

**HOTĂRÂREA NR. \_\_\_\_**

**privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii prețului de vânzare a imobilului-teren care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Bdul.Oltenia, nr.45, bl.64A**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 30.03.2023;

Având în vedere referatul de aprobare nr.90714/2023, raportul nr.98750/2023 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.99903/2023 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 vânzare a imobilului-teren care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Bdul.Oltenia, nr.45, bl.64A;

În conformitate cu prevederile art.1650 din Codul Civil;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.652/2022 referitoare la vânzarea, de către municipiul Craiova, a imobilului-teren care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Bdul.Oltenia, nr.45, bl.64A, către CONRAD IMPEX S.R.L.;

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 vânzare a imobilului-teren care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Bdul.Oltenia, nr.45, bl.64A, către CONRAD IMPEX S.R.L., în cuantum de 65.348 lei, echivalent a 13.294 euro, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

**AVIZAT,  
SECRETAR GENERAL,  
Nicoleta MIULESCU**

**Municipiul Craiova**  
**Primăria Municipiului Craiova**  
**Direcția Patrimoniu**  
**Serviciul Patrimoniu**  
**Nr.90714/14.03.2023**

Referat de aprobare

la proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare ce stabilește prețul de pornire al negocierii vânzării imobilului-teren care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Craiova, b-dul Oltenia nr.45, bl.64A, către CONRAD IMPEX SRL

Prin Hotărârea nr.652/22.12.2022 , Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat la art.1, vânzarea, de către municipiul Craiova a imobilului-teren, în suprafață de 44 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în B-dul Oltenia nr.45, bl. 64A, înscris în Cartea Funciară nr.248696 Craiova, identificat conform anexelor 1 și 2 care fac parte integrantă din hotărâre, către CONRAD IMPEX SRL, titular al dreptului de preemțiune, proprietar al construcției edificate pe teren. Potrivit art.2, prețul de pornire al negocierii, se va stabili prin raport de evaluare, ce 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.79519/06.03.2023– în vigoare, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, s-a procedat la stabilirea prețului de pornire al vânzării bunului antemenționat, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor HCL nr.652/22.12.2022.

Urmare a celor menționate mai sus și potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.652/22.12.2022, art. 139, alin.1 și alin.2 și art.364 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 vânzării prin licitație publică a imobilului - teren, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Craiova, B-dul Oltenia nr.45, bl. 64A.

PRIMAR,  
Lia-Olguța Vasilescu

Director executiv,  
Cristian-Ionuț Gâlea

Șef serviciu,  
Mitucă Cosmin-Lucian

**Municipiul Craiova**  
**Primăria Municipiului Craiova**  
Direcția Patrimoniu  
Serviciul Patrimoniu  
Nr.98750/20.03.2023

**Avizat,**  
**Viceprimar,**  
**Aurelia Filip**

## RAPORT

la proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare  
ce stabilește prețul de pornire al negocierii vânzării imobilului-teren  
care aparține domeniului privat al municipiului Craiova,  
situat în Craiova, b-dul Oltenia nr.45, bl.64A,  
către CONRAD IMPEX SRL

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.652/22.12..2022, s-a aprobat la art.1 vânzarea de către municipiul Craiova a imobilului-teren , în suprafață de 44 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în B-dul Oltenia nr.45, bl.64A, înscris în Cartea Funciară nr.248696 Craiova, identificat conform anexelor 1 și 2 care fac parte din această hotărâre, către CONRAD IMPEX SRL, titular al dreptului de preemțiune, proprietar al imobilului – construcție, edificată pe acest teren.

La art.2 din HCL nr.652/2022, prețul de pornire al negocierii va fi stabilit pe baza raportului de evaluare, care va fi supus spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere Contractul de achiziție publică de servicii nr.79519/2023 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.80857/06.03.2023 evaluarea pentru stabilirea prețului de pornire al negocierii vânzării terenului menționat anterior.

Raportul de evaluare, înregistrat sub nr. 90428/14.03.2023, este identificat în anexă la prezentul raport.

În cadrul acestuia, în urma analizelor și calculelor efectuate, s-a obținut pentru prețul de pornire al vânzării, valoarea de 65.348 lei-echivalent a 13.294 euro. Valorile nu includ TVA.

Conversia lei/euro a fost făcută la cursul de referință BNR de 4,9156 lei/euro, curs valutar din 10.03.2023, 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.652/22.12.2022, în conformitate cu referatul de aprobare nr.90714/14.03.2023, cu prevederile art.154 alin.1 din Ordonanța de urgență nr.57/2019, cu art.1650 din Codul Civil, în temeiul art.108 lit.(e), 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 vânzării imobilului-teren care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Craiova, b-dul Oltenia nr.45, bl.64A, către CONRAD IMPEX SRL, în cuantum de 65.348 lei, echivalent a 13.294 euro conform anexei la prezentul raport. (valorile nu includ TVA).

Director Executiv,  
Cristian Ionuț Gâlea

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

Data:

Semnătura:

Șef Serviciu,  
Lucian Cosmin Mitucă

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

Data:

Semnătura:

Întocmit,

Insp.Florentina Gavrilescu

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

Data:

Semnătura:

MUNICIPIUL CRAIOVA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA  
Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ  
Nr. 99903/21.03..2023

## RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referatul nr.90714/2023, Raportul nr.987502023 al Directiei Patrimoniu;
- In conformitate 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
- 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 vânzării imobilului-teren care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Craiova, b-dul Oltenia nr.45, bl.64A, către CONRAD IMPEX SRL, în quantum de 65.348 lei, echivalent a 13.294 euro conform anexei la prezentul raport. (valorile nu includ TVA).

**Director Executiv**

**Ovidiu**

Îmi asum responsabilitatea  
si legalitatea în solid  
Semnat

ilitatea  
inscrisului

**Cons.șii**

Imi asum respons

**elici**

alitatea actului

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA  
C.I.C-12  
COPIE Nr. 90428  
Ziua 14 Luna 03 Anul 2023  
Anexe .....

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

Nr. Inreg. 20230314OF02 din 14.03.2023

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

Va transmitem alaturat urmatoarele rapoarte de evaluare si documente:

- 2023031001 „Imobil-teren (in suprafata de 44 mp, identificat cu nr. cad. 248696, in scris in cartea funciara nr. 248696 UAT Craiova, situat in Municipiul Craiova, Bd. Oltenia, nr. 45, bloc 64A, judetul Dolj”, in conformitate cu Nota de Comanda nr. 80854 din 06.03.2023.
- 20230314OF01 PV predare primire Raport evaluare „Imobil-teren (in suprafata de 44 mp, identificat cu nr. cad. 248696, in scris in cartea funciara nr. 248696 UAT Craiova, situat in Municipiul Craiova, Bd. Oltenia, nr. 45, bloc 64A, judetul Dolj”.

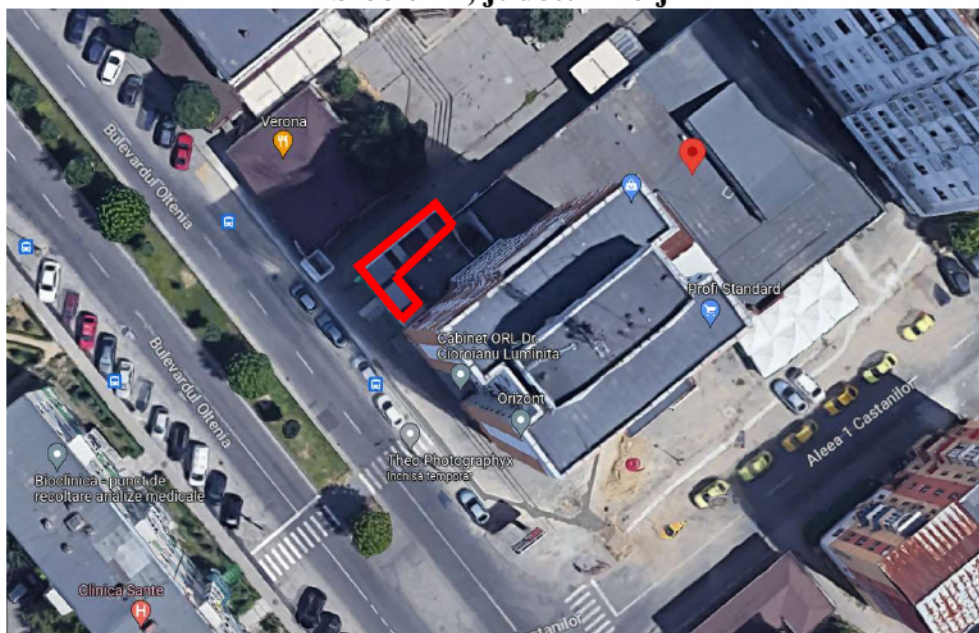
**BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU PFA**  
**Evaluator Autorizat Blănariu Mihail-Dumitru**  
Nr. leg. 10



<b>EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE</b>	<b>BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.</b>		<b>EVALUARI BUNURI MOBILE</b>
	<i>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</i>		
<b>EVALUARI DE INTREPRINDERI</b>			
<b>Nr. raport</b>	<b>2023031001</b>	<b>din</b>	<b>10.03.2023</b>
<b>Nota de comanda</b>	<b>80854</b>	<b>din</b>	<b>06.03.2023</b>

## RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

**Imobil-teren (in suprafata de 44 mp, identificat cu nr. cad. 248696, inscris in cartea funciara nr. 248696 UAT Craiova, situat in Municipiul Craiova, Bd. Oltenia, nr. 45, bloc 64A, judetul Dolj**



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

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

S.C. CONRAD IMPEX S.R.L.

**PROPRIETAR:** Persoana fizica GUNESCU TUDOR MARILENA DANIELA

**Evaluator membru corporatist ANEVAR**

Autorizatie ANEVAR nr. 10737

## **SCRISOARE DE INAINTARE**

**Catre:**

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de Comanda nr. 80854 din 06.03.2023, 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 10.03.2023.

Etapele parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la *imobilul - teren in suprafata de 44 mp, identificat cu nr. cad. 248696, inscris in cartea funciara nr. 248696 UAT Craiova, situat in Municipiul Craiova, Bd. Oltenia, nr. 45, bloc 64A, judetul Dolj.*

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

Scopul evaluării este *estimarea valorii de piata a proprietatii identificate, in vederea vanzarii de catre 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.

Inspectia s-a efectuat in prezenta reprezentantului beneficiarului.

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

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

**65.348 lei, echivalent a 13.294 euro**

**(1.485,17 lei/mp, echivalent a 302,13 euro/mp)**

Cu considerație,  
Mihail Dumitru Blai





## CUPRINS

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

## SINTEZA EVALUARII

<b>Evaluator</b>	BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru
<b>Client</b>	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214
<b>Utilizatori desemnati</b>	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, si S.C. CONRAD IMPEX S.R.L
<b>Proprietar</b>	Imobilul apartine domeniului privat al MUNICIPIULUI CRAIOVA
<b>Comanda/contract</b>	Nota de comanda nr. 80854 din data de 06.03.2023
<b>Data raportului</b>	10.03.2023
<b>Data inspectiei</b>	Inspectia s-a realizat in data de 10.03.2023, in prezenta utilizatorului desemnat
<b>Data evaluarii</b>	10.03.2023
<b>Curs BNR valabil la data evaluarii, 10.03.2023</b>	1 Euro = 4,9156 lei
<b>Identificarea proprietatii imobiliare supuse evaluarii</b>	Teren intravilan curti constructii
<b>Suprafete, nr. cadastral, carte funciara</b>	44 mp, identificat cu nr. cad. 248696, in scris in cartea funciara nr. 248696 UAT Craiova
<b>Adresa proprietatii</b>	Municipiul Craiova, Bd. Oltenia, nr. 45, bloc 64A, județul Dolj
<b>Utilizare existenta</b>	Terenul este acoperit de un spatiu comercial
<b>Scopul evaluarii</b>	Estimarea valorii de piata a proprietatii identificate, in vederea vanzarii de catre MUNICIPIUL CRAIOVA
<b>Tipul valorii estimate</b>	<p>Valoarea estimată este valoarea de piata a imobilului stabilita in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022.</p> <p>Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada septembrie - noiembrie 2022, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt, aceste previziuni putându-se schimba în funcție de condițiile viitoare.</p> <p>Evaluarea a fost facută 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.</p> <p>Definiția valorii de piață, dată de Comitetul Internațional pentru</p>

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

	<p>Standarde de Evaluare (IVSC) în IVS- Cadrul general, care face obiectul Standardelor Internaționale de Evaluare 2013, este:</p> <p><i>„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.</i></p> <p>Estimarea valorii de piata a terenului este detaliata în anexele prezentului raport</p>
<b>Observatii speciale</b>	<p>Conform extras de carte funciara informativa nr. 248696, nr. cerere 261415 din 29.10.2021, imobilul apartine domeniului privat al Municipiului Craiova si este liber de sarcini,</p> <p>In prezent, terenul este concesionat catre CONRAD IMPEX S.R.L. conform contractului de concesiune nr. 281 din 01.03.2007, prelungit conform act additional nr. 1/2022 pe o perioada de 3 ani, respectiv pana la data de 01.03.2025</p> <p>Terenul ce face obiectul evaluarii este acoperit de o constructie aflata in proprietatea CONRAD IMPEX S.R.L., extensa / edificata in conformitate cu Autorizatiei de construire nr. 477 din 17.04.2007, valabila pe durata contractului de concesiune nr. 281 din 01.03.2007.</p> <p>Autorizatia de construire a fos emisa in baza Certificatului de urbanism nr. 3637 din 07.12.2006</p> <p>In Certificatului de Urbanism nr. 3637 din 07.12.2006, pus la dispozitie de client, se mentioneaza urmatoarele:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. <i>Regimul economic:</i><ul style="list-style-type: none"><li>- Folosinta actuala a terenului – curti constructii</li><li>- Destinatia dupa P.U.G. - zona aferenta spatiilor comerciale</li></ul></li><li>2. <i>Regimul tehnic:</i><ul style="list-style-type: none"><li>- Terenul este construibil in conditiile mentioante la pct.3 al prezentului certificat de urbanism</li></ul></li></ol> <p>In urma inspectiei s-a constatat ca terenul este acoperit cu extinderea spatiului comercial invecinat</p>
<b>Metode de evaluare Valori rezultate</b>	<p>Metoda comparatiilor directe</p> <p style="text-align: center;"><b>65.348 lei, echivalent a 13.294 euro</b> <b>(1.485,17 lei/mp, echivalent a 302,13 euro/mp)</b></p>

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**



Administrator,  
Blănarîu Mihail-Dumitru

**Evaluatorul proprietății**



Evaluator autorizat  
Blănarîu Mihail-Dumitru

## **CERTIFICAREA EVALUATORULUI**

Prin prezenta, în limita cunostițelor 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 terte părți implicate în cadrul activității de evaluare, de aceea noi am presupus ca informațiile prezentate nouă de către aceștia au fost de asemenea adevărate, corecte și complete; dacă astfel de informații se dovedesc altfel, evaluarea poate fi afectată;

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

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

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

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

- Raportul de evaluare corespunde cerințelor prevăzute în Standardele de Evaluare a Bunurilor ed. 2022;
- Cu excepția persoanelor care au semnat mai jos prezenta declarație nu s-a primit asistență profesională din partea unor terți;
- Rezultatele estimate în cadrul prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori;
- Nu există interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare;
- Nu există un interes privind părțile implicate în prezenta misiune emisiune de evaluare;
- Afirmațiile, analizele, opiniile și concluziile prezentate în cadrul raportului de evaluare sunt adevărate și corecte, și reprezintă opiniile și concluziile personale ale semnatarilor,

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


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

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

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**

 Administrator,  
Blănariu Mihail-Dumitru

**Evaluatorul proprietății**

 Evaluator autorizat  
Blănariu Mihail-Dumitru

## **1. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUARII**

### **1.1. EVALUATOR**

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

### **1.2. CLIENT**

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

### **1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI**

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

S.C. CONRAD IMPEX S.R.L

**Alți utilizatori:** Nu este cazul

### **1.4. PROPRIETAR**

Imobilul aparține domeniului privat al MUNICIPIULUI CRAIOVA

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

**Comanda/contract :** Nota de comanda nr. 80854 din data de 06.03.2023

**Data raportului:** 10.03.2023 ;

**Data inspectiei:** Inspectia s-a realizat in data de 10.03.2023, in prezenta utilizatorului desemnat;

**Data evaluarii:** 10.03.2023;

**Curs BNR valabil la data de:** 10.03.2023: 1 Euro = 4,9156 lei.

### **1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUPUSE EVALUARII**

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara formata din teren intravilan curti constructii, in suprafata de 44 mp, identificat cu nr. cad. 248696, in scris in cartea funciara nr. 248696 UAT Craiova.

