Primăria Municipiului Slatina

Strada M. Kogălniceanu nr. 1, Slatina, Olt, 230080
telefon 0249/439377; 439233 fax: 0249/439336
e-mail: office@primariaslatina.ro site: www.primariaslatina.ro

Nr.542/19.11.2025

HOTĂRÂRE
(PROIECT)

Referitor la: aprobarea unui schimb de terenuri între S.C ALRO S.A și municipiul Slatina

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SLATINA, întrunit în şedinţa ____din data de _____ 2025

Având în vedere:

- referatul de propunere nr.121823/19.11.2025 al Primăriei municipiului Slatina-Direcția Administrare Patrimoniu- Compartimentul Evidență Domeniul Public și Privat;
- inițiativa Primarului Municipiului Slatina, prin referatul de aprobare nr. 121825/19.11.2025;
- raportul de specialitate nr.121845/19.11.2025, întocmit de către Primăria municipiului Slatina-Compartiment Evidența Domeniului Public și Privat;
- raportul de specialitate nr.121847/19.11.2025, întocmit de către Primăria municipiului Slatina-Serviciul Juridic și Îndrumare Asociații de Proprietari;
- raportul de specialitate nr.121849/19.11.2025, întocmit de către Primăria municipiului Slatina-Direcția Generală Economică;
- adresa transmisă de către S.C Alro S.A nr. 495/03.02.2025 și înregistrată la Primăria municipiului Slatina sub nr. 10958/03.02.2025;
- adresa nr. 16156/14.02.2025 transmisă de Direcția Administrare Patrimoniu către S.C Alro S.A cu privire la acceptarea schimbului propus;
- prevederile H.C.L nr. 130/2020 privind aprobarea inventarului actualizat al bunurilor ce aparțin domeniului privat al municipiului Slatina;
- adresa Direcției Administrare Patrimoniu înregistrată sub nr. 106345/09.10.2025;
- raspunsul S.C Alro S.A nr. 4684/03.11.2025 și înregistrat la Primăria municipiului Slatina sub nr. 115007/03.11.2025;
- prevedrile art.354 și 355 din din O.U.G 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 1763-1765 din Codul Civil;
- prevederile art. 3 alin (2) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative cu modificările și completările ulterioare;
- extrasele de carte funciară nr. 55978, 51503, nr. 53281, nr. 63452, nr. 53457, nr. 53458, nr. 53456;
- certificatele de urbanism nr. 303/15.05.2025, nr. 304/15.05.2025, nr. 305/15.05.2025, nr. 306/15.05.2025, 307/15.05.2025, nr. 308/15.05.2025;
- rapoartele de evaluare nr. 102853/01.10.2025, nr. 102840/01.10.2025, nr. 102847/01.10.2025, nr. 102852/01.10.2025, nr. 102855/01.10.2025;
- Avizul favorabil al Comisiei juridice și de disciplină și al Comisiei de Buget-finanțe din cadrul Consiliului Local al Municipiului Slatina;

În conformitate cu prevederile art. 5 lit. dd)**,** art. 129 alin.1 și alin. 2 lit. c), alin. (6) lit. b), alin. 14), art. 136 alin. 1, 139 alin.2, 196 alin.1 lit.(a) din O.U.G 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂŞTE

Art. 1. Se însușește raportul de evaluare întocmit de către Evaluator autorizat Eleonora Popa, pentru terenul în suprafață de 4269 mp, ce aparține domeniului privat al municipiului Slatina, situat pe str. Milcov, din municipiul Slatina, jud. Olt, identificat cu nr. cadastral 55978, înscris în Cartea Funciară a Municipiului Slatina nr. 55978, potrivit căruia terenul a fost evaluat la 80 euro/mp, respectiv valoarea de 341.520 euro pentru suprafața de teren de 4269 mp.

Art. 2 Se însușește raportul de evaluare întocmit de către Evaluator autorizat Eleonora Popa, pentru terenul în suprafață de 60 mp, proprietate S.C ALRO S.A, situat pe str. Cuza Vodă, nr. 10 bis, identificat cu nr. cadastral 3197/2, înscris în Cartea Funciară a Municipiului Slatina nr. 53452, potrivit căruia terenul a fost evaluat la 108 euro/mp, respectiv valoarea de 6.480 euro pentru suprafața de teren de 60 mp.

Art. 3. Se însușește raportul de evaluare întocmit de către Evaluator autorizat Eleonora Popa, pentru terenul în suprafață de 264,5 mp, proprietate S.C ALRO S.A, situat pe str. Cuza Vodă, nr. 10 bis, identificat cu nr. cadastral 3197/3, înscris în Cartea Funciară a Municipiului Slatina nr. 51503, potrivit căruia terenul a fost evaluat la 108 euro/mp, respectiv valoarea de 28.570 euro pentru suprafața de teren de 264,5 mp.

Art. 4. Se însușește raportul de evaluare întocmit de către Evaluator autorizat Eleonora Popa, pentru terenul în suprafață de 131,98 mp, proprietate S.C ALRO S.A, situat pe str. Cuza Vodă, nr. 10 bis, identificat cu nr. cadastral 3197/1/1, înscris în Cartea Funciară a Municipiului Slatina nr. 53281, potrivit căruia terenul a fost evaluat la 108 euro/mp, respectiv valoarea de 14.250 euro pentru suprafața de teren de 131,98 mp.

Art. 5. Se însușește raportul de evaluare întocmit de către Evaluator autorizat Eleonora Popa, pentru terenul în suprafață de 1165 mp, proprietate S.C ALRO S.A, situat pe str. Cuza Vodă, nr. 10 bis, identificat cu nr. cadastral 3195/1/2, înscris în Cartea Funciară a Municipiului Slatina nr. 53458, potrivit căruia terenul a fost evaluat la 108 euro/mp, respectiv valoarea de 125.820 euro pentru suprafața de teren de 1165 mp.

Art. 6. Se însușește raportul de evaluare întocmit de către Evaluator autorizat Eleonora Popa, pentru terenul în suprafață de 582 mp, proprietate S.C ALRO S.A, situat pe str. Cuza Vodă, nr. 10 bis, identificat cu nr. cadastral 3196/2, înscris în Cartea Funciară a Municipiului Slatina nr. 53457, potrivit căruia terenul a fost evaluat la 108 euro/mp, respectiv valoarea de 62.860 euro pentru suprafața de teren de 582 mp.

Art. 7. Se însușește raportul de evaluare întocmit de către Evaluator autorizat Eleonora Popa, pentru terenul în suprafață de 459,38 mp, proprietate S.C ALRO S.A, situat pe str. Cuza Vodă, nr. 10 bis, identificat cu nr. cadastral 3197/1/2, înscris în Cartea Funciară a Municipiului Slatina nr. 53456, potrivit căruia terenul a fost evaluat la 108 euro/mp, respectiv valoarea de 49.610 euro pentru suprafața de teren de 459,38 mp.

Art. 8. Se aprobă schimbul terenului în suprafață de 4269 mp, din str, Milcov, ce aparține domeniului privat al municipiului Slatina, identificat cu nr. cadastral 55978, cu suprafața totală de teren de 2662,86 mp situat în municipiul Slatina, str Cuza Vodă nr. 10 bis, proprietate S.C ALRO S.A.

Art. 9. (1) S.C Alro S.A. va achita la data încheierii contractului de schimb municipiului Slatina suma de 53.930 euro reprezentând diferența dintre valoarea terenului proprietatea municipiului Slatina și valoarea suprafeței totale proprietatea S.C ALRO S.A.

(2) Valoarea se va achita în lei la cursul de schimb euro/lei comunicat de BNR la data plății.

Art. 10. Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de către Primarul municipiului Slatina prin Direcția Administrare Patrimoniu- Compartimentul Evidența Domeniului Public și Privat și . S.C ALRO S.A.

Art. 11. Cheltuielile privind autentificarea contractului de schimb va suporta în mod egal de municipiul Slatina și S.C ALRO S.A.

Art. 12. Se împuternicește Primarul municipiului Slatina să semneze contractul de schimb în formă autentică cu S.C ALRO S.A.

Art.13. Prezenta hotărâre se va aduce la cunoștință publică pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Slatina și se comunică la:

- Instituţia Prefectului Judeţului Olt;
- Primarul Municipiului Slatina;
- Direcţia Administrare Patrimoniu;
- S.C ALRO S.A.

În baza art. 243 alin.(1) lit. a) din O.U.G. 57/2019
avizez prezentul proiect de hotărâre,

Inițiator,
Primar,
Mario-Lucian DE MEZZO

Secretarul General al Municipiului Slatina,
Mihai Ion IDITA

PS – 03/F3

Primăria Municipiului Slatina

DIRECȚIA ADMINISTRARE PATRIMONIU

Slatina, Strada Unirii, nr.2B, Județul Olt, 230032

Telefon: 0249/416420; fax: 0249/416426

e-mail: dap@primariaslatina.ro, site: www.primariaslatina.ro

Nr.121823/19.11.2025

REFERAT DE PROPUNERE

Referitor la: aprobarea unui schimb de terenuri între S.C ALRO S.A și municipiul Slatina

Având în vedere:

-adresa transmisă de către S.C Alro S.A nr. 495/03.02.2025 și înregistrată la Primăria municipiului Slatina sub nr. 10958/03.02.2025 privind perfectarea unui schimb de terenuri între S.C Alro S.A și municipiul Slatina;

-adresa nr. 16156/14.02.2025 transmisă de Direcția Administrare Patrimoniu către S.C Alro S.A cu privire la acceptarea schimbului propus;

-adresa Direcției Administrare Patrimoniu înregistrată sub nr. 106345/09.10.2025 prin care solicită comunicarea unui punct de vedere asupra rapoartelor de evaluare aferente imobilelor ce fac obiectul schimbului;

-raspunsul S.C Alro S.A nr. 4684/03.11.2025 și înregistrat la Primăria municipiului Slatina sub nr. 115007/03.11.2025, prin care se comunică faptul că S.C Alro S.A își menține punctul de vedere privind perfectarea schimbului de terenuri;

-prevederile H.C.L nr. 130/2020 privind aprobarea inventarului actualizat al bunurilor ce aparțin domeniului privat al municipiului Slatina, poz. 464, unde figurează imobilul teren în suprafață totală de 4269 mp, identificat cu nr. cadastral 55978;

-extrasul de carte funciară nr. 55978 proprietatea municipiului Slatina;

-extrasele de carte funciară 51503, nr. 53281, nr. 53452, nr. 53457, nr. 53458, nr. 53456, aferente terenurilor proprietatea S.C ALRO S.A;

-certificatele de urbanism nr. 303/15.05.2025, nr. 304/15.05.2025, nr. 305/15.05.2025, nr. 306/15.05.2025, 307/15.05.2025, nr. 308/15.05.2025;

-raportul de evaluare nr. 102853/01.10.2025, aferent imobilului din str. Cuza Voda nr. 10 bis, jud. Olt, identificat cu nr. cadastral 53456;

-raportul de evaluare nr. 102840/01.10.2025, aferent imobilului din str. Cuza Voda nr. 10 bis, jud. Olt, identificat cu nr. cadastral 53457;

-raportul de evaluare nr. 102847/01.10.2025, aferent imobilului din str. Cuza Voda nr. 10 bis, jud. Olt, identificat cu nr. cadastral 53458;

-raportul de evaluare nr. 102852/01.10.2025, aferent imobilului din str. Cuza Voda nr. 10 bis, jud. Olt, identificat cu nr. cadastral 53281;

-raportul de evaluare nr. 102855/01.10.2025, aferent imobilului din str. Cuza Voda nr. 10 bis, jud. Olt, identificat cu nr. cadastral 53452;

-faptul că potrivit rapoartelor de evaluare terenul proprietatea municipiului Slatina a fost evaluat la suma de 341.520 euro, iar valoarea cumulată a tuturor terenurilor proprietate S.C ALRO S.A a fost evaluată la suma de 287.590 euro, pentru realizarea schimbului în condiții de echivalență valorică, S.C ALRO S.A va achita municipiului Slatina diferența de valoare de 53.930 euro.

-faptul că terenul aflat în proprietatea S.C. ALRO S.A, ce urmează a fi preluat de municipiul Slatina, este amplasat într-o zonă de interes pentru comunitate, fiind necesar pentru realizarea unor obiective de utilitate publică, preluarea acestuia permite autorității locale să asigure continuitatea și coerența dezvoltării urbane în acord cu documentațiile de planificare existente;

-faptul că terenul pe care municipiul Slatina îl transmite în schimb către S.C. ALRO S.A. este util societății pentru derularea activităților specifice și pentru optimizarea fluxurilor industriale, contribuind astfel la menținerea și dezvoltarea investițiilor economice la nivel local. Asigurarea condițiilor pentru funcționarea adecvată a unui agent economic major are un impact pozitiv asupra economiei municipiului și asupra locurilor de muncă;

-faptul că schimbul de terenuri se realizează în condiții de echivalență valorică, conform rapoartelor de evaluare întocmite de un evaluator autorizat, respectând prevederile Codului administrativ și ale legislației specifice, astfel operațiunea nu afectează negativ patrimoniul municipiului, ci reprezintă o modalitate de optimizare a acestuia;

-faptul că prin preluarea terenului de interes public, municipiul Slatina dobândește posibilitatea de a realiza investiții care deservesc comunitatea, contribuind la creșterea calității vieții locuitorilor și la modernizarea infrastructurii locale

-prevederile art. 1763-1765 din Codul Civil;

-prevederile art. 3 alin (2) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative cu modificările și completările ulterioare;

-prevederile art. 5 lit. dd)**,** art. 129 alin.1 și alin. 2 lit. c), alin. (6) lit. b), alin. 14), art. 136 alin. 1, 139 alin.2, 196 alin.1 lit.(a) din O.U.G 57/2019 privind Codul Administrativ;

Având în vedere cele expuse, considerăm că proiectul de hotărâre referitor la aprobarea unui schimb de terenuri între S.C ALRO S.A și municipiul Slatina, poate fi supus dezbaterii Consiliului Local.

Anexăm:

-adresa transmisă de către S.C Alro S.A nr. 495/03.02.2025 și înregistrată la Primăria municipiului Slatina sub nr. 10958/03.02.2025;

-adresa nr. 16156/14.02.2025 transmisă de Direcția Administrare Patrimoniu către S.C Alro S.A cu privire la acceptarea schimbului propus;

-adresa Direcției Administrare Patrimoniu înregistrată sub nr. 106345/09.10.2025;

-raspunsul S.C Alro S.A nr. 4684/03.11.2025 și înregistrat la Primăria municipiului Slatina sub nr. 115007/03.11.2025;

-extrasele de carte funciară nr. 55978, 51503, nr. 53281, nr. 63452, nr. 53457, nr. 53458, nr. 53456;

-certificatele de urbanism nr. 303/15.05.2025, nr. 304/15.05.2025, nr. 305/15.05.2025, nr. 306/15.05.2025, 307/15.05.2025, nr. 308/15.05.2025;

-rapoartele de evaluare nr. 102853/01.10.2025, nr. 102840/01.10.2025, nr. 102847/01.10.2025, nr. 102852/01.10.2025, nr. 102855/01.10.2025;

Director Executiv,
Mihaela OTINCELESCU

Întocmit
Inspector C.E.D.P.P,
Liliana Aurora ZAHARIA

PS-03/F1

Primăria Municipiului Slatina
Strada M. Kogălniceanu nr. 1, Slatina, Olt, 230080
telefon 0249/439377; 439233 fax: 0249/439336
e-mail: office@primariaslatina.ro site: www.primariaslatina.ro

Nr.121825/19.11.2025

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărare referitor la aprobarea unui schimb de terenuri între S.C ALRO S.A și municipiul Slatina

Având în vedere:

-adresa transmisă de către S.C Alro S.A nr. 495/03.02.2025 și înregistrată la Primăria municipiului Slatina sub nr. 10958/03.02.2025 privind perfectarea unui schimb de terenuri între S.C Alro S.A și municipiul Slatina;

-adresa nr. 16156/14.02.2025 transmisă de Direcția Administrare Patrimoniu către S.C Alro S.A cu privire la acceptarea schimbului propus;

-adresa Direcției Administrare Patrimoniu înregistrată sub nr. 106345/09.10.2025 prin care solicită comunicarea unui punct de vedere asupra rapoartelor de evaluare aferente imobilelor ce fac obiectul schimbului;

-raspunsul S.C Alro S.A nr. 4684/03.11.2025 și înregistrat la Primăria municipiului Slatina sub nr. 115007/03.11.2025, prin care se comunică faptul că S.C Alro S.A își menține punctul de vedere privind perfectarea schimbului de terenuri;

-prevederile H.C.L nr. 130/2020 privind aprobarea inventarului actualizat al bunurilor ce aparțin domeniului privat al municipiului Slatina, poz. 464, unde figurează imobilul teren în suprafață totală de 4269 mp, identificat cu nr. cadastral 55978;

-extrasul de carte funciară nr. 55978 proprietatea municipiului Slatina;

-extrasele de carte funciară 51503, nr. 53281, nr. 63452, nr. 53457, nr. 53458, nr. 53456, aferente terenurilor proprietatea S.C ALRO S.A;

-certificatele de urbanism nr. 303/15.05.2025, nr. 304/15.05.2025, nr. 305/15.05.2025, nr. 306/15.05.2025, 307/15.05.2025, nr. 308/15.05.2025;

-raportul de evaluare nr. 102853/01.10.2025, aferent imobilului din str. Cuza Voda nr. 10 bis, jud. Olt, identificat cu nr. cadastral 53456;

-raportul de evaluare nr. 102840/01.10.2025, aferent imobilului din str. Cuza Voda nr. 10 bis, jud. Olt, identificat cu nr. cadastral 53457;

-raportul de evaluare nr. 102847/01.10.2025, aferent imobilului din str. Cuza Voda nr. 10 bis, jud. Olt, identificat cu nr. cadastral 53458;

-raportul de evaluare nr. 102852/01.10.2025, aferent imobilului din str. Cuza Voda nr. 10 bis, jud. Olt, identificat cu nr. cadastral 53281;

-raportul de evaluare nr. 102855/01.10.2025, aferent imobilului din str. Cuza Voda nr. 10 bis, jud. Olt, identificat cu nr. cadastral 53452;

-faptul că potrivit rapoartelor de evaloare terenul proprietatea municipiului Slatina a fost evaluat la suma de 341.520 euro, iar valoarea cumulată a tuturor terenurilor proprietate S.C ALRO S.A a fost evaluată la suma de 287.590 euro, pentru realizarea schimbului în condiții de echivalență valorică, S.C ALRO S.A va achita municipiului Slatina diferența de valoare de 53.930 euro.

