

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

**HOTĂRÂREA NR. 20**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în şedinţa ordinară din data de 28.01.2010;

Având în vedere raportul nr. 3514/2010 întocmit de Direcţia Patrimoniu prin care se propune aprobarea însuşirii raportului de evaluare a terenului situat în municipiul Craiova, str.Henri Coandă, nr.52A şi rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.5, 7, 8, 9, 10/2010;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.470/2009 referitoare la achiziţionarea terenului situat în municipiul Craiova, str.Henri Coandă, nr.52A;

În temeiul art. 36 alin.2 lit. c coroborat cu alin. 5 lit. b, art. 45, alin. 3, art.123 şi art.61 alin.2 din Legea nr.215/2001, republicată, privind administraţia publică locală;

**HOTĂRĂŞTE:**

**Art.1.** Se aprobă însuşirea raportului de evaluare a terenului în suprafaţă de 310 mp din acte şi 317 mp din măsurători, situat în municipiul Craiova, str.Henri Coandă, nr.52A, cu număr cadastral 15517, înscris în cartea funciară nr.30010 Craiova, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administraţie Publică Locală, Direcţia Patrimoniu şi Direcţia Economico-Financiară vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,**

**Virgil BOBOC**

**CONTRASEMNEAZĂ,**

**SECRETAR,**

**Nicoleta MIULESCU**



**S.C. – ING PROEV- S.R.L. CRAIOVA**

Str. Ion Mincu, nr. 22 - Craiova,  
jud. Dolj, România.

tel: 0251/ 542065; 0251/ 412636; 0722/541144

**TEREN INTRAVILAN 317 mp,  
Str. Henri Coanda, nr. 52A, CRAIOVA**

**Faza:**

**RAPORT DE EVALUARE**

**Beneficiar:**

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA**

**Ex. nr.**

**Data: decembrie 2009**

## **CUPRINS**

### **1. Sumar executiv**

- 1.1 Identificarea proprietatii
- 1.2 Data evaluarii
- 1.3 Localizare
- 1.4 Rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare
- 1.5 Valoarea finala estimata

### **2. Premisele evaluarii**

- 2.1 Scopul raportului, data inspectiei si a evaluarii
- 2.2 Identificarea proprietatii si a drepturilor de proprietate asupra acesteia
- 2.3 Ipoteze preliminare si conditi limitative
- 2.4 Identificarea si declaratia evaluatorului

### **3. Analiza si descrierea proprietatii**

- 3.1 Identificarea proprietatii
- 3.2 Descrierea proprietatii

### **4. Cea mai buna utilizare a terenului**

### **5. Evaluarea proprietatii imobiliare**

- 5.1 Analiza pietei imobiliare
- 5.2 Metode de evaluare
  - 5.2.1. Abordarea prin comparatii (metoda comparatiei directe)
  - 5.2.2. Abordarea prin metoda reziduala
- 5.4 Analiza rezultatelor si concluzii

### **Anexe**

Documentar foto

## 1. SUMAR EXECUTIV

### 1.1 IDENTIFICAREA PROPRIETATII

Proprietatea de evaluat este un teren apartinand doamnei Nistor Mariana si domnului Nistor Sabinel, situat in Craiova, str Henri Coanda, nr. 52A, in suprafata totala de **317mp (din masuratori)**.

Dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare de evaluat este detinut integral de Nistor Mariana si Nistor Sabinel.

### 1.2 DATA EVALUARII

Data evaluarii este 11.12.2009.

Cursul BNR din data evaluarii este: **2,8774 lei/\$ si 4,2477 lei/euro**.

Valorile estimate sunt valabile la aceasta data, iar informatiile utilizate sunt la nivelul lunii septembrie-decembrie 2009.

### 1.3 LOCALIZARE

Imobilul de evaluat este situat in Craiova, Str. Henri Coanda, nr. 52A, beneficiind de dotarile complexe, edilitare si urbane ale zonei.

In zona se afla Liceul Henri Coanda, piata Valea Rosie, spatii comerciale diverse, farmacii, scoala, sedii de firma, unitati prestari servicii (cosmetica, frizerie, restaurante, cabinete medicale).

Zona are un caracter preponderent rezidential, comercial dar si prestari servicii.

### 1.4 REZULTATELE OBTINUTE PRIN APLICAREA METODELOR DE EVALUARE

1 Valoare estimata prin abordarea prin comparatia vanzarilor

**V = 375.700lei (cca 279 euro/mp)**

2 Valoare estimata prin abordarea prin metoda reziduala

**V = 356.600 (cca 265 euro/mp)**

### 1.5 VALOAREA DE PIATA PROPUA

**Valoarea finala de piata propusa pentru terenul in suprafata de 317 mp este de:  
375.700lei (cca 279 euro/mp)**

Valoarea este un concept economic referitor la pretul cel mai probabil, convenit de vanzatorii si cumparatorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumparare.

Valoarea nu reprezinta un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi platit pentru bunuri sau servicii, la o anumita data, in conformitate cu o anumita definitie a valorii.

Valoarea estimata este subiectiva. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului si se bazeaza pe ipotezele si conditiile limitative enuntate in raport.

Justificarea valorii alese: Abordarea pe baza de venit este cea mai putin adecvata tipului de imobil analizat, ipotezele si presupunerile fiind veridice. Exista insa posibilitatea nerealizarii acestor ipoteze, motiv pentru care evaluatorul nu recomanda aceasta valoare.

Abordarea pe baza comparatiilor de piata da imaginea valorii de vanzare pe piata a terenului, fiind de asemenea adecvata, informatiile fiind veridice si obtinute din surse ce nu au legatura cu proprietatea.

Optiunea evaluatorului este pentru valoarea obtinuta prin abordarea pe baza de comparatii, chiar daca in aceasta perioada preturile terenurilor sunt intr-o perioada de reasezare, ce urmeaza dupa o scadere a acestora iar piata imobiliara in acest moment este blocata.

## 2. PREMISELE EVALUARII

### 2.1. SCOPUL RAPORTULUI, DATA INSPECTIEI SI A EVALUARII

Raportul de evaluare a fost intocmit in scopul **estimarii valorii de piata in vederea cumpararii, a unui teren in suprafata de 317mp (din masuratori), situat in str.Henri Coanda, nr.52A apartinand** apartinand doamnei Nistor Mariana si domnului Nistor Sabinel, conform HCL 470/29.10.2009.

Conform *Standardului International de Evaluare IVS1 - Valoarea de piata - baza de evaluare* „**Valoarea de piata este suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator decis si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere**”.

Conform normelor mai sus mentionate, metodologiei de evaluare, precum si a standardelor internationale de evaluare, singurele abordari recomandate si permise in evaluare sunt:

- abordarea pe baza de costuri;
- abordarea pe baza de comparatii;
- abordarea pe baza de venit.

Cele trei abordari mai sus mentionate pot fi utilizate de catre evaluatori in functie de adecvarea acestora. Normele impun utilizarea a cel putin doua din cele trei abordari, iar valoarea este rezultata in urma unui proces de reconciliere a rezultatelor.

Metodologia de evaluare prevede pentru evaluarea terenului, 6 metode de evaluare, ce vor fi detaliate ulterior.

Inspectia proprietatii s-a facut de catre evaluator la data de 11.12.2009.

Cu aceasta ocazie s-au verificat:

- dimensiunile terenului;
- aspectul zonei;
- existenta si starea utilitatilor;
- dimensiunile si starea drumurilor de acces;
- natura vecinatatilor.

Data evaluarii: 11.12.2009.

## 2.2. IDENTIFICAREA PROPRIETATII SI A DREPTURILOR DE PROPRIETATE ASUPRA ACESTEIA

Proprietatea imobiliara este definita ca fiind terenul si acele elemente create de om si care sunt atasate terenului.

Obiectul acestui raport il constituie proprietatea imobiliara constituita din terenul in suprafata totala de **317 mp** situat in Craiova, str. Henri Coanda, nr.52A, identificat sub nr. cadastral 15517.