**Adresa:** Municipiul Craiova, Bd. Oltenia, nr. 45, bloc 64A, județul Dolj

**Utilizarea actuala:** Terenul este acoperit cu extinderea spatiului commercial invecinat

## **1.7. SCOPUL EVALUARII**

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul *estimării valorii de piață a proprietății identificate, în vederea vânzării 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

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

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

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

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

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

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

Pentru estimarea valorii de piață s-a utilizat metoda comparațiilor directe, recunoscută de Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2022.

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

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

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

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

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

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

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

- Nota de comanda nr. 80854 din data de 06.03.2023;

- Hotarire Consiliul Local al Municipiului Craiova nr. 652 din 22.12.2022;
- Anexa nr. 1 Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- Anexa nr. 2 Plan de incadrare in zona;
- Referat de aprobare al Directiei Patrimoniu nr. 214430 din 07.12.2022;
- Raport al Directiei Patrimoniu privind vanzarea imobilului nr. 21443 din 07.12.2022;
- Raport de avizare al Directiei Juridice nr. 218019 din 13.12.2022;
- Cerere disponibilitate achizitie teren, proprietar constructie;
- Fisa mijlocului fix a imobilului;
- Contract de concesiune nr. 281 din 01.03.2007;
- Act aditional nr. 1/2022 la contract de concesiune nr. 281/2007
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 248696, numar cerere 261415 din 29.10.2021;
- Autorizatie de construire nr. 477 din 17.04.2007;
- Proces-verbal de receptie la terminarea lucrurilor nr. 74765 din 15.08.2007;
- Certificat de atestare a edificarii/extinderii constructiei nr. 152 din 08.05.2020
- Certificat de urbanism nr. 3637 din 07.12.2006.

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

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

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

- *Standarde generale:* SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), SEV101 Termenii de referinta 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 Abordari și metode de evaluare;
- *Standarde pentru active bunuri imobile:* SEV230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400), SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile și eficienta energetica (EVIP), GEV630 Evaluarea bunurilor imobile;

*Standarde pentru utilizari specifice:* SEV 400 Verificarea evaluării

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

– Nu este cazul.

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

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



## **1.10. SURSELE DE INFORMARE**

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

### **1.10.1. Informații preluate din literatura de specialitate**

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

### **1.10.2. Informații din piața imobiliară**

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

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

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

### **1.10.3. Alte surse de informații verificate**

Informații postate în mediul online de diferite instituții publice:

- Lista monumentelor istorice din România actualizată, anexă la Ordinul Ministrului Culturii, nr. 2361/2010, publicat în Monitorul Oficial al României, anul 178 (XXII), Nr. 670 bis, vineri 1 octombrie 2010, având un caracter oficial și legal;<sup>2</sup> - **nu este cazul;**
- Listele imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic;<sup>3</sup> - *Lista imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic încadrate în categorii de urgență* – **nu este cazul;**
- Harta riscurilor de inundații realizată conform prevederilor directivei 2007/60/CE<sup>4</sup> - **nu este cazul;**
- Legislația în vigoare (Codul Administrativ din 03.07.2019, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare, documente puse la dispoziție de proprietar).

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

### **1.11.1. Ipoteze**

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

- Evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate asupra imobilului este valabil și nu există sarcini asupra acestuia la data evaluării, altele decât cele menționate în conținutul raportului de evaluare;
- Evaluatorul nu a făcut niciun fel de investigație asupra documentelor puse la dispoziție de către client sau reprezentanții acestuia;
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, din surse pe care el le consideră credibile și nu își asumă nicio responsabilitate în privința datelor furnizate de client și terțe persoane;

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

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

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

- Nu este în aria de competență a evaluatorului de a verifica autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul Juridic al proprietății în cauză. Evaluarea s-a realizat în ipoteza unui drept de proprietate deplin, liber de orice sarcină și disponibil să fie tranzacționat imediat;
- Nefiind sarcina evaluatorului să realizeze investigații amănunțite asupra autenticității documentelor furnizate pentru evaluare, recomandăm ca orice terță parte care are un interes legal cu privire la proprietatea evaluată să se asigure că a efectuat toate investigațiile necesare pentru a se asigura de legitimitatea acestui interes;
- La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat niciun fel de informație;
- Evaluatorul nu va fi făcut răspunzător pentru existența unor factori de mediu care ar putea influența valoarea, evaluatorul neavând componentele/ competențele necesare și, prin urmare, nu poate da nicio garanție referitoare la starea tehnică sau economică a imobilului;
- Raportul de evaluare se bazează pe realitatea economică și condițiile socio-politice de la data evaluării. Orice schimbare majoră a acestor condiții poate influența major valoarea estimată;
- Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru evenimentele identificabile care ar putea influența valoarea proprietății după data inspecției sau data raportului;
- Valorile incluse în acest raport se referă strict la bunul imobil evaluat și scopul evaluării pentru care s-a întocmit. Orice sarcini sau interdicții de natură legală au fost omise mai puțin cazurile când s-a enunțat contrariul;
- Valorile estimate pot fi utilizate numai în scopul prezentului raport de evaluare, ele trebuind a fi analizate și înțelese avându-se în vedere și metodele pentru obținerea lor precum și a recomandărilor formulate în standardele sau legislația aplicabile;
- Deținerea acestui raport de evaluare nu conferă posesorului dreptul de a-l face public, decât în condițiile stabilite;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță referitor la acest raport sau la proprietatea evaluată, excepție fiind cazul în care în prealabil s-a stabilit altfel;
- Evaluatorul nu are cunoștința cu privire la efectuarea unei inspecții sau unui raport de mediu care să indice prezența unor factor de contaminare sau material periculoase. Evaluatorul nu a făcut niciun fel de investigație referitoare la utilizările trecute sau prezente, ale proprietății sau proprietăților învecinate, pentru a stabili dacă există vreo contaminare. Valoarea este estimată în ipoteza că nu există surse de contaminare
- Pentru determinarea valorii de piață s-a utilizat metoda comparațiilor directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022 (având în vedere tipologia proprietății imobiliare);
- Prezentul raport de evaluare s-a realizat cu inspecție la exteriorul și interiorul imobilului;
- Evaluatorul nu a realizat măsurători ale spațiilor sau ale compartimentărilor deoarece nu are calificarea prevăzută de lege;
- Toate documentele analizate în cadrul raportului de evaluare sunt menționate în cuprinsul acestuia;
- La data inspecției imobilul era acoperit de spațiu comercial. În scopul declarat al prezentei evaluări, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.
- Cu ocazia inspecției am identificat pe teren am identificat pe teren copaci, arbuști și vegetatie.

### **1.11.2. Ipoteze speciale**

Nu este cazul.

## **1.12. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE**

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

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

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

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

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

## **1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE**

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

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

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**

Administrator,  
Blănariu Mihail-Dumitru



**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat  
Blănariu Mihail-Dumitru



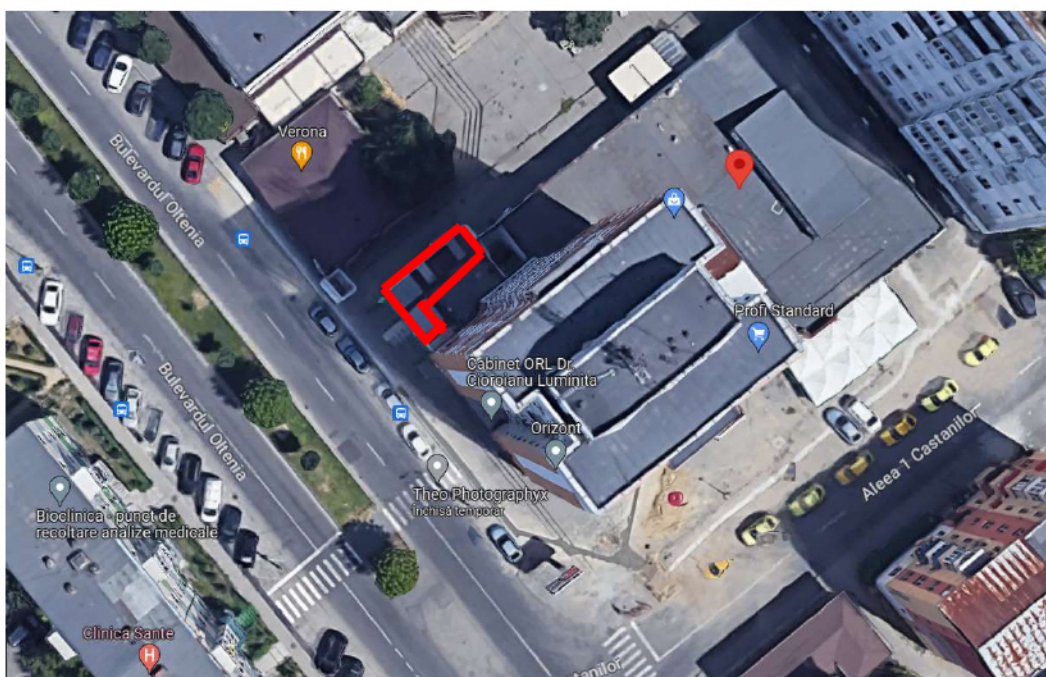
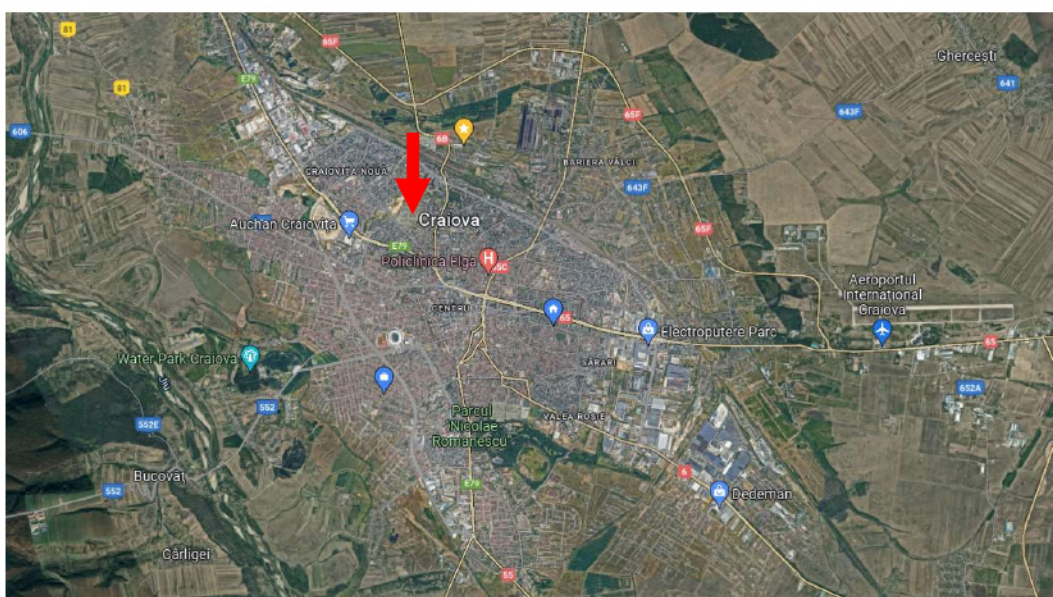
## **2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE IN EVALUARE**

### **2.1. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE EVALUATE**

#### **2.1.1. Identificarea proprietatii imobiliare evaluata**

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara formata din teren intravilan curti constructii, in suprafata de 44 mp, identificat cu nr. cad. 248696, inscris in cartea funciara nr. 248696 UAT Craiova, situat in Municipiul Craiova, Bd. Oltenia, nr. 45, bloc 64A, judetul Dolj

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



### **2.1.2. Descrierea juridica**

Imobilul ce face obiectul evaluării aparține domeniului privat al MUNICIPIULUI CRAIOVA

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

La data inspecției terenul evaluat era acoperit de spațiu comercial.

Suprafața este luată din extrasul de carte funciara și documentele puse la dispoziție.

Conform extras de carte funciara informativa nr. 248696, nr. cerere 261415 din 29.10.2021, imobilul aparține domeniului privat al Municipiului Craiova și este liber de sarcini,

În prezent, terenul este concesionat către CONRAD IMPEX S.R.L. conform contractului de concesiune nr. 281 din 01.03.2007, prelungit conform act adițional nr. 1/2022 pe o perioadă de 3 ani, respectiv până la data de 01.03.2025

Terenul ce face obiectul evaluării este acoperit de o construcție aflată în proprietatea CONRAD IMPEX S.R.L., extensă / edificată în conformitate cu Autorizației de construire nr. 477 din 17.04.2007, valabilă pe durata contractului de concesiune nr. 281 din 01.03.2007.

Autorizația de construire a fost emisă în baza Certificatului de urbanism nr. 3637 din 07.12.2006

În Certificatului de Urbanism nr. 3637 din 07.12.2006, pus la dispoziție de client, se menționează următoarele:

#### *1. Regimul economic:*

- Folosința actuală a terenului – curți construcții
- Destinația după P.U.G. - zonă aferentă spațiilor comerciale

#### *2. Regimul tehnic:*

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

În urma inspecției s-a constatat că terenul este acoperit cu extinderea spațiului comercial învecinat.