-faptul că terenul aflat în proprietatea S.C. ALRO S.A, ce urmează a fi preluat de municipiul Slatina, este amplasat într-o zonă de interes pentru comunitate, fiind necesar pentru realizarea unor obiective de utilitate publică, preluarea acestuia permite autorității locale să asigure continuitatea și coerența dezvoltării urbane în acord cu documentațiile de planificare existente;

-faptul că terenul pe care municipiul Slatina îl transmite în schimb către S.C. ALRO S.A. este util societății pentru derularea activităților specifice și pentru optimizarea fluxurilor

industriale, contribuind astfel la menținerea și dezvoltarea investițiilor economice la nivel local. Asigurarea condițiilor pentru funcționarea adecvată a unui agent economic major are un impact pozitiv asupra economiei municipiului și asupra locurilor de muncă;

-faptul că schimbul de terenuri se realizează în condiții de echivalență valorică, conform rapoartelor de evaluare întocmite de un evaluator autorizat, respectând prevederile Codului administrativ și ale legislației specifice, astfel operațiunea nu afectează negativ patrimoniul municipiului, ci reprezintă o modalitate de optimizare a acestuia;

-faptul că prin preluarea terenului de interes public, municipiul Slatina dobândește posibilitatea de a realiza investiții care deservesc comunitatea, contribuind la creșterea calității vieții locuitorilor și la modernizarea infrastructurii locale

-prevederile art. 1763-1765 din Codul Civil;

-prevederile art. 3 alin (2) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative cu modificările și completările ulterioare;

-prevederile art. 5 lit. dd)**,** art. 129 alin.1 și alin. 2 lit. c), alin. (6) lit. b), alin. 14), art. 136 alin. 1, 139 alin.2, 196 alin.1 lit.(a) din O.U.G 57/2019 privind Codul Administrativ;

În temeiul art. 136 alin (1) din O.U.G 57/2019, propun spre aprobarea Consiliului Local al muncipiului Slatina prezentul proiect de hotărâre referitor la aprobarea unui schimb de terenuri între S.C ALRO S.A și municipiul Slatina.

Primar,
Mario-Lucian DE MEZZO

Primăria Municipiului Slatina

DIRECȚIA ADMINISTRARE PATRIMONIU

Slatina, Strada Unirii, nr.2B, Județul Olt, 230032

Telefon: 0249/416420; fax: 0249/416426

e-mail: dap@primariaslatina.ro, site: www.primariaslatina.ro

Nr.121845/19.11.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotărare referitor la aprobarea unui schimb de terenuri între S.C ALRO S.A și municipiul Slatina

Având în vedere:

- Referatul de propunere nr.121823/19.11.2025 al Primăriei municipiului Slatina-Direcția Administrare Patrimoniu- Compartimentul Evidența Domeniul Public și Privat;

- Inițiativa Primarului municipiului Slatina prin referatul de aprobare nr.121825/19.11.2025;

- Prevederile proectului de H.C.L nr. 542/19.11.2025 privind aprobarea unui schimb de terenuri între S.C ALRO S.A și municipiul Slatina

-adresa transmisă de către S.C Alro S.A nr. 495/03.02.2025 și înregistrată la Primăria municipiului Slatina sub nr. 10958/03.02.2025 privind perfectarea unui schimb de terenuri între S.C Alro S.A și municipiul Slatina;

-adresa nr. 16156/14.02.2025 transmisă de Direcția Administrare Patrimoniu către S.C Alro S.A cu privire la acceptarea schimbului propus;

-adresa Direcției Administrare Patrimoniu înregistrată sub nr. 106345/09.10.2025 prin care solicită comunicarea unui punct de vedere asupra rapoartelor de evaluare aferente imobilelor ce fac obiectul schimbului;

-raspunsul S.C Alro S.A nr. 4684/03.11.2025 și înregistrat la Primăria municipiului Slatina sub nr. 115007/03.11.2025, prin care se comunică faptul că S.C Alro S.A își menține punctul de vedere privind perfectarea schimbului de terenuri;

-prevederile H.C.L nr. 130/2020 privind aprobarea inventarului actualizat al bunurilor ce aparțin domeniului privat al municipiului Slatina, poz. 464, unde figurează imobilul teren în suprafață totală de 4269 mp, identificat cu nr. cadastral 55978;

-extrasul de carte funciară nr. 55978 proprietatea municipiului Slatina;

-extrasele de carte funciară 51503, nr. 53281, nr. 63452, nr. 53457, nr. 53458, nr. 53456, aferente terenurilor proprietatea S.C ALRO S.A;

-certificatele de urbanism nr. 303/15.05.2025, nr. 304/15.05.2025, nr. 305/15.05.2025, nr. 306/15.05.2025, 307/15.05.2025, nr. 308/15.05.2025;

-raportul de evaluare nr. 102853/01.10.2025, aferent imobilului din str. Cuza Voda nr. 10 bis, jud. Olt, identificat cu nr. cadastral 53456;

-raportul de evaluare nr. 102840/01.10.2025, aferent imobilului din str. Cuza Voda nr. 10 bis, jud. Olt, identificat cu nr. cadastral 53457;

-raportul de evaluare nr. 102847/01.10.2025, aferent imobilului din str. Cuza Voda nr. 10 bis, jud. Olt, identificat cu nr. cadastral 53458;

-raportul de evaluare nr. 102852/01.10.2025, aferent imobilului din str. Cuza Voda nr. 10 bis, jud. Olt, identificat cu nr. cadastral 53281;

-raportul de evaluare nr. 102855/01.10.2025, aferent imobilului din str. Cuza Voda nr. 10 bis, jud. Olt, identificat cu nr. cadastral 53452;

-faptul că potrivit rapoartelor de evaloare terenul proprietatea municipiului Slatina a fost evaluat la suma de 341.520 euro, iar valoarea cumulată a tuturor terenurilor proprietate S.C ALRO S.A a fost evaluată la suma de 287.590 euro, pentru realizarea schimbului în condiții de echivalență valorică, S.C ALRO S.A va achita municipiului Slatinadiferența de valoare de 53.930 euro.

-faptul că terenul aflat în proprietatea S.C. ALRO S.A, ce urmează a fi preluat de municipiul Slatina, este amplasat într-o zonă de interes pentru comunitate, fiind necesar pentru

realizarea unor obiective de utilitate publică, preluarea acestuia permite autorității locale să asigure continuitatea și coerența dezvoltării urbane în acord cu documentațiile de planificare existente;

-faptul că terenul pe care municipiul Slatina îl transmite în schimb către S.C. ALRO S.A. este util societății pentru derularea activităților specifice și pentru optimizarea fluxurilor industriale, contribuind astfel la menținerea și dezvoltarea investițiilor economice la nivel local. Asigurarea condițiilor pentru funcționarea adecvată a unui agent economic major are un impact pozitiv asupra economiei municipiului și asupra locurilor de muncă;

-faptul că schimbul de terenuri se realizează în condiții de echivalență valorică, conform rapoartelor de evaluare întocmite de un evaluator autorizat, respectând prevederile Codului administrativ și ale legislației specifice, astfel operațiunea nu afectează negativ patrimoniul municipiului, ci reprezintă o modalitate de optimizare a acestuia;

-faptul că prin preluarea terenului de interes public, municipiul Slatina dobândește posibilitatea de a realiza investiții care deservesc comunitatea, contribuind la creșterea calității vieții locuitorilor și la modernizarea infrastructurii locale

-prevederile art. 1763-1765 din Codul Civil;

-prevederile art. 3 alin (2) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative cu modificările și completările ulterioare;

-prevederile art. 5 lit. dd), art. 129 alin.1 și alin. 2 lit. c), alin. (6) lit. b), alin. 14), art. 136 alin. 1, 139 alin.2, 196 alin.1 lit.(a) din O.U.G 57/2019 privind Codul Administrativ;

În temeiul prevederilor O.U.G 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare:

- (…) majoritatea calificată - primul număr natural care este mai mare decât valoarea numerică rezultată în urma aplicării fracției/procentului stabilite/stabilit prin lege la totalul membrilor organului colegial stabilit în condițiile legii;

- (…) ” (1) 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.

(2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții: atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;

(6) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local: b) hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii;

(14) Consiliul local îndeplinește orice alte atribuții, în toate domeniile de interes local, cu excepția celor date în mod expres în competența altor autorități publice, precum și orice alte atribuții stabilite prin lege.”

- (…) ”Proiectele de hotărâri ale consiliului local(1) Proiectele de hotărâri pot fi inițiate de primar, de consilierii locali sau de cetățeni. Elaborarea proiectelor se face de cei care le propun, cu sprijinul secretarului general al unității/subdiviziunii administrativ-teritoriale și al compartimentelor de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului”;

- (…) ” Prin excepție de la prevederile alin. (1), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată definită la art. 5 lit. dd), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcție”;

- (…) ”Tipurile de acte administrative(1) În exercitarea atribuțiilor ce le revin, autoritățile administrației publice locale adoptă sau emit, după caz, acte administrative cu caracter normativ sau individual, după cum urmează:a) consiliul local și consiliul județean adoptă hotărâri;”

- (…) ”Normele de tehnică legislativă se aplică, în mod corespunzător, și la elaborarea și adoptarea proiectelor de ordine, instrucțiuni și de alte acte normative emise de conducătorii organelor administrației publice centrale de specialitate, precum și la elaborarea și adoptarea actelor cu caracter normativ emise de autoritățile administrației publice locale.”

În temeiul prevederilor Codului Civil:

- (…) Articolul 1.763 NoţiuneSchimbul este contractul prin care fiecare dintre părţi, denumite copermutanţi, transmite sau, după caz, se obligă să transmită un bun pentru a dobândi un altul.

- (…) **Articolul 1.764** Aplicabilitatea dispoziţiilor de la vânzare(1) Dispoziţiile privitoare la vânzare se aplică, în mod corespunzător, şi schimbului.(2) Fiecare dintre părţi este considerată vânzător, în ceea ce priveşte bunul pe care îl înstrăinează, şi cumpărător, în ceea ce priveşte bunul pe care îl dobândeşte.

- (…) **Articolul 1.765** Cheltuielile schimbuluiÎn lipsă de stipulaţie contrară, părţile suportă în mod egal cheltuielile pentru încheierea contractului de schimb.

În temeiul art. 136 alin (1) propun spre aprobare proiectul de hotărâre referitor la aprobarea unui schimb de terenuri între S.C ALRO S.A și municipiul Slatina.

Având în vedere cele expuse, considerăm că proiectul de hotărâre privind aprobarea unui schimb de terenuri între S.C ALRO S.A și municipiul Slatina , poate fi supus dezbaterii Consiliului Local.

Director Executiv,
Mihaela OTINCELESCU

Întocmit,
Inspector C.E.D.P.P
Liliana Aurora ZAHARIA

PS/03/F4

Primăria municipiului Slatina

Strada M. Kogălniceanu nr. 1, Slatina, Olt, 230080, tel. 0249/439377; 439233 fax: 0249/439336
E.-mail: pms_it@primariaslatina.ro

Nr. 121847/19.11.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind: **aprobarea unui schimb de terenuri între S.C ALRO S.A și municipiul Slatina**

Având în vedere:

- proiectul de Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Slatina nr. 542/19.11.2025 referitor la aprobarea unui schimb de terenuri între S.C ALRO S.A și municipiul Slatina;
- referatul de propunere nr. 121823/19.11.2025 al Directiei Administrare Patrimoniu din care rezulta necesitatea promovarii unui proiect de hotarare referitor la aprobarea unui schimb de terenuri între S.C ALRO S.A și municipiul Slatina;
- referatul de aprobare nr. 121825/19.11.2025 al Primarului municipiului Slatina prin care se propune aprobarea unui schimb de terenuri între S.C ALRO S.A și municipiul Slatina;
- prevederile art. 129 alin. 2 lit. c si alin. 6 lit. b din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

Se constată că proiectul de hotărâre referitor la aprobarea unui schimb de terenuri între S.C ALRO S.A și municipiul Slatina, inițiat de Primarul Municipiului Slatina poate fi supus dezbaterii Consiliului Local al Municipiului Slatina.

CONSILIER JURIDIC,
Ingrid Monica MANEA

Consiliul Local al Municipiului Slatina

Strada M. Kogălniceanu nr. 1, Slatina, Olt, 230080
telefon 0249/439377; 439233 fax: 0249/439336
e-mail: office@primariaslatina.ro site: www.primariaslatina.ro

Nr. 130/02.06.2020

HOTĂRÂRE

Referitoare la: aprobarea inventarului actualizat al bunurilor ce aparţin domeniului privat al municipiului Slatina

Consiliul Local al Municipiului Slatina, întrunit în şedinţa extraordinară din data de 02.06.2020.

Având în vedere:

- iniţiativa Primarului Municipiului Slatina, prin referatul de aprobare nr. 30427/15.04.2020;
- nota de fundamentare nr. 3790/15.04.2020 a Direcţiei Administrare Patrimoniu – Biroul Evidenţă Domeniu Public şi Privat;
- raportul de specialitate nr.30430/15.04.2020 al Serviciului Juridic;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Slatina nr. 37/2001 prin care a fost însuşit inventarul bunurilor ce aparţin domeniului privat al municipiului Slatina;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Slatina nr. 21/18.01.2006 prin care a fost însuşit inventarul bunurilor ce aparţin domeniului privat al municipiului Slatina;
- prevederile art. 357 din O.U.G. nr. 57/2010 privind Codul Administrativ, cu privire la Inventaricrea bunurilor imobile din domeniul privat al unităţilor administrativ-teritoriale;
- procesul-verbal nr. 2574/05.03.2020 înregistrat la Direcţia Administrare Patrimoniu, al Comisiei de inventariere numită prin Dispoziţia Primarului Municipiului Slatina nr. 272/03.02.2020, în scopul actualizării inventarului bunurilor ce aparţin domeniului privat al municipiului Slatina;
- raportul de evaluare întocmit de expert evaluator atestat ANEVAR – Enoiu Vasile reprezentant al S.C. Tea Invest S.R.L. privind evaluarea apartamente fond locativ ce aparţin domeniului privat al municipiului Slatina, înregistrat la Direcţia Administrare Patrimoniu sub nr. 9430/06.12.2017;
- raportul de evaluare întocmit de expert evaluator atestat ANEVAR – Enoiu Vasile reprezentant al S.C. Tea Invest S.R.L. privind evaluarea imobilelor – terenuri ce aparţin domeniului privat al municipiului Slatina, înregistrat la Direcţia Administrare Patrimoniu sub nr. 9124/21.11.2017 ;
- rapoartele de evaluare întocmite de evaluator autorizat atestat ANEVAR- Trocan Cornel, întocmite în baza acordului - cadru de servicii nr. 85191/13.09.2016, pentru un număr de 41 de imobile din patrimoniul privat al municipiului Slatina;
- prevederile Legii nr.52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică, republicată;
- prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, modificată şii completată;
- avizul favorabil al Comisiei juridice şi de disciplină din cadrul Consiliului Local al Municipiului Slatina;
- prevederile art. 354 coroborte cu prevederile art. 357 alin.(1), (3) şi (4) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c, şi art. 139 alin. (3) lit. g) coroborat cu prevederile art. 196 alin.(1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1. - (1) - Se aprobă inventarul bunurilor ce aparţin domeniului privat al municipiului Slatina, actualizat cu modificările şi completările ulterioare, la data prezentei hotărâri, potrivit anexelor nr. 1,2,3 şi 4 la prezenta hotărâre, după cum urmează:

1) – Anexa nr. 1 – imobile – apartamente fond locativ de stat cu destinaţia de locuinţă şi spaţii cu altă destinaţie situate în blocurile de locuinţe;

2) – Anexa nr. 2 - imobile case naţionalizate şi terenuri aferente, cu destinaţie de locuinţe şi spaţii cu altă destinaţie situate în acestea;

3) – Anexa nr. 3 - imobile terenuri: concesionate, închiriate, date în administrare, date în folosinţă gratuită, terenuri libere ;

4) – Anexa nr. 4 - imobile foste puncte termice concesionate şi terenuri aferente, imobile - spaţii medicale şi alte categorii de imobile – construcţii cu terenuri aferente

(2) - Anexele nr. 1,2,3, şi 4 menţionate la alin. 1, fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. - Prezenta hotărâre va fi comunicată:

- Instituţiei Prefectului - Judeţul Olt;
- Primarului Municipiului Slatina;
- Direcţiei Administrare Patrimoniu;
- Direcţiei Generale Economice.