Dreptul de proprietate asupra terenului mai sus mentionat apartine doamnei Nistor Mariana si domnului Nistor Sabinel

## 2.3. IPOTEZE PRELIMINARE SI CONDITII LIMITATIVE

Acest raport de evaluare a fost redactat pe baza urmatoarelor ipoteze:

- *raportul de evaluare s-a realizat in conditiile in care nu exista interdictii de instrainare si grevare asupra proprietatii. Aceasta s-a considerat ca fiind libera de sarcini putand fi tranzactionata pe piata;*
- informatiile furnizate de catre beneficiar sunt considerate a fi autentice, dar nu se da nici o garantie asupra preciziei lor;
- toate documentatiile tehnice se presupun a fi corecte (fotografiile imobilului sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul sa-si faca o imagine referitoare la proprietate);
- se presupune o stapanire responsabila si competenta a proprietatii de catre proprietari;
- se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau invizibile a proprietatii, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mica sau mai mare. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii sau pentru obtinerea studiilor tehnice necesare pentru descoperirea lor;
- se presupune ca proprietatea este in concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator;
- se presupune ca utilizarea terenului corespunde cu granitele proprietatii descrise si nu exista alte servituti decat cele din actele de proprietate atasate;
- nu a fost observata de evaluatori existenta unor materiale periculoase pe proprietate. Evaluatorii nu au cunostinta de existenta unor asemenea materiale pe sau in proprietate. Totusi evaluatorii nu au calitatea si calificarea sa detecteze



aceste substante. Prezenta unor substante ca azbest, izolatie ce degaja gaze toxice si alte materiale potential periculoase poate afecta valoarea proprietatii. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnica necesara pentru descoperirea lor.

**Alte conditii generale limitative:**

- continutul acestui raport atat in totalitate cat si in parte (in special concluziile, identitatea evaluatorilor) nu va fi difuzat in public prin publicitate, relatii publice, stiri sau alte medii de informare fara aprobarea scrisa a evaluatorilor;
- posesia acestui raport sau a unei copii a sa nu da dreptul de a-l face public;
- terenul a fost considerat liber, desi la data evaluarii era amenajata o parcare de catre Primaria Craiova;
- potrivit scopului acestei evaluari, evaluatorii nu vor fi solicitati sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta.

**Responsabilitatea fata de terti:**

- nu se asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind dreptul de proprietate. Se presupune ca dreptul de proprietate este valabil si proprietatea poate fi instrainata;
- previziunile sau estimarile de exploatare continute in acest raport sunt bazate pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai ofertei si cererii pe termen scurt si o economie stabila in continuare. Prin urmare aceste previziuni se pot schimba in functie de conditiile viitoare.

**Limitele acceptarii responsabilitatii** evaluatorului sunt in conditiile in care:

- beneficiarul accepta valoarea estimata in conditiile mentionate mai sus;
- am prezentat toate aspectele constatate care ar putea sprijini beneficiarul.

Documentele pe care se bazeaza evaluarea sunt:

- Comanda evaluare 52465/27/11.2009;
- Hotararea Consiliului Local Craiova nr. 470 din 29.10.2009, privind achizitionarea terenului.
- Contract de vanzare-cumparare din 13.11.1998;
- Procesul Verbal de punere in executare nr. 6191/16.07.2007;
- Incheierea nr 1327/2004 de la Biroul de Carte Funciara privind intabularea dreptului de proprietate;

- Documentatie tehnica privind inscrierea in cartea funciara;
- Planurile de amplasare si delimitare a imobilului;

#### 2.4. IDENTIFICAREA SI DECLARATIA EVALUATORULUI

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit de catre ec. Silviu Georgescu, membru A.N.E.V.A.R cu legitimatia 10085.

Evaluatorul semneaza raportul, asumandu-si responsabilitatea pentru cele scrise in acesta si certifica in cunostiinta de cauza dupa cum urmeaza:

- afirmatiile sustinute in raport sunt reale si corecte;
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analize nepartinitoare;
- evaluatorul nu are nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul acestui raport si nu are nici un interes personal si nici nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate;
- remunerarea evaluatorului se face pentru munca prestata si in nici un caz in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior;
- acest raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau proprietate;
- in deplina cunostiinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardelor ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania) si a Standardelor Internationale si cu cerintele *Codului deontologic al profesiei de evaluator* care este o anexa la Statutul ANEVAR;
- in prezent este membru ANEVAR;
- certifica faptul ca detine competentele necesare pentru intocmirea acestui raport - Evaluator ANEVAR pentru Evaluarea Proprietatilor Imobiliare (EPI).

EXPERT EVALUATOR

Ec. Silviu Georgescu

### **3. ANALIZA SI DESCRIEREA PROPRIETATII**

Sursele de informatii care au stat la baza prezentului raport au fost:

Literatura de specialitate (standardele ANEVAR, cursul de Evaluare a Proprietatilor Imobiliare, buletinele informative editate de catre ANEVAR);

Legislatia in vigoare la data evaluarii;

Informatii directe de la institute de proiectare, societati de constructii si furnizori de materiale, materii prime si energie;

Oferte pentru vanzari si inchirieri de spatii sau proprietati similare;

Presa locala si presa de specialitate.

#### **3.1.IDENTIFICAREA PROPRIETATII**

##### **A. DATE GENERALE**

Activul ce urmeaza a fi instrainat nu este grevat de sarcini si nu a iesit din circuitul civil.

In urma studierii situatiei de fapt au rezultat o serie de avantaje si dezavantaje notabile ale activului evaluat.

Avantaje:

- Imobilul este localizat in zona importanta a orasului Craiova, str. Henri Coanda face legatura dintre Calea Bucuresti (cea mai importanta artera din Craiova) si cartierele Sarari, Valea Rosie, zona cu activitati si utilitati diverse, preponderent rezidentiala, dar si comerciala si de prestari servicii;
- In apropierea imobilului se afla Liceul Henri Coanda, piata Valea Rosie, spatii comerciale, sedii de firma, unitati prestari servicii (cabinete medicale, cosmetica, farmacii), piata de flori , transport in comun (tramvai si autobuz), etc.
- Zona dispune de urmatoarele utilitati: energie electrica, gaze, apa si canalizare;
- Imobilul are acces pe doua laturi (acces direct din str.Henri Coanda si secundar din aleile dintre blocuri).

Dezavantaje:

- la data evaluarii era amenajata o parcare de catre Primaria Craiova;

#### **4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI**

Deoarece zona este complexa: rezidentiala, comerciala si de prestari servicii, circulatia in zona este intensa, str. Henri Coanda fiind o artera importanta a municipiului Craiova. Strada este cu doua benzi pe sensul de circulatie. Tinand cont si de premisele celei mai bune utilizari: posibila fizic, permisa legal, fezabila financiar si de amplasarea proprietatii consideram ca cea mai buna utilizare a terenului liber este cea de parcare cu plata sau de utilitati publice.

#### **5. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE**

##### **5.1. Analiza pietei imobiliare**

##### ***Considerații economice generale***

Cei mai importanti factori macroeconomic cu influență asupra pietei imobiliare sunt aderarea în 2007 a României la Uniunea Europeană si inasprirea conditiilor de creditare de la jumatarea anului 2008. Aderarea la Uniunea Europeana a avut ca rezultat imediat o creștere bruscă a prețurilor pe de o parte, dar și o scădere a numărului de imobile prezente pe piață ca oferte, iar restrictiile impuse de BNR au avut un efect total opus ce a generat un blocaj pe piata imobiliara urmat de o scadere a preturilor si o crestere a numarului de oferte.

##### ***Considerații asupra pietei imobiliare***

Piața imobiliară, desi in usoara scadere își păstrează orientarea spre imobile de tip vilă sau casă in zona urbana în detrimentul apartamentelor, mai ales ale celor situate în blocurile vechi si al caselor si vilelor situate in ansambluri rezidentiale noi in zonele limitrofe ale Municipiului.

Se observă pastrarea interesului pentru imobile cu arhitectură deosebită, cu finisaje și dotări de rafinament, însă marea majoritate a potențialilor cumpărători preferă imobile fără condiții speciale de întreținere și reparații cum sunt imobilele clasate ca monumente istorice.