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

### **2.1.3. Sarcini**

Conform extras CF, imobilul este liber de sarcini.

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

### **2.1.4. Descrierea proprietatii**

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

<i>Zona de amplasare</i>	Municipiul Craiova, Bd. Oltenia, nr. 45, bloc 64A, județul Dolj
<i>Artere importante de circulație prin apropiere</i>	Pietonal: Bdul. Oltenia Auto: Bdul Oltenia Calitatea rețelelor de transport: așfaltate
<i>Caracterul edilitar al zonei Utilități edilitare</i>	Tipul zonei: rezidențială-comercială Rețea urbană de energie electrică: existentă Rețea urbană de apă: existentă Rețea urbană de termoficare: existentă Rețea urbană de gaze: existentă Rețea urbană de canalizare: existentă Rețea urbană de telefonie: existentă

	Rețea urbană de transmisii de date: existentă
<i>Gradul de poluare al zonei</i>	Corespunzător traficului auto
<i>Ambient</i>	Liniștit
<b><u>Descrierea terenului</u></b>	
<i>Nr. cad.</i>	248696
<i>Carte funciara</i>	248696 UAT Craiova
<i>Suprafata</i>	44 mp
<i>Categorie teren</i>	Intravilan curti constructii
<i>Utilizare existenta</i>	Terenul este acoperit de un spatiu comercial
<i>Deschidere</i>	Fara
<i>Vecinatati</i>	La nord-vest: domeniu public La nord-est: spatiu comercial La sud-vest: Bdul Oltenia La sud-est: bl. 64A
<i>Concluzii in urma inspectiei</i>	Terenul este acoperit de o extindere a spatiului commercial invecinat

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

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

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

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

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

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

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

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

Astfel, ținând cont de specificul zonei (preponderent mixta) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor intravilane cu diferite categorii de folosință, situate în zona mediana a mun. Craiova, cartierul Craiovia Noua. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona mediana

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.3. OFERTA COMPETITIVA**

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

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

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

În urma analizei ofertei competitive am identificat o serie de terenuri comparabile cu proprietatea subiect, a caror oferte sunt cuprinse în intervalul 450 euro/mp -560 euro/mp



### **3.4. CEREREA SOLVABILA**

---

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

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

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

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

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

---

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

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

## **4 EVALUAREA PROPRIUZISA**

### **4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE**

Cea mai buna utilizare - este definita ca cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic posibilă, justificată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate. În cele mai frecvente situații, cea mai buna utilizare a unei proprietati este utilizarea actuală.

Analiza se efectuează într-una din următoarele situații:

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

Având în vedere că imobilul este amplasat în zona mediană a municipiului Craiova, Cartier Craiovița Nouă, cea mai buna utilizare a terenului construit s-a bazat pe observații privind proprietati din zona amplasament evaluat și proximitatea acestuia, precum și în zone cu atractivitate similară.

#### **Utilizarile probabile în mod rezonabil**

În cadrul analizei de piață, au fost observate terenurile construite și terenurile libere din municipiul Craiova. Zona beneficiază de toate utilitățile edilitare și de acces facil la linii de transport local. Zona este mixtă, formată din proprietati comerciale și rezidențiale.

Proprietatea are destinație comercială. Utilizarea actuală – comercială se presupune a fi utilizarea probabilă în mod rezonabil, deoarece nu există indicații din piață care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea terenului construit.

Având în vedere locația proprietatii, utilizarea probabilă în mod rezonabil este cea comercială.

Observarea vecinătăților nu relevă alte aspecte care ar putea afecta legal aceste utilizări. Data fiind situația actuală a proprietatii, localizarea și vecinătățile, dezvoltarea urbanistică a zonei și subpiața specifică analizată, se observă că alternativa care îndeplinește toate testele este cea comercială. Aceasta este:

**permisa legal:** conform Planului General de Urbanism, proprietatea este localizată în zona mixtă a municipiului Craiova, care admite activități comerciale. Astfel, utilizarea icomercială se presupune a fi permisă legal.

**fizic posibilă:** caracteristicile fizice ale terenului permit atât utilizare comercială, fără a exista restricții speciale de urbanism (s-au analizat configurația loturilor, topografia acestora, dimensiunile, deschiderile și poziționarea față de trama strădală). Nu am avut informații cu privire la studiul geotehnic al solului și nu cunoaștem condiții adverse care ar putea afecta utilizarea.

**fezabilitatea financiară și maximă productivitate:** în zona există și alte proprietati cu o atractivitate egală, utilizate ca proprietati comerciale. Având în vedere locația proprietatii, faptul că amplasamentele în curs de dezvoltare indică existența cererii pentru astfel de dezvoltare, precum și vecinătățile sale, utilizările probabile în mod rezonabil sunt cele comerciale (spații comerciale / birouri).

Analiza urbanistică reflectă fezabilitatea financiară a utilizării comerciale descrise mai sus. Pentru proprietatea imobiliară analizată nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea

## **4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pentru a aplica această metodă, evaluatorul a selectat un număr de 4 oferte, verificate și existente pe piață, existente pe piață, în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect; un număr de comparabile, poziționate ca mai jos, au fost analizate comparativ cu proprietatea subiect:

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



Proprietatea subiect este marcata in culoare albastra, ofertele analizate sunt prezentate in culoare rosie. Comparabilele sunt prezentate in anexa 1.1. Grila de piata si explicarea ajustarilor sunt prezentate in Anexa 1.2. Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai apropiata comparabila de subiect este comparabila 3 (are cea mai mica ajustare totala bruta). Avand in vedere aceste ajustari si detaliile de calcul din Anexa 1.2. din aceasta sectiune, estimam ca **valoarea de piata a terenului este 13.294 euro, echivalent a 302,13 euro/mp.**

## **5 ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**

Pentru a înțelege rezultatele la care a ajuns evaluatorul în acest raport am dorit sa 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 si este un concept fundamental in practica evaluarii.

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 comparatiilor directe pentru determinarea valorii de piata a terenului ;

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

**65.348 lei, echivalent a 13.294 euro**

**(1.485,17 lei/mp, echivalent a 302,13 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

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

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

**BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA**



**Evaluator autorizat**

## **ANEXE**

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

**Anexa 1** Calcule

**Anexa 1.1. Prezentarea comparabilelor**

<b>DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE</b>					
<b>Elemente de comparație</b>	<b>Terenul analizat</b>	<b>C1</b>	<b>C2</b>	<b>C3</b>	<b>C4</b>
<b>Suprafață (mp)</b>	<b>43,85 mp</b>	169 mp	288 mp	160 mp	288 mp
<b>Preț (Euro)</b>	<b>?</b>	90.000 euro	154.500 euro	76.800 euro	160.000 euro
<b>Preț (Euro/mp)</b>		532,54 euro/mp	536,46 euro/mp	480,00 euro/mp	555,56 euro/mp
<b>Localizare</b>	<b>Craiova, bl. Oltenia, nr. 45, bl. 64A, jud. Dolj</b>	Craiova, Calea Severinului, vis a vis de Promenada, jud. Dolj	Craiova, str. Deceneu, jud. Dolj	Craiova, Brazda lui Novac, str. Gh. Duca, jud. Dolj	Craiova, 20 m de bdul Dacia, jud. Dolj
<b>Drept de proprietate transmis</b>	<b>Integral</b>	Integral	Integral	Integral	Integral
<b>Restricții de utilizare</b>	<b>Fara</b>	Fara	Fara	Fara	Fara
<b>Condiții de finanțare</b>	<b>La piata</b>	La piata	La piata	La piata	La piata
<b>Condiții de vânzare</b>	<b>Nepartinitoare</b>	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
<b>Condiții de piata</b>	<b>mar.23</b>	mar.23	mar.23	mar.23	mar.23
<b>Acces</b>	<b>La Bld. Oltenia</b>	La Calea Severinului	Derschidere la 2 strazi	Deschidere la str. Gh. Duca	Derschidere la o alee acces
<b>Topografie</b>	<b>Plan</b>	Plan	Plan	Plan	Plan
<b>Utilitati</b>	<b>Toate la limita de proprietate</b>	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate
<b>Utilizare</b>	<b>Intravilan curti constructii</b>	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
<b>Altele/Constructii demolabile etc</b>	<b>Nu</b>	Nu	Nu	Nu	Nu

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

**Anexa 1.2. Grila de calcul si explicarea ajustarilor**

ANEXA 1.1.					
EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA					
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE			
		Comp.1	Comp.2	Comp.3	Comp.5
<b>AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI</b>					
<b>Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)</b>	<b>?</b>	<b>532,5</b>	<b>536,5</b>	<b>480,0</b>	<b>555,6</b>
<b>Tipul tranzactiei</b>		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-15%	-15%	-15%	-15%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-79,9	-80,5	-72,0	-83,3
Preț ajustat (EUR/mp)		452,7	456,0	408,0	472,2
<b>Drepturi de proprietate transmise</b>	<b>Integral</b>	<b>Integral</b>	<b>Integral</b>	<b>Integral</b>	<b>Integral</b>
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		452,7	456,0	408,0	472,2
<b>Restricții de utilizare</b>	<b>Fara</b>	<b>Fara</b>	<b>Fara</b>	<b>Fara</b>	<b>Fara</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		452,7	456,0	408,0	472,2
<b>Condiții de finanțare</b>	<b>La piata</b>	<b>La piata</b>	<b>La piata</b>	<b>La piata</b>	<b>La piata</b>
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		452,7	456,0	408,0	472,2
<b>Condiții de vanzare</b>	<b>Nepartinitoare</b>	<b>Nepartinitoare</b>	<b>Nepartinitoare</b>	<b>Nepartinitoare</b>	<b>Nepartinitoare</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		452,7	456,0	408,0	472,2
<b>Condiții de piata</b>	<b>mar.23</b>	<b>mar.23</b>	<b>mar.23</b>	<b>mar.23</b>	<b>mar.23</b>
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		<b>452,7</b>	<b>456,0</b>	<b>408,0</b>	<b>472,2</b>
<b>AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII</b>					
<b>Localizare</b>	<i>Craiova, bl. Oltenia, nr. 45, bl. 64A, jud. Dolj</i>	<i>Craiova, Calea Severinului, vis a vis de Promenada, jud. Dolj</i>	<i>Craiova, str. Deceneu, jud. Dolj</i>	<i>Craiova, Brazda lui Novac, str. Gh. Duca, jud. Dolj</i>	<i>Craiova, 20 m de bdul Dacia, jud. Dolj</i>
Ajustare (%)		-5%	1%	5%	0%
Ajustare (EUR/mp)		-22,6	4,6	20,4	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		430,0	460,5	428,4	472,2
<b>Acces</b>	<b>La Bld. Oltenia</b>	<b>La Calea Severinului</b>	<b>Derschidere la 2 strazi</b>	<b>Deschidere la str. Gh. Duca</b>	<b>Derschidere la o alee acces</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		430,0	460,5	428,4	472,2
<b>Suprafata (mp)</b>	<b>44,00</b>	<b>169</b>	<b>288</b>	<b>160</b>	<b>288</b>
Ajustare (%)		-15%	-18%	-15%	-18%
Ajustare (EUR)		-65,9	-80,9	-64,4	-82,9
Preț ajustat (EURO)		364,1	379,7	364,0	389,3
<b>Topografie</b>	<b>Plan</b>	<b>Plan</b>	<b>Plan</b>	<b>Plan</b>	<b>Plan</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		364,1	379,7	364,0	389,3
<b>Forma / raportul laturilor</b>	<b>Neregulata</b>	<b>Regulata</b>	<b>Regulata</b>	<b>Regulata</b>	<b>Regulata</b>
Ajustare (%)		-17%	-17%	-17%	-17%
Ajustare (EUR/mp)		-61,9	-64,5	-61,9	-66,2
Preț ajustat (EUR/mp)		302,2	315,1	302,1	323,1
<b>Deschidere</b>	<b>La o strada</b>	<b>La o strada</b>	<b>La doua strazi</b>	<b>La o strada</b>	<b>La o strada</b>
Ajustare (%)		0%	-4%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	-12,9	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		302,2	302,2	302,1	323,1
<b>Utilizare</b>	<b>Intravilan curti constructii</b>	<b>Intravilan curti constructii</b>	<b>Intravilan curti constructii</b>	<b>Intravilan curti constructii</b>	<b>Intravilan curti constructii</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		302,2	302,2	302,1	323,1



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

<i>Altele/Constructii demolabile etc</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>		<b>302,20</b>	<b>302,20</b>	<b>302,13</b>	<b>323,11</b>
ajustare totală netă (EUR/mp)		-150,5	-153,8	-105,9	-149,1
ajustare totală netă (%)		-28%	-29%	-22%	-27%
ajustare totală brută (EUR/mp)		150,46	162,91	146,67	149,11
ajustare totală brută (%)		<b>28%</b>	<b>30%</b>	<b>31%</b>	<b>27%</b>
<b>Proprietatea comparabila 3 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)</b>					
<b>VALOARE DE PIATA UNITARA</b>	<b>302,13</b>	<b>EUR/mp</b>		4,9156	
	<b>1.485,17</b>	<b>LEI/mp</b>			
<b>VALOARE DE PIATA TOTALA</b>	<b>13.294</b>	<b>EUR</b>			
	<b>65.348</b>	<b>LEI</b>			

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

**EXPLICATII AJUSTARI**

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

**Tipul tranzacției**

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

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

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

**Drepturi de proprietate transmise**

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

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

**Restricții de utilizare**

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

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

**Condiții de finanțare**

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

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

**Condiții de vânzare**

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

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

**Condiții de piață**

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

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

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

**AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII**

**Localizare**

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

	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
Comparabila vs Subiect	mai bună	mai slabă	mai slabă	similar
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare pozitivă	ajustare pozitivă	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	-5%	1%	5%	0%

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

**Acces**

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

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

Nu au fost necesare ajustări

**Suprafața (mp)**

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

	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
Comparabila vs Subiect	mai mică	mai mică	mai mică	mai mică
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	-15%	-18%	-15%	-18%