ROMÂNIA * JUDEŢUL OLT MUN. SLATINA CONSILIUL LOCAL

Preşedinte de şedinţă,
STANA Andronia – Luana - Mihaela

Contrasemnează,
Secretar general al municipiului Slatina
Mihai - Ion IDITA

Hotărârea a fost adoptată cu 18 voturi „PENTRU".
18 - consilieri prezenţi
2 - consilieri absenţi
20 - consilieri în funcţie.

Anexa nr.1 la HCL nr.130/02.06.2020

Inventarul bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Slatina
apartamente fond locativ de stat cu destinaţia de locuinţă şi spaţii cu altă destinaţie situate la parter de blocuri

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii	Valoare de inventar	Situaţa juridică actuală
1.	212	Apartament cu 2 camere Aleea Castanilor, bl.A5, sc. D	Aleea Castanilor, bl.A5, sc. D, ap.1 Locuinţă Su = 44,63mp	1970	113.250,21	Contract de închiriere nr. 2474/22.05.2008 act adiţional nr.325/30.12.2019
2.	212	Apartament cu 3 camere Str. Independenţei, bl. T3, sc. A	Str. Independenţei, bl. T3, sc. A, ap.39 Locuinţă - Su = 66,24 mp	1979	168.086,36	Contract de închiriere nr. 1242/08.09.2004 Calu Domnica
3.	212	Apartament cu 2 camere Aleea Înfrăţirii, nr.7, bl. FB1, sc.A	Aleea Înfrăţirii, nr.7, bl. FB1, sc.A, ap.15 - Locuinţă Su =35,92 mp	1974	91.148,28	Contract de închiriere nr. 450/25.01.2000 act adiţional nr. 5/06.01.2020 Călin Paula Niculina
4.	212	Apartament cu 2 camere Aleea Lămâiţei, bl. C14, sc. A	Aleea Lămâiţei, bl. C14, sc. A, ap.1 Locuinţă Su = 32,79mp	1971	83.205,79	Contract de închiriere nr. 1790/31.07.2006 act adi'ional nr. 303/23.12.2019 Lăpădatu Angela
5.	212	Garsonieră Aleea Plopilor, nr.6, bl. 2 C12, sc. A	Aleea Plopilor, nr.6, bl. 2 C12, sc. A, ap.31 Locuinţă Su = 19,77 mp	1970	50.167,08	Contract de închiriere nr. 487/04.02.2000 Mielcioiu Petre
6.	212	Apartament cu 2 camere Aleea Plopilor, nr.8, bl. D12, sc. B	Aleea Plopilor, nr.8, bl. D12, sc. B, ap. 21 Locuinţă Su = 29,43mp	1971	74.679,67	Contract de închiriere nr. 1027/09.12.2003 act adiţional nr. 7/06.01.2020 Ionescu Ioana
7.	212	Apartament cu 2 camere Aleea Plopilor, nr.5, bl. 2D15, sc. A	Aleea Plopilor, nr.5, bl. 2D15, sc. A, ap.12 Locuinţă Su = 31,35 mp	1971	79.551,74	Contract de închiriere nr. 376/18.11.2015 act adiţional nr. 8/06.01.2020 Malacu Ionuţ
8.	212	Apartament cu 2 camere Aleea Plopilor, nr.5, bl. 2D15, sc. A	Aleea Plopilor, nr.5, bl. 2D15, sc. A, ap.16 - Locuinţă - Su = 31,35mp	1971	79.551,74	Contract de închiriere nr. 362/03.11.2015 act adiţional nr. 324/30.12.2019 Petrescu Georgică
9.	212	Apartament cu 2 camere Aleea Plopilor, nr.2, bl. 2D15, sc. C	Aleea Plopilor, nr.2, bl. 2D15, sc. C, ap.25 Locuinţă Su = 31,35 mp	1970	79.551,74	Contract de închiriere nr. 1409/17.09.1985 25/08.01.2020 Joiţa Ioana

463.	21111-420	Teren în suprafață de 9,90 mp, situat în municipiul Slatina, str. Plevnei, adiacent blocului 1, scara A, apartament 3	Terenul este identificat prin vecinătățile: N și S – trotuar bloc 1, sc. A din strada Plevnei; E – bloc 1, scara A, apartament 3 din strada Plevnei;V- domeniu public (spațiu verde adiacent blocului 1, sc. A din strada Plevnei)	2013	2.993,37	Inventariat prin Hotărârea Consiliului Local nr.451/26.09.2013 Concesionat către Lazăr Florian conform Hotărârii Consiliului Local nr. 528/05.12.2013 Contract concesiune nr. 1/13.01.2014
464.	2111-431	Teren în suprafață de 4269 mp, situat în intravilanul municipiului Slatina, zona parcare S.C. ALPROM S.A Slatina	Terenul este identificat prin vecinătățile: N și V- imobil proprietate privată, identificat cu nr. cadastral 53042;S și E- cale de acces către S.C. Alprom S.A. Slatina Carte funciara -nr. cadastral- 55978	2013	577.916	Inventariat HCL472/23.10.2013
465.	21111-425	Teren în suprafață de 3848 mp, situat în intravilanul municipiului Slatina, strada Depozitelor nr. 5	Terenul este identificat prin vecinătățile: N – E – drum acces;- N – V – Romtelecom; S – E – strada Depozitelor; -S – V – S.C. BAL S.R.L.	2013	399.374	Inventariat HCL 473/23.10.2013
466.	2111-421	Teren în suprafață de 4,25 mp, situat în municipiul Slatina, strada Elena Doamna, bloc 18, scara A, adiacent apartamentului nr. 2	Terenul este identificat prin vecinătățile: N și S – trotuar bloc 18, sc. A din strada Elena Doamna;E – bloc 18, scara A, ap. 2 din strada Elena Doamna;V – domeniu public (spațiu verde adiacent blocului 18, scara A din strada Elena Doamna).	2013	1.285,03	Inventariat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 493/29.10.2013 Hotărârea Consiliului Local nr. 541/19.12.2013 concesionare către Marineci Marian pentru edificare balcon Contract concesiune nr. 4/10.02.2014
467.	2111-424	Teren în suprafață de 2,50 mp, situat în municipiul Slatina, strada Libertății, bloc FA15, scara C, adiacent ap. nr. 4	Terenul este identificat prin vecinătățile: N și S – trotuar bloc FA15, sc. C din strada Libertății;E – domeniu public (spațiu verde adiacent blocului FA15, scara C din strada Libertății);V – bloc FA15, sc. C, ap. 4 din strada Libertății.	2013	773,08	Inventariat prin Hotărârea Consiliului Local nr.493/29.10.2013 Hotărârea Consiliului Local nr. 553/19.12.2013-concesionare către Moraru Marcela pentru edificare balcon Contract concesiune nr. 5/10.02.2014
468.	2111-423	Teren în suprafață de 4,32 mp, situat în municipiul Slatina, strada Aleea Cazărmii, bloc 1, scara A, adiacent apartamentului nr. 2	Terenul este identificat prin vecinătățile: N – trotuar bloc 1, scara A din strada Aleea Cazărmii; -S – bloc 1, sc. A, ap. 2 din strada Aleea Cazărmii; -E – domeniu public (spațiu verde adiacent blocului 1, sc. A din strada Aleea Cazărmii); V – bloc 1, sc. B din strada Aleea Cazărmii.	2013	1.326,27	Inventariat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 493/29.10.2013 Hotărârea Consiliului Local nr. 540/19.12.2013 concesionare către Ionescu Florin Voicu pentru edificare balcon Contract concesiune nr. 6/24.02.2014
469.		Teren în suprafață de 48.976 mp, situat în intravilanul municipiului Slatina, strada Milcov nr. 12	Terenul este identificat prin vecinătățile: - N și E – teren domeniu privat al municipiului Slatina (lotul nr. 2 – teren în suprafață de 91473 mp); - S – imobil deținut de S.C. PRYSMIAN	2006	60.351	Act de Alipire nr. 403/15.04.2019 Act de dezmembrare nr. 934/29.07.2019

			-V- proprietate privată Mereu Ion.			
35.		Cladire anexa si ateliere (Corp Bastilia) Colegiul National Radu Greceanu, situat in municipiul Slatina, strada Nicolae Balcescu nr. 8, jud. Olt	Cladire cu regim de inaltime P+1E cu suprafata desfasurata de 884 mp. Cladirea este inscrisa in Cartea Funciara nr. 58762 a UAT Slatina, identificata ca – corp C9 Trecut din domeniul public în domeniul privat în vederea demolării Carte funciara nr. 58762 - C9		83020,23	Hotararea Consiliului Local nr. 246/26.09.2017

Președinte de ședință,
STANA Andronia – Luana - Mihaela

ROMÂNIA JUDEȚUL OLT MUN. SLATINA CONSILIUL LOCAL

ALRO
Future, essentially

Slatina H.Q.
116 Pitesti Street
230048 Slatina, Romania
T: +40-249-431.901

Bucharest Office
64 Splaiul Unirii
040036 Bucharest, Romania
T: +40-21-408.35.00

DAP 03.11.2025

ALRO S.A. SLATINA
Str. PITEȘTI, Nr. 116
IEȘIRE Nr. 4684
An 2025 LUNA 11 ZIUA 03

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SLATINA, JUDEȚUL OLT
REGISTRATURA PITEȘTII
NR. A 19000
ZIUA 03 LUNA 11 AN 2025
NR. ANEXE

Catre,
Primaria municipiului Slatina

In atentia domnului primar Mario Lucian DE MEZZO,

Referitor: Răspuns la adresa nr. 106345 din 09.10.2025 privind schimbul de terenuri

Stimate Domnule Primar,

Ca urmare a adresei nr. 106345 din 09.10.2025, prin care ne-aţi transmis copiile rapoartelor de evaluare a terenurilor aferente propunerii de schimb dintre Municipiul Slatina şi soc. ALRO S.A., vă comunicăm că **ne menţinem solicitarea privind perfectarea schimbului de terenuri,** conform adresei noastre nr. 495 din 03.02.2025. Totodată, luând act de concluziile rapoartelor de evaluare întocmite de doamna evaluator Eleonora Popa, potrivit cărora rezultă o diferenţă de valoare în cuantum de **53.931 Euro, soc. ALRO S.A. își exprimă acordul de principiu pentru achitarea acestei diferenţe,** în vederea finalizării procedurii legale de schimb.

Vă rugăm să dispuneţi demersurile necesare pentru continuarea procedurii administrative aferente perfectării actelor de schimb.

Cu stima,

Director General,
Dr. ing. Marin Cilianu

COMP 06.11.2025

SOCIETATEA ALRO SLATINA

03.11.2025
Intocmit/c.j. E. D./2 ex.

Primăria Municipiului Slatina

DIRECȚIA ADMINISTRARE PATRIMONIU

Slatina, Strada Unirii, nr.2B, Județul Olt, 230032

Telefon: 0349/883120; fax: 0349/883122

e-mail: dap@primariaslatina.ro, site: www.primariaslatina.ro

ALRO S.A. SLATINA
Str. PITEȘTI, Nr. 116
INTRARE Nr. 9460
ANUL 2025 LUNA 10 ZIUA 16

Nr. 106345 / 09.10. 2025

Către,

S.C ALRO S.A

Str.Pitești, nr. 116, municipiul Slatina, Jud. Olt

Ca urmare a cererii dumneavoastră nr. 10958/03.02.2025 prin care solicitați un schimb de teren, anexat vă înaintăm în copie rapoartele de evaluare a terenurilor pentru care solicitați schimbul în vederea comunicării unui punct de vedere referitor la menținerea solicitării.

Administrator Public
Oana Diana CREȚU

Director executiv D.A.P,
Mihaela OTINCELESCU

Întocmit
Inspector C.E.D.P.P,
Liliana Aurora ZAHARIA

Primăria Municipiului Slatina

DIRECȚIA ADMINISTRARE PATRIMONIU

Slatina, Strada Unirii, nr.2B, Județul Olt, 230032

Telefon: 0349/883120; fax: 0349/883122

e-mail: dap@primariaslatina.ro, site: www.primariaslatina.ro

Nr 16156 / 14.02 2025

Către,

S.C ALRO S.A

Str.Pitești, nr. 116, municipiul Slatina, Jud. Olt

Ca urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la Primăria municipiului Slatina sub nr. 10958/03.02.2025 prin care doriți perfectarea unui schimb de terenuri, respectiv între terenul în suprafață de 4269 mp înscris în cartea funciară nr. 55978 proprietatea municipiului Slatina și terenurile aflate în proprietatea S.C ALRO S.A în suprafață de 2653,34 mp plus o cabină poartă în suprafață construită de 37 m, situate în str. Cuza Vodă, nr. 10 bis, *vă comunicăm faptul că instituția noastră este interesată de oferta dumneavoastră urmând a se stabili detaliile aferente schimbului prevăzut în ofertă după aprobarea bugetului alocat anului 2025.*

Administrator Public,
Oana Diana CREȚU

Director executiv D.A.P,
Mihaela OTINCELESCU

Întocmit
Inspector C.E.D.P.P,
Liliana Aurora ZAHARIA

ALRO
Future, essentially

Slatina H.Q.
116 Pitesti Street
230048 Slatina, Romania
T: +40-249-431.901

Bucharest Office
64 Splaiul Unirii
040036 Bucharest, Rom
T: +40-21-408.35.00

CEDPP

DAP
Discutat la sedinta 10-15.02

ALRO S.A. SLATINA
Str. PITEȘTI, Nr. 116
IEȘIRE Nr. 495
ANUL 2025 LUNA 02 ZIUA 03

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SLATINA, JUDEȚUL OLT
REGISTRATURA PETIȚII
NR. 10958
ZIUA 03 LUNA 02 ANUL 2025
NR. ANEXE

Catre,
Primaria municipiului Slatina

In atentia domnului primar Mario Lucian DE MEZZO,

Soc. ALRO S.A. cu sediul social in Mun. Slatina, str. Pitesti, nr. 116, reprezentata legal dr. ing. Marin CILIANU, in calitate de Director General, doreste perfectarea unui schimb de terenuri, respectiv intre terenul in suprafata de 4269 mp inscris in Cartea Funciara nr. 55978 proprietatea Municipiului Slatina si terenurile proprietatea Alro in suprafata totala de 2653,34 mp plus o cabina poarta in suprafata construita de 37 mp, situate in str. Cuza Voda, nr. 10 bis, dezmembrate astfel: supr. de 264 mp inscrisa in Cartea Funciara nr. 51503, supr. de 132 mp inscrisa in Cartea Funciara nr. 53281, supr. de 60 mp pe care este amplasata o cabina poarta in supr. de 37 mp, inscrisa in Cartea Funciara nr. 53452, supr. de 459 mp inscrisa in Cartea Funciara nr. 53456, supr. de 582 mp inscrisa in Cartea Funciara nr. 53457 si supr. de 1165 mp inscrisa in Cartea Funciara nr. 53458.

Va propunem aceste schimb de terenuri, motivat de faptul ca terenul care va apartine in suprafata de 4269 mp, este lipsit de acces la calea publica, iar in acest moment acest teren este folosit ca loc de parcare de catre salariatii societatii noastre si de catre camioanele care stationeaza pentru incarcarea cu produse din aluminiu, iar terenul proprietatea Alro in suprafata totala de 2653,34 mp, este folosit in acest moment pentru accesul si parcarea masinilor salariatilor la Gradinita cu program prelungit nr. 4 (donata de catre Alro catre Municipiului Slatina in anul 2003), de parintii care isi aduc copii la aceasta gradinita, respectiv de proprietarii care locuiesc in cele 129 de garsoniere, din Caminul nr. 1 si 2, din str. Cuza Voda nr. 10 bis.

Asteptam sa ne comunicati acordul dvs. cu privire la propunerea de mai sus.

Anexam extrasele de carte funciara.