Există de asemenea o serie de proiecte imobiliare, unele in derulare, care pot schimba evoluția pietei pe termen lung.

##### ***Definirea pietei locale***

Piața imobiliară la nivelul municipiului Craiova se înscrie în liniile generale ale pietei imobiliare.

Proiectele imobiliare locale sunt pe de o parte minicartiere de vile situate în zonele de la periferia orașului (Daewoo-Selgross, Hanul Doctorului, Tancodrom, iar pe de altă parte proiectele de imobile de tip bloc de locuințe, dintre care cel mai important este proiectul

Metropolis, localizat în zona Lăpuș, chiar pe platforma industrială, în vecinătatea Facultății de Automatică și a SC PUG SA (fost IUG Craiova).

De asemenea sunt în curs de execuție sau chiar finalizate o serie de imobile cu destinația spații comerciale și de birouri, în zona Pieței vechi, pe str. A. I. Cuza, etc.

### ***Utilizarea terenului***

Utilizarea terenurilor libere din zonă are (conform planurilor urbanistice) un caracter complex: preponderent comercial, prestări servicii dar și rezidențial.

Valorile pentru teren în zonă sunt cuprinse între 200 și 350 euro/mp pentru terenurile libere, prețurile crescând odată cu scăderea suprafeței de teren oferită, dar mai ales în funcție de localizare sau deschidere la stradă. În zonă însă există foarte puțin teren liber, iar cel existent are o serie de restricții urbanistice.

### ***Situația cererii și ofertei. Concluzii.***

#### *Analiza cererii:*

Cererea de terenuri cu destinație comercială în special (și mai ales cererea de spații de parcare) este mare în zonă, ca și la nivelul întregului municipiu, dar sunt cautate terenuri fără restricții de construire și cu forma regulată. Pe de altă parte restricțiile impuse de BNR au limitat posibilitățile cumpărătorilor temperând pe moment cererea.

#### *Analiza ofertei:*

În ceea ce privește oferta, aceasta este mică. Marea majoritate a terenurilor sunt terenuri recuperate de către foștii proprietari, localizate defavorabil (în zona restricționată a străzii, între blocuri) sau cu forme și dimensiuni neadecvate.

#### *Concluzia:*

Concluzia firească este că piața este într-un echilibru relativ, caracterizat printr-un volum redus al tranzacțiilor, prețurile terenurilor libere fiind într-o perioadă de reasezare. Atât vânzătorii, cât și cumpărătorii sunt mai prudenți, s-a temperat caracterul speculativ, cumpărătorii fiind direct interesați de proprietatea în sine.

Valoarea de piață a proprietății imobiliare este întotdeauna estimată în concordanță cu Standardul Internațional de Evaluare IVS1 – Valoarea de piață – baza de evaluare.

**“Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată la data evaluării, între un vânzător decis și un cumpărător hotărât, într-o tranzacție cu pret determinat obiectiv, după o activitate de marketing adecvată, în care fiecare parte a acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.**

Pentru stabilirea valorii de piata a unei proprietati imobiliare este necesara definirea conceptului de cea mai buna utilizare a acesteia.

**Cea mai buna utilizare este utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.**

## **5.2. Metode de evaluare**

PRINCIPIILE GENERALE DE EVALUARE SUNT:

- *Principiul anticiparii*: valoarea provine din beneficiile viitoare anticipate, care urmeaza a fi generate de o anumita proprietate;
- *Principiul substitutiei*: atunci cand pe piata sunt disponibile mai multe bunuri similare cu preturi diferite, acela care are pretul cel mai mic, se va epuiza primul;
- *Principiul schimbarii*: schimbarea este rezultatul actiunii legii cauza-efect;
- *Principiul cererii si ofertei*: pretul unei marfi (proprietati) variaza direct, dar nu neaparat si proportional, cu cererea si invers, dar nu neaparat si proportional, cu oferta;
- *Principiul contributiei*: valoarea unei parti componente a unei proprietati/afaceri depinde de cat de mult contribuie aceasta la valoarea intregului sau de cat de mult reduce valoarea intregului absenta sa.

Pentru estimarea valorii unei proprietati imobiliare, standardele ANEVAR accepta trei abordari.

Cele trei abordari acceptate de catre standardele ANEVAR sunt:

- **abordarea prin cost** estimeaza valoarea prin determinarea costului actual (de inlocuire sau de reproducere) al proprietatii din care se deduce deprecierea (fizica, functionala si economica);
- **abordarea prin comparatia vanzarilor** recunoaste ca pretul proprietatilor este stabilit pe piata;
- **abordarea prin venit**, metoda prin care evaluatorul transforma nivelul estimat al venitului net asteptat intr-un indicator de valoare a proprietatii.

Cele trei abordari ale valorii sunt independente una fata de cealalta, chiar daca fiecare dintre ele se bazeaza pe aceleasi principii economice. Toate cele trei abordari si metodele derivate din acestea sunt metode de piata si au la baza comparatia cu imobile similare

existente pe piata (oferte sau tranzactii, preturi de construire sau chirii) cunoscute la data evaluarii.

Pentru evaluarea unei proprietati imobiliare este necesara definirea conceptului de cea mai buna utilizare a acesteia.

***Cea mai buna utilizare este utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.***

Terenul considerat liber, este o proprietate imobiliara cu caracter specific, iar metodele de evaluare sunt:

***Metoda comparatiilor de piata:***

In aceasta abordare valoarea estimata este rezultata in urma comparatiei proprietatii cu alte proprietati similare ce au fost vandute recent sau a caror cifre de oferta sunt cunoscute.

Elementele de comparatie sunt caracteristici ale proprietatilor si tranzactiilor imobiliare care au drept consecinta variatii ale preturilor platite pe piata imobiliara.

Metoda consta in considerarea si compararea diferentelor rezonabile intre proprietatile comparabile, diferente care le influenteaza valoarea.

Elementele de comparatie de baza sunt urmatoarele:

- drepturile de proprietate transmise,
- conditiile de finantare,
- conditiile de vanzare,
- conditiile pietei,
- localizarea,
- caracteristicile fizice,
- caracteristicile economice,
- utilizarea,
- componente non-imobiliare ale valorii.

Tehnicile de identificare si cuantificarea conditiilor se clasifica in doua categorii:

a) cantitative

- analiza pe perechi de date
- analiza statistica
- analiza grafica
- analiza evolutiei

- analiza costurilor
- analiza datelor secundare

b) calitative

- analiza comparatiilor relative
- analiza clasamentului
- interviuri personale

**Metoda proportiei**

Este cunoscuta si sub numele de *metoda alocarii* si este bazata pe principiul *echilibrului* si pe conceptul *contributiei*, care spune ca exista un raport tipic intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare pentru anumite tipuri de proprietati in anumite localizari.

**Metoda extractiei**

Este o varianta a metodei proportiei si anume, valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare a unei proprietati, prin scaderea contributiei constructiilor care este estimata prin costuri si uzura.

**Metoda parcelarii**

Este utilizata pentru terenurile pentru care parcelarea este cea mai buna utilizare si exista date comparabile pentru aceste tipuri de parcele.

Se analizeaza parcelarea terenului prin determinarea numarului si dimensiunilor loturilor ce pot fi create din punct de vedere fizic si legal. Se face apoi o analiza a loturilor similare construite, estimandu-se pretul de vanzare cel mai probabil, durata de construire probabila si rata de absorbtie a parcelelor de catre piata.

Se scad costurile directe si indirecte aferente dezvoltarii imobiliare, marketing-ului si vanzarii proprietatilor construite pe loturi, obtinandu-se astfel fluxurile de venituri generate de vanzarea proprietatilor construite pe loturi si aferente terenurilor.

Aceste fluxuri vor fi actualizate cu o rata de actualizare ce tine cont de riscul aferent dezvoltarii de proprietati imobiliare si care este obtenabila pe piata.

Perioada de actualizare depinde de durata de construire si de vanzarea sustinuta de absorbtia pietei.