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

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

<b>Topografie</b>				
In functie de topografia imobilului, cumparatorii recunosc un plus de valoare si exista disponibilitatea acestora de a plati mai mult pentru proprietatii cu o topografie plana deoarece nu necesita lucrari suplimentare pentru a realiza o suprafata dreapta, neteda si a egaliza diferentele de				
	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>	<b>Comp 2</b>
<b>Comparabila vs Subiect</b>	similara	similara	similara	similara
<b>Tip de ajustare aplicat</b>	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
<b>Procent ajustare aplicat</b>	0%	0%	0%	0%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de topografia diferita dintre comparabile si subiectul analizat.				
<b>Forma / raportul laturilor</b>				
Diferentele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu forma regulata sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.				
	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>	<b>Comp 2</b>
<b>Comparabila vs Subiect</b>	mai mare	mai mare	mai mare	mai mare
<b>Tip de ajustare aplicat</b>	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
<b>Procent ajustare aplicat</b>	-17%	-17%	-17%	-17%
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un imobil cu o deschidere diferita fata de subiect.				
<b>Deschidere</b>				
Diferentele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu deschidere mai mare sau la mai multe strazi sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.				
	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>	<b>Comp 2</b>
<b>Comparabila vs Subiect</b>	similare	superioare	similare	similare
<b>Tip de ajustare aplicat</b>	nu se ajusteaza	ajustare negativa	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
<b>Procent ajustare aplicat</b>	0%	-4%	0%	0%
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata privind influenta asupra pretului proprietatii, tinind cont de echiparea cu utilitati diferite fata de proprietatea subiect. S-a ajustat pozitiv comparabila 2 cu -4% pentru ca are deschidere la 2 strazi				
<b>Utilizare</b>				
Piata recunoaste ca exista un surplus de valoare pentru loturile de teren intravilan curti constructii amplasate intr-o zona cu potential comercial/servicii fata de cele ce au o categorie de folosinta diferita (Altere/arabil etc), conform CMBU.				
	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>	<b>Comp 2</b>
<b>Comparabila vs Subiect</b>	similara	similara	similara	similara
<b>Tip de ajustare aplicat</b>	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
<b>Procent ajustare aplicat</b>	0%	0%	0%	0%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferentele in pretul platit dintre cea mai buna utilizarea a comparabilelor si cea a				
<b>Altele/Constructii demolabile etc</b>				
In functie de alte aspecte, vecinatati, starea terenului diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care sunt situate in zone defavorabile, vecinatati inferioare unor zone rezidentiale/comerciale, cumparatorii platesc mai putin. De asemenea, in functie de existenta unor constructii aflate in diferite stadii de executie, diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care necesita cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren construibil, cumparatorii platesc mai putin.				
	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>	<b>Comp 2</b>
<b>Comparabila vs Subiect</b>	similar	similar	similar	similar
<b>Tip de ajustare aplicat</b>	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
<b>Procent ajustare aplicat</b>	0%	0%	0%	0%

**Anexa 2    Fotografii**



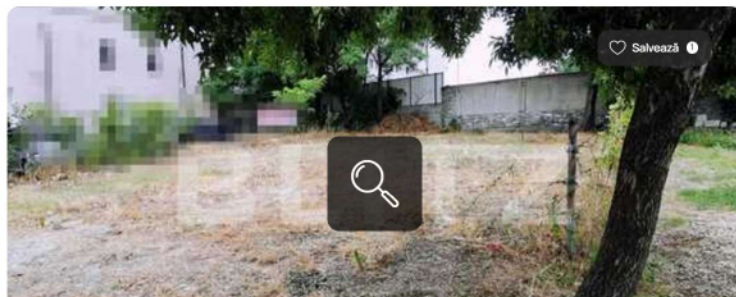
## Anexa 3 Oferte COMPARABILA 1

[https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/calea-severinului/teren-constructii-de-vanzare-X3SH1312P?utm\\_source=imoradar24&utm\\_medium=listing-contact&utm\\_campaign=imoradar24-vanzare-terenuri-craiova](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/calea-severinului/teren-constructii-de-vanzare-X3SH1312P?utm_source=imoradar24&utm_medium=listing-contact&utm_campaign=imoradar24-vanzare-terenuri-craiova)

Oportunitate! Teren intravilan constructibil, 169 mp, la strada...

532,54 € / mp **90.000 €**

Craiova, zona Calea Severinului - [Vezi hartă](#)



**0351 455 333**  
Apelează acum

**BLITZ**

BLITZ CRAIOVA (PRO)

Trimite mesaj

### Descriere

BLITZ ofera spre vanzare teren intravilan in suprafat de 169 mp pe Calea Severinului(chiar la strada), in intersectie -zona cu trafic intens pietonal si auto.Deschiderea terenului este de 12m , c.u.t.=2.50, p.o.t.=55.2%, posibilitate de construire imobil P+3 cu destinatie de servicii si birouri(cf. ultimului certificat de urbanism). Ca si utilitatii dispune de toate cele necesare:curent, apa, gaze si canalizare. Pretabil pentru mai multe tipuri de destinatii precum cladire de birouri, cladire comerciala, statie gpl, hotel, etc. In proximitatea terenului avem benzinarii, supermarketuri, diverse reprezenate, hoteluri, Dispune de documentatia necesara pentru construirea de imobil descris mai sus(certificat de urbanism informativ, cadastru, PUZ,PUG)

BLITZ 90843TV

### Specificatii

ID Anunt: X3SH1312P

Actualizat in 13.02.2023

Suprafată teren: 169 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan



## COMPARABILA 2

[https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/brazda-lui-novac/teren-constructii-de-vanzare-XD1T1302T?utm\\_source=imoradar24&utm\\_medium=listing-contact&utm\\_campaign=imoradar24-vanzare-terenuri-craiova](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/brazda-lui-novac/teren-constructii-de-vanzare-XD1T1302T?utm_source=imoradar24&utm_medium=listing-contact&utm_campaign=imoradar24-vanzare-terenuri-craiova)

TEREN INTRAVILAN, 288 MP Consul Brazda, Craiova

536,46 € / mp **154.500 €**

Craiova, zona Brazda lui Novac - [Vezi hartă](#)



**0772 071 959**  
0771 689 138

**Casa Sperantei**

Casa Sperantei  
Manager

CASA SPERANTEI IMOBILIARE (PRO)

### Descriere

Va propunem spre vanzare teren intravilan cu suprafata de 288 mp, cu deschiderea de 15 m la 2 fronturi stradale. Imobilul se afla intr o zona linistita foarte bine comunicat fata de transportul in comun, acces auto.

OPORTUNITATE pentru investitie privata (casa), investitie Bloc, apartamente cu regim de inaltime D+P+3.

Va ugam sa luati in calcul aceasta oportunitate unica. Pentru vizionari si detalii va stam la dispozitie.

### Specificatii

ID Anunt: XD1T1302T

Actualizat in 24.01.2023

Suprafată teren: 288 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front stradali: 15 m

Nr. fronturi: 2



### COMPARABILA 3

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/160-mp-teren-vanzare-brazda-lui-novac-6612020>

Teren de vânzare în Craiova Brazda lui Novac la 76.800 €

Acasa > Dolj > Craiova > Brazda lui Novac > Vand teren Brazda lui Novac, Craiova

**76.800 €** o lună în urmă

**76.800 €** o lună în urmă

Vand teren Brazda lui Novac, Craiova Sesizează o problemă

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

Preț / m <sup>2</sup> :	480 €	Suprafața utilă	160 m <sup>2</sup>
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Construcții

**Descriere**

Vand teren Brazda lui Novac , 160 mp , zona foarte buna,ideala pentru o constructie p+3 ( in consola de la etajul 1 pt a castiga spatiu).Constructia poate avea ca destinatie spatiu comercial, stomatologie, laborator,cabinet notarial, coafura,dar si spatiu de locuit . Pretul este de 480euro/mp - 76800 euro ,usor negociabil daca sunteti hotarat. Pt mai multe detalii ma puteti contacta 07\*\*\*\*\*58

**Proprietar**

Direct proprietar verificat

0767806258

Chat WhatsApp »

Postat pe: 20.01.2023 Actualizat pe: 23.01.2023

Feedback

Feedback

### COMPARABILA 4

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/288-mp-teren-vanzare-craiova-7051788>

Teren de vânzare în Craiova la 160.000 €

3 zile în urmă

**160.000 €**

Teren de vânzare în Brazda

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

Preț / m <sup>2</sup> :	555,56 €	Deschidere stradala	14 m
Suprafața utilă	288 m <sup>2</sup>	Clasificare teren:	Intravilan
Tip terenuri	Construcții		

**Descriere**

Teren de vânzare în Brazda 288mp, deschidere 14m, toate utilitatile. Pretabil orice tip de activitate. Terenul se afla la 20m de rocada (Bulevardul Dacia).

**Istoric Preț**

● Maxim ● Minim

**Proprietar**

Direct proprietar verificat

0785 | vezi numărul »

Chat WhatsApp »

Postat pe: 07.03.2023 Actualizat pe: 09.03.2023

Feedback

**Anexa 4 Documente de proprietate.**

- Nota de comanda nr. 80854 din data de 06.03.2023;
- Hotarire Consiliul Local al Municipiului Craiova nr. 652 din 22.12.2022;
- Anexa nr. 1 Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- Anexa nr. 2 Plan de incadrare in zona;
- Referat de aprobare al Directiei Patrimoniu nr. 214430 din 07.12.2022;
- Raport al Directiei Patrimoniu privind vanzarea imobilului nr. 21443 din 07.12.2022;
- Raport de avizare al Directiei Juridice nr. 218019 din 13.12.2022;
- Cerere disponibilitate achizitie teren, proprietar constructie;
- Fisa mijlocului fix a imobilului;
- Contract de concesiune nr. 281 din 01.03.2007;
- Act aditional nr. 1/2022 la contract de concesiune nr. 281/2007
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 248696, numar cerere 261415 din 29.10.2021;
- Autorizatie de construire nr. 477 din 17.04.2007;
- Proces-verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 74765 din 15.08.2007;
- Certificat de atestare a edificarii/extinderii constructiei nr. 152 din 08.05.2020
- Certificat de urbanism nr. 3637 din 07.12.2006



DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU  
Nr. 80854/ 06.03.2023

### Notă Comandă

Prin Hotărârea nr.652/2022, Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat vânzarea, către SC Conrad Impex SRL a bunului imobil –teren în suprafață de 44 mp.,care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Bd. Olteniei nr.45, bloc 64A, CF 248696 –Craiova, identificat în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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.79519/06.03.2023, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să procedați la stabilirea prin raport de evaluare, a prețului de vânzare a terenului ce face obiectul hotărârii sus menționate.

<i>Nume și prenume</i>	<i>Funcția</i>	<i>Data</i>	<i>Semnătura</i>
Verificat: Gâlea Ionuț Cristian	Director executiv	06.03.2023	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	06.03.2023	
Întocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	06.03.2023	

Lista de difuzare a documentului:

<i>Nr.</i>	<i>Nr. exemplar / difuzat</i>	<i>Destinatar</i>	<i>Nr. file</i>	<i>Nr. file anexate</i>	<i>Observații</i>
1	Exemplar 1	Serviciul Patrimoniu	1		Arhivat
2	Exemplar 2	PFA Blănariu Mihail-Dumitru	1	5	e-mail



## HOTĂRÂREA NR.652

privind vânzarea, de către municipiul Craiova, a imobilului-teren care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Bdul.Oltenia, nr.45, bl.64A

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 22.12.2022;

Având în vedere referatul de aprobare nr.214430/2022, raportul nr.214433/2022 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.218019/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune vânzarea, de către municipiul Craiova, a imobilului-teren care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Bdul.Oltenia, nr.45, bl.64A și avizele nr.77/2022 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.77/2022 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.77/2022 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.108 lit.e, art.364 alin.1 și alin.2 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, și Legii nr.7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, 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 vânzarea, de către municipiul Craiova, a imobilului – teren, în suprafață de 44 mp., care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Bdul. Oltenia, nr. 45, bl. 64A, înscris în Cartea Funciară nr. 248696 Craiova, identificat conform planului de amplasament și delimitare și a planului de încadrare în zonă, prevăzute în anexele nr.1 și 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre, către CONRAD IMPEX SRL, titular al dreptului de preemțiune, proprietar al imobilului – construcție.
- 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 reprezinte municipiul Craiova în fața notarului public și la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj, 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 CONRAD IMPEX SRL, în calitate de cumpărător.

Art.5. La data transferului de proprietate a imobilului-teren identificat la art.1, încetează contractul de concesiune nr.281/01.03.2007 și, pe cale de consecință, își încetează efectele Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.77/2022.

Art.6. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și CONRAD IMPEX SRL vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotarari.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,

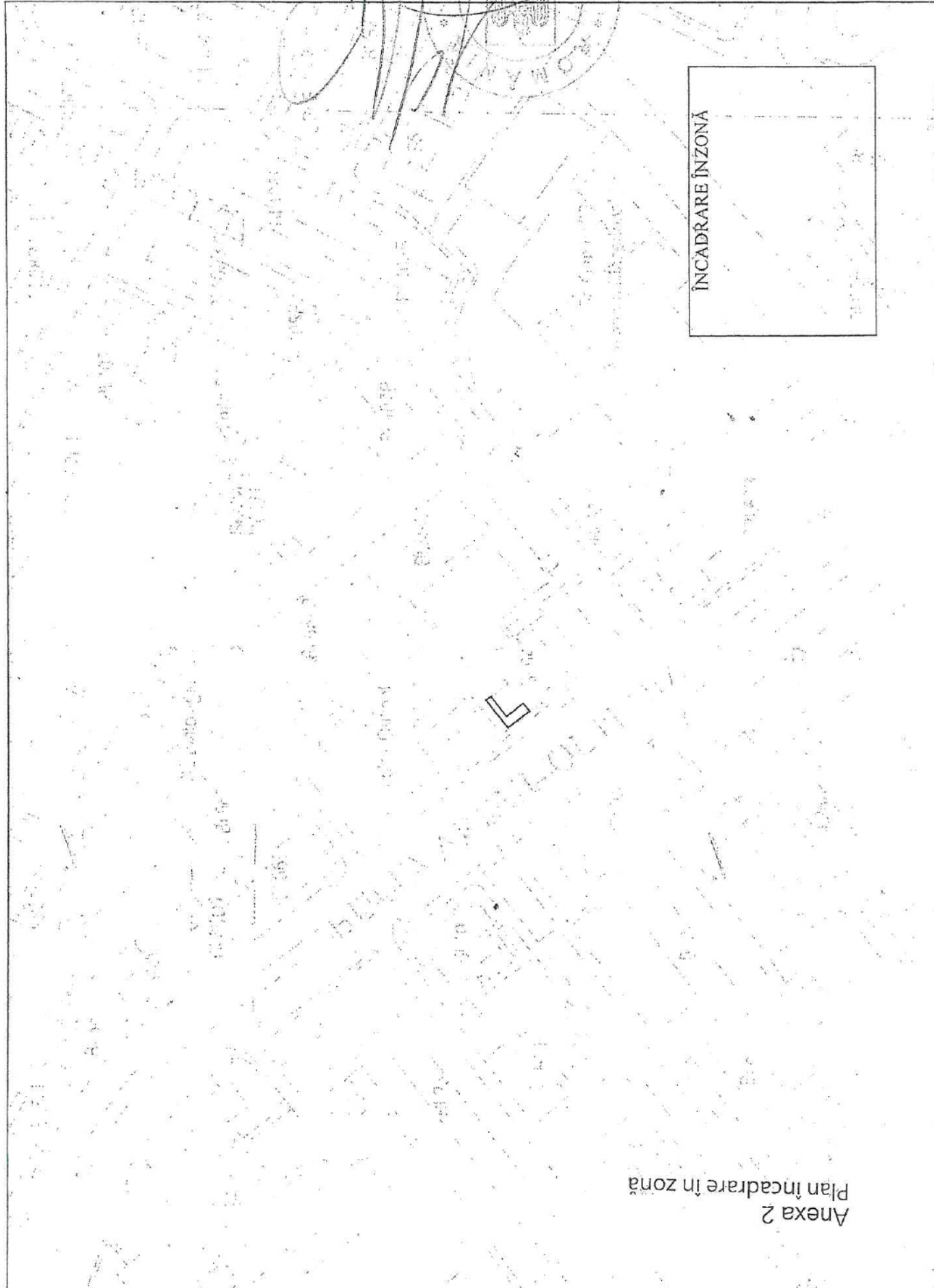
CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,  
LESCU