Cu stima,

Director General,
Marin Cilianu

SOCIETATEA ALRO S.A. SLATINA

SG
03.02.2025

31.01.2025
Intocmit/c.j. E. D./2 ex.

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară OLT
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Slatina

Nr. cerere	184507
Ziua	19
Luna	11
Anul	2025

Cod verificare
100197388774

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 55978 Slatina

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Olt, UAT Slatina, Loc. Slatina

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	55978	4.269	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
68595 / 19/12/2013		
Act Administrativ nr. 472, din 23/10/2013 emis de CONSILIUL LOCAL SLATINA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEdomeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL SLATINA**	

C. Partea III. SARCINI .

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

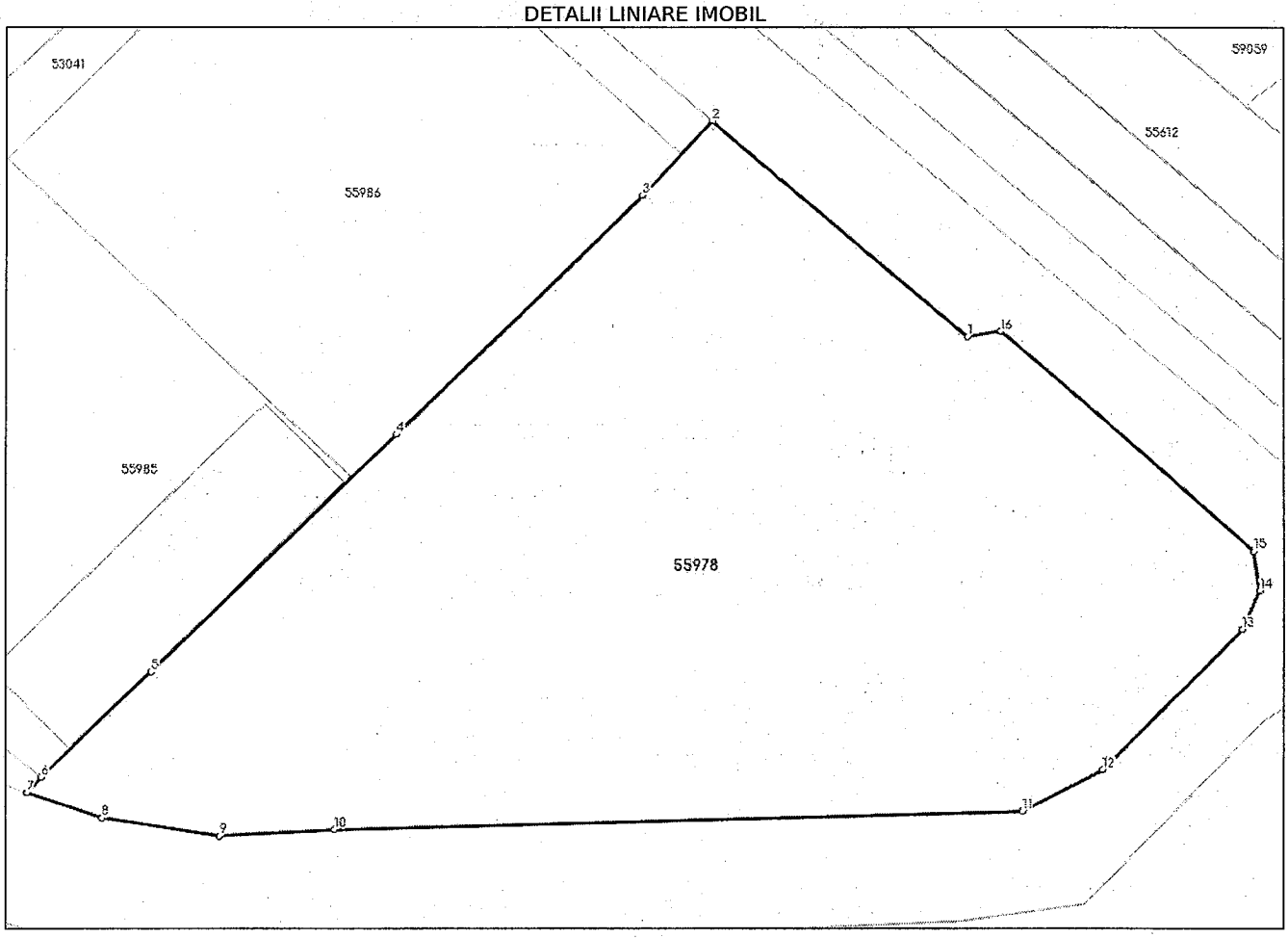
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
55978	4.269	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	4.269	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	31.277
2	3	9.527
3	4	32.228
4	5	31.704
5	6	14.228
6	7	1.968

Document càre conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	8	7.342
8	9	10.987
9	10	10.693
10	11	63.668
11	12	8.388
12	13	18.539
13	14	3.913
14	15	3.702
15	16	31.232
16	1	3.09

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

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

Data și ora generării,
19/11/2025, 11:04

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară OLT
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Slatina

Nr. cerere	184510
Ziua	19
Luna	11
Anul	2025

Cod verificare
100197388875

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53452 Slatina

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan — Nr. CF vechi:9400

Adresa: Jud. Olt, UAT Slatina, Loc. Slatina, Str CUZA VODA, Nr. 10 BIS

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 3197/2	60	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 3197/2-C1	Jud. Olt, UAT Slatina, Loc. Slatina, Str CUZA VODA, Nr. 10 BIS	S. construita la sol:37 mp; C- CABINA POARTA

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
5249 / 06/04/2005		
Act nr. 0 (de dezlipire aut.nr.638/2005; de BNP Veronica Constantinescu);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATElege in seria rangului incheierii CF nr. 3814/07.07.2004, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1
	1) **SC ALRO SRL**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)	

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
CAD: 3197/2	60	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	60	-	-	-	LOT 4

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 3197/2-C1	constructii anexa	37	Cu acte	S. construita la sol:37 mp; C- CABINA POARTA

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

Data și ora generării,
19/11/2025, 11:05

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară OLT
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Slatina

Nr. cerere	184511
Ziua	19
Luna	11
Anul	2025

Cod verificare
100197388902

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53457 Slatina

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:9400

Adresa: Jud. Olt, UAT Slatina, Loc. Slatina, Str CUZA VODA, Nr. 10BIS, LOT 3

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 3196/2	582	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
27096 / 07/11/2006		
Hotarare nr. 357, din 28/09/2006 emis de SC ALRO SA (certificat de inregistrare seria A nr.076944 din 12.02.2002;incheierea Tribunalului Olt nr.2415/26.10.2006);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEfuziune prin absorbtie, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1	A1
	1) **SC ALRO SA**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)	

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
CAD: 3196/2	582	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	582	-	-	-	

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

Data și ora generării,
19/11/2025, 11:06

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară OLT
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Slatina

Nr. cerere	184513
Ziua	19
Luna	11
Anul	2025

Cod verificare
100197388972

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53458 Slatina

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:9400

Adresa: Jud. Olt, UAT Slatina, Loc. Slatina, Str CUZA VODA, Nr. 10BIS, LOT 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 3195/1/2	1.165	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
27096 / 07/11/2006		
Hotarare nr. 357, din 28/09/2006 emis de SC ALRO SA (certificat de inregistrare seria A nr.076944 din 12.02.2002;incheierea Tribunalului Olt nr.2415/26.10.2006);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEfuziune prin absorbtie, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1	A1
	1) **SC ALRO SA**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)	

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
CAD: 3195/1/2	1.165	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	1.165	-	-	-	

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

Data și ora generării,
19/11/2025, 11:06

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară OLT
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Slatina

Nr. cerere	184514
Ziua	19
Luna	11
Anul	2025

Cod verificare
100197388192

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53456 Slatina

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan — Nr. CF vechi:9700

Adresa: Jud. Olt, UAT Slatina, Loc. Slatina, Str CUZA VODA, Nr. 10 bis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 3197/1/2	459	suprafata de 459,38 mp

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
27096 / 07/11/2006		
Hotarare nr. nr. 357, din 28/09/2006 emis de a actionarilor SC ALRO SA (Certificat de inregistrare mentiuni seria A nr. 076944/12.02.2002, Incheierea Tribunalului Olt nr. 2415/26.10.2006.);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEfuziune prin absorbtie, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1	A1
	1) **SC ALRO SA**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9700)	

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
CAD: 3197/1/2	459	suprafata de 459,38 mp

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	459	-	-	-	suprafata de 459,38 mp

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

Data și ora generării,
19/11/2025, 11:07

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Nr. cerere	184501
Ziua	19
Luna	11
Anul	2025

Cod verificare
100197388075

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 51503 Slatina

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:9400

Adresa: Jud. Olt, UAT Slatina, Loc. Slatina, Str CUZA VODA, Nr. 10bis, LOT 4

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 3197/3	264	din masuratori 264,50 mp

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
3814 / 07/07/2004		
Certificat Atestare A Dreptului De Proprietate nr. seria MO3 nr. 0078, din 05/03/1993 emis de Ministerul Industriilor (Procesul verbal de predare primire din 28,09,1971, Act de dezlipire aut. nr. 905/2006 de BNP Veronica Constantinescu, Sentinta civila nr. 5008 din 12,10,2006 de Judecatoria Slatina in dosar nr. 4532/2005, Act de dezlipire aut. nr. 638/2005);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **SC ALRO SA**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)	
14604 / 04/05/2011		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. -, din 04/05/2011 emis de DIN OFICIU;		
B2	se noteaza indreptarea erorii materiale savarsita cu prilejul conversiei CF 9400-Slatina, in sensul ca actual proprietar tabular conform incheierii nr. 27096/07.11.2006 este SC ALRO SA societate care a absorbit vechiul proprietar tabular SC ALPROM SA	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
21322 / 07/09/2006		
Contract Vanzare-Cumparare Cu Ipoteca nr. 1790, din 06/09/2006 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C2	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **PETRESCU ION TUDOR**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)	
21320 / 07/09/2006		
Contract Vanzare-Cumparare Cu Ipoteca nr. 1784, din 06/09/2006 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C4	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **BERCEA CONSTANTIN CORNEL** 2) **BERCEA ECATERINA**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)	
20274 / 28/08/2006		
Contract Vanzare-Cumparare Cu Ipoteca nr. 1416/2006 emis de BNP Mihai Constantinescu;		
C5	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **CIOC FLOAREA** 2) **CIOC VIOREL**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
17913 / 02/08/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 21072006 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C6	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **IVAN EUGEN** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*	
10554 / 22/06/2005		
Contract De Donatie nr. 3072/2005 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C7	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **CONSILIUL LOCAL SLATINA** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*	
20068 / 24/08/2006		
Contract Vanzare-Cumparare Cu Ipoteca nr. 1518, din 01/08/2006 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C8	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **SPIRIDON ALEXANDRU** 2) **SPIRIDON MIHAELA** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*	
20066 / 24/08/2006		
Contract Vanzare-Cumparare Cu Ipoteca nr. 1520, din 01/08/2006 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C10	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **MARINESCU ILIE** 2) **MARINESCU TATIANA CRISTINA** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*	
20194 / 25/08/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1378, din 23/08/2006 emis de BNP Mihai Constantinescu;		
C11	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **NEDELOAIA EMILIAN TEODOR** 2) **NEDELOAIA ELENA** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*	
17899 / 01/08/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1392, din 20/07/2006 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C13	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **IORDACHE FLORIN** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*	
17965 / 02/08/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1409, din 21/07/2006 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C14	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **ILIE COSTEL** 2) **ILIE IOANA** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*	
18075 / 03/08/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1437, din 26/07/2006 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C18	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **TOMESCU GHEORGHE**, casatorit cu 2) **TOMESCU FLOAREA** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*	
17910 / 02/08/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1400, din 20/07/2006 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C19	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **SOANCA ONITA**	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
	2) **SOANCA DUMITRA** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*	
19441 / 19/08/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1598, din 08/08/2006 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C20	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **DUMITRESCU PETRE** 2) **DUMITRESCU LILIANA** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*	
17851 / 01/08/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1444, din 26/07/2006 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C23	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **RISTEA ION** 2) **RISTEA MITICA** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*	
18065 / 03/08/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1436, din 26/07/2006 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C25	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **DUMITRU GHEORGHE** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*	
17835 / 01/08/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1442, din 26/07/2006 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C27	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **TESOIU CONSTANTIN** 2) **TESOIU LENUTA** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*	
20074 / 24/08/2006		
Contract Vanzare-Cumparare Cu Ipoteca nr. 1513, din 01/08/2006 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C30	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **MITRAN VIOREL** 2) **MITRAN FLORICA FLORINA** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*	
20072 / 24/08/2006		
Contract Vanzare-Cumparare Cu Ipoteca nr. 1517, din 01/08/2006 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C31	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **ANDREI FLORIN** 2) **ANDREI ELENA MIRELA** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*	
20938 / 05/09/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1761, din 04/09/2006 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C32	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **PLUTEANU ADELA** 2) **PLUTEANU ILIE ROMEO** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*	
27927 / 15/11/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1835, din 15/11/2006 emis de BNP Mihai Constantinescu;		
C33	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **MOISE GHEORGHE** 2) **MOISE GABRIELA** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
17969 / 02/08/2006		
Contract Vanzare-Cumparare Cu Ipoteca nr. 1406, din 21/07/2006 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C34	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	2) **ANTON GHEORGHITA** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*	
21324 / 07/09/2006		
Contract Vanzare-Cumparare Cu Ipoteca nr. 1785, din 06/09/2006 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C35	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **PETRE MARIN** 2) **PETRE ILEANA** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*	
18139 / 04/08/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1434, din 26/07/2006 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C36	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **NEGRES CONSTANTIN** 2) **NEGRES SILVIA** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*	
21326 / 07/09/2006		
Contract Vanzare-Cumparare Cu Ipoteca nr. 1786, din 06/09/2006 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C37	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **ENACHE FANICA** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*	
19588 / 23/07/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 582/2007 emis de BNP A.I. Constantinescu;		
C38	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **CATANA LAURENTIU** 2) **CATANA ALEXANDRA RODICA** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*	
26023 / 21/09/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 733/2007 emis de BNP A.I. Constantinescu;		
C39	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **STEFAN CORNEL IULIAN** 2) **STEFAN PAULA** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*	
18943 / 15/08/2006		
Contract Vanzare-Cumparare Cu Ipoteca nr. 1498/2006 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C40	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **PRUNA ION** 2) **PRUNA MARIA TATIANA** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*	
17916 / 02/08/2006		
Contract Vanzare-Cumparare Cu Ipoteca nr. 1404, din 21/07/2006 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C41	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **TOADER MARIAN** 2) **TOADER GIANINA CLAUDIA** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*	
3440 / 04/02/2011		
Act Notarial nr. 118, din 03/02/2011 emis de NP CONSTANTINESCU VERONICA;		
C46	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
	1) **TURIAC LUMINITA**, casatorita cu 2) **TURIAC FLOREA**	
9770 / 25/03/2011		
Act Notarial nr. 1478, din 24/03/2011 emis de NP BUICESCU RODICA;		
C48	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **CROITORU MIHAIL-GABRIEL** 2) **CROITORU IOANA**	
9771 / 25/03/2011		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut nr 1478, din 24/03/2011 emis de BNP BUICESCU RODICA;		
C49	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **CROITORU MIHAIL GABRIEL** 2) **CROITORU IOANA**	
75215 / 11/12/2012		
Act Notarial nr. 1233, din 11/12/2012 emis de NP CONSTANTINESCU VERONICA;		
C51	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **PETRISOR SPIRACHE**	
24522 / 17/05/2013		
Act Notarial nr. 400 contract de vanzare cumparare, din 17/05/2013 emis de BNP Constantinescu Veronica;		
C52	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **ANTONIE RAFAEL ANDREI**	
28226 / 06/06/2013		
Act Notarial nr. 1228 contract de vanzare cumparare, din 05/06/2013 emis de BNP Constantinescu Mihai;		
C53	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **MARTIN IONELA**	
24755 / 30/04/2014		
Act Notarial nr. indreptare, din 30/04/2014 emis de BNP CONSTANTINESCU VERONICA;		
C55	se noteaza indreptarea erorii materiale savirsita cu ocazia conversiei cartii funciare in sensul ca in mod eronat s-a omis a se inscrie dreptul de servitute de trecere in favoarea lui Nistor Marian	A1
C56	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **NISTOR MARIAN**	
51204 / 10/09/2014		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut. nr. 2766, din 08/09/2014 emis de N.P. BUICESCU RODICA;		
C58	Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE	A1
	1) **COMANESCU IULIAN** 2) **COMANESCU ELENA SORINA**	
54816 / 29/09/2014		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut nr. 3036, din 24/09/2014 emis de BNP BUICESCU RODICA;		
C62	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere	A1
	1) **MANESCU IONUT** 2) **MANESCU IULIANA**	
12897 / 03/03/2015		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut nr. 1401, din 02/08/2006 emis de BNP VERONICA CONSTANTINESCU;		
C63	Intabulare, drept de SERVITUTEin seria rangului incheirii nr. 17915/02.08.2006	A1
	1) **UIMA MIHAIL** 2) **UIMA ELVIRA**	
71757 / 13/11/2015		
Act Notarial nr. contract de vanzare aut nr 6255, din 13/11/2015 emis de NP Constantinescu Mihaela Tamara;		
C65	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **UDREA IONELA**	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
	2) **UDREA COSTEL**	
52554 / 19/07/2016		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut. nr. 768, din 18/07/2016 emis de BNP Constantinescu Veronica;		
C72	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere	A1
	1) **IMBREA MIHAELA CATALINA** 2) **FULGA IRINA**	
53198 / 26/07/2016		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut nr. 222, din 13/04/2007 emis de BNP ALEXANDRU IULIAN CONSTANTINESCU;		
C73	Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE	A1
	1) **MORARU MIHAELA LOREDANA** 2) **MORARU ION**	
56848 / 10/08/2016		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut. nr. 1257, din 09/08/2016 emis de BNP Ruscu Rodica;		
C74	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere	A1
	1) **PANTILICA ALEXANDRU MARIAN**	
66364 / 27/09/2016		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut. nr. 1059, din 26/09/2016 emis de BNP Constantinescu Veronica;		
C76	Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE	A1
	1) **MINCA DORINA**	
73497 / 27/10/2016		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut nr. 1784, din 25/10/2016 emis de BNP Nicolescu Oana Luiza;		
C78	Intabulare, drept de SERVITUTE, DE TRECERE	A1
	1) **VLADUCU BICUŢA**	
78189 / 18/11/2016		
Act Notarial nr. 1322, din 17/11/2016 emis de BNP Constantinescu Veronica;		
C80	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere	A1
	1) **CIOBANU GEORGE**	
80653 / 05/12/2016		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare cu ipoteca aut. nr. 1446, din 20/07/2006 emis de BNP Constantinescu Veronica;		
C81	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **NEDELCU STELIAN** 2) **NEDELCU STEFANIA**	
C82	se noteaza indreptarea erorii materiale savarsita prin omisiune cu privire la dreptul de servitute	A1
89102 / 20/12/2016		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare 2627, din 20/12/2016 emis de NP Constantinescu Violeta;		
C83	Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE	A1
	1) **BURLAN VASILICA** 2) **BURLAN FLORINA-RODICA**	
689 / 09/01/2017		
Act Notarial nr. contract de vanzare 1509, din 01/08/2016 emis de NP Constantinescu Veronica;		
C84	Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE	A1
	1) **VOICA GHEORGHE** 2) **VOICA MARIA**	
22948 / 04/04/2017		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare cu ipoteca aut. nr. 1532, din 02/08/2006 emis de BNP Constantinescu Veronica;		
C86	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **STAN IULIAN** 2) **STAN IONICA**	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
64504 / 25/05/2017		
Act Notarial nr. contract de vanzare aut nr. 541, din 24/05/2017 emis de BNP Constantinescu Veronica;		
C87	Intabulare, drept de SERVITUTE, DE TRECERE	A1
	1) **BACIU GHEORGHE-LAURENŢIU** 2) **BADEA LIVIA-ELENA**	
84113 / 04/09/2017		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut. nr. 5185, din 01/09/2017 emis de BNP Constantinescu Mihaela Tamara;		
C88	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere	A1
	1) **CALOTA FLORINA**	
102299 / 01/11/2017		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut. nr. 2025, din 01/11/2017 emis de BNP Constantinescu Violeta;		
C90	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **ANTONIE ILIE**	
10581 / 14/02/2018		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare cu ipoteca aut nr.1515, din 01/08/2006 emis de BNP Constantinescu Veronica;		
C91	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere	A1
	1) **DIACONU DUMITRU** 2) **DIACONU MIHAELA**	
51264 / 21/06/2018		
Act Notarial nr. ACT DE PARTAJ VOLUNTAR 720, din 20/06/2018 emis de NP Constantinescu Veronica;		
C92	Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE	A1
	1) **DUMITRASCU GETA**	
60783 / 25/07/2018		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut nr.2713, din 23/07/2018 emis de BNP Dicu Victor Ciprian;		
C93	Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE	A1
	1) **IOAN CRISTIAN** 2) **IOAN MIHAELA**	
66095 / 06/08/2018		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. contract de vanzare aut nr. 2914, din 02/08/2018 emis de BNP Dicu Victor Ciprian;		
C94	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere	A1
	1) **SISU DANIELA MIOARA**	
69882 / 20/08/2018		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 1167, din 17/08/2018 emis de BNP Ruscu Rodica;		
C95	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere	A1
	1) **IONICA VIRGINICA**	
5203 / 29/01/2019		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 408, din 29/01/2019 emis de BNP Buicescu Rodica;		
C96	Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE	A1
	1) **DUMITRU ILIE-DANIEL**	
33170 / 28/03/2019		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 398, din 27/03/2019 emis de NP Ruscu Rodica;		
C98	Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE	A1
	1) **BĂDESCU CĂTĂLIN** 2) **BADESCU MARIA-LAURA**	
50317 / 22/04/2019		
Act Notarial nr. contract de schimb 871, din 22/04/2019 emis de NP Constantinescu Violeta;		
C99	Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE	A1
	1) **LEANCA ALEXANDRU** 2) **LEANCA IOANA**	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
61075 / 23/05/2019		
Act Notarial nr. act de partaj succesoral voluntar aut nr.556, din 22/05/2019 emis de BNP Constantinescu Veronica;		
C102	Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE	A1
	1) **RIZEA ION**	
90862 / 26/07/2019		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. cu rezerva dreptului de abitatie 772, din 23/07/2019 emis de NP Tobescu Camelia Mihaela;		
C106	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **HRISTESCU IOAN AUREL** 2) **HRISTESCU MARIA**	
97468 / 12/08/2019		
Act Notarial nr. contract de intretinere aut. nr. 3268, din 12/08/2019 emis de BNP Dicu Victor Ciprian;		
C109	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **RADULESCU DUMITRU** 2) **RADULESCU MARIANA**	
196597 / 12/12/2019		
Act Notarial nr. contract de intretinere cu rezerva dreptului de abitatie aut. nr. 1372, din 10/12/2019 emis de NP Tobescu Camelia Mihaela;		
C114	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere	A1
	1) **DIACONU MIHAELA** 2) **DIACONU DUMITRU**	
210804 / 19/12/2019		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 1559, din 03/08/2006 emis de NP CONSTANTINESCU VERONICA; Act Administrativ nr. cerere indreptare eroare materiala nr 210804, din 19/12/2019 emis de OTINCEALA MARIANA;		
C115	Se noteaza indreptarea erorii materiale savarsita cu prilejul solutionarii cererii nr 19507/2006 in sensul ca s-a omis a se inscrie dreptul de servitute de trecere in favoarea numitilor OTINCEALA NICOLAE si OTINCEALA MARIANA .	A1
23945 / 10/03/2020		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 249, din 09/03/2020 emis de BNP Constantinescu Veronica;		
C118	Intabulare, drept de SERVITUTE, DE TRECERE	A1
	1) **DUMITRESCU ELENA-CAMELIA**	
63364 / 10/07/2020		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. aut nr.1842, din 09/07/2020 emis de BNP Dicu Victor Ciprian; Act Notarial nr. Contract de vanzare cumparare aut.nr.2748, din 13/10/2008 emis de BNP Ruscu rodica;		
C121	Intabulare, drept de SERVITUTE,de trecere	A1
	1) **ROBESCU MARIANA**	
4954 / 21/01/2021		
Act Notarial nr. contract de intretinere aut nr 127, din 20/01/2021 emis de BNP Buicescu Rodica;		
C122	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere	A1
	1) **VASILE ECATERINA**	
6700 / 26/01/2021		
Act Notarial nr. Contract de vanzare cumparare cu ipoteca aut nr 1606, din 08/08/2006 emis de NP Veronica Constantinescu; Act Administrativ nr. Cerere nr. 6700, din 26/01/2021 emis de .;		
C123	Se noteaza indreptarea erorii materiale savarsita cu prilejul solutionarii cererii nr 19464/2006 in sensul ca s-a omis a se inscrie dreptul de servitute de trecere in favoarea numitilor Miu Lucian Florin si Calin (fosta Miu) Mariana	A1
C124	Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere, in seria rangului incheierii nr. 19464/2006	A1
	2) **MIU LUCIAN-FLORIN**	
Act Notarial nr. Certificat de divort nr. 8403, din 13/07/2020 emis de NP DICU VICTOR CIPRIAN;		
C125	se noteaza schimbarea numelui proprietarului din MIU MARIANA in CALIN MARIANA	A1
28901 / 19/02/2021		
Act Notarial nr. contract de vanzare aut nr. 637, din 18/02/2021 emis de BNP Constantinescu Mihaela		