**Metoda reziduala**

Se bazeaza pe principiul *echilibrului* si pe conceptul *contributiei* care se refera la echilibrul agentilor de productie, adica teren, munca, coordonare si capital.



Pentru aplicarea metodei, se determina mai intai constructia ce reprezinta cea mai buna utilizare, apoi se estimeaza venitul stabil din exploatare, obtinut din chiria de piata si cheltuielile de operare estimate la data evaluarii, apoi se calculeaza ce parte din venituri se poate atribui cladirilor si ce parte din acestea se pot atribui terenului. Aceasta din urma se capitalizeaza cu o rata de capitalizare adecvata, rezultand valoarea terenului.

#### ***Metoda capitalizarii rentei de baza***

Este similara cu metoda capitalizarii directe si presupune capitalizarea **rentei de baza**, care este suma platita pentru dreptul de utilizare si ocupare a terenului in conformitate cu reglementarile de inchiriere a terenurilor.

Rezultatul final, obtinut in urma aplicarii a doua sau mai multe dintre metodele enuntate, poate fi o valoare sau un interval de valori, in functie de datele avute la dispozitie si scopul evaluarii.

In urma aplicarii a doua sau trei dintre metodele de mai sus, evaluatorul estimeaza valoarea proprietatii in fiecare caz in parte. Aceste valori sunt de obicei diferite, iar valoarea finala este obtinuta in urma unei analize atat a informatiilor cat si a metodelor utilizate.

Rezultatul final poate fi o valoare sau un interval de valori, in functie de datele avute la dispozitie si scopul evaluarii.

Pentru evaluarea **terenului** situat in Craiova, Str. Henri Coanda, nr. 52A, jud. Dolj, in suprafata totala de **317 mp**, tinand cont de scopul evaluarii si de prevederile contractuale s-a optat pentru utilizarea a doua abordari: abordarea prin comparatii si abordarea prin metoda reziduala.

#### **5.2.1. Abordarea prin comparatii (metoda comparatiei directe)**

Metoda este aplicata pe baza datelor si informatiilor culese si detinute de evaluator cu privire la oferte de terenuri similare, proprietatile fiind situate in zone similare cu proprietatea de evaluat.

Din informatiile culese de la agentii imobiliari, din presa sau din baza de date a evaluatorului s-au selectat urmatoarele comparatii:

1. Teren intravilan in suprafata de 280 mp, situat in Craiova, Sarari, in zona Spitalul de Boli Infectioase. Terenul este liber, deschiderea de 10 metri la strada si dispune de toate utilitatile. Terenul este pretabil spatii comerciale, birouri.

Pretul de oferta este de 254 euro/mp.

2. Teren intravilan in suprafata de 240 mp, situat in Craiova, Str Imparatul Traian. Terenul este liber, cu deschidere de 19 metri la strada si deschideri secundare la alei intre blocuri si dispune de toate utilitatile. Pe teren este o constructie provizorie de izopan. Terenul este pretabil spatii comerciale, rezidential.

Pretul de oferta este de 360 euro/mp.

3. Teren intravilan in suprafata de 575 mp, situat in Craiova, Valea Rosie, General Maghere. Deschiderea de 16 metri la strada. Terenul dispune de toate utilitatile.

Pretul de oferta este de 250 euro/mp.

4. Teren intravilan in suprafata de 300 mp, situat in Craiova, Valea Rosie, in zona scolii 29. Terenul este intre blocuri. Deschiderea de 20 metri la strada. Terenul dispune de toate utilitatile.

Pretul de oferta este de 300 euro/mp.

#### ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

curs bnr 11.12.2009

1 euro = 4.2477

1 usd = 2.8774

| Elemente de comparatie                    | Subiect  | Comp 1                            | Comp 2                | Comp 3                   | Comp 4             |
|-------------------------------------------|----------|-----------------------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------|
| <b>Str.Henri Coanda, nr. 52A</b>          |          | Sarari, Spitalul Boli infectioase | Str. Imparatul Traian | Valea Rosie, Gen Magheru | Valea Rosie, Sc.29 |
| Suprafata                                 | 317.00   | 280                               | 240                   | 575                      | 300                |
| Pret (oferta/vanzare) (EUR/mp)            |          | 254                               | 360                   | 250                      | 300                |
| <b>Drepturi de proprietate</b>            | integral | integral                          | integral              | integral                 | integral           |
| Corectie procentuala                      |          | 0%                                | 0%                    | 0%                       | 0%                 |
| Valoarea corectiei (EUR/mp)               |          | 0.00                              | 0.00                  | 0.00                     | 0.00               |
| <b>Pret corectat</b>                      |          | <b>254.00</b>                     | <b>360.00</b>         | <b>250.00</b>            | <b>300.00</b>      |
|                                           |          |                                   |                       |                          |                    |
| <b>Conditii vanzare (-20% din oferta)</b> |          | oferta                            | oferta                | oferta                   | oferta             |
| Corectie procentuala                      |          | -20%                              | -20%                  | -20%                     | -20%               |
| Valoarea corectiei (EUR/mp)               |          | -50.80                            | -72.00                | -50.00                   | -60.00             |
| <b>Pret corectat</b>                      |          | <b>203.20</b>                     | <b>288.00</b>         | <b>200.00</b>            | <b>240.00</b>      |
|                                           |          |                                   |                       |                          |                    |
| <b>Suprafata</b>                          | 317.00   | 280                               | 240                   | 575                      | 300                |
| Corectie procentuala                      |          | 0%                                | -3%                   | 3%                       | 0%                 |
| Valoarea corectiei (EUR/mp)               |          | 0.00                              | -8.64                 | 6.00                     | 0.00               |
| <b>Pret corectat</b>                      |          | <b>203.20</b>                     | <b>279.36</b>         | <b>206.00</b>            | <b>240.00</b>      |
|                                           |          |                                   |                       |                          |                    |
| <b>Localizare</b>                         |          | similara                          | similara              | defavorabila             | defavorabila       |
| Corectie procentuala                      |          | 0%                                | 0%                    | 5%                       | 5%                 |
| Valoarea corectiei (EUR/mp)               |          | 0.00                              | 0.00                  | 10.30                    | 12.00              |

|                                   |                                                           |                             |                        |                  |                     |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------|------------------|---------------------|
| Pret corectat                     |                                                           | 203.20                      | 279.36                 | 216.30           | 252.00              |
|                                   |                                                           |                             |                        |                  |                     |
| Acces                             | d=14,5 m la Str. H.Coanda si deschidere secundara la alei | d = 10 la strada            | d=19 la strada         | d = 16 la strada | d = 20 ml la Strada |
| Corectie procentuala              |                                                           | 3%                          | 0%                     | 0%               | 0%                  |
| Valoarea corectiei (EUR/mp)       |                                                           | 6                           | 0                      | 0                | 0                   |
| Pret corectat                     |                                                           | 209.30                      | 279.36                 | 216.30           | 252.00              |
|                                   |                                                           |                             |                        |                  |                     |
| Destinatia (utilizarea terenului) | rezidential, comercial                                    | comercial                   | rezidential, comercial | rezidential      | rezidential         |
| Corectie procentuala              |                                                           | 5%                          | 0%                     | 5%               | 5%                  |
| Valoarea corectiei (EUR/mp)       |                                                           | 10                          | 0                      | 11               | 13                  |
| Pret corectat                     |                                                           | 219.76                      | 279.36                 | 227.12           | 264.60              |
|                                   |                                                           |                             |                        |                  |                     |
| Utilitati                         | in zona                                                   | in zona                     | in zona                | in zona          | in zona             |
| Corectie procentuala              |                                                           | 0%                          | 0%                     | 0%               | 0%                  |
| Valoarea corectiei (EUR/mp)       |                                                           | 0.00                        | 0.00                   | 0.00             | 0.00                |
| Pret corectat                     |                                                           | 219.76                      | 279.36                 | 227.12           | 264.60              |
|                                   |                                                           | 31%                         | 29%                    | 34%              | 32%                 |
| Total corectie bruta              |                                                           | 67.36                       | 80.64                  | 77.12            | 84.60               |
|                                   |                                                           | corectie bruta cea mai mica |                        |                  |                     |
| Valoarea estimata                 | rotund                                                    | 279.00                      | EUR/mp                 |                  |                     |
| S teren = 317mp                   |                                                           | 88,440 €                    | 375,700 lei            | 130,570 USD      |                     |

Se observa ca valoarea comparabilei 2 are corectie procentuala bruta cea mai mica. Deci valoarea estimata este pretul corectat al comparabilei 2.