SECRETARIA DE TERENURI  
SI CONSTRUCII  
MUNICIPIUL DE BUCURESTI

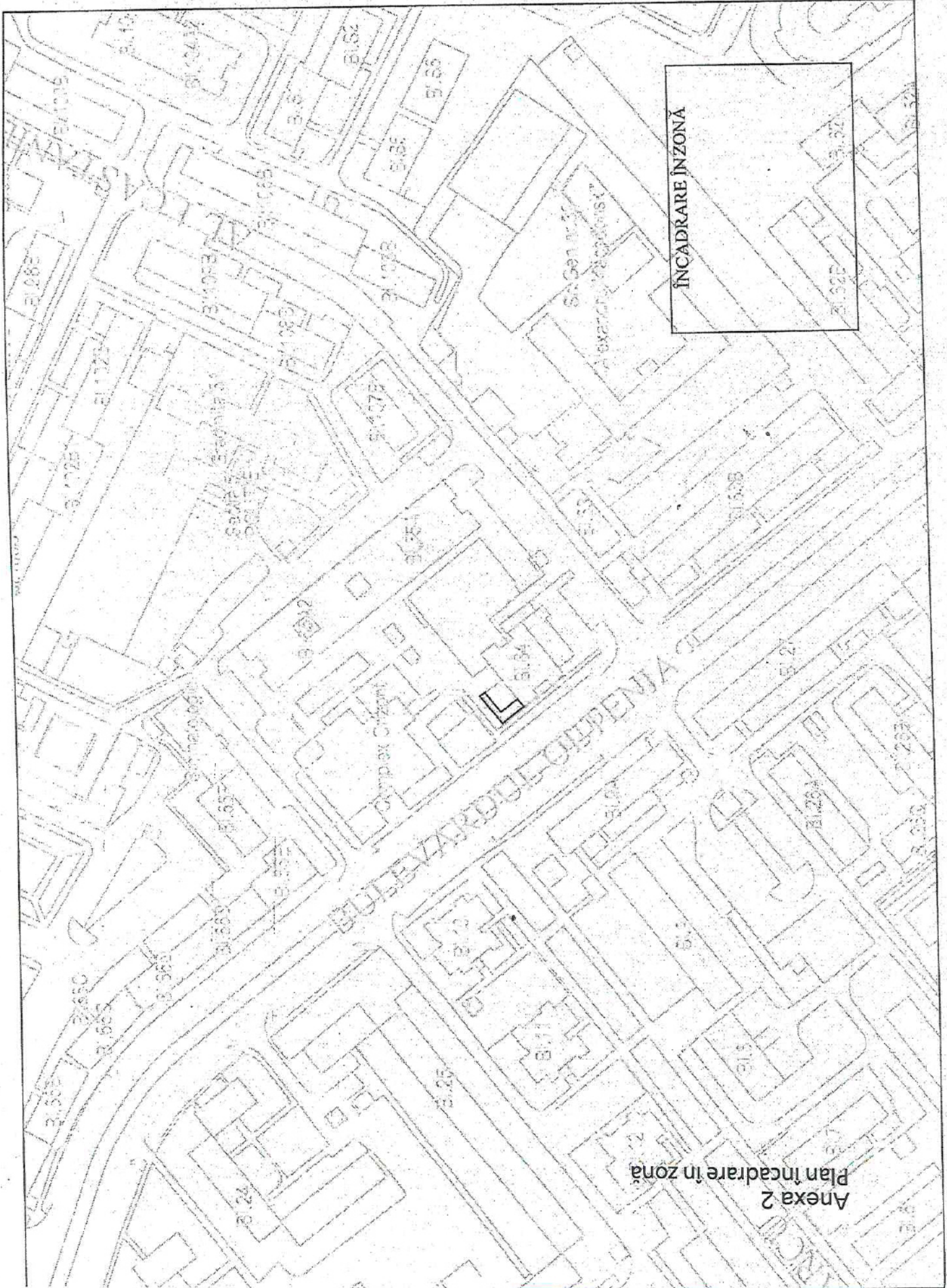


INCADRARE ÎN ZONĂ



Anexa 2  
Plan încadrare în zonă

Proiect de amenajare a teritoriului  
Municipiului Bucuresti nr. 652/2002



INCADRARE ÎN ZONĂ

Anexa 2  
Plan încadrare în zonă

**Referat de aprobare**

la Proiectul de hotărâre privind vânzarea, de către Municipiul Craiova, a imobilului - teren în suprafață de 44 mp, situat în Craiova, Bdul Oltenia, nr. 45, bl. 64A, înscris în Cartea Funciară nr. 248696 Craiova

Prin adresa nr. 202282/17.11.2022, Buzatu Radu în calitate de reprezentant al CONRAD IMPEX SRL, având CUI 4940174 și nr. de ordine la Oficiul Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul Dolj J16/2932/11.10.1993, aduce la cunostința Primăriei Municipiului Craiova că este interesat de cumpărarea imobilului - teren în suprafață de 44 mp, situat în Craiova, Bdul Oltenia, nr. 45, înscris în Cartea Funciară nr. 248696 Craiova, în vederea înscrierii în cartea funciară a imobilului-construcție aflat în proprietatea CONRAD IMPEX SRL.

Totodată precizăm că imobilul - teren în suprafață de 44 mp, situat în Craiova, Bdul Oltenia, nr. 45, înscris în Cartea Funciară nr. 248696 UAT Craiova, este concesionat de către CONRAD IMPEX SRL conform Contract de concesiune nr. 281/01.03.2007, prelungit prin Actul adițional nr. 1/17.06.2022.

Față de cele prezentate, în conformitate cu prevederile art. 108, lit. e), art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b) și alin. 14, art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 364 alin. (1) 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 vânzarea, de către Municipiul Craiova, a imobilului - teren în suprafață de 44 mp, situat în Craiova, Bdul Oltenia, nr. 45, bl. 64A, înscris în Cartea Funciară nr. 248696 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. 214433/07.12.2022

Avizat,  
Viceprimar  
Aurelia FILIP

## RAPORT

**privind vânzarea, de către Municipiul Craiova, a imobilului - teren în suprafață de 44 mp, situat în Craiova, Bdul Oltenia, nr. 45, bl. 64A, înscris în Cartea Funciară nr. 248696 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 vânzarea, de către Municipiul Craiova, a imobilului - teren în suprafață de 44 mp, situat în Craiova, Bdul Oltenia, nr. 45, bl. 64A, înscris în Cartea Funciară nr. 248696 Craiova”.

Precizăm că imobilul - teren în suprafață de 44 mp, situat în Mun. Craiova, Bdul Oltenia, nr. 45, bl. 64A, înscris în Cartea Funciară nr. 248696 Craiova, conform HCL Craiova 143/2021, Anexa 1, poz. 1, aparține domeniului privat al Municipiului Craiova și este concesionat de către CONRAD IMPEX SRL conform Contract de concesiune nr. 281/01.03.2007, prelungit prin Actul adițional nr. 1/17.06.2022.

CONRAD IMPEX SRL este proprietar al unei construcții pe imobilul - teren în suprafață de 44 mp, situat în Mun. Craiova, Bdul Oltenia, nr. 45, bl. 64A. CONRAD IMPEX SRL fiind constructor de bună-credință, beneficiază, potrivit art. art. 364 alin. (1) și alin (2) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

alin (1) „*Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz*” și

alin. (2) “*Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării*”, de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor, fapt dovedit prin Autorizația de construire nr. 477/17.04.2007, Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 74765/15.08.2007 și Certificatul de atestare a edificării/extinerii construcției nr. 152/08.05.2022, emise în conformitate cu prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare.

Terenul nu face obiectul cererilor de retrocedare conform Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare și legior Fondului funciar.

Prin adresa nr. 202282/17.11.2022, Buzatu Radu în calitate de reprezentant al CONRAD IMPEX SRL, având CUI 4940174 și nr. de ordine la Oficiul Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul Dolj J16/2932/11.10.1993, aduce la cunostința Primăriei Municipiului Craiova că este interesat de cumpărarea imobilului - teren în suprafață de 44 mp, situat în Craiova, Bdul Oltenia, nr. 45, înscris în Cartea Funciară nr. 248696 Craiova, în vederea înscrierii în cartea funciară a imobilului-construcție aflat în proprietatea CONRAD IMPEX SRL.

Prin adresa sus amintită reprezentantul CONRAD IMPEX SRL își exprima dreptul de preempțiune în conformitate cu prevederile art. 364 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019.

Având în vedere cele de mai sus și în conformitate cu Referatul de aprobare nr.

214430/07.12.2022 este oportună inițierea unui proiect de hotărâre privind vânzarea, de către Municipiul Craiova, a imobilului - teren în suprafață de 44 mp, situat în Craiova, Bdul Oltenia, nr. 45, bl. 64A, înscris în Cartea Funciară nr. 248696 Craiova.

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. 108, lit. e), art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b) și alin. 14, art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 364 alin. (1) și alin. (2) 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. Vânzarea, de către Municipiul Craiova, a imobilului - teren în suprafață de 44 mp, ce aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, conform HCL Craiova 143/2021, Anexa 1, poz. 1 situat în Craiova, Bdul Oltenia, nr. 45, bl. 64A, înscris în Cartea Funciară nr. 248696 Craiova, identificat conform planului de amplasament și delimitare – anexa 1 și planului de încadrare în zonă – anexa 2 care fac parte integrantă la prezentul raport, către titularul dreptului de preemțiune, proprietar al imobilului - construcție.**

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

**3. Împuternicirea Primarului Municipiului Craiova să reprezinte Municipiul Craiova în fața notarului public și la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj în vederea îndeplinirii condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.**

**4. La data transferului dreptului de proprietate a imobilului – teren, identificat la punctul 1 din prezentul raport, încetează Contractul de concesiune nr. 281/01.03.2007 și pe cale de consecință încetează efectele Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 77/2022.**

**5. Cheltuielile ocazionate pentru perfectarea actelor notariale și efectuarea procedurilor, de publicitate imobiliară prevăzute de lege vor fi suportate de către CONRAD IMPEX SRL, în calitate de cumpărător .**

Director executiv,  
Cristian Ionuț GÂLEA

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

*Data:*

*Semnătura:*

Șef Serviciu,  
Lucian Cosmin MITUCĂ

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

*Data:*

*Semnătura:*

Întocmit,

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

*Data:*

*Semnătura:*



**MUNICIPIUL CRAIOVA**  
**PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA**  
**Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ**  
**Nr. 218019/13.12.2022**

**RAPORT DE AVIZARE**

Având în vedere:

- Referatul nr.214430/2022
- Raportul nr.214433/2022 al Directiei Patrimoniu;
- În temeiul dispozițiilor art. 108, lit. e), art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b) și alin. 14, art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 364 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 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 supunerea spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova :

1. Vânzarea, de către Municipiul Craiova, a imobilului - teren în suprafață de 44 mp, ce aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, conform HCL Craiova 143/2021, Anexa 1, poz. 1 situat în Craiova, Bdul Oltenia, nr. 45, bl. 64A, înscris în Cartea Funciară nr. 248696 Craiova, identificat conform planului de amplasament și delimitare – anexa 1 și planului de încadrare în zonă – anexa 2 care fac parte integrantă la prezentul raport, către titularul dreptului de preemțiune, proprietar al imobilului - construcție.

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

3. Împuternicirea Primarului Municipiului Craiova să reprezinte Municipiul Craiova în fața notarului public și la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj în vederea îndeplinirii condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.

4. La data transferului dreptului de proprietate a imobilului – teren, identificat la punctul 1 din prezentul raport, încetează Contractul de concesiune nr. 281/01.03.2007 și pe cale de consecință încetează efectele Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 77/2022.

5. Cheltuielile ocazionate pentru perfectarea actelor notariale și efectuarea procedurilor, de publicitate imobiliară prevăzute de lege vor fi suportate de către CONRAD IMPEX SRL, în calitate de cumpărător .

**Director Ex**      **iv,**

**Ovidiu Misc**      **i**

Îmi asum responsabilitatea și legalitatea în solidar cu in

**Semnatura**

l realitatea  
orul inscrisului

**Intocmit,**

**Cons.jur.Nicoleta Bedelici**

Îmi asum responsabilitatea și legalitatea actului

**Semnatura**

↓ A. Apostol  
17-11-2022

↓ J. Duhoc  
18-11-2022

↓ A. Apostol  
17-11-2022

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Doamnă Primar,

17 2022  
17 2022  
17 2022  
17 2022

Subsemnatul BUZARU RADU, cu domiciliul în  
Str. \_\_\_\_\_, Ci. Seria \_\_\_\_\_, în  
calitate de asociat unic al SC CONRAD IMPEX SRL,  
identificată cu Cui 4940174, J16/2932/1993 vă rog  
a-mi aproba cumpărarea terenului concesionat de la  
Primăria Craiova în suprafață de 43,85 mp cu contractul  
de concesiune nr. 281/01.03.2007 și prelungit prin  
hotărârea nr. 77/28.02.2022 a CL Craiova, fiindu-mi  
necesar în vederea iutatălării spațiului comercial  
proprietate a SC CONRAD IMPEX SRL.

Precizez că SC CONRAD IMPEX SRL deține la  
adresa CRAIOVA, Bd. OLTEA, nr. 45, bl. 64A, sc.1, jud. Dolj  
teren în cotă exclusivă de 55 mp cu o construcție (p.c.m.)  
desfășurată de 55 mp extinsă cu autorizația de construcție  
nr. 477/17.04.2007, recepționată cu PV de recepție la  
terminarea lucrărilor nr. 7465/15.08.2007, având  
certificatul de atestare a edificiului/extinderii construcției  
nr. 152/08.05.2020.