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
Tamara;		
C127	Intabulare, drept de SERVITUTE. DE TRECERE	A1
	1) **FIRA PETRISOR** 2) **CĂTĂNOIU MARICICA-AURA**	
37263 / 12/03/2021		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut nr.142, din 03/03/2021 emis de BNP Tobescu Camelia Mihaela;		
C128	Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE	A1
	1) **MARIN FLORIN** 2) **CRISIA DUMITRU DANIEL**	
45850 / 29/03/2021		
Act Notarial nr. Contract de vanzare aut. nr. 407, din 26/03/2021 emis de NP Constantinescu Violeta;		
C129	Intabulare, drept de SERVITUTE, trecere	A1
	1) **CHIRIŢĂ SANDU** 2) **CHIRIŢĂ MARIA**	
128946 / 10/09/2021		
Act Notarial nr. Act de partaj voluntar aut. nr. 3005, din 07/09/2021 emis de NP Dicu Victor Ciprian;		
C131	Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere	A1
	1) **CALIN MARIANA**	
181527 / 02/12/2021		
Act Notarial nr. Contract de vanzare cumparare aut. nr. 866, din 17/11/2021 emis de BNP Tobescu Camelia Mihaela;		
C132	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere	A1
	1) **MARIN ALEXANDRA-LOREDANA** 2) **MARIN NICOLAE**	
31148 / 28/03/2022		
Act Notarial nr. Contract de vanzare cumparare aut.nr.701, din 18/03/2022 emis de NP Dicu Victor Ciprian;		
C133	Intabulare, drept de SERVITUTE,	A1
	1) **NICOLA AURORA** 2) **NICOLA DUMITRU**	
66809 / 08/07/2022		
Act Notarial nr. Contract de vanzare cumparare aut.nr.785, din 05/07/2022 emis de NP Nitulescu Anemarie Izabela;		
C134	Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere	A1
	1) **PARASCHIV CĂTĂLIN-PETRUŢ**	
79848 / 18/08/2022		
Act Notarial nr. Contract de vanzare aut. nr. 1331, din 17/08/2022 emis de BNP Constantinescu Violeta;		
C135	Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere	A1
	1) **LACRARU GEORGE**	
94107 / 13/09/2022		
Act Notarial nr. Certificat de mostenitor nr.67, din 12/09/2022 emis de NP Constantinescu Mihaela Tamara;		
C136	Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere	A1
	1) **BALTATU DOINA ELENA** 2) **ALBAN ADRIANA-MARIANA** 3) **BĂLŢATU EMILIA-GEORGIANA**	
666 / 05/01/2023		
Act Notarial nr. contract de donatie cu drept de abitatie aut nr 1788, din 30/12/2022 emis de BNP Tobescu Camelia Mihaela;		
C138	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere	A1
	1) **STAN MIHAI-IONUŢ**	
86685 / 26/06/2023		
Act Notarial nr. Contract de vanzare cumparare aut.nr.1152, din 23/06/2023 emis de NP Constantinescu Violeta;		
C139	Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
	1) **GEANA ANISOARA**	
111689 / 08/08/2023		
Act Notarial nr. certificat de mostenitor nr. 52, din 07/08/2023 emis de BNP Constantinescu Veronica;		
C140	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **GIURA AURORA** 2) **GIURA IONUŢ**	
121268 / 30/08/2023		
Act Notarial nr. contract de donatie aut nr.402, din 29/08/2023 emis de BNP Constantinescu Veronica;		
C142	Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere	A1
	1) **RADA MIHĂIŢĂ** 2) **RADA IZABEL-BIANCA**	
167362 / 04/12/2023		
Act Notarial nr. Contract de vanzare aut.nr.2705, din 23/11/2023 emis de NP Buicescu Rodica;		
C143	Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere	A1
	1) **ILIESCU ALIN**	
172820 / 13/12/2023		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut nr 3539, din 12/12/2023 emis de BNP Constantinescu Mihaela Tamara;		
C144	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **ISTRATE LIDIA**	
14638 / 06/02/2024		
Act Notarial nr. Contract de vânzare cumpărare aut.nr.310, din 05/02/2024 emis de NP Constantinescu Mihaela Tamara;		
C146	Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere	A1
	1) **DUMITRESCU MARIA CAMELIA**	
111657 / 30/08/2024		
Act Notarial nr. Contract de donaţie aut. nr. 2559, din 30/08/2024 emis de NP Dicu Victor Ciprian;		
C149	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere	A1
	1) **NIŢU DANIELA**	
117484 / 13/09/2024		
Act Notarial nr. contract de donatie aut.nr.1776, din 10/09/2024 emis de NP Buicescu Rodica;		
C150	Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere	A1
	1) **ZAMFIRA CĂTĂLIN-ADRIAN** 2) **ZAMFIRA ELENA-LUMINIŢA**	
142883 / 30/10/2024		
Act Notarial nr. contract de intretinere aut.nr.3093, din 21/10/2024 emis de NP Dicu Victor Ciprian;		
C152	Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere	A1
	1) **PURCĂRESCU GEORGE-ADRIAN**	
144870 / 31/10/2024		
Act Notarial nr. Contract de vânzare aut. nr. 575, din 30/10/2024 emis de BNP Voicu Iuliana;		
C153	Intabulare, drept de SERVITUTE,de trecere	A1
	1) **RUJAN PAUL** 2) **RUJAN ILONA MARIA**	
152036 / 11/11/2024		
Act Notarial nr. Act de partaj voluntar aut. nr. 2231, din 08/11/2024 emis de BNP Buicescu Rodica;		
C154	Intabulare, drept de SERVITUTE,de trecere	A1
	1) **ANTON DANIELA-ALINA**	
97315 / 18/07/2025		
Act Notarial nr. Contract de vanzare aut. nr. 404, din 17/07/2025 emis de NP Constantinescu Veronica;		
C155	Intabulare, drept de SERVITUTE,de trecere	A1
	1) **VASILE MĂDĂLINA-ANDREEA** 2) **VASILE DOREL**	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
115565 / 22/08/2025		
Act Notarial nr. Contract de vanzare aut.nr.1639, din 21/08/2025 emis de NP Constantinescu Violeta;		
C156	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere	A1
	1) **GHEORGHE FLORENTINA**	
131323 / 19/09/2025		
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE AUT NR 1029, din 18/09/2025 emis de NP Ruscu Rodica;		
C157	Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere	A1
	1) **CONSTANTIN ALEXANDRU**	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
CAD: 3197/3	264	din masuratori 264,50 mp

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	264	-	-	-	

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

Data și ora generării,
19/11/2025, 11:02

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară OLT
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Slatina

Nr. cerere	184502
Ziua	19
Luna	11
Anul	2025

Cod verificare
100197388612

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53281 Slatina

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan — Nr. CF vechi:9400

Adresa: Jud. Olt, UAT Slatina, Loc. Slatina, Str CUZA VODA, Nr. 10 bis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 3197/1/1	132	suprafata de 131,98 mp

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
27096 / 07/11/2006		
Hotarare nr. actionarilor nr. 357, din 28/09/2006 (Incheierea Tribunalului Olt nr. 2415/26.10.2006);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEfuziune prin absorbtie, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1	A1
	1) **SC ALRO SA**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
3440 / 04/02/2011		
Act Notarial nr. 118, din 03/02/2011 emis de NP CONSTANTINESCU VERONICA;		
C2	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere	A1
	1) **TURIAC LUMINITA**, casatorita cu 2) **TURIAC FLOREA**	
75214 / 11/12/2012		
Act Notarial nr. 1233, din 11/12/2012 emis de BNP CONSTANTINESCU VERONICA;		
C6	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere	A1
	1) **PETRISOR SPIRACHE**	
8193 / 18/02/2013		
Act Notarial nr. 617 contract de vanzare cumparare, din 15/02/2013 emis de BNP CONSTANTINESCU MIHAELA-TAMARA;		
C7	Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE	A1
	1) **PUICA GHEORGHE** 2) **PUICA CONSTANTIN** 3) **PUICA OCTAVIA MADALINA**	
48541 / 30/06/2016		
Act Notarial nr. 489 contract de vanzare cumparare, din 30/03/2007 emis de BNP Constantinescu Veronica;		
C14	Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE in seria rangului incheieriinr.8320/2007	A1
	1) **NECIU VASILE** 2) **NECIU GEORGETA**	
52562 / 19/07/2016		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut nr.768, din 18/07/2016 emis de BNP Constantinescu Veronica;		
C16	Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C16	Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE	
	1) **IMBREA MIHAELA CATALINA** 2) **FULGA IRINA**	
56853 / 10/08/2016		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut nr 1257, din 09/08/2016 emis de BNP Ruscu Rodica;		
C17	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere	A1
	1) **PANTILICA ALEXANDRU MARIAN**	
66361 / 27/09/2016		
Act Notarial nr. contract de vanzare 1059, din 26/09/2016 emis de NP Constantinescu Veronica;		
C19	Intabulare, drept de SERVITUTESDE TRECERE	A1
	1) **MINCA DORINA**	
72812 / 25/10/2016		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare 1604, din 08/08/2006 emis de NP Constantinescu Veronica;		
C20	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere	A1
	1) **IANCU VIOREL** 2) **IANCU CAMELIA**	
78193 / 18/11/2016		
Act Notarial nr. contract de vanzare 1322, din 17/11/2016 emis de NP Constantinescu Veronica;		
C21	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere	A1
	1) **CIOBANU GEORGE**	
22952 / 04/04/2017		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare cu ipoteca aut nr 1532, din 02/08/2006 emis de BNP Constantinescu Veronica;		
C24	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere	A1
	1) **STAN IULIAN** 2) **STAN IONICA**	
84114 / 04/09/2017		
Act Notarial nr. contract de vanzare 5185, din 01/09/2017 emis de NP Constantinescu Mihaela Tamara;		
C25	Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE	A1
	1) **CALOTA FLORINA**	
10576 / 14/02/2018		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare cu ipoteca aut. nr. 1515, din 01/08/2006 emis de BNP Constantinescu Veronica;		
C27	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere	A1
	1) **DIACONU DUMITRU** 2) **DIACONU MIHAELA**	
60787 / 25/07/2018		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut nr 2713, din 23/07/2018 emis de BNP Dicu Victor Ciprian;		
C28	Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE	A1
	1) **IOAN CRISTIAN** 2) **IOAN MIHAELA**	
66097 / 06/08/2018		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. aut.2914, din 02/08/2018 emis de NP Dicu Victor Ciprian;		
C29	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere	A1
	1) **SISU DANIELA MIOARA**	
69883 / 20/08/2018		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 1167, din 17/08/2018 emis de BNP Ruscu Rodica;		
C30	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere	A1
	1) **IONICA VIRGINICA**	
33165 / 28/03/2019		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 398, din 27/03/2019 emis de BNP Ruscu Rodica;		
C31	Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE	A1