Valoarea proprietatii rezultata in urma aplicarii **Metodei comparatiilor directe**, in opinia evaluatorului este de **279 euro/mp**.

$$279 \text{ euro/mp} \times 317 \text{ mp} \times 4,2477 \text{ lei/euro} = 375.679 \text{ lei}$$

**Valoarea estimata a terenului este: 375.700 lei.**

### 5.2.2. Abordarea prin metoda reziduala

In cadrul acestei metode se considera cea mai buna utilizare a terenului, este cea de parcare.

Taxele orare de parcare sunt cele practicate de catre proprietarii de parcare (vezi Piata Centrala). S-a considerat ca la o parcare se percepe tarif orar de 1ron/ora de la orele 08.00 la orele 18.00, in rest parcare fiind gratuita. Numarul de angajati si nivelul salariilor a fost de asemeni stabilit pe baza informatiilor culese de pe piata. Rata de capitalizare a fost determinată pe baza datelor de piață preluate in acelasi mod. Avand in vedere ca in zona este preponderent rezidentiala dar si comerciala nevoia de spatii de parcare este mare si s-a apreciat un grad de neocupare 30%.

Din venitul potential net s-au sczut cheltuielile salariale si, aplicand rata de capitalizare s-a obtinut valoarea proprietatii: teren+amenajare parcare. Din aceasta valoare s-au dedus costurile de amenajare: covor asfaltic si marcare (estimate la 200 lei/mp).

Rezulta astfel valoarea terenului.

Calcululele sunt detaliate mai jos:

#### Estimarea valorii imobilului teren-parcare

Suprafata teren

317.00 mp

|                   |        |                |
|-------------------|--------|----------------|
| nr.locuri parcare | 20.00  | Chirie euro/mp |
| taxa/ora          | 1.00   |                |
| total taxa/zi     | 200.00 |                |

VBP = venit brut potential/12 luni

VBP 72,000.00

Rata de neocupare 30%

VBE 50,400.00

Cheltuieli salariale 16,800.00

VNE 33,600.00

Rata de capitalizare c 8%

**Valoarea estimata (lei) 420,000.00**

**Costuri amenajare parcare -63,400.00**

**VALOARE ESTIMATA TEREN  
(FARA TVA)**

**356,600.00**

**ROTUND**

**356,600**

**83,950 euro**

**123,900 USD**

**265.00 euro/mp**

### 5.3. Analiza rezultatelor si concluzii

Valoarea proprietatii estimate prin cele doua metode, este:

| Metoda utilizata                                         | Valoarea estimata (lei) |
|----------------------------------------------------------|-------------------------|
| Metoda comparatiilor directe (abordarea prin comparatii) | 375.700                 |
| Metoda reziduala                                         | 356.600                 |

Avand in vedere, pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea celor 2 metode de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si, pe de alta parte, scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea rezultata in urma aplicarii metodei comparatiilor relative.

Valoarea estimata prin Metoda reziduala reprezinta un indicator al pretului probabil la care s-ar putea tranzactiona imobilul pe piata si cuprinde anumite elemente care pot fi infirmate de piata (taxa orara, grad de neocupare, cheltuieli, etc.).

Valoarea estimata prin metoda comparatiilor relative este obtinuta din analiza unor date si informatii de pe piata, continand elemente previzionale rezonabile, consideram ca are probabilitate de veridicitate mai mare.

Influenta localizarii a fost inclusa in calcul prin corectii pentru localizare la metoda comparatiei relative si prin gradul de neocupare ales la metoda reziduala.

**In urma analizelor si calculelor efectuate, in opinia evaluatorului valoarea de piata a terenului situat in Craiova, Str Henri Coanda, nr.52A, este de 375.700lei, la data de 11.12.2009.**

**Valoarea este un concept economic referitor la pretul cel mai probabil, convenit de vanzatorii si cumparatorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumparare.**

**Valoarea nu reprezinta un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi platit pentru bunuri sau servicii, la o anumita data, in conformitate cu o anumita definitie a valorii.**

**Valoarea estimata este subiectiva. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului si se bazeaza pe ipotezele si conditiile limitative enuntate in raport.**

**Deși estimările facute s-au bazat pe cercetările noastre și pe informațiile care ne-au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată de noi în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai bună estimare” a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de Piață, așa cum apare ea în Standardele Internaționale de Evaluare.**

**Intocmit**

**S.C. ING PROEV S.R.L.**

**Expert Evaluator**

**Ec. Silviu Georgescu**

foto 1 vecinatati – str. Henri Coanda



foto 2 vedere proprietate dinspre str. Henri Coanda



foto 3 limita bloc O1



foto 4 limita proprietate bl O4 si O5



foto 5 proprietate vazuta din alee acces



foto 6 proprietate vazuta din alee acces







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



Directia Patrimoniu,  
Serviciul Evidență Domeniu Public și Privat  
Nr. 152465/27.11.2009



Comanda din data : 27/11/2009  
aferență Contractului cadru de prestări servicii nr. 38400 din data 20/03/2009  
Către SC ING PROEV SRL  
În atenția d.lui Radu Bădeanu (tel: 0722/541144)  
Tf./fax 0251/412636; fax: 0351-814735  
e-mail: [ing\\_proev@yahoo.com](mailto:ing_proev@yahoo.com)

Vă rugăm să efectuați evaluarea următoarelor proprietăți imobiliare:

**Proprietatea imobiliară**

|                                     |                                                                        |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Bunul supus evaluării:              | Teren S = 317 mp                                                       |
| Scopul evaluării :                  | Stabilirea prețului de pornire al negocierii în vederea achiziției     |
| Localizarea bunului:                | Craiova, str. Henri Coandă, nr. 52A                                    |
| Clientul:Nume, Prenume:             | Consiliul Local al Municipiului Craiova                                |
| Telefon contact:                    | 0251/411008                                                            |
| Act normativ care prevede evaluarea | H.C.L. nr. 470/29.10.2009                                              |
| Proprietar                          | Nistor Mariana și Nistor Sabinel                                       |
| Identificarea terenului             | Anexa la H.C.L. nr. 470/29.10.2009 (plan de amplasament și delimitare) |
|                                     |                                                                        |

Director Executiv,  
Vanghelie Ovidiu

Șef Serviciu,  
Mirel Bontea

Întocmit,  
cons. Stelian Marta



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

**HOTĂRÂREA NR. 470**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 29.10.2009;

Având în vedere raportul nr.127933/2009 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune achiziționarea unui teren, situat în municipiul Craiova, str.Henri Coandă, nr.52 A și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.348, 349, 350, 353, 354/2009;

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

În temeiul art.36 alin.2 lit.b și c, art.45 alin.3, art.123 alin.1 coroborat cu alin.3 și art.61 alin.2 din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

**HOTĂRĂȘTE:**

- Art.1.** Se aprobă achiziționarea (cumpărarea) terenului în suprafață de 317 mp, situat în municipiul Craiova, str. Henri Coandă,nr.52 A, cu destinația de parcare, identificat conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Prețul de pornire al negocierii prețului de achiziție se stabilește pe baza raportului de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.3.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să desemneze Comisia de negociere a prețului de achiziție a terenului și să reprezinte municipiul Craiova în fața notarului public, în vederea autentificării și îndeplinirii condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.
- Art.4.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu, Direcția Economico – Financiară și Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**