În urma extinderii a rezultat un spațiu comercial  
la adresa de mai sus de 99 mp situat pe 2 terenuri  
învecinate: unul de 55 mp al SC CONRAD IMPEX SRL și  
unul de 43,85 mp al domeniului privat al mun. Craiova.  
În susținerea celor de mai sus anexez următoarele  
documente:

- HCL 282/27.07.2006

- contract concesiune nr. 281/01.03.2007

## FISA MIJLOC FIX

Cod: 14-2-2

Nr. inventar: <b>41001210</b> Fel,serie,nr.,data doc. provenienta: <b>HCLPR, 143.1/1 - din - 21.10.2021</b> Valoare de inventar: <b>10963,00</b> Valoare de intrare: <b>10963,00</b> Amortizare lunara: <b>0,00</b> Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice: <b>TEREN BD. OLTENIA NR.45, BL 64A</b>  Loc de folosinta: <b>Sediu -terenuri D.Priv.</b>  Accesorii: HCL 143/2021	Grupa: <b>410. TERENURI - DOM PRIVAT</b>
	Codul de clasificare: <b>4.1.0. TERENURI DOM PRIVAT</b>
	Data darii in folosinta: Luna: <b>Octombrie</b> - Anul: <b>2021</b>  Data amortizarii complete: Luna: <b>Octombrie</b> - Anul: <b>2071</b>
	Durata normala de functionare: <b>600</b> luni  Cota de amortizare: <b>0,0000</b> %

Nr. Crt	Documentul (Numarul, data)	Operatiunile care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Buc.	Debit	Credit
1	143.6/21.10.2021	Intrare in evidenta	1	10963,00	0,00
<b>Total rulaje</b>				<b>10963,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sold</b>				<b>10.963,00</b>	

CONTRACT DE CONCESIUNE  
Nr. 281 / 01.03.2007

**Cap.I PĂRȚILE CONTRACTANTE**

Între **Consiliul Local al Municipiului Craiova**, cu sediul în str. Alexandru Ioan Cuza nr. 7, reprezentat prin Primar, ec. ANTONIE SOLOMON, în calitate de concedent pe de o parte și

**SC,,CONRAD IMPEX”SRL** cu sediul social în Craiova str.Crișului,nr.2 posesoare a Certificatului de Înregistrare J16/2932/1993,emis de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Dolj,având cod unic de înregistrare 4940174 și atribut fiscal R.reprezentată prin administrator BUZATU RADU posesor al CI seria \_\_\_\_\_ domiciliat în Craiova,str. \_\_\_\_\_, în calitate de concesionar, pe de altă parte

În temeiul Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică și al Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.282/2006 prin care s-a aprobat concesionarea terenului situat în Craiova B-dul Oltenia,nr.45,bloc 64A, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

**Cap.II OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE**

**Art.1 - (1)** Obiectul contractului îl constituie concesionarea directă către SC,,CONRAD IMPEX”SRL a terenului în suprafață de 43,85 mp aparținând domeniului privat al municipiului Craiova situat în B-dul Oltenia,nr. 45,bl.64A pentru extinderea spațiului comercial aflat la parterul blocului 64A,în vederea realizării anexelor prevăzute de normele sanitare.

**(2)** Obiectivul concedentului îl constituie exploatarea eficace, în regim de continuitate, a terenului concesionat.

**(3)** În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) bunuri de retur – terenul, în suprafață de 43,85 mp. identificat conform art. 1(1) din contractul de concesiune. La încetarea contractului de concesiune, acesta revine de plin drept, gratuit și liber de orice sarcini concedentului.

b) bunuri proprii - bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata derulării contractului de concesiune. La încetarea contractului de concesiune acestea rămân în proprietatea concesionarului.

### Cap.III TERMENUL

**Art.2** - (1) Durata concesiunii este de 15 ani, începând cu data de 01.03.2007 până la 01.03.2022.

(2) Prezentul contract de concesiune poate fi prelungit prin simplu acord al părților, consemnat într-un act adițional, care va deveni anexă la prezentul contract.

### Cap.IV REDEVENȚA. GARANȚIA. TERMENUL DE PLATĂ

**Art.3** (1) Prețul unitar al terenului concesionat pentru anul 2007 este cel negociat între părți conform Procesului Verbal de negociere nr.11312/2007, respectiv 7,50 lei/mp/lună.

(2) Redevența anuală se va achita în 2 rate semestriale egale, cel mai târziu până în următoarele date:

- rata I până cel târziu la data de 30 martie a fiecărui an
- rata II până cel târziu la data de 30 septembrie a fiecărui an.

(3) Redevența semestrială în anul 2007 este de 1974 lei

(4) Redevența pentru terenul concesionat aferentă perioadei 01.03.2007 – 31.12.2007 este de 3290 lei și se va achita astfel:

- rata I = 1316 lei până la 30.03.2007
- rata II = 1974 lei până la 30.09.2007

(5) Pentru anii următori, începând cu 2008, prețul unitar al concesiunii va fi stabilit în funcție de indicele prețului de consum comunicat de Institutul Național de Statistică și de Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Craiova ce vor fi adoptate în acest sens.

(6) Pentru depășirea termenelor de plată a redevențelor semestriale, SC „CONRAD IMPEX” SRL, va plăti majorări de întârziere calculate conform actelor normative în vigoare la data plății.

(7) Garanția în sumă de 3290 lei constituită conform art.56(1) din Legea 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică este datorată de concesionar pentru primul an de activitate, și se poate folosi de concedent în condițiile art. 56(2) din aceeași lege pentru plata majorărilor de întârziere sau a sumelor datorate de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

### Cap.V PLATA REDEVENȚEI ȘI A GARANȚIEI

**Art.4** (1) Plata redevenței și a garanției se face în contul concedentului nr. RO23TREZ29121300205XXXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Craiova .

(2) Plata garanției prevăzute la art. 3 (7), se va efectua în termen de maxim 90 zile de la data perfectării contractului de concesiune, respectiv până cel mai târziu la 30.05.2007, în același cont în care se virează redevența.

## Cap.VI DREPTURILE PĂRȚILOR -DREPTURILE CONCESIONARULUI

**Art.5(1)** Concesionarul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul și răspunderea sa, terenul ce face obiectul prezentului contract de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul să solicite în condițiile legii, de la Primăria Craiova avizele și acordurile necesare executării și exploataării investiției, amplasată pe terenul concesionat.

## -DREPTURILE CONCEDENTULUI

**Art.6 (1)** Concedentul are dreptul să inspecteze terenul concesionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea obiectului concesiunii.

(4) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune din motive excepționale, legate de interesul național sau local.

## Cap.VII OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR - OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI

**Art.7 (1)** Concesionarul este obligat să asigure exploatarea terenului concesionat în regim de continuitate, pentru realizarea obiectului concesiunii.

(2) Concesionarul este obligat să exploateze, în mod direct, terenul concesionat și să păstreze destinația sa, așa cum este prevăzut în documentația tehnică și în Hotărârea Consiliului Local nr.282/2006.

(3) Concesionarului îi este interzisă subconcesionarea, totală sau parțială, a terenului ce face obiectul, unei alte societăți sau terțe persoane.

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevența la termenele prevăzute în contract, în quantumul comunicat de concedent și să transmită acestuia xerocopiile documentelor de plată.

(5) Concesionarul este obligat să comunice concedentului orice modificare privind datele sale de indentificare, precum și alte elemente care au apărut pe parcursul derulării contractului și au legătură cu acesta.

(6) Concesionarul este obligat să realizeze investițiile conform prevederilor certificatului de urbanism și a autorizației de construire, cu respectarea termenelor de execuție.

(7) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor privind siguranța în exploatare și protecția mediului.

(8) La încetarea contractului de concesiune, prin ajungere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate terenul, prevăzute la art.1 (1), în mod gratuit și libere de orice sarcini.

## - OBLIGAȚIILE CONCEDENTULUI

**Art.8. (1)** Concedentul se obligă să nu modifice, în mod unilateral, contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege.

(2) Concedentul va notifica concesionarului apariția oricăror împrejurări, de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului, care nu au putut fi prevăzute la data încheierii prezentului contract de concesiune.

## **Cap.VIII ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE**

**Art.9** Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

(1) La expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile legii;

(2) Înainte de expirarea perioadei, în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului;

(3) Înainte de expirarea perioadei, în cazul dispariției dintr-o cauză de forță majoră a bunului concesionat, sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

(4) Cedarea concesiunii, către terți, se face numai cu aprobarea concedentului, la solicitarea motivată a concesionarului.

(5) În situația în care se vor înregistra cereri de restituire a terenului, în baza oricăror legi de restituire, Consiliul Local va efectua toate demersurile necesare în vederea realizării subrogării persoanei îndreptățite în drepturile Consiliului Local, care va prelua în mod corespunzător toate drepturile și obligațiile rezultate din prezentul contract de concesiune.

**Art.10** (1) Concesiunea se retrage și contractul se reziliază în situația în care concesionarul nu a început execuția lucrărilor la obiectivul de investiție în termen de 1 (un) an de la data perfectării contractului de concesiune.

(2) În cazul retragerii (anulării) concesiunii, din motive imputabile concesionarului acesta nu are dreptul la restituirea redevenței achitate.

**Art.11** În caz de neplată a 2 rate semestriale, consecutive, de către concesionar, contractul se consideră desființat de drept, fără somație, punere în întârziere și cerere de chemare în judecată (pact comisoriu grad IV), Primăria Craiova dispunând în același timp dezafectarea terenului concesionat ocupat de investițiile realizate și aducerea acestuia în starea inițială, pe cheltuielile exclusivă a SC„CONRAD IMPEX” SRL, indiferent cine realizează operațiunea de dezafectare.

## **Cap.IX FORȚA MAJORĂ**

**Art.12** Nici una dintre părțile semnatare ale prezentului contract de concesiune nu va fi răspunzătoare pentru neexecutarea în termen și /sau în mod corespunzător, total sau parțial a oricărei dintre obligațiile ce-i revin, în baza prezentului contract, dacă neexecutarea obligațiilor respective a fost cauzată de un eveniment imprevizibil la data încheierii contractului, ale cărei consecințe sunt de neînlăturat de către partea ce-l invocă (război, calamități naturale).

**Art.13** Partea care invocă forța majoră va notifica celeilalte părți, atât apariția, cât și încetarea evenimentului, în termen de maxim 30 zile. Lipsa

notificării evenimentului decade partea care invocă forța majoră din dreptul de a fi exonerată de răspundere.

### Cap.X. LITIGII

**Art.14** Litigiile apărute între Consiliul Local al Municipiului Craiova și SC,,CONRAD IMPEX”SRL, în legătură cu derularea prezentului contract de concesiune, se vor rezolva pe cale amiabilă.

**Art.15** În cazul în care litigiile nu vor putea fi rezolvate pe cale amiabilă, acestea sunt de competența instanțelor judecătorești din localitatea în care se află sediul concedentului.

### Cap.XI DISPOZIȚII FINALE

**Art.16** Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte din contract.

Următoarele documente fac parte integrantă din prezentul contract de concesiune:

- Hotărârea Consiliului Local nr.282/2006 ;
- Procesul Verbal de negociere nr.11312 /2007.

CONCEDENT

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
CRAIOVA

I  
ec. An



Director Executiv,  
ec. Nicolae Pascu

~~SECRETAR,~~  
Nicoleta Miulescu

CONCESIONAR

SC,,CONRAD IMPEX”SRL  
CRAIOVA

Buzatu Radu



Vizat pentru legalitate  
Direcția Contencios Juridic



**ACT ADIȚIONAL Nr. 1/2022**  
**la contractul de concesiune nr. 281/2007**

Între,  
**MUNICIPIUL CRAIOVA**, cu sediul în str. Târgului, nr.26, CUI 4417214, reprezentat prin  
Primar, în calitate de concedent, *pe de o parte și*  
**CONRAD IMPEX S.R.L.**, cu sediul social în Craiova, bld. Oltenia, Spațiu Comercial, nr.45, bl.  
64A, sc.1, jud. Dolj, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Dolj sub nr.  
J16/2932/1993, CUI 4940174, reprezentată prin administrator Buzatu Radu, cu domiciliul în Craiova, str.  
jud. Dolj, CNP , în calitate de concesionar, *pe de altă*  
*parte*

În conformitate cu art. 129 alin 2 lit.c coroborat cu alin.6 lit.b, art.139 alin. 1 și alin.3 lit. g, art.362  
alin.1 și alin.3 coroborat cu art. 306 alin.3 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind  
Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, în baza Hotărârilor Consiliului Local al  
Municipiului Craiova nr. 77/2022, nr. 281/2022 și a procesului-verbal de negociere nr. 109888/15.06.2022,  
s-a încheiat prezentul act adițional

**Art.1** Se modifică art. 2 alin. 1 din contract, în sensul prelungirii duratei contractului de  
concesiune nr. 281/2007 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și CONRAD IMPEX  
S.R.L., având ca obiect terenul aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în suprafață de  
43,85 mp, situat în bld. Oltenia, nr.45, bl. 64A, pe o perioadă de 3 ani, respectiv până la 01.03.2025.

**Art. 2** Se modifică art. 3 alin. 1 și alin. 5 din contract și vor avea următorul conținut:  
„ Art. 3 (1) Prețul unitar – redevența terenului, începând cu data prelungirii contractului de  
concesiune, este în sumă de 17,92 lei/mp/lună, conform procesului verbal de renegociere nr.  
109888/15.06.2022.”

”Art.3 (5) Pentru anii următori, începând cu 2023, redevența renegociată conform procesului  
verbal de renegociere nr. 109888/15.06.2022 se va actualiza anual, prin aplicarea indicelui prețurilor de  
consum, comunicat de Institutul Național de Statistică, la prețul din anul precedent.”