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
	1) **BĂDESCU CĂTĂLIN** 2) **BADESCU MARIA-LAURA**	
50320 / 22/04/2019		
Act Notarial nr. contract de schimb aut nr.871, din 22/04/2019 emis de BNP Constantinescu Violeta;		
C32	Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE	A1
	1) **LEANCA ALEXANDRU** 2) **LEANCA IOANA**	
61077 / 23/05/2019		
Act Notarial nr. act de partaj voluntar aut. nr. 556, din 22/05/2019 emis de BNP Constantinescu Veronica;		
C35	Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere	A1
	1) **RIZEA ION**	
90865 / 26/07/2019		
Act Notarial nr. contract de vanzare-cumparare aut. nr.772, din 23/07/2019 emis de BNP Tobescu Camelia Mihaela;		
C38	Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere	A1
	1) **HRISTESCU MARIA** 2) **HRISTESCU IOAN AUREL**	
63367 / 10/07/2020		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 1842, din 09/07/2020 emis de BNP Dicu Victor Ciprian;		
C43	Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE	A1
	1) **ROBESCU MARIANA**	
37268 / 12/03/2021		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut. nr. 142, din 03/03/2021 emis de NP Tobescu Camelia Mihaela;		
C46	Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere	A1
	1) **MARIN FLORIN** 2) **CRISIA DUMITRU DANIEL**	
31151 / 28/03/2022		
Act Notarial nr. contract de vanzare aut nr. 701, din 18/03/2022 emis de BNP Dicu Victor Ciprian;		
C49	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere	A1
	1) **NICOLA AURORA** 2) **NICOLA DUMITRU**	
66817 / 08/07/2022		
Act Notarial nr. contract de vanzare aut. nr. 785, din 05/07/2022 emis de BNP Nitulescu Anemarie Izabela;		
C50	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere	A1
	1) **PARASCHIV CĂTĂLIN-PETRUŢ**	
79844 / 18/08/2022		
Act Notarial nr. Contract de vanzare cumparare aut.nr.1331, din 17/08/2022 emis de NP Constantinescu Violeta;		
C53	Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere	A1
	1) **LACRARU GEORGE**	
94109 / 13/09/2022		
Act Notarial nr. Certificat de mostenitor nr.67, din 12/09/2022 emis de NP Constantinescu Mihaela Tamara;		
C54	Intabulare, drept de SERVITUTE, DE TRECERE	A1
	1) **BALTATU DOINA ELENA** 2) **ALBAN ADRIANA-MARIANA** 3) **BĂLŢATU EMILIA-GEORGIANA**	
86693 / 26/06/2023		
Act Notarial nr. CONTRACT DE VÂNZARE AUT NR. 1152, din 23/06/2023 emis de BNP Constantinescu Violeta;		
C56	Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE	A1
	1) **GEANĂ ANIŞOARA**	
167373 / 04/12/2023		
Act Notarial nr. contract de vanzare aut nr 2705, din 23/11/2023 emis de BNP Buicescu Rodica;		

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C57	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere	A1
	1) **ILIESCU ALIN**	
18160 / 15/02/2024		
Act Notarial nr. contract de vanzare aut.nr.275, din 09/02/2024 emis de NP Buicescu Rodica;		
C58	Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere	A1
	1) **TĂNASE GEORGE GEANI** 2) **TĂNASE VALENTINA-DANIELA**	
111660 / 30/08/2024		
Act Notarial nr. Contract de donatie aut. nr. 2559, din 30/08/2024 emis de NP Dicu Victor Ciprian;		
C59	Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere	A1
	1) **NIŢU DANIELA**	
142880 / 30/10/2024		
Act Notarial nr. Contract de intretinere aut.nr.3093, din 21/10/2024 emis de NP Dicu Victor Ciprian;		
C60	Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere	A1
	1) **PURCĂRESCU GEORGE-ADRIAN**	
97320 / 18/07/2025		
Act Notarial nr. contract de vanzare aut.nr.404, din 17/07/2025 emis de NP Constantinescu Veronica;		
C61	Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere	A1
	1) **VASILE MĂDĂLINA-ANDREEA** 2) **VASILE DOREL**	
131322 / 19/09/2025		
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE AUT NR 1029, din 18/09/2025 emis de NP Ruscu Rodica;		
C62	Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere	A1
	1) **CONSTANTIN ALEXANDRU**	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
CAD: 3197/1/1	132	suprafata de 131,98 mp

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	altele	DA	132	-	-	-	suprafata de 131,98 mp

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

Data și ora generării,
19/11/2025, 11:03

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Consiliul Local al Municipiului Slatina

Strada M. Kogălniceanu nr. 1, Slatina, Olt, 230080
telefon 0249/439377; 439233 fax: 0249/439336
e-mail: office@primariaslatina.ro site: www.primariaslatina.ro

Nr. 130/02.06.2020

HOTĂRÂRE

Referitoare la: aprobarea inventarului actualizat al bunurilor ce aparţin domeniului privat al municipiului Slatina

Consiliul Local al Municipiului Slatina, întrunit în şedinţa extraordinară din data de 02.06.2020.

Având în vedere:

- iniţiativa Primarului Municipiului Slatina, prin referatul de aprobare nr. 30427/15.04.2020;
- nota de fundamentare nr. 3790/15.04.2020 a Direcţiei Administrare Patrimoniu – Biroul Evidenţă Domeniu Public şi Privat;
- raportul de specialitate nr.30430/15.04.2020 al Serviciului Juridic;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Slatina nr. 37/2001 prin care a fost însuşit inventarul bunurilor ce aparţin domeniului privat al municipiului Slatina;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Slatina nr. 21/18.01.2006 prin care a fost însuşit inventarul bunurilor ce aparţin domeniului privat al municipiului Slatina;
- prevederile art. 357 din O.U.G. nr. 57/2010 privind Codul Administrativ, cu privire la Inventarierea bunurilor imobile din domeniul privat al unităţilor administrativ-teritoriale;
- procesul-verbal nr. 2574/05.03.2020 înregistrat la Direcţia Administrare Patrimoniu, al Comisiei de inventariere numită prin Dispoziţia Primarului Municipiului Slatina nr. 272/03.02.2020, în scopul actualizării inventarului bunurilor ce aparţin domeniului privat al municipiului Slatina;
- raportul de evaluare întocmit de expert evaluator atestat ANEVAR – Enoiu Vasile reprezentant al S.C. Tea Invest S.R.L. privind evaluarea apartamente fond locativ ce aparţin domeniului privat al municipiului Slatina, înregistrat la Direcţia Administrare Patrimoniu sub nr. 9430/06.12.2017;
- raportul de evaluare întocmit de expert evaluator atestat ANEVAR – Enoiu Vasile reprezentant al S.C. Tea Invest S.R.L. privind evaluarea imobilelor – terenuri ce aparţin domeniului privat al municipiului Slatina, înregistrat la Direcţia Administrare Patrimoniu sub nr. 9124/21.11.2017 ;
- rapoartele de evaluare întocmite de evaluator autorizat atestat ANEVAR- Trocan Cornel, întocmite în baza acordului - cadru de servicii nr. 85191/13.09.2016, pentru un număr de 41 de imobile din patrimoniul privat al municipiului Slatina;
- prevederile Legii nr.52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică, republicată;
- prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, modificată şii completată;
- avizul favorabil al Comisiei juridice şi de disciplină din cadrul Consiliului Local al Municipiului Slatina;
- prevederile art. 354 coroborte cu prevederile art. 357 alin.(1), (3) şi (4) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c, şi art. 139 alin. (3) lit. g) coroborat cu prevederile art. 196 alin.(1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1. - (1) - Se aprobă inventarul bunurilor ce aparţin domeniului privat al municipiului Slatina, actualizat cu modificările şi completările ulterioare, la data prezentei hotărâri, potrivit anexelor nr. 1,2,3 şi 4 la prezenta hotărâre, după cum urmează:

1) – Anexa nr. 1 – imobile – apartamente fond locativ de stat cu destinaţia de locuinţă şi spaţii cu altă destinaţie situate în blocurile de locuinţe;

2) – Anexa nr. 2 - imobile case naţionalizate şi terenuri aferente, cu destinaţie de locuinţe şi spaţii cu altă destinaţie situate în acestea;

3) – Anexa nr. 3 - imobile terenuri: concesionate, închiriate, date în administrare, date în folosinţă gratuită, terenuri libere ;

4) – Anexa nr. 4 - imobile foste puncte termice concesionate şi terenuri aferente, imobile - spaţii medicale şi alte categorii de imobile – construcţii cu terenuri aferente

(2) - Anexele nr. 1,2,3, şi 4 menţionate la alin. 1, fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. - Prezenta hotărâre va fi comunicată:

- Instituţiei Prefectului - Judeţul Olt;
- Primarului Municipiului Slatina;
- Direcţiei Administrare Patrimoniu;
- Direcţiei Generale Economice.

ROMÂNIA * JUDEŢUL OLT MUN. SLATINA CONSILIUL LOCAL

Preşedinte de şedinţă,
STANA Andronia – Luana - Mihaela

Contrasemnează,
Secretar general al municipiului Slatina
Mihai - Ion IDITA

Hotărârea a fost adoptată cu 18 voturi „PENTRU".
18 - consilieri prezenţi
2 - consilieri absenţi
20 - consilieri în funcţie.

Anexa nr.1 la HCL nr.130/02.06.2020

Inventarul bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Slatina
apartamente fond locativ de stat cu destinaţia de locuinţă şi spaţii cu altă destinaţie situate la parter de blocuri

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii	Valoare de inventar	Situaţa juridică actuală
1.	212	Apartament cu 2 camere Aleea Castanilor, bl.A5, sc. D	Aleea Castanilor, bl.A5, sc. D, ap.1 Locuinţă Su = 44,63mp	1970	113.250,21	Contract de închiriere nr. 2474/22.05.2008 act adiţional nr.325/30.12.2019
2.	212	Apartament cu 3 camere Str. Independenţei, bl. T3, sc. A	Str. Independenţei, bl. T3, sc. A, ap.39 Locuinţă - Su = 66,24 mp	1979	168.086,36	Contract de închiriere . nr. 1242/08.09.2004 Calu Domnica
3.	212	Apartament cu 2 camere Aleea Înfrăţirii, nr.7, bl. FB1, sc.A	Aleea Înfrăţirii, nr.7, bl. FB1, sc.A, ap.15 - Locuinţă Su =35,92 mp	1974	91.148,28	Contract de închiriere nr. 450/25.01.2000 act adiţional nr. 5/06.01.2020 Călin Paula Niculina
4.	212	Apartament cu 2 camere Aleea Lămâiţei, bl. C14, sc. A	Aleea Lămâiţei, bl. C14, sc. A, ap.1 Locuinţă Su = 32,79mp	1971	83.205,79	Contract de închiriere nr. 1790/31.07.2006 act adi'ional nr. 303/23.12.2019 Lăpădatu Angela
5.	212	Garsonieră Aleea Plopilor, nr.6, bl. 2 C12, sc. A	Aleea Plopilor, nr.6, bl. 2 C12, sc. A, ap.31 Locuinţă Su = 19,77 mp	1970	50.167,08	Contract de închiriere nr. 487/04.02.2000 Mielcioiu Petre
6.	212	Apartament cu 2 camere Aleea Plopilor, nr.8, bl. D12, sc. B	Aleea Plopilor, nr.8, bl. D12, sc. B, ap. 21 Locuinţă Su = 29,43mp	1971	74.679,67	Contract de închiriere nr. 1027/09.12.2003 act adiţional nr. 7/06.01.2020 Ionescu Ioana
7.	212	Apartament cu 2 camere Aleea Plopilor, nr.5, bl. 2D15, sc. A	Aleea Plopilor, nr.5, bl. 2D15, sc. A, ap.12 Locuinţă Su = 31,35 mp	1971	79.551,74	Contract de închiriere nr. 376/18.11.2015 act adiţional nr. 8/06.01.2020 Malacu Ionuţ
8.	212	Apartament cu 2 camere Aleea Plopilor, nr.5, bl. 2D15, sc. A	Aleea Plopilor, nr.5, bl. 2D15, sc. A, ap.16 - Locuinţă - Su = 31,35mp	1971	79.551,74	Contract de închiriere nr. 362/03.11.2015 act adiţional nr. 324/30.12.2019 Petrescu Georgică
9.	212	Apartament cu 2 camere Aleea Plopilor, nr.2, bl. 2D15, sc. C	Aleea Plopilor, nr.2, bl. 2D15, sc. C, ap.25 Locuinţă Su = 31,35 mp	1970	79.551,74	Contract de închiriere nr. 1409/17.09.1985 25/08.01.2020 Joiţa Ioana

463.	21111-420	Teren în suprafaţă de 9,90 mp, situat în municipiul Slatina, str. Plevnei, adiacent blocului 1, scara A, apartament 3	Terenul este identificat prin vecinătăţile: N şi S – trotuar bloc 1, sc. A din strada Plevnei; E – bloc 1, scara A, apartament 3 din strada Plevnei;V- domeniu public (spaţiu verde adiacent blocului 1, sc. A din strada Plevnei)	20[illegible]	2.993,37	Inventariat prin Hotărârea Consiliului Local nr.451/26.09.2013 Concesionat către Lazăr Florian conform Hotărârii Consiliului Local nr. 528/05.12.2013 Contract concesiune nr. 1/13.01.2014
464.	2111-431	Teren în suprafaţă de 4269 mp, situat în intravilanul municipiului Slatina, zona parcare S.C. ALPROM S.A Slatina	Terenul este identificat prin vecinătăţile: N şi V- imobil proprietate privată, identificat cu nr. cadastral 53042;S şi E- cale de acces către S.C. Alprom S.A. Slatina Carte funciara -nr. cadastral- 55978	2013	577.916	Inventariat HCL472/23.10.2013
465.	21111-425	Teren în suprafaţă de 3848 mp, situat în intravilanul municipiului Slatina, strada Depozitelor nr. 5	Terenul este identificat prin vecinătăţile: N – E – drum acces;- N – V – Romtelecom; S – E – strada Depozitelor; -S – V – S.C. BAL S.R.L.	2013	399.374	Inventariat HCL 473/23.10.2013
466.	2111-421	Teren în suprafaţă de 4,25 mp, situat în municipiul Slatina, strada Elena Doamna, bloc 18, scara A, adiacent apartamentului nr. 2	Terenul este identificat prin vecinătăţile: N şi S – trotuar bloc 18, sc. A din strada Elena Doamna;E – bloc 18, scara A, ap. 2 din strada Elena Doamna;V – domeniu public (spaţiu verde adiacent blocului 18, scara A din strada Elena Doamna).	2013	1.285,03	Inventariat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 493/29.10.2013 Hotărârea Consiliului Local nr. 541/19.12.2013 concesionare către Marineci Marian pentru edificare balcon Contract concesiune nr. 4/10.02.2014
467.	2111-424	Teren în suprafaţă de 2,50 mp, situat în municipiul Slatina, strada Libertăţii, bloc FA15, scara C, adiacent ap. nr. 4	Terenul este identificat prin vecinătăţile: N şi S – trotuar bloc FA15, sc. C din strada Libertăţii;E – domeniu public (spaţiu verde adiacent blocului FA15, scara C din strada Libertăţii);V – bloc FA15, sc. C, ap. 4 din strada Libertăţii.	2013	773,08	Inventariat prin Hotărârea Consiliului Local nr.493/29.10.2013 Hotărârea Consiliului Local nr. 553/19.12.2013-concesionare către Moraru Marcela pentru edificare balcon Contract concesiune nr. 5/10.02.2014
468.	2111-423	Teren în suprafaţă de 4,32 mp, situat în municipiul Slatina, strada Aleea Cazărmii, bloc 1, scara A, adiacent apartamentului nr. 2	Terenul este identificat prin vecinătăţile: N – trotuar bloc 1, scara A din strada Aleea Cazărmii; -S – bloc 1, sc. A, ap. 2 din strada Aleea Cazărmii; -E – domeniu public (spaţiu verde adiacent blocului 1, sc. A din strada Aleea Cazărmii); V – bloc 1, sc. B din strada Aleea Cazărmii.	2013	1.326,27	Inventariat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 493/29.10.2013 Hotărârea Consiliului Local nr. 540/19.12.2013 concesionare către Ionescu Florin Voicu pentru edificare balcon Contract concesiune nr. 6/24.02.2014
469.		Teren în suprafaţă de 48.976 mp, situat în intravilanul municipiului Slatina, strada Milcov nr. 12	Terenul este identificat prin vecinătăţile: - N şi E – teren domeniu privat al municipiului Slatina (lotul nr. 2 – teren în suprafaţă de 91473 mp); - S – imobil deţinut de S.C. PRYSMIAN	2006	60.351	Act de Alipire nr. 403/15.04.2019 Act de dezmembrare nr. 934/29.07.2019

			-V- proprietate privată Mereu Ion.			
35.		Cladire anexa si ateliere (Corp Bastilia) Colegiul National Radu Greceanu, situat in municipiul Slatina, strada Nicolae Balcescu nr. 8, jud. Olt	Cladire cu regim de inaltime P+1E cu suprafata desfasurata de 884 mp. Cladirea este inscrisa in Cartea Funciara nr. 58762 a UAT Slatina, identificata ca – corp C9 Trecut din domeniul public în domeniul privat în vederea demolării Carte funciara nr. 58762 - C9		83020,23	Hotararea Consiliului Local nr. 246/26.09.2017

Președinte de ședință,
STANA Andronia – Luana - Mihaela

ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT MUN.SLATINA
CONSILIUL LOCAL

ALRO
Future, essentially

Slatina H.Q.
116 Pitesti Street
230048 Slatina, Romania
T: +40-249-431.901

Bucharest Office
64 Splaiul Unirii
040036 Bucharest, Romania
T: +40-21-408.35.00

DAP 03.11.2025

ALRO S.A. SLATINA
Str. PITEȘTI, Nr. 116
IEȘIRE Nr. 4684
Anul 2025 LUNA 11 ZIUA 03

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SLATINA, JUDEȚUL OLT
REGISTRATURA GENERALĂ
NR. A 9000 INTRARE/IEȘIRE
ZIUA 03 LUNA 11 AN 2025
NR. ANEXE

Catre,
Primaria municipiului Slatina

In atentia domnului primar Mario Lucian DE MEZZO,

Referitor: Răspuns la adresa nr. 106345 din 09.10.2025 privind schimbul de terenuri

Stimate Domnule Primar,

Ca urmare a adresei nr. 106345 din 09.10.2025, prin care ne-ați transmis copiile rapoartelor de evaluare a terenurilor aferente propunerii de schimb dintre Municipiul Slatina și soc. ALRO S.A., vă comunicăm că **ne menținem solicitarea privind perfectarea schimbului de terenuri,** conform adresei noastre nr. 495 din 03.02.2025. Totodată, luând act de concluziile rapoartelor de evaluare întocmite de doamna evaluator Eleonora Popa, potrivit cărora rezultă o diferență de valoare în cuantum de **53.931 Euro, soc. ALRO S.A. își exprimă acordul de principiu pentru achitarea acestei diferențe,** în vederea finalizării procedurii legale de schimb.