**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR,  
Nicoleta MIULESCU**

# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

Numele si, prenumele proprietarilor:  
(Introvilan)  
Scara 1:500

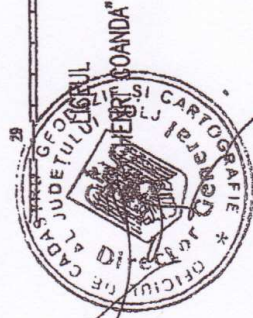
NISTOR MARIANA  
NISTOR SABINEL

Adresa proprietarilor:  
Str. DR. MIHAI CÂNCULESCU, bl. 1 103, sc. 1, ap. 1  
Localitatea CRAIOVA  
Judetul DOLJ

Judetul DOLJ  
Teritoriul adm. CRAIOVA  
Cod SIRUTA 069900  
Adresa corpului de proprietate:  
Str. HENRI COANDA, nr. 52A.  
(fosta str. HUMULEȘTI, nr. 50).  
Nr. cadastral al corpului de proprietate: 15517



Oficiul Național de Cadastru,  
Geodezie și Cartografie  
Oficiul Județean de cadastru,  
Geodezie și Cartografie  
Nr. de înregistrare 21105 data 23.09.2003  
Verificat și recepționat  
Ileana Ivan



27.06.2003

Sistem de proiectie : stereografic 1970

Numele si prenumele executantului



(9)

# CONTRACT DE VÂNZARE- CUMPĂRARE

Subsemnatii GRIGORE EMIL MARIAN si GRIGORE FLOAREA, sotii, ambii domiciliati in Craiova, str. Nicolae Titulescu, bl. 15ab, sc a, ap. 13, jud. Dolj, declaram ca vindem doamnei NISTOR MARIANA-casatorita, cu domiciliul in Segarcea, str. Toporasi nr. 50, jud. Dolj, suprafata de teren intravilan neconstruit, construitibil de 310 mp proprietatea noastra situat in mun. Craiova, str. Humulesti nr. 50, jud. Dolj, cu vecinii: la est ternul primariei, str. Humulesti, la vest zona de protectie a blocurilor, si liceul industrial, la sud zona de protectie a blocului 071, la nord zona de protectie a blocurilor 04-05.

Stăpânim suprafata de teren de la adresa mai sus mentionată prin cumparare, asa cum rezulta din contractul de vinzare-cumparare autentificat sub nr. 43/1996 al Notarului public Marinescu Nina-Cosmina de la Camera Notarilor publici Craiova si transcris sub nr. 18235/1996 la Judecatoria Craiova.

Terenul ce se vinde nu este grevat de sarcini si n-a iesi din circuitul civil, intelegând să garantam pe cumpărătoare impotriva oricaror evictiuni parțiale sau totale, avind eliberat Certificatul de libera sarcina cu nr. 14283/1984 din 13. 11.1998 al Grefei Judecatoriei Craiova.

Pretul vinzarii terenului mai sus descris este in suma de 15.000.000 lei (cincisprezecimilioanelei) pe care noi, vânzătorii l-am primit in intregime de la cumparatoare până azi, data autentificării actului.

Transmiterea de drept si de fapt asupra proprietatii terenului mai sus descris se face către cumpărătoare cu incepere de azi, data autentificării actului.

Subsemnata NISTOR MARIANA-casatorita declar ca am cumparat terenul de la adresa mai sus mentionată, stiu ca acesta a fost dobândit de către vânzatori in modul aratat mai sus, ca nu este grevat de sarcini si n-a iesit din circuitul civil, nu eliberez pe vânzatori de obligatia de garantie contr evictiunii prevăzută de Codul civil.

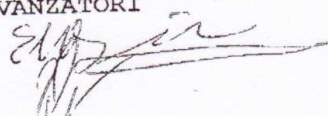
Pretul vânzării in suma de 15.000.000 lei eu, cumpărătoarea l-am achitat in intregime vânzătorilor până azi data autentificării actului si am suportat cheltuielile ocazionate cu perfectarea lui.

Subsemnata NISTOR MARIANA declar ca sunt casatorita cu NISTOR SABINEL si mentionez ca am luat cunostinta de prevederile legale din art.30 Codul Familiei privind comunitatea de bunuri a sotilor.

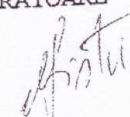
Noi partile contractante declarăm ca am citit prezentul act si suntem de acord cu continutul lui.

Redactat si dactilografiat in 6 exemplare azi 13 noiembrie 1998 la Biroul Notarului Public Cernobai Emil, cu sediul in Craiova, str. General Dragalina, nr.36, jud. Dolj.

VÂNZĂTORI



CUMPĂRĂTOARE



(8)

BIROUL DE CARTE FUNCİARĂ  
JUDECĂTORIA CRAIOVA  
JUDEȚUL DOLJ

Dosar nr. 1327/2004

ÎNCHEIERE nr.1327

Judecător – Claudia Preda

Asupra cererii introduse de Nistor Sabinel și Nistor Mariana cu domiciliul în Craiova, str. Dr.Ioan Cănciulescu, bl.I.103, sc.1, ap.3, Dolj, prin notar public Zăvoi Aurelian Paul, privind înscrierea dreptului de proprietate în Cartea Funciară, în baza Contractului de vânzare cumpărare aut.nr.2624/1998 BNP Cernobai Emil.

Văzând referatul conducătorului de carte funciară, în sensul că nu există piedici la intabulare, fiind îndeplinite condițiile prevăzute de art.50 din Legea nr.7/1996 și achitată taxa de timbru de 68.000.lei prin chitanța seria DJ ALD nr. 2159668.

DISPUNE

Admite cererea înregistrată sub nr.1327/30.01.2004.

- 1) Dispune înființarea cărții funciare cu caracter nedefinitiv nr.30010 a localității Craiova, privind imobilul situat în Craiova, str. Henri Coandă, nr.52.A ( fostă str. Humulești, nr.50), Dolj, compus din teren intravilan Cc cu o suprafață de 310.mp (din măsurători 317.mp), având număr cadastral provizoriu 15517, imobil ce se va înscrie sub A.1.
- 2) Dispune intabularea dreptului de proprietate asupra imobilului de sub A.1., cu titlu de drept de cumpărare, în favoarea lui Nistor Sabinel și Nistor Mariana, sub B.1 și B.2.

Cu drept de apel în termen de 15 zile de la comunicare.

Prezenta se va comunica.

Data în Camera de Consiliu la data de 06.02.2004

JUDECATOR

CONDUCTOR CARTE FUNCİARĂ

Dumitru SANDU



(7)

P.F. VĂDUVA ALIN  
AUTORIZAȚIE ELIBERATĂ DE O.J.C.G.C.-DOLJ CU SERIA DJ 108/27.06.2002  
TELEFON 0745/369359; 0745/612044; 0251/360142

DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ  
PENTRU ÎNSCRIEREA ÎN CARTEA FUNCİARĂ

PROPRIETARI : NISTOR MARIANA  
NISTOR SABINEL

ADRESA BUN IMOBIL: MUN. CRAIOVA, STR. HENRI COANDĂ NR. 52A,  
(FOSTĂ STR. HUMULEȘTI NR. 50) JUDEȚUL DOLJ.

DATA  
2003

EXEMPLAR  
IV



(6)

## MEMORIU TEHNIC

1. Denumirea lucrării: PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE  
Numărul lucrării în registrul de evidență 51/2003

2. Beneficiarul lucrării: NISTOR MARIANA  
NISTOR SABINEL

C.N.P. 2620110167332

C.N.P. 1610930167332

Adresa: Mun. Craiova, str. Dr. Mihai Cănciulescu, bl. 1103, sc. 1, ap. 3, județul Dolj.

3. Executantul lucrării: Tehn. VĂDUVA ALIN  
Număr autorizație: DJ 108/27.06.2002

4. Obiectul lucrării: Corpul de proprietate are categoria de folosință curți-construcții (10C) cu o suprafață rezultată din măsurători de 317 mp.

5. Scopul lucrării: Lucrarea se execută pentru înscrierea în Cartea Funciară a corpului de proprietate.

6. Amplasamentul corpului de proprietate:

Corpul de proprietate este amplasat în mun. Craiova, str. Henri Coandă nr. 52A (fostă str. Humulești nr. 50) județul Dolj și are următorii vecini și dimensiuni:

NORD - Zonă de protecție a blocurilor O4 și O5 (37-36) - pe distanța de 26,27m - lim. conv.