**Art.3** Celelalte articole ale contractului de concesiune nr. 281/2007 rămân neschimbate.

**Art.4** Prezentul act adițional s-a încheiat în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte  
contractantă.

**CONCEDENT,**  
**MUNICIPIUL CRAIOVA**  
**PRIMAR,**  
**Lia-Olguța VASILESCU**

**CONCESIONAR,**  
**CONRAD IMPEX S.R.L.**  
**Buzatu Radu**

Direcția Patrimoniu,     lu,  
Director Extern,       iv,  
Ionuț-Cristian         ea

Vizat,  
Control Financiar-Preventiv,  
Direcția Econ. -Financiară  
exp. Simona Narcisa Gheorghe

Șef Serviciu,  
Victor Costache

Vizat pentru legalitate,  
Direcția Juridică,  
cons. jur. Olga Georgescu

Întocmit,  
insp. Mihaela Stroe

MUNICIPIUL CRAIOVA  
VIZAT  
Nr. 6518/17.06.2022  
pt. control financiar preventiv propriu



**ANCP**  
AGENȚIA NAȚIONALĂ  
DE CADASTRU ȘI  
PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 248696 Craiova

Nr. cerere	261415
Ziua	29
Luna	10
Anul	2021
Cod verificare 100109148865	



TEREN Intravilan

### A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Craiova, Bdul Oltenia, Nr. 45, Bl. 64A, Jud. Dolj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	248696	44	Teren împrejmuit; Teren intravilan împrejmuit cu limita constructie

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>261415 / 29/10/2021</b> Act Administrativ nr. HCL 143, din 22/04/2021 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. CRAIOVA; Act Administrativ nr. ADEVERINTA 86545, din 14/06/2021 emis de PRIMARIA MUN. CRAIOVA; Act Administrativ nr. REFERAT 187271, din 20/10/2021 emis de MINISTERUL AFACERILOR INTERNE INSTITUTIA PREFECTULUI JUDETUL DJLJ;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CRAIOVA, CIF:4417214, DOMENIUL PRIVAT	A1

### C. Partea III. SARCINI .

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

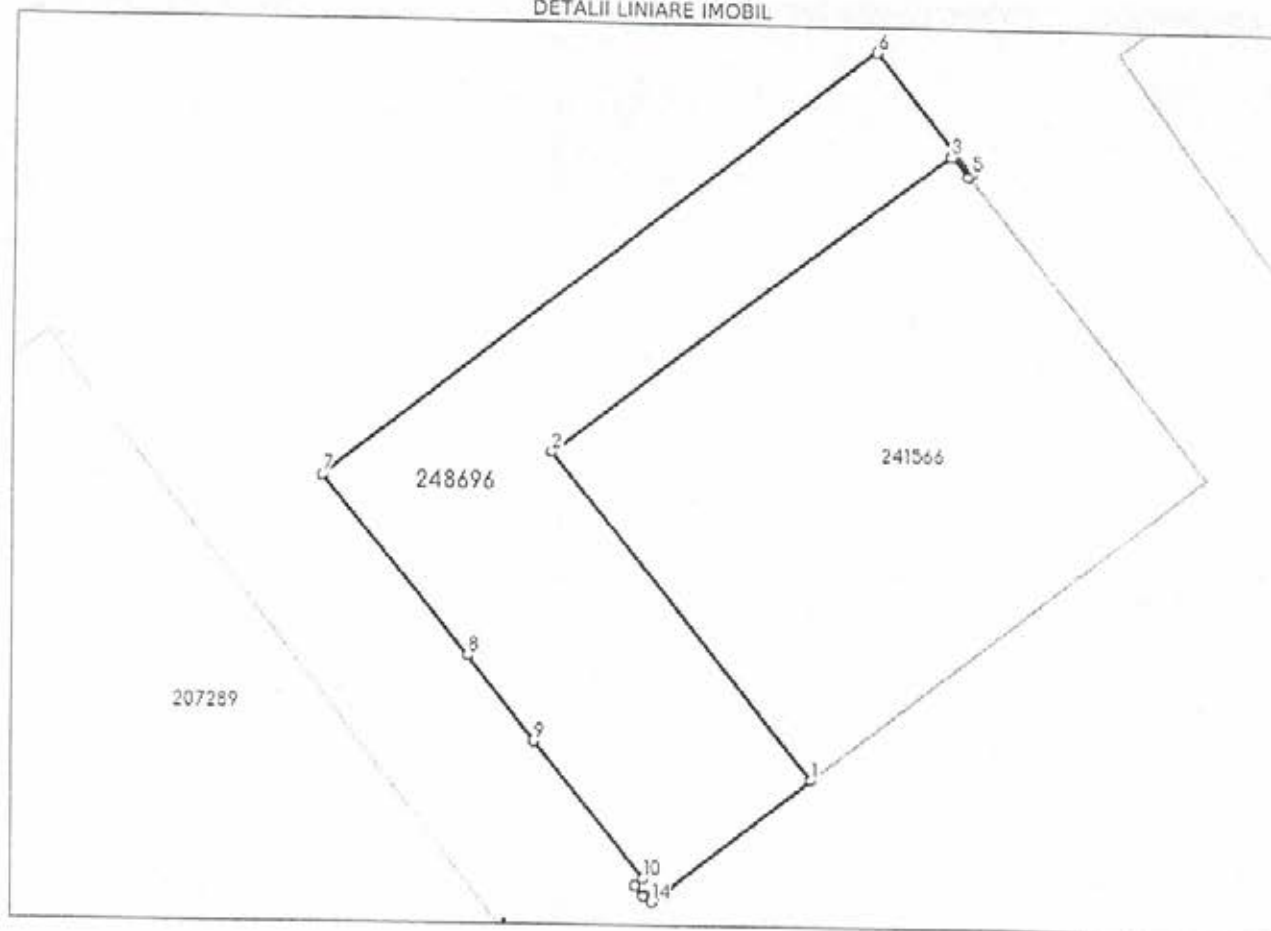
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
248696	44	Teren intravilan împrejmuit cu limita construcție

\* 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 construcții	DA	44	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.79
2	3	8.09
3	4	0.426
4	5	0.08
5	6	2.47
6	7	11.32

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m)
7	8	3.744
8	9	1.756
9	10	2.86
10	11	0.18
11	12	0.22
12	13	0.05
13	14	0.164
14	1	3.28

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

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

23-11-2021

Data eliberării,

\_\_/\_\_/\_\_

Asistent Registrator,

NELA MILITARU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Nela Militaru

Digitally signed by Nela  
Militaru  
Date: 2021.11.23 15:36:29  
+02'00'

# AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 477 din 17.04.2007

Urmare cererii adresate de (1): Consiliul Local al Municipiului Craiova pentru  
SC CONRAD IMPEX SRL prin Buzatu Radu  
cu domiciliul (2) / sediul in judetul Dolj municipiul/orașul/comuna Craiova  
satul sectorul cod poștal 1100

Str. CRISULUI

nr. 2 bl. sc et. ap.

telefon/fax

e-mail

inregistrata la nr. 23677 din 23.03.2007

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

## AUTORIZEAZĂ:

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE pentru

(3) extindere spatiu comercial : realizare anexe conform normelor sanitare conform HCL 282/2006 (Sc=Sd=43,85mp, Su=36,40mp, sistem constructiv:panouri izopan si tamplarie PVC cu geam termopan)  
CONDITII: Autorizatie de Construire valabila pe durata contractului de concesiune nr. 281/01.03.2007.

Se va respecta aliniamentul din PUD dat de frontul de sud al complexului comercial existent.  
Aprovizionarea spatiului comercial nu va afecta circulatia rutiera si pietonala din zona.

Se transmite trimestrial stadiul executarii lucrarilor autorizate, utilizand formularul anexat.

Pe imobilul - teren si/sau constructii - situat in judetul Dolj

municipiul/orașul/comuna Craiova satul sectorul cod poștal 1100  
Bd. OLTENIA nr. 45 bl. 64A sc 1 et. ap.

Cartea funciara (4) / Fișa bunului imobil sau nr. cadastral

In valoare (5) de 30.000,00 lei

In baza proiectului pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire (PAC) (6) 1/43/2007

elaborat de SC ANDPROIECT SRL-Arh. I.V. Mihalcea OAR 1001

municipiul/orașul/comuna Craiova sectorul/satul cu sediul in judetul Dolj  
nr. bl. sc et. ap. cod postal 1100

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR SE FAC URMATOARELE PRECIZARI:

A. DOCUMENTATIA TEHNICA PAC / PAD - VIZATA SPRE NESCHIMBARE - IMPREUNA CU AVIZELE SI ACORDURILE OBTINUTE, FAC PARTE INTEGRANTA DIN PREZENTA AUTORIZATIE.

Nerespectarea intocmai a documentatiei - vizata spre neschimbare (inclusiv a avizelor si acordurilor obtinute) - constituie contravenție - in temeiul prevederilor Legii nr.50/1991, cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

B. TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZATIEI este de 12 luni de la data emiterii, interval de timp in care trebuie incepute lucrarile de executie autorizate.

C. DURATA DE EXECUTIE A LUCRARILOR este de 12 luni calculata de la data inceperii efective a lucrarilor (anuntata in prealabil), situatie in care perioada de valabilitate a autorizatiei se extinde pe intreaga durata de executie a lucrarilor autorizate.

D. TITULARUL AUTORIZATIEI ESTE OBLIGAT:

1. Sa anunte data inceperii lucrarilor autorizate, prin trimiterea instiintarii conform formularului anexat autorizatiei (vezi Anexa 3 la Normele metodologice) la autoritatea administratiei publice locale emitente a autorizatiei.
2. Sa anunte data inceperii lucrarilor autorizate, prin trimiterea instiintarii conform formularului anexat autorizatiei (vezi Anexa 4 la Normele metodologice) la Inspectoratul de Stat in Constructii, impreuna cu dovada achitarii cotei legale de 0,1% din valoarea lucrarilor autorizate.
3. Sa pastreze pe santier - in perfecta stare - autorizatia de construire si documentatia vizata spre neschimbare, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toata durata executarii lucrarilor.
4. In cazul in care, pe parcursul executarii lucrarilor, se descopera vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadrame de goluri, fundatii, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), sa sisteze executarea lucrarilor, sa ia masuri de paza si de protectie si sa anunte imediat emitentul autorizatiei, precum si Directia judeteana pentru cultura, culte si patrimoniu cultural national.
5. Sa respecte conditiile impuse de utilizarea si protejarea domeniului public, precum si de protectie a mediului, potrivit normelor generale si locale
6. Sa transporte la materialele care nu se pot recupera sau valorifica, ramase in urma executarii lucrarilor de constructii.
7. Sa desfiinteze constructiile provizorii de santier in termen de ----- zile de la terminarea efectiva a lucrarilor.
8. La inceperea executiei lucrarilor, sa monteze la loc vizibil Panoul de identificare a investitiei.
9. La finalizarea executiei lucrarilor, sa monteze "Placuta de identificare a investitiei".
10. In situatia nefinalizarii lucrarilor in termenul prevazut de autorizatie, sa solicite prelungirea valabilitatii acesteia, cu cel putin 15 zile inaintea termenului de expirare a valabilitatii autorizatiei de construire / desfiintare (inclusiv durata de executie a lucrarilor).
11. Sa regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum si celelalte obligatii de plata ce-i revin, potrivit legii, ca urmare a realizarii investitiei.
12. Toate constructiile proprietate particulara se declara, in vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau, la unitatile subordonate acestora, dupa terminarea lor completa si nu mai tarziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizatiei de construire / desfiintare (inclusiv durata de executie a lucrarilor).

PRIMAR  
ec. Antone Solomon

SECRETAR  
Nicoleta Miulescu

ARHITECT ȘEF  
Arh. Mihaela Al-Bashtawi

Taxa de autorizare în valoare de 317,00 lei a fost achitată conform

chitanței nr. 2646/15 din 30.03.04. 1004-

Prezenta autorizatie a fost transmisă solicitantului direct/prin poștă la data de 30.04.2004 însoțită de 1 ( ) exemplar(e) din documentatia tehnica, impreuna cu avizele si acordurile obtinute, vizate spre neschimbare.

\*) Se va semna de arhitectul sef sau de persoana cu responsabilitate in domeniul amenajarii teritoriului si urbanismului, dupa caz,

INVESTITOR

Anexa nr. 1

Consiliul Local al Municipiului Craiova  
pentru se construie impreună cu Biroul Român

PROCES VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR

Nr. 44765 din 15.08.2007

Privind lucrarea de constructie a spatii comerciale în complexul "Craiova"  
care are o suprafață de 3100,41 mp  
executata în cadrul contractului nr. Regit din ..... încheiat între .....

pentru lucrarile de .....

1. Lucrarile au fost executate în baza autorizatiei nr. 477, eliberata de Primaria Municipiului Craiova la 17.07.2007, cu valabilitate până la 17.07.2008
2. Comisia de receptie si-a desfasurat activitatea în intervalul ..... fiind formata din:

.....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....

3. Au mai participat la receptie : .....

.....

.....

4. Constatările comisiei de receptie :  
 ..... executate ca forma prezentului  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....

4.1. Din documentatia scrisa si desenata necesara a fi prezentata au lipsit sau sunt lipsa piesele cuprinse în lista anexa nr.1.

4.2. Cantitatile de lucrari cuprinse in lista anexa nr.2 nu au fost executate :

4.3. Lucrarile cuprinse in lista anexa nr.3 nu respecta prevederile proiectului

4.4. Valoarea declarata a investitiei este : 29.336 .....

5. Comisia de receptie in urma constatarilor facute propune: .....  
Accepta      accepta

6. Comisia de receptie motiveaza propunerea facuta prin: .....  
lucrul finalizat executat integral

7. Comisia de receptie recomanda urmatoarele: .....  
Urmarea si executia

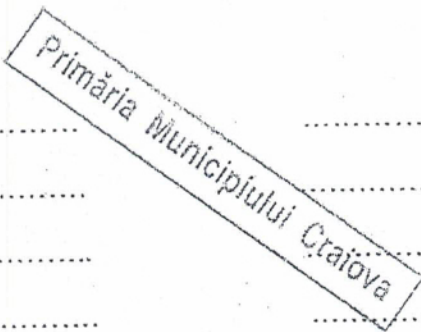
8. Prezenta proces - verbal, continand 1 ..... file si ..... anexe numerotate,  
cu un total de 1 ..... file, a fost incheiat astazi .....  
la ..... ora .....  
in ..... exemplare.

Comisia de receptie

Presedinte : .....

Membri: .....

Specialisti:







MUNICIPIUL CRAIOVA  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA  
 Str. A.I. Cuza, Nr. 7  
 Craiova, 200585  
 Tel.: 40251/416235  
 Fax: 40251/411561  
 consiliulocal@primariacraiova.ro  
 www.primariacraiova.ro



DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI  
 SERVICIUL AUTORIZAȚII ÎN CONSTRUCȚII, OBTINERE AVIZE, TAXE  
 Nr. 58590 / 08.05.2020

CERTIFICAT  
 DE ATESTARE A EDIFICĂRII / EXTINDERII CONSTRUCȚIEI

Nr. 152 / 08.05.2020

Urmare a cererii dvs. înregistrată cu nr. 58590 din 09.04.2020 de către  
 SC CONRAD IMPEX SRL, confirmăm că pe  
 terenul situat în Municipiul Craiova, Bulevardul OLTENIA nr.  
 45, bl. 64A,  
 sc. 1, înscris în cartea funciară nr. 241566, a localității Craiova, cu nr.  
 cadastral/topografic 20264, există o construcție proprietatea SC CONRAD IMPEX SRL edificată  
 în anul 2007,  
 Edificarea / extinderea construcției s-a realizat conform autorizației de construire nr.  
 477/17.04.2007, există încheiat proces verbal de  
 recepție la terminarea lucrărilor nr. 74765/15.08.2007.

Construcția/extinderea are următoarea descriere:

destinația  
**SPATIU COMERCIAL**  
 număr unități individuale 1  
 număr locuri de parcare 1  
 regim de înălțime PARTER  
 suprafața construită la sol 43,85 mp  
 suprafața construită desfășurată 43,85 mp  
 observații

Prezentul certificat s-a eliberat pentru înscrierea construcției în cartea funciară, în condițiile art.37 alin.(1) din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996, republicată.