Vă rugăm să dispuneți demersurile necesare pentru continuarea procedurii administrative aferente perfectării actelor de schimb.

Cu stima,

Director General,
Dr. ing. Marin Cilianu

SOCIETATEA ALRO SLATINA

COMP 06.11.2025

03.11.2025
Intocmit/c.j. E. D./2 ex.

Primăria Municipiului Slatina

DIRECȚIA ADMINISTRARE PATRIMONIU
Slatina, Strada Unirii, nr.2B, Județul Olt, 230032
Telefon: 0349/883120; fax: 0349/883122
e-mail: dap@primariaslatina.ro, site: www.primariaslatina.ro

ALRO S.A. SLATINA
Str. PITEȘTI, Nr. 116
INTRARE Nr. 9460
ANUL 2025 LUNA 10 ZIUA 16

Nr. 106345 / 09.10. 2025

Către,
S.C ALRO S.A
Str.Pitești, nr. 116, municipiul Slatina, Jud. Olt

Ca urmare a cererii dumneavoastră nr. 10958/03.02.2025 prin care solicitați un schimb de teren, anexat vă înaintăm în copie rapoartele de evaluare a terenurilor pentru care solicitați schimbul în vederea comunicării unui punct de vedere referitor la menținerea solicitării.

Administrator Public
Oana Diana CREȚU

Director executiv D.A.P,
Mihaela OTINCELESCU

Întocmit
Inspector C.E.D.P.P,
Liliana Aurora ZAHARIA

Primăria Municipiului Slatina

DIRECȚIA ADMINISTRARE PATRIMONIU

Slatina, Strada Unirii, nr.2B, Județul Olt, 230032

Telefon: 0349/883120; fax: 0349/883122

e-mail: dap@primariaslatina.ro, site: www.primariaslatina.ro

Nr 16156 / 14.02 2025

Către,

S.C ALRO S.A

Str.Pitești, nr. 116, municipiul Slatina, Jud. Olt

Ca urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la Primăria municipiului Slatina sub nr. 10958/03.02.2025 prin care doriți perfectarea unui schimb de terenuri, respectiv între terenul în suprafață de 4269 mp înscris în cartea funciară nr. 55978 proprietatea municipiului Slatina şi terenurile aflate în proprietatea S.C ALRO S.A în suprafață de 2653,34 mp plus o cabină poartă în suprafață construită de 37 m, situate în str. Cuza Vodă, nr. 10 bis, *vă comunicăm faptul că instituția noastră este interesată de oferta dumneavoastră urmând a se stabili detaliile aferente schimbului prevăzut în ofertă după aprobarea bugetului alocat anului 2025.*

Administrator Public,
Oana Diana CREȚU

Director executiv D.A.P,
Mihaela OTINCELESCU

Întocmit
Inspector C.E.D.P.P,
Liliana Aurora ZAHARIA

ALRO
Future, essentially

Slatina H.Q.
116 Pitesti Street
230048 Slatina, Romania
T: +40-249-431.901

Bucharest Office
64 Splaiul Unirii
040036 Bucharest, Rom
T: +40-21-408.35.00

CEDPP

DAP Directia în scopt. 10-15.02

ALRO S.A. SLATINA
Str. PITEȘTI, Nr. 116
IEȘIRE Nr. 495
ANUL 2025 LUNA 02 ZIUA 03

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SLATINA, JUDEȚUL OLT
REGISTRATURĂ PETIȚII
NR. 10958
ZIUA 03 LUNA 02 ANUL 2025
NR. ANEXE

Catre,
Primaria municipiului Slatina

In atentia domnului primar Mario Lucian DE MEZZO,

Soc. ALRO S.A. cu sediul social in Mun. Slatina, str. Pitesti, nr. 116, reprezentata legal dr. ing. Marin CILIANU, in calitate de Director General, doreste perfectarea unui schimb de terenuri, respectiv intre terenul in suprafata de 4269 mp inscris in Cartea Funciara nr. 55978 proprietatea Municipiului Slatina si terenurile proprietatea Alro in suprafata totala de 2653,34 mp plus o cabina poarta in suprafata construita de 37 mp, situate in str. Cuza Voda, nr. 10 bis, dezmembrate astfel: supr. de 264 mp inscrisa in Cartea Funciara nr. 51503, supr. de 132 mp inscrisa in Cartea Funciara nr. 53281, supr. de 60 mp pe care este amplasata o cabina poarta in supr. de 37 mp, inscrisa in Cartea Funciara nr. 53452, supr. de 459 mp inscrisa in Cartea Funciara nr. 53456, supr. de 582 mp inscrisa in Cartea Funciara nr. 53457 si supr. de 1165 mp inscrisa in Cartea Funciara nr. 53458.

Va propunem aceste schimb de terenuri, motivat de faptul ca terenul care va apartine in suprafata de 4269 mp, este lipsit de acces la calea publica, iar in acest moment acest teren este folosit ca loc de parcare de catre salariatii societatii noastre si de catre camioanele care stationeaza pentru incarcarea cu produse din aluminiu, iar terenul proprietatea Alro in suprafata totala de 2653,34 mp, este folosit in acest moment pentru accesul si parcarea masinilor salariatilor la Gradinita cu program prelungit nr. 4 (donata de catre Alro catre Municipiului Slatina in anul 2003), de parintii care isi aduc copii la aceasta gradinita, respectiv de proprietarii care locuiesc in cele 129 de garsoniere, din Caminul nr. 1 si 2, din str. Cuza Voda nr. 10 bis.

Asteptam sa ne comunicati acordul dvs. cu privire la propunerea de mai sus.

Anexam extrasele de carte funciara.

Cu stima,

Director General,
Marin Cilianu

SOCIETATEA ALRO S.A. SLATINA

S G
03.02.2025

31.01.2025
Intocmit/c.j. E. D./2 ex.

ROMÂNIA
JUDEŢUL OLT
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SLATINA
Primar
Nr. 49266 din 15.05.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 307 din 15.05.2025

În scopul:

INFORMARE

Ca urmare a Cererii adresate de **SC ALRO SA**
prin dr. ing. Cilianu Marin,
cu domiciliul/sediul în judeţul **OLT**, municipiul/oraşul/comuna **Slatina**,
satul _____, sectorul _____, cod poştal _____, strada **Pitesti**,
nr. **116**, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax _____, e-mail _____, înregistrata la nr. **46602** din **08.05.2025**,
pentru imobilul - teren şi/sau construcţii -, situat în **judeţul Olt, municipiul Slatina,** cod poştal _____,
str. **Cuza Voda**, nr. **10bis**, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin:

- [x] **Extras de carte funciară nr. cadastral 3197/2 Nr. carte funciară : 53452**
- [ ] **Extras de plan cadastral**
- [x] **Încadrare în zonă cu viza O.C.P.I.**

în temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism nr. **2/2008**, faza **PUG**, aprobată prin **Hotărârea Consiliului Local Slatina nr. 140/2016,**

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

SE CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC

- dreptul de proprietate şi situarea terenului în cadrul UAT:

Imobil situat in intravilanul municipiului Slatina proprietar SC ALRO SA, conform CF nr. 53452. Nu exista sarcini.

- servituţile de utilitate publică:

Nu este cazul.

- prevederi ale documentaţiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului:

Nu este cazul.

- monumente istorice şi/sau zone protejate:

Nu este cazul.

- interdicţii definitive sau temporare de construire:

Nu este cazul.

- dacă acesta este înscris în Lista cuprinzând monumentele istorice din România şi asupra căruia, în cazul vânzării, este necesară exercitarea dreptului de preempţiune a statului potrivit legii:

Nu este cazul.

2. REGIMUL ECONOMIC

- folosinţa actuală:

Folosinta actuala a terenului- curti constructii. Teren in suprafata de 60mp.

- reglementări fiscale specifice localităţii sau zonei:

Zona A de impozitare.

- prevederi specifice ca urmare a unor hotărâri ale administraţiei publice locale:

Nu este cazul.

- extras din regulamentul local de urbanism aferent planului urbanistic în vigoare la data emiterii, privind funcţiuni permise, permise cu condiţionări şi interzise:

UTILIZARI ADMISE:-locuinte colective de standard redus, mediu sau ridicat, inclusiv locuinte sociale constructii aferente echiparii tehnico-edilitare; amenajari aferente locuintelor colective: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje in subteran sau in constructii speciale, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmuiri.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

(1) In cazul existentei comertului si serviciilor la parterul blocurilor de locuit se recomanda: acces separat de cel al locatarilor; accesul marfii si locurile de parcare necesare accesul marfii si locurile de parcare necesare aprovizionarii magazinelor sa nu deranjeze accesul locatarilor in imobile

-cresele si gradinitele sa dispuna in utilizare exclusiva de o suprafata minima de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;

-activitatile desfasurate la parterele imobilelor de locuinte colective sa nu produca poluare

(2) Se permite schimbarea destinatiei apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de functiuni cuprinzand activitati pentru servicii specializate si practica profesionala private cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de 12 ore pe zi (intre 8 si 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare, agentii de turism.

(3) Se permite schimbarea destinatiei apartamentelor de la parterul locuintelor pentru categoriile descrise mai sus, precum si pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comert cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librarii, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar, etc.

(4) Se admit lucrari ample de remodelare a fatadelor, acceselor sau spatiilor publice aprobate numai in conditiile promovarii unor proiecte vizand transformarea functionala a parterului unui intreg tronson de cladire, respectiv apartamentele deservite de cel putin o scara comuna;

(5) Se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privata, eventual cu locuinta administratorului / portarului angajat permanent.

UTILIZARI INTERZISE: - in conformitate cu DPG nr. 1431 / 2000:Se interzice schimbarea destinatiei apartamentelor pentru activitati generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, alimentatie publica, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfa, ateliere de reparatii etc.;

Se interzice schimbarea destinatiei spatiilor comune ale imobilelor avand functiunea de circulatie, holuri, accese, culoare, ganguri, curti interioare, casele scarilor etc.;

Se interzic la nivelul ansamblului urmatoarele activitati si lucrari: curatatorii chimice; constructii provizorii de orice natura; depozitare en-gros sau mic-gros; depozitari de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deseurilor urbane; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; autobaze; statii de intretinere auto peste 5 masini; statii de betoane; lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora. Sunt interzise mansardarea, supraetajarea si extinderea constructiilor de locuinte existente.

3. REGIMUL TEHNIC

- Zona Funcţională conform P.U.G. + R.L.U.:

Zona functionala UTR L3a

- H.C.L. de aprobare valabilitate nr.:

PUG aprobat prin HCL nr. 140/25.05.2016.

Prin PUG si RLU al municipiului Slatina, imobilul se afla situat in zona rezidentiala "L", Subzona locuintelor colective L3, UTR-L3a- Locuinte colective cu inaltimi reduse (P+3-4 etaje) in ansambluri predominant rezidentiale. Se mentin indicatorii urbanistici existenti: POT max: 35%, CUT max: 1,7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: Suprafetele neconstruite dintre imobilele de locuinte colective se vor mentine conform proiectului initial, fiind interzise noi parcelari sau alocari de terenuri pentru alte constructii. Pentru ansamblurile noi de locuinte colective- conform PUZ; cladirile pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avans acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT: In zonele cu ansambiuri de locuinte colective existente la data intrarii in vigoare a prezentului regulament, se mentine retragerea existenta de la aliniamentul parcelelor si caracterul initial al acestora. Pentru ansamblurile noi de locuinte colective- conform P.U.Z., cu urmatoarele recomandari:- cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe strazi de categoria III si 6.0 metri pe strazi de categoria II si I, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente; in cazul situarii la intersectia unor strazi avand situari diferite ale cladirilor fata de aliniament, noile cladiri vor asigura racordarea prin intoarcerea retragerii de la aliniament si pe strada avand cladirile dispuse pe aliniament, pe o distanta egala cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu conditia sa nu ramana calcane vizibile. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: In zonele cu ansambluri de locuinte colective existente la data intrarii in vigoare a prezentului regulament, se mentin retragerile existente fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei. (2) Pentru ansamblurile noi de locuinte colective- conform P.U.Z., cu urmatoarele recomandari: cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren; cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim 15m de la aliniament, fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren; cladirile care se inscriu in regim de construire continuu se alipesc pe o adancime de maxim 15m de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu exceptia parcelelor de colt unde se va intoarce fatada in conditiile de aliniere ale strazii laterale; retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu inaltimea cladirii;AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA: In zonele cu ansambluri de locuinte colective existente la data intrarii in vigoare a prezentului regulament, se mentin distantele existente intre cladiri si caracterul acestora.(2) Pentru ansamblurile noi de locuinte colective- conform P.U.Z., cu urmatoarele recomandari: intre fatadele inspre care sunt orientate camere de locuit, distanta dinre cladiri va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.CIRCULATII SI ACCESE: Cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct, fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei artere de servitute. Latimea carosabilului cailor de acces in ansamblurile noi de locuinte colective va fi de min.5m pentru strazile cu sens unic si min.7m pentru strazile cu dublu sens. Se respecta prevederile Anexei nr. 4 din RGU, aprobat prin H.G 525/1996, cu modificarile si completarile ulterioare.Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR: Stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara circulatiilor publice. Sunt interzise amenajari de spatii de parcare in perimetrul spatiilor plantate dintre imobilele de locuinte colective. Sunt permise amenajari de spatii de parcare in lungul circulatiilor, cu modelarea bordurilor si a traversarilor astfel incat sa nu fie blocate accesele carosabile, pietonale sau pistele de biciclete. Dimensionarea locurilor de parcare pentru imobilele de locuinte colective se va face conform RGU si a normativelor in vigoare, in functie de numarul de locatari / apartament, de tipul de activitati de la parterul imobilelor respective, de standardul zonei, de indicele de motorizare al orasului. Se recomanda realizarea de parcaje colective de cartier, in vederea ameliorarii capacitatii de stocare a autovehiculelor si eliberarii spatiilor libere pentru amenajarea de spatii verzi sau echipamente publice necesare, dupa caz. Reorganizarea si eficientizarea sistemului de circulatii auto si parcaje, pe baza unui proiect unitar la nivel de UTR sau de cartier. Introducerea pistelor de biciclete pe strazile principale. Este interzisa construirea de garaje individuale.ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR: In zonele cu ansambluri de locuinte colective existente la data intrarii in vigoare a prezentului regulament, se mentine caracterul general al ansamblului, cu urmatoarele recomandari: reabilitarea termica sa se faca pe baza unor proiecte unitare la nivel de UTR care sa includa studiul fatadelor sub aspect cromatic si compozitional. Nu se recomanda aprobarea lucrarilor de reabilitare termica individuala, care trateaza parti ale unei constructii de locuinte colective. Terasele imobilelor de locuinte colective existente si propuse sa poata fi transformate in terase plantate avand in vedere beneficiile economice (izolare termica cu pana la 60% mai buna a teraselor), ecologice (creseterea procentului de suprafete inverzite in cartiere) si de confort (izolare fonica a locuintelor de la ultimul etaj). SPATII LIBERE SI PLANTATE: Terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si trotuarelor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Prezentul certificat de urbanism **poate fi utilizat** în scopul declarat pentru /întrucât:
INFORMARE

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii.

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

Agenţia pentru Protecţia Mediului Olt, str. Ion Moroşanu, nr. 3, Slatina

(autoritatea competentă pentru protecţia mediului, adresa)

(Denumirea şi adresa acesteia se personalizează prin grija autorităţii administraţiei publice emitente.)

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

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

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

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINŢARE

va fi însoţită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism; (copie)

b) dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentaţie tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele şi acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d. 1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura (copie):

☐ alimentare cu apă
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrică
☐ alimentare cu energie termică
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri:

d. 2) avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecţia civilă ☐ sănătatea populaţiei

d. 3) avize/acorduri specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d. 4) studii de specialitate (1 exemplar original)

e) punctul de vedere/ actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);
f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

15.05.2025

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

Primar,
Mario-Lucian DE MEZZO

L.S.

Secretar general al municipiului Slatina,
Mihai Ion IDITA

Arhitect şef,
Costin-Mircea BREZOI

Achitat taxa de: **9.00** lei, conform Chitanţei nr. **0805890040** din **08.05.2025**.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de . . .

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

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA

CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data . . până la data de . .

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

Primar, **Secretar,**

L.S.

Arhitect şef,

Data prelungirii valabilităţii: . .
Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanţei nr. _____ din . .
Transmis solicitantului la data de . . direct/prin poştă.

ROMÂNIA
JUDEŢUL OLT
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SLATINA
Primar
Nr. 49262 din 15.05.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 306 din 15.05.2025

În scopul:

OPERATIUNI NOTARIALE- INFORMARE- TEREN IN SUPRAFATA DE 1165 MP, NR. CAD.: 3195/1/2, NUMAR CARTE FUNCIARA: 53458.