EST - Str. Henri Coandă (36-35) - pe distanța de 14,50m - limită conv.

SUD - Zonă de protecție bloc O1 (35-39-38) - pe distanța de 25,75m - lim. conv.

VEST - Zonă de protecție blocuri (38-37) - pe distanța de 10,77m - lim. conv.

7. Situația juridică a corpului de proprietate în Cartea Funciară veche: Proprietarii au prezentat contractul de vânzare-cumpărare nr. 2624 din 13.11.1998.

8. Operațiuni topo-cadastrale efectuate: În vederea executării lucrării s-a folosit un aparat clasic THEO 020 și panglica de 50m. S-a plecat din borna C43-3, transmiterea la sol a punctului T43, cu viză pe punctul T43, efectuându-se o drumuire închisă, în sistem de proiecție stereografică 1970, observând toate punctele de detaliu. Calculele topografice s-au efectuat pe calculator iar suprafața incintei s-a calculat analitic.

Redactarea planului de situație pentru teren s-a făcut la scara 1: 500, cu respectarea normativului în vigoare și a Metodologiei de introducere a cadastrului imobiliar în localități, elaborat de O.N.C.G. și M.L.P.A.T. cât și prevederile legii 7/1996, legea cadastrului și publicității imobiliare.

ÎNTOCMIT  
Tehn. VĂDUVA ALIN



27.06.2003

PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA  
CERTIFICAT DE NOMENCLATURA STRADALA

3

Nr. 15609 din 20.06.2003

Ca urmare a cererii adresate de: Nistor Mariana, Nistor Sabinel  
cu domiciliul în jud. Doli, municipiul (orașul, comuna) Craiova  
strada Dr. Mihai Canciulecu nr. 1103 bl. 1 sc. 1 ap. 3  
înregistrată la nr. 135654 din 18.06.2003

CERTIFICĂ:

Imobilul situat la adresa: Strada Humulesti, Nr. 50  
figurează în Nomenclatorul străzilor municipiului Craiova la adresa:  
Strada Henri Coanda, Nr. 52A

Viceprimar,  
prof. Mihai Dragu

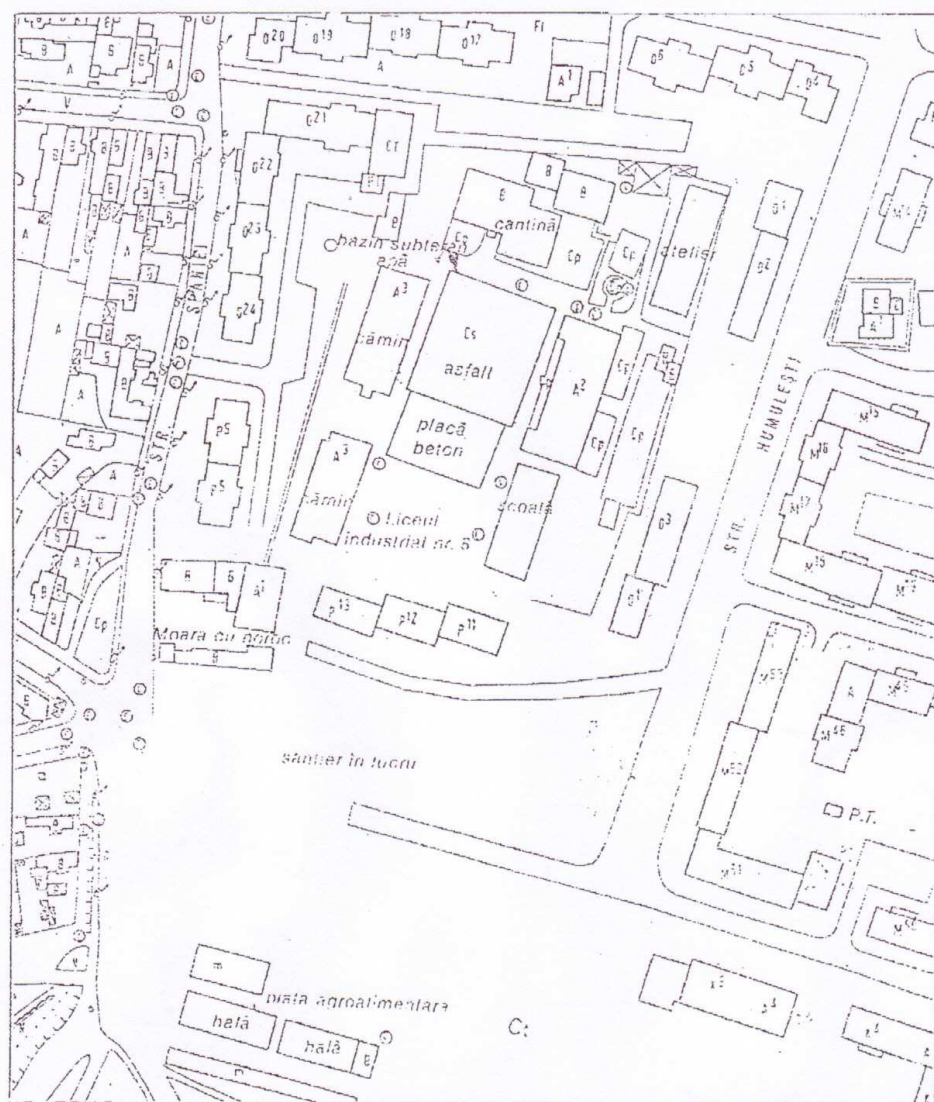
Sef Serviciu  
ing. Elena Riza

Intocmit,  
insp. Opris Silviu



Achitat taxa de: 0 lei cu chitanța nr.: fara taxa din

(2)



O.J.C.G.C.-DOLJ

INCADRARE IN ZONA



Teren de vanzare in Craiova, Dolj, Sarari, Spitalul de Boli Infectioase | Anunturi imobiliare



Motorul afacerilor  
tale imobiliare

A&T Consulting Imob

Apartamente si Garsoniere

Vanzare / Inchiriere / Comparare imobile sau terenuri. Toate proprietatile au poza si pret Alerte gratuite pe email.021CENTURY

Anunturi Google

Acasa | Anunturi noi | Anunturi agentii | Anunturi private | Cereri imobiliare | Agentii imobiliare | Cautare anunturi | Inregistrare | Harta site | Contact

#### Craiova Imobiliare

- ☐ Abonare anunturi
- ☐ Anunturi favorite
- ☐ Topul anunturilor
- ☐ Stiri imobiliare
- ☐ Galerie de imagini
- ☐ Domenii conexe
- ☐ Publicitate

#### Vezi anuntul cu ID

ID:

#### Curs valutar BNR

Luni, 14 Dec 2009

EUR 42.477 Lei

USD 28.774 Lei

#### Publicitate

#### Teren de vanzare in Craiova, Dolj, Sarari, Spitalul de Boli Infectioase

**ID anunt: 257742**  
(Valabila din 18/11/2009)

OFERTA~!!!!!! OFERTA!!!!!!! Teren cu suprafata de 280mp, cu deschiderea de 10m, pretabil spatii comerciale, birouri, etc. 71000EURO/NEG.

**Pret/mp: 254 EUR**  alte valute

#### Detalii

**Suprafata teren:** 280 mp

**Front stradal:** 10 m

**Tip teren:** intravilan

**Cadastru:** da

**Intabulare:** da

Inapoi

#### Date contact agentie imobiliara

**COLOSSEUM** Craiova

Telefon: 0351.80 95 49; 0752 155 577

Fax: 0351 809 549

Mobil:

E-mail: [office@imobiliarecolosseum.ro](mailto:office@imobiliarecolosseum.ro)

Pagina web: <http://www.imobiliarecolosseum.ro>

Persoana contact: Stanoi Dana

Telefon: 0351 809 549

Mobil: 0752.155.577

E-mail: [office@imobiliarecolosseum.ro](mailto:office@imobiliarecolosseum.ro)

Comision vanzare: 2% • Comision inchiriere: 50 %

Anunturi depuse: 740

Teren de vanzare in CRAIOVA, Dolj, Calea Bucuresti - Siloz, Imparatul Traian | Anunturi imobiliare

Motorul afacerilor  
tate imobiliare

850 Agentii Imobiliare  
Inchiriezi? Trimite anuntul tau La toate  
agentiile din Bucuresti

A&T Consulting Imob  
Vanzare / Inchiriere / Cumparare imobile sau  
terenuri.

