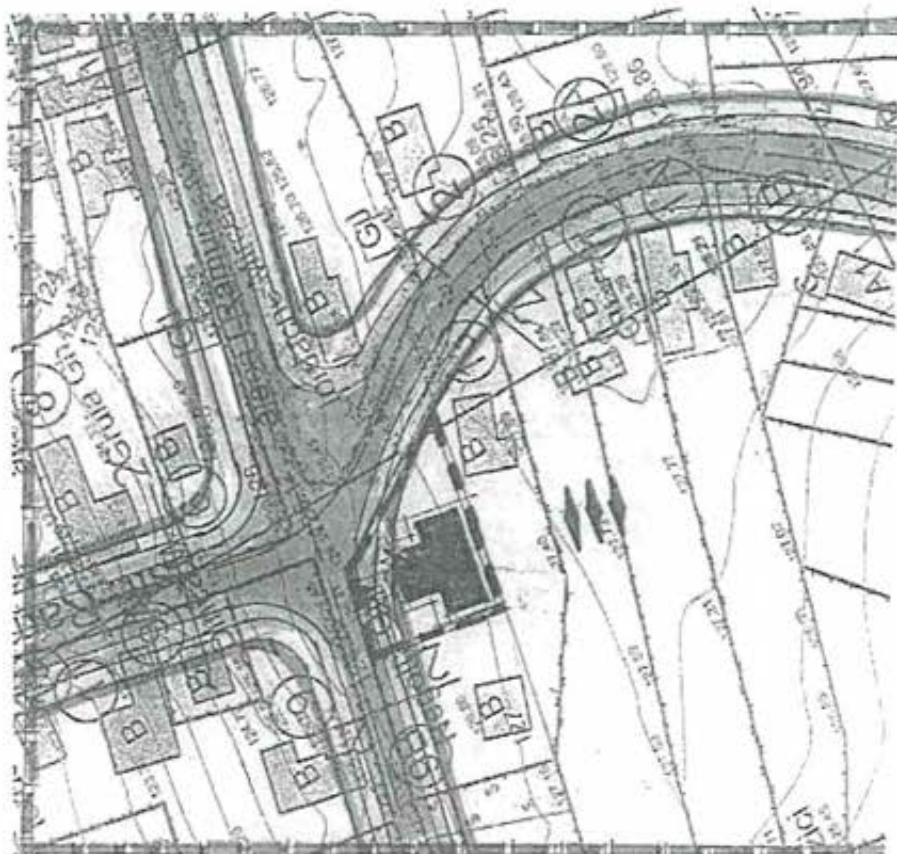
Achitat taxa de
Prezentul certificat c
SECF
Stela N

conform chitanței nr _____ din _____
foști transmis solicitantului DIRECT la data de _____

Livi

122

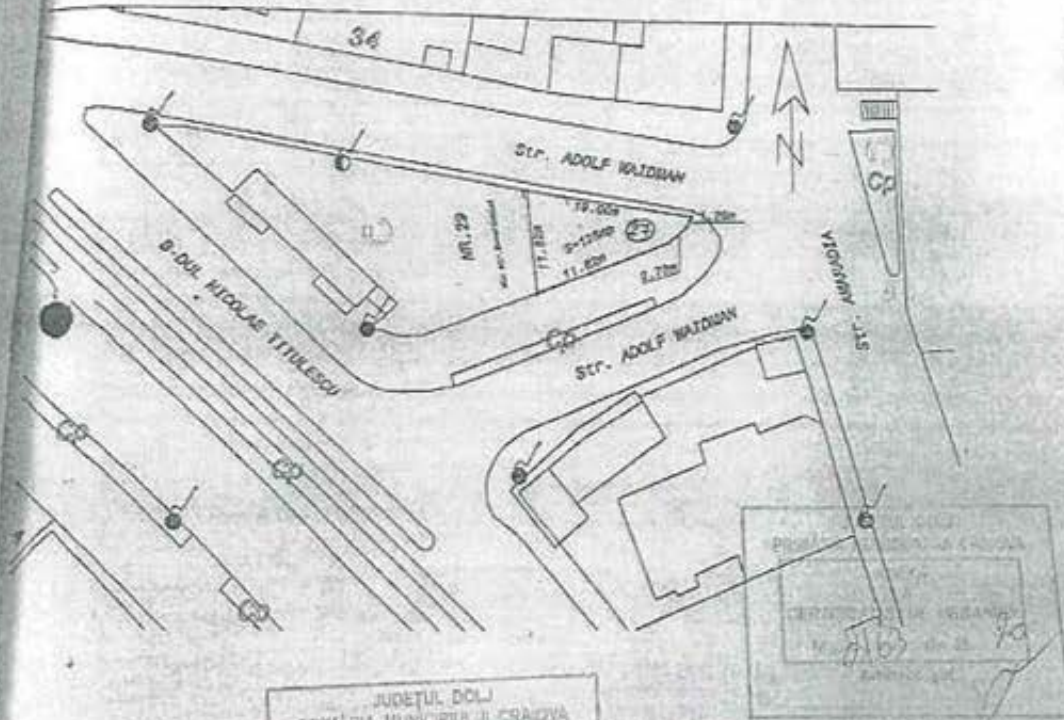
in



JUDETUL DOLOJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
ANEXA
CERTIFICAT DE ÎNSUȘIRE
Nr. 353 din 27/07
Arhitectul este