PRIMAR  
 Mihail Genoiu

ARHITECT ȘEF,  
 Gabriela Miereanu

ȘEF SERVICIU,  
 Mariana Liliana Fugaru

ÎNTOCMIT,  
 Victorina Stoian

Achitat taxa de 10 lei, cu chitanța nr. 013005 din data de 08.05.2020  
 Achitat taxa de urgenta de lei, cu chitanța nr. din data de

ROMÂNIA

JUDEȚUL DOLJ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

PRIMAR

NR. \_\_\_\_\_ DIN \_\_\_\_\_

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr 3637 din 07.12.2006

Urmare a cererii adresate de (1) S.C. CONRAD IMPEX S.R.L. reprezentata prin Buzatu Radu

cu domiciliul (2) / sediul in județul Dolj municipiul/orașul/comuna Craiova

satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_ cod poștal 1100

Str. CRISULUI nr. 2 bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_

telefon/fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_ inregistrata la nr. 87685 din 29.11.2006

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrurilor de construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare, se

### CERTIFICĂ:

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Dolj municipiul/orașul/comuna Craiova

satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_ cod poștal 1100

Bd. OLTENIA nr. 45 bl. 64A sc. 1 et. p ap. \_\_\_\_\_

sau identificat prin (3) plan de situatie scara 1:500

In temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism PUZ CN 1, HCL

faza \_\_\_\_\_ aprobata cu hotararea Consiliului local 37/1998, 282/2000

#### 1. REGIMUL JURIDIC

Teren intravilan apartinand domeniului privat al municipiului Craiova

#### 2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului - curti constructii

Destinatia dupa PUG - zona aferenta spatiilor comerciale

Suprafata terenului - 43,85 mp

(1) Numele si prenumele solicitantului

(2) Adresa solicitantului

(3) Date de identificare a imobilului

### 3. REGIMUL TEHNIC

Conform PUZ CN 1 aprobat cu HCL 37/1998 amplasamentul este situat in zona aferenta spatiilor comerciale.  
Prin HCL 282/2006 s-a aprobat Planul urbanistic de detaliu privind extinderea spatiului comercial, in vederea realizarii anexelor prevazute de normele sanitare, in municipiul Craiova, B-dul Oltenia, nr.45, bl.64 A.

Se poate construi in urmatoarele conditii:

- P.O.T. propus = 100%, C.U.T. propus = 1;

-regim de inaltime propus: parter;

-se va respecta aliniamentul propus prin PUD, dat de frontul de sud al complexului comercial situat la parterul blocului 64A;

- aprovizionarea spatiului comercial nu va afecta circulatia rutiera si pietonala din zona;

La faza de autorizatie prezentati :

Titlu de proprietate pe teren (contract de concesiune).

Certificat de nomenclatura stradala.

Referatele de verificare a proiectului la exigentele stabilite de proiectant.

Contract transport depozitat moloz in rampa cu operatorul de salubritate.

Referat de expertiza pentru protejarea cladirilor adiacente. 400

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

**concesionare teren privind extindere spatiu comercial realizare anexe conform normelor sanitare conform HCL 282/2006**

### 4. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE VA FI INSOTITA DE URMATOARELE DOCUMENTE:

a) Titlul asupra imobilului (copie legalizata)

b) Proiectul de autorizare a executarii lucrarilor de constructii

PAC  PAD  POE

c) Fisele tehnice necesare emiterii Acordului U

c.1. Avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura:

alimentare cu apa - R.A.A.C. •

canalizare - R.A.A.C.

alimentare cu energie electrica- SC Electrica SA •

alimentare cu energie termica - RA Termoficare

gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud •

telefonizare - Romtelecom •

salubritate - Serviciul Salubritate •

transport urban - RA Transport Craiova

Altele

STGN Medias

TERMOELECTRICA

SNGN Romgaz Ploiesti

S.E. CRAIOVA 2 •

TRANSELECTRICA

S.C. CONPET

S.C. LUXTEN S.A. •

S.N.P. PETROM

c.2. Avize si acorduri privind:

prevenirea si stingerea incendiilor

apararea civila

protectie mediului

sanatatea populatiei •

(4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizarii solicitantului, formulata in ce

d) Avizele / acordurile si alte documente ce se asigura de catre solicitant

d.1. Avizele / acordurile specifice ale administratiei publice centrale si /sau ale serviciilor descentralizate ale acestora

Inspectoratul in Constructii

d.2. Alte avize / acorduri

d.3. Studii de specialitate

Studiu geo-tehnic

3.0

e) Documentele de plata ale urmatoarelor taxe

dovada de luare in evidenta O.A.R.

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE  
AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE  
SI NU CONFERA DREPTUL DE A EXECUTA LUCRARI DE CONSTRUCTII**

Termenul certitatii este 12 luni de la data emiterii.

Sec. Ant

Nic



**ARHITECT ȘEF**  
**Arh. Mihaela Al-Bashtawi**

Plata taxei de 19,00 lei conform chitanței nr. 8421689 din 22.12.2006

Termenul certificatului de urbanism a fost transmis solicitantului S.C. CONRAD IMPEX S.R.L. reprezentată prin

construcția situată la adresa **OLTENIA** Nr. **45** Bl. **64A** Sc. **1**

emisa / prin poșta la data de 22.12.2006

Se va semnifica de arhitectul șef sau de persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, după caz.

Intocmit:

Barcan Violeta FP-39-04ver01 pag. 3

## HOTĂRÂREA NR.652

privind vânzarea, de către municipiul Craiova, a imobilului-teren care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Bdul.Oltenia, nr.45, bl.64A

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 22.12.2022;

Având în vedere referatul de aprobare nr.214430/2022, raportul nr.214433/2022 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.218019/2022 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune vânzarea, de către municipiul Craiova, a imobilului-teren care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Bdul.Oltenia, nr.45, bl.64A și avizele nr.77/2022 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.77/2022 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.77/2022 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.108 lit.e, art.364 alin.1 și alin.2 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, și Legii nr.7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, 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 vânzarea, de către municipiul Craiova, a imobilului – teren, în suprafață de 44 mp., care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Bdul. Oltenia, nr. 45, bl. 64A, înscris în Cartea Funciară nr. 248696 Craiova, identificat conform planului de amplasament și delimitare și a planului de încadrare în zonă, prevăzute în anexele nr.1 și 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre, către CONRAD IMPEX SRL, titular al dreptului de preemțiune, proprietar al imobilului – construcție.
- 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 reprezinte municipiul Craiova în fața notarului public și la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj, 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 CONRAD IMPEX SRL, în calitate de cumpărător.

Art.5. La data transferului de proprietate a imobilului-teren identificat la art.1, încetează contractul de concesiune nr.281/01.03.2007 și, pe cale de consecință, își încetează efectele Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.77/2022.

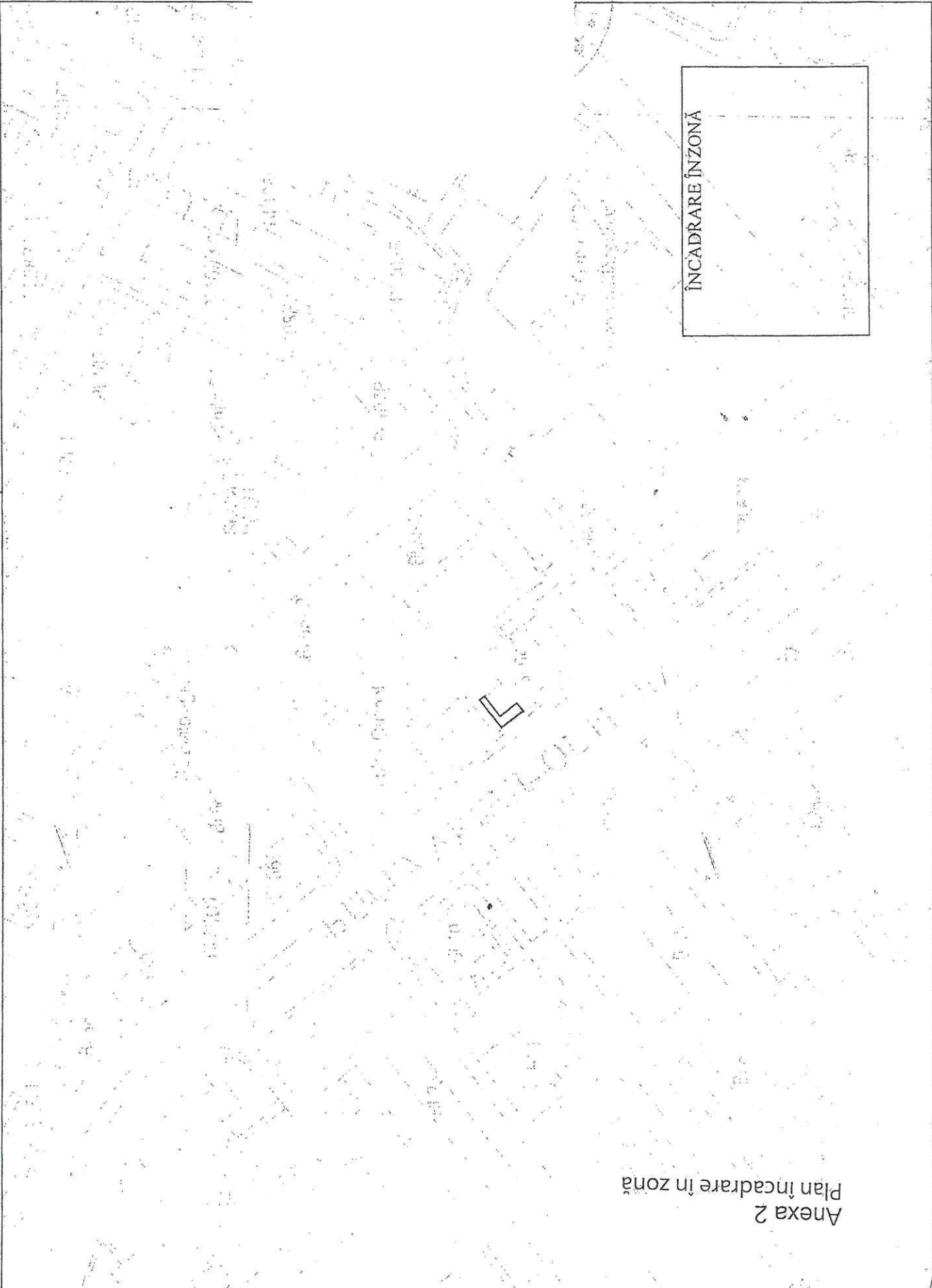
Art.6. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și CONRAD IMPEX SRL vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotarari.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ,  
SERIAL,  
MAREȘCU



177  
BUCUREȘTI  
C. 9  
100  
BUCUREȘTI

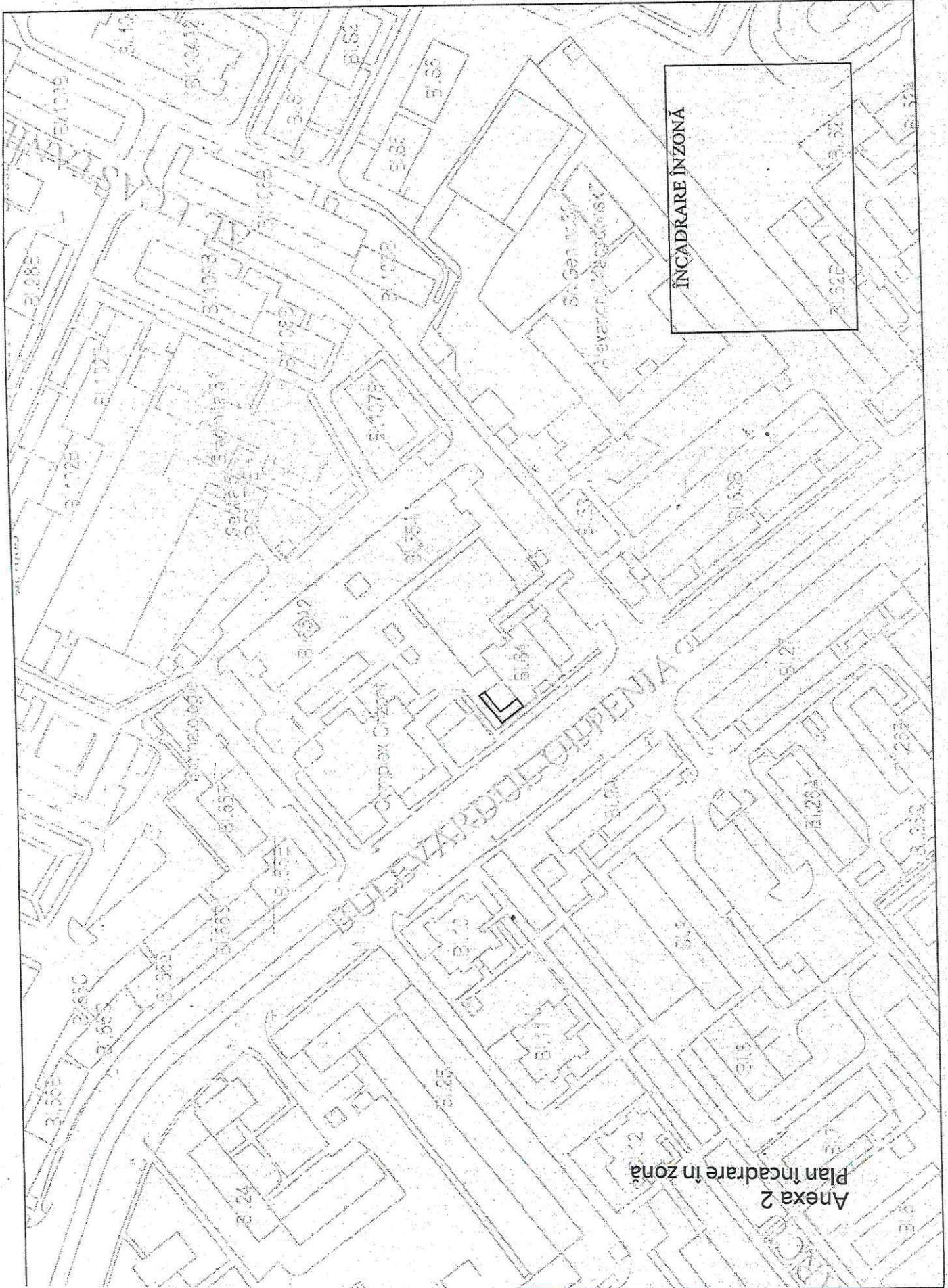


INCADRARE ÎN ZONĂ

Anexa 2  
Plan încadrare în zonă

Proiect de amenajare a teritoriului urban  
Municipiul Cernovăț nr. 652/2002





INCADRARE IN ZONA

Anexa 2  
Plan încadrare în zonă