Anunturi Google

Acasa | Anunturi noi | Anunturi agentii | Anunturi private | Cereri imobiliare | Agentii imobiliare | Cautare anunturi | Inregistrare | Harta site | Contact

## Craiova Imobiliare

- ☐ Abonare anunturi
- ☐ Anunturi favorite
- ☐ Topul anunturilor
- ☐ Stiri imobiliare
- ☐ Galerie de imagini
- ☐ Domenii conexe
- ☐ Publicitate

## Vezi anuntul cu ID

ID:

## Curs valutar BNR

Luni, 14 Dec 2009  
EUR 42.477 Lei  
USD 28.774 Lei  
☐ Convertor valutar

## Publicitate

Anunturi Google

2468 Agentii  
Imobiliare  
Inchiriezi? Trimite  
anuntul tau La  
toate agentiiile din  
judet.

www.Tereza.ro

## Teren de vanzare in CRAIOVA, Dolj, Calea Bucuresti - Siloz, Imparatul Traian

ID anunt: 290709  
(Valabila din 26/11/2009)

TERENUL ARE DESCHIDERI DE 18,86 ; 19,53 ; SI 6,5M

Pret: 86.500 EUR neg. ☐ alte valute

Pret/mp: 360 EUR ☐ alte valute

## Detalii

Suprafata teren: 240 mp  
Front stradali: 19 m  
Tip teren: intravilan  
Cadastru: da  
Intabulare: da  
Destinatie recomandata: VILA

## Utilitati

- apa
- curent electric 220V
- la sosea
- telefon
- canalizare
- gaz
- mijloace de transport

☐ Inapoi

## Date contact agentie imobiliara

**Avantaj Imobiliare** Craiova

Telefon: 0771.422.166

Fax:

Mobil: 0722.706.578

E-mail: [avantaj.imobiliare@yahoo.com](mailto:avantaj.imobiliare@yahoo.com)

Pagina web:

Persoana contact: Budurnoiu Mihai Nicolae

Telefon: 0771.422.166

Mobil: 0722.706.578

E-mail: [avantaj.imobiliare@yahoo.com](mailto:avantaj.imobiliare@yahoo.com)

Comision vanzare: 2% negociabil • Comision inchiriere: 50%

Anunturi depuse: 64

C2  
- Casa pe teren 18x25m  
- 1000m2  
- clădirea de 19m la strada

Teren de vanzare in Craiova, Dolj, Valea Rosie, Independente, Gral Magheru | Anunturi imobiliare

Motorul afacerilor  
tale imobiliare

Vino la ski in Salzburg  
De la 39,99 Euro, taxe si transport  
echipament incluse in pret. Rezerva!

Vand teren Bran 3,50 E/mp  
Loturi de 1000mp in Bran-Moesti Utilitati,  
Priveliste deosebite

Anunturi Google

Acasa | Anunturi noi | Anunturi agentii | Anunturi private | Cereri imobiliare | Agentii imobiliare | Inregistrare | Harta site | Contact

#### Craiova Imobiliare

- ☐ Abonare anunturi
- ☐ Anunturi favorite
- ☐ Topul anunturilor
- ☐ Stiri imobiliare
- ☐ Galerie de imagini
- ☐ Domenii conexe
- ☐ Publicitate

#### Vezi anuntul cu ID

ID:

#### Curs valutar BNR

Luni, 14 Dec 2009  
EUR 42.477 Lei  
USD 28.774 Lei

#### Publicitate

Anunturi Google

#### RBS Depozit la

Termen  
Banii tai pot  
castiga mai mult  
prin dobanzile  
extraordinare de  
la RBS  
www.credit.rbsbank.ro/d

#### Teren de vanzare in Craiova, Dolj, Valea Rosie, Independente, Gral Magheru

ID anunt: 302834  
(Valabila din 16/10/2009)

Teren in suprafata de 575 mp (16 deschidere x 36 adancime) situat pe Strada Gral Magheru, in spatele blocurilor 119, 120. Vecinatati: N: bloc nou de locuinte P+3(construite 2008), S: constructie P+E, E: drum, V: bloc de locuinte (nr. 120). Regim de inaltime conform CU din august 2009: P+3-10, P.O.T= 20%, C.U.T= 2,20. Utilitati: gaze, curent, apa, canal. Pret: 250 euro/mp neg. Relatii la telefon 0749.01.99.11

Pret/mp: 250 EUR

#### Detalii

Suprafata teren: 575 mp  
Front stradal: 16 m  
Tip teren: intravilan

#### Utilitati

- apa
- curent electric 220V
- la sosea



- canalizare
- gaz

#### Date contact agentie imobiliara

#### REZIDENTIAL CONSTRUCT CRAIOVA

Telefon:  
Fax:  
Mobil: 0749.019.911  
E-mail: rezidentialconstruct@yahoo.com  
Pagina web: http://www.rezidentialconstruct.ro  
Persoana contact: COSMIN TRUICA  
Telefon:  
Mobil: 0749.019.911  
E-mail: cosmintruica@yahoo.com  
Comision vanzare: 2% negociabil • Comision inchiriere: 50%

Anunturi depuse: 2



# Vanzari terenuri Craiova - Vanzare teren Craiova, Dolj

Teren de vanzare in Craiova, Dolj, V.Rosie - Dacia | Anunturi imobiliare



Spre partea de ski de la Salzburg zbori smart, cu preturi de la 39,99 Euro. Afla mai multe acum! [www.blueairweb.com](http://www.blueairweb.com)

Anunturi Google

Acasa | Anunturi noi | Anunturi agentii | Anunturi private | Cereri imobiliare | Agentii imobiliare | Cautare anunturi | Inregistrare | Harta site | Contact

## Craiova Imobiliare

- ☐ Abonare anunturi
- ☐ Anunturi favorite
- ☐ Topul anunturilor
- ☐ Stiri imobiliare
- ☐ Galerie de imagini
- ☐ Domenii conexe
- ☐ Publicitate

## Vezi anuntul cu ID

ID:

## Curs valutar BNR

Luni, 14 Dec 2009  
EUR 42.477 Lei  
USD 28.774 Lei

## Publicitate

Anunturi Google  
Apartamente si Garsoniere  
Toate proprietatile au poza si pret  
Alerte gratuite pe email.021CENTUI  
[www.century21.ro](http://www.century21.ro)

## Teren de vanzare in Craiova, Dolj, V.Rosie - Dacia

ID anunt: 182321  
(Valabila din 23/11/2009)

Pret/mp: 300 EUR  alte valute

## Detalii

Suprafata teren: 300 mp  
Front stradal: 20 m  
Tip teren: intravilan  
Cadastru: da  
Intabulare: da

## Utilitati

- ☐ apa
- ☐ curent electric 220V
- ☐ mijloace de transport
- ☐ canalizare
- ☐ gaz
- ☐ telefon

Inapoi

## Date contact agentie imobiliara

**COLOSSEUM** Craiova

Telefon: 0351.80 95 49; 0752 155 577  
Fax: 0351 809 549

Mobil:

E-mail: [office@imobiliarecolosseum.ro](mailto:office@imobiliarecolosseum.ro)

Pagina web: <http://www.imobiliarecolosseum.ro>

Persoana contact: Stanoi Dana

Telefon: 0351 809 549

Mobil: 0752.155.577

E-mail: [office@imobiliarecolosseum.ro](mailto:office@imobiliarecolosseum.ro)

Comision vanzare: 2% • Comision inchiriere: 50 %

Anunturi depuse: 740