FOST AMPLASAMENT IMOBIL
STR: SEVERINULUI NR-27
Siberia = 125 mp

Primăria Municipiului Craiova



JUDEȚUL DOLOJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
ANEXA
LA
CERTIFICATE DE URBANISM
Nr. 563 din 29.07.97
AUTORITATE 941

NR. INREGISTRARE 122664
ZUA LUNA SI ANUL 27/10
COPIE CONFORMA CU
EXEMPLARUL DIN ARHIVA BOCI

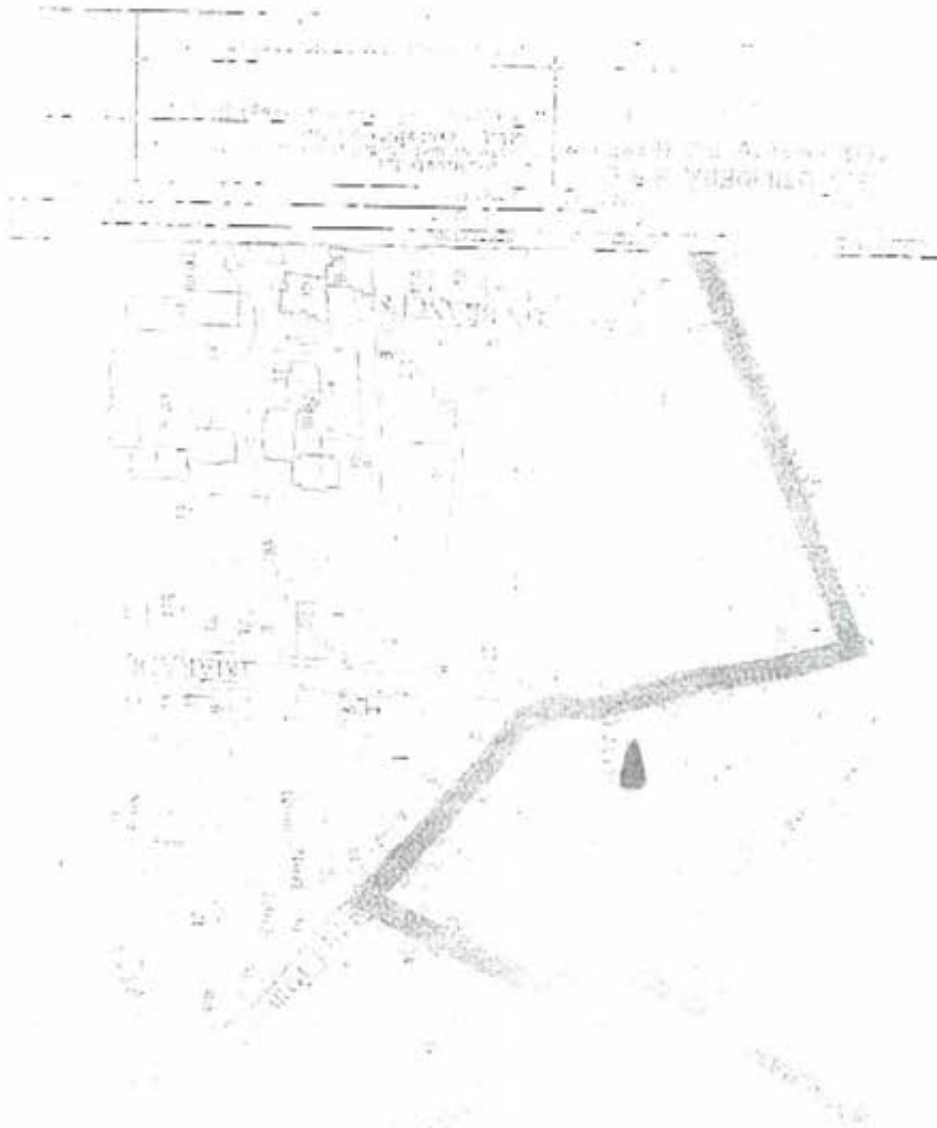
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
AL BOCIU LOJANA
DOLOJ 2004 2007

IMPRIMARE SA 2016

JUDETUL DOLU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CĂMĂROA
NR. 101 / 2015
PLAN IMPLANTATIV
Nr. 6 / 2013 din 20.22
(Terenul pe care)



JUDETUL DOLI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FRĂCOȘA
ANEKA
DE
CENTROSCOPUL DE URDĂRIȘTI
Nr. 553 / 2017
Scrieți în



JUDEȚUL DOLOI
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRĂNOVA
 ANEXA
 CERTIFICAT DE URBANISM
 Nr. 553 din 20.07.07
 Arhitect col. *[Signature]*



the
king
king
about
1957-78
1978-80
1980-82
1982-84
1984-86
1986-88
1988-90
1990-92
1992-94
1994-96
1996-98
1998-2000
2000-02
2002-04
2004-06
2006-08
2008-10
2010-12
2012-14
2014-16
2016-18
2018-20

syo

1957-78