Ca urmare a Cererii adresate de **S.C ALRO S.A prin reprezentant dr. ing. Cilianu Marin**, cu domiciliul/sediul în judeţul **OLT**, municipiul/oraşul/comuna **SLATINA**, satul _____, sectorul _____, cod poştal _____, strada **PITESTI**, nr. **116**, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax **249431901**, e-mail _____, înregistrata la nr. **46606** din **08.05.2025**, pentru imobilul - teren şi/sau construcţii -, situat în **judeţul Olt, municipiul Slatina,** cod poştal _____, str. **CUZA VODA, Lot 2**, nr. **10bis**, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin:

[X] **Extras de carte funciară nr. cadastral CAD:3195/1/2 Nr. carte funciară : 53458**
[ ] **Extras de plan cadastral**
[ ] **Încadrare în zonă cu viza O.C.P.I.**

în temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism nr. **2/2008,** faza **PUG,** aprobată prin **Hotărârea Consiliului Local Slatina nr. 140/2016,**

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

SE CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC

- dreptul de proprietate şi situarea terenului în cadrul UAT:

Imobil situat in intravilanul municipiului Slatina, proprietar: S.C Alro S.A. NU sunt sarcini asupra imobilului. Nu exista referinte privind constructii intabulate cf. extras C.F pentru informare, nr. cad.:3195/1/2.

- servituţile de utilitate publică:

- Propuneri circulatii carosabile pe partea de Vest a imobilului teren.
- prevederi ale documentaţiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului:

- NU E CAZUL.
- monumente istorice şi/sau zone protejate:

- NU E CAZUL.
- interdicţii definitive sau temporare de construire:

- NU E CAZUL.
- dacă acesta este înscris în Lista cuprinzând monumentele istorice din România şi asupra căruia, în cazul vânzării, este necesară exercitarea dreptului de preempţiune a statului potrivit legii:

- NU E CAZUL.

2. REGIMUL ECONOMIC

- folosința actuală:

Folosinta actuala: curti constructii. Suprafata teren: 1165 mp.

- reglementări fiscale specifice localității sau zonei:

- Zona A de impozitare.

- prevederi specifice ca urmare a unor hotărâri ale administrației publice locale:

- NU E CAZUL.

- extras din regulamentul local de urbanism aferent planului urbanistic în vigoare la data emiterii, privind funcțiuni permise, permise cu condiționări și interzise:

UTR L3a:UTILIZARI ADMISE:-locuinte colective de standard redus, mediu sau ridicat, inclusiv locuinte sociale constructii aferente echiparii tehnico-edilitare; amenajari aferente locuintelor colective: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje in subteran sau in constructii speciale, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmuiri.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

(1) In cazul existentei comertului si serviciilor la parterul blocurilor de locuit se recomanda: acces separat de cel al locatarilor; accesul marfii si locurile de parcare necesare accesul marfii si locurile de parcare necesare aprovizionarii magazinelor sa nu deranjeze accesul locatarilor in imobile

-cresele si gradinitele sa dispuna în utilizare exclusiva de o suprafata minima de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;

-activitatile desfasurate la parterele imobilelor de locuinte colective sa nu produca poluare

(2) Se permite schimbarea destinatiei apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de functiuni cuprinzând activitati pentru servicii specializate si practica profesionala private cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 si 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare, agentii de turism.

(3) Se permite schimbarea destinatiei apartamentelor de la parterul locuintelor pentru categoriile descrise mai sus, precum si pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comert cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librarii, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar, etc.

(4) Se admit lucrari ample de remodelare a fatadelor, acceselor sau spatiilor publice aprobate numai în conditiile promovarii unor proiecte vizând transformarea functionala a parterului unui întreg tronson de cladire, respectiv apartamentele deservite de cel putin o scara comuna;

(5) Se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privata, eventual cu locuinta administratorului / portarului angajat permanent.

UTILIZARI INTERZISE: - in conformitate cu DPG nr. 1431 / 2000:Se interzice schimbarea destinatiei apartamentelor pentru activitati generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, alimentatie publica, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfa, ateliere de reparatii etc.;

Se interzice schimbarea destinatiei spatiilor comune ale imobilelor avand functiunea de circulatie, holuri, acces, culoare, ganguri, curti interioare, casele scarilor etc.;

Se interzic la nivelul ansamblului urmatoarele activitati si lucrari: curatatorii chimice; constructii provizorii de orice natura; depozitare en-gros sau mic-gros; depozitari de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deseurilor urbane; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; autobaze; statii de intretinere auto peste 5 masini; statii de betoane; lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora. Sunt interzise mansardarea, supraetajarea si extinderea constructiilor de locuinte existente.

3. REGIMUL TEHNIC

- Zona Funcțională conform P.U.G. + R.L.U.:

UTR: L3a.

- H.C.L. de aprobare valabilitate nr.:

PUG aprobat prin HCL nr. 140/ 25.05.2016.

Prin PUG si RLU al municipiului Slatina, imobilul se afla situat in zona rezidentiala "L", Subzona locuintelor colective L3, UTR-L3a- Locuinte colective cu inaltimi reduse (P+3-4 etaje) in ansambluri predominant rezidentiale. Se mentin indicatorii urbanistici existenti: POT max: 35%, CUT max: 1,7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: Suprafetele neconstruite dintre imobilele de locuinte colective se vor mentine conform proiectului initial, fiind interzise noi parcelari sau alocari de terenuri pentru alte constructii. Pentru ansamblurile noi de locuinte colective- conform PUZ; cladirile pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avans acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT: In zonele cu ansambluri de locuinte colective existente la data intrarii in vigoare a prezentului regulament, se mentine retragerea existenta de la aliniamentul parcelelor si caracterul initial al acestora. Pentru ansamblurile noi de locuinte colective- conform P.U.Z., cu urmatoarele recomandari:- cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe strazi de categoria III si 6.0 metri pe strazi de categoria II si I, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente; in cazul situarii la intersectia unor strazi avand situari diferite ale cladirilor fata de aliniament, noile cladiri vor asigura racordarea prin intoarcerea retragerii de la aliniament si pe strada avand cladirile dispuse pe aliniament, pe o distanta egala cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu conditia sa nu ramana calcane vizibile. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: In zonele cu ansambluri de locuinte colective existente la data intrarii in vigoare a prezentului regulament, se mentin retragerile existente fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei. (2) Pentru ansamblurile noi de locuinte colective- conform P.U.Z., cu urmatoarele recomandari: cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren; cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim 15.0 metri de la aliniament, fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren; cladirile care se inscriu in regim de construire continuu se alipesc pe o adancime de maxim 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu exceptia parcelelor de colt unde se va intoarce fatada in conditiile de aliniere ale strazii laterale; retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu inaltimea cladirii;AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA: In zonele cu ansambluri de locuinte colective existente la data intrarii in vigoare a prezentului regulament, se mentin distantele existente intre cladiri si caracterul acestora.(2) Pentru ansamblurile noi de locuinte colective- conform P.U.Z., cu urmatoarele recomandari: intre fatadele insprе care sunt orientate camere de locuit, distanta dinre cladiri va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.CIRCULATII SI ACCESE: Cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct, fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei artere de servitute. Latimea carosabilului cailor de acces in ansamblurile noi de locuinte colective va fi de min.5,0m pentru strazile cu sens unic si min.7,0m pentru strazile cu dublu sens. Se respecta prevederile Anexei nr. 4 din RGU, aprobat prin H.G 525/1996, cu modificarile si completarile ulterioare.Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR: Stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara circulatiilor publice. Sunt interzise amenajari de spatii de parcare in perimetrul spatiilor plantate dintre imobilele de locuinte colective. Sunt permise amenajari de spatii de parcare in lungul circulatiilor, cu modelarea bordurilor si a traversarilor astfel incat sa nu fie blocate accesele carosabile, pietonale sau pistele de biciclete. Dimensionarea locurilor de parcare pentru imobilele de locuinte colective se va face conform RGU si a normativelor in vigoare, in functie de numarul de locatari / apartament, de tipul de activitati de la parterul imobilelor respective, de standardul zonei, de indicele de motorizare al orasului. Se recomanda realizarea de parcaje colective de cartier, in vederea ameliorarii capacitatii de stocare a autovehiculelor si eliberarii spatiilor libere pentru amenajarea de spatii verzi sau echipamente publice necesare, dupa caz.Este interzisa construirea de garaje individuale.ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR: In zonele cu ansambluri de locuinte colective existente la data intrarii in vigoare a prezentului regulament, se mentine caracterul general al ansamblului, cu urmatoarele recomandari: reabilitarea termica sa se faca pe baza unor proiecte unitare la nivel de UTR care sa includa studiul fatadelor sub aspect cromatic si compozitional. Nu se recomanda aprobarea lucrarilor de reabilitare termica individuala, care trateaza parti ale unei constructii de locuinte colective. Terasele imobilelor de locuinte colective existente si propuse sa poata fi transformate in terase plantate avand in vedere beneficiile economice (izolare termica cu pana la 60% mai buna a teraselor), ecologice (creseterea procentului de suprafete inverzite in cartiere) si de confort (izolare fonica a locuintelor de la ultimul etaj). CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA: Pentru ansamblurile existente si cele noi de locuinte colective: toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice;se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locurile vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.Aceste reglementari sunt definitive si nu pot fi derogate prin Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu. În cazul dezafectarii unor constructii tehnico – edilitare aferente ansamblurilor mai vechi de locuinte collective, se recomanda utilizarea suprafetelor pentru realizarea de echipamente publice, parcaje colective sau spatii verzi.SPATII LIBERE SI PLANTATE: Terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si trotuarelor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.IMPREJMUIRI: Gardurile de delimitare ale ansamblurilor de **poate fi utilizat** locuinte colective, acolo unde se considera necesar a fi construite din ratiuni de siguranta, standard, etc, se recomanda ca spre strada vor fi transparente, cu înaltimea de maxim 2,20m si minim 1.50m, avand un soclu opac de 0.40m, partea superioara fiind realizata din fier sau plasa metalica si dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidarie sau lemn, vor avea înaltimea de 2.20m, iar panta de scurgere va fi orientata spre parcela proprietarului împrejmuirii. Accesul se face din strada Cuza Voda conform prevederilor legale. Autorizarea executiei lucrarilor care nu se incadreaza in prevederile de mai sus se va face in baza unui PUZ aprobat, insotit de ilustrare de arhitectura, aviz de oportunitate emis in prealabil si avize solicitate de emitentul certificatului de urbanism conform prevederilor legale.

Prezentul certificat de urbanism în scopul declarat pentru /întrucât:

OPERATIUNI NOTARIALE- INFORMARE- TEREN IN SUPRAFATA DE 1165 MP, NR. CAD.: 3195/1/2, NUMAR CARTE FUNCIARA: 53458.

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii.

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

Agenţia pentru Protecţia Mediului Olt, str. Ion Moroşanu, nr. 3, Slatina

(autoritatea competentă pentru protecţia mediului, adresa)

(Denumirea şi adresa acesteia se personalizează prin grija autorităţii administraţiei publice emitente.)

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

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

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

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINŢARE

va fi însoţită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism; (copie)

b) dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentaţie tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele şi acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d. 1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura (copie):

☐ alimentare cu apă
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrică
☐ alimentare cu energie termică
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri:

d. 2) avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecţia civilă ☐ sănătatea populaţiei

d. 3) avize/acorduri specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d. 4) studii de specialitate (1 exemplar original)

e) punctul de vedere/ actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);
f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Anexa primit la 15.05.2025

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

Primar,
Mario-Lucian DE MEZZO

L.S.

Secretar general al municipiului Slatina,
Mihai Ion IDITA

Arhitect şef,
Costin-Mircea BREZOI

Achitat taxa de: **24.00** lei, conform Chitanţei nr. **0805890042** din **08.05.2025**.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de . . .

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

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA

CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data . . până la data de . .

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

Primar, **Secretar,**

L.S.

Arhitect şef,

Data prelungirii valabilităţii: . .
Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanţei nr. _____ din . .
Transmis solicitantului la data de . . direct/prin poştă.

ROMÂNIA
JUDEŢUL OLT
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SLATINA
Primar
Nr. 49258 din 15.05.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 303 din 15.05.2025

În scopul:

OPERATIUNI NOTARIALE- INFORMARE-TEREN IN SUPRAFATA DE 459 MP, NR.CAD.:3197/1/2, NUMAR CARTE FUNCIARA: 53456.

Ca urmare a Cererii adresate de **S.C ALRO S.A prin reprezentant dr. ing. Cilianu Marin**, cu domiciliul/sediul în judeţul **OLT**, municipiul/oraşul/comuna **SLATINA**, satul _____, sectorul _____, cod poştal _____, strada **PITESTI**, nr. **116**, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax **0249431901**, e-mail _____, înregistrata la nr. **46600** din **08.05.2025**,
pentru imobilul - teren şi/sau construcţii -, situat în **judeţul Olt, municipiul Slatina,** cod poştal _____, str. **CUZA VODA**, nr. **10bis**, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin:

- [X] **Extras de carte funciară nr. cadastral CAD:3197/1/2 Nr. carte funciară : 53456**
- [ ] **Extras de plan cadastral**
- [ ] **Încadrare în zonă cu viza O.C.P.I.**

în temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism nr. **2/2008,** faza **PUG,** aprobată prin **Hotărârea Consiliului Local Slatina nr. 140/2016,**

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

SE CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC

- dreptul de proprietate şi situarea terenului în cadrul UAT:

Imobil situat in intravilanul municipiului Slatina, proprietar: S.C ALRO S.A. Nu sunt sarcini asupra imobilului.

Teren liber de constructii.

- servituţile de utilitate publică:

- NU E CAZUL.
- prevederi ale documentaţiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului:

- NU E CAZUL.
- monumente istorice şi/sau zone protejate:

- NU E CAZUL.
- interdicţii definitive sau temporare de construire:

- NU E CAZUL.
- dacă acesta este înscris în Lista cuprinzând monumentele istorice din România şi asupra căruia, în cazul vânzării, este necesară exercitarea dreptului de preempţiune a statului potrivit legii:

- NU E CAZUL.

2. REGIMUL ECONOMIC

- folosința actuală:

Folosinta actuala: curti constructii. Suprafata teren: 459 mp.

- reglementări fiscale specifice localității sau zonei:

- Zona A de impozitare.

- prevederi specifice ca urmare a unor hotărâri ale administrației publice locale:

- NU E CAZUL.

- extras din regulamentul local de urbanism aferent planului urbanistic în vigoare la data emiterii, privind funcțiuni permise, permise cu condiționări și interzise:

UTR L3a:UTILIZARI ADMISE:-locuinte colective de standard redus, mediu sau ridicat, inclusiv locuinte sociale constructii aferente echiparii tehnico-edilitare; amenajari aferente locuintelor colective: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje in subteran sau in constructii speciale, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmuiri.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

(1) In cazul existentei comertului si serviciilor la parterul blocurilor de locuit se recomanda: acces separat de cel al locatarilor; accesul marfii si locurile de parcare necesare accesul marfii si locurile de parcare necesare aprovizionarii magazinelor sa nu deranjeze accesul locatarilor in imobile

-cresele si gradinitele sa dispuna în utilizare exclusiva de o suprafata minima de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;

-activitatile desfasurate la parterele imobilelor de locuinte colective sa nu produca poluare

(2) Se permite schimbarea destinatiei apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de functiuni cuprinzând activitati pentru servicii specializate si practica profesionala private cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 si 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare, agentii de turism.

(3) Se permite schimbarea destinatiei apartamentelor de la parterul locuintelor pentru categoriile descrise mai sus, precum si pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comert cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librarii, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar, etc.

(4) Se admit lucrari ample de remodelare a fatadelor, acceselor sau spatiilor publice aprobate numai în conditiile promovarii unor proiecte vizând transformarea functionala a parterului unui întreg tronson de cladire, respectiv apartamentele deservite de cel putin o scara comuna;

(5) Se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privata, eventual cu locuinta administratorului / portarului angajat permanent.

UTILIZARI INTERZISE: - in conformitate cu DPG nr. 1431 / 2000:Se interzice schimbarea destinatiei apartamentelor pentru activitati generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, alimentatie publica, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfa, ateliere de reparatii etc.;

Se interzice schimbarea destinatiei spatiilor comune ale imobilelor avand functiunea de circulatie, holuri, accese, culoare, ganguri, curti interioare, casele scarilor etc.;

Se interzic la nivelul ansamblului urmatoarele activitati si lucrari: curatatorii chimice; constructii provizorii de orice natura; depozitare en-gros sau mic-gros; depozitari de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deseurilor urbane; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; autobaze; statii de intretinere auto peste 5 masini; statii de betoane; lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora. Sunt interzise mansardarea, supraetajarea si extinderea constructiilor de locuinte existente.

3. REGIMUL TEHNIC

- Zona Funcțională conform P.U.G. + R.L.U.:

UTR: L3a.

- H.C.L. de aprobare valabilitate nr.:

PUG aprobat prin HCL nr. 140/ 25.05.2016.

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii.

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

Agenţia pentru Protecţia Mediului Olt, str. Ion Moroşanu, nr. 3, Slatina
(autoritatea competentă pentru protecţia mediului, adresa)

(Denumirea şi adresa acesteia se personalizează prin grija autorităţii administraţiei publice emitente.)

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

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

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

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINŢARE

va fi însoţită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism; (copie)

b) dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentaţie tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele şi acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d. 1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura (copie):

☐ alimentare cu apă
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrică
☐ alimentare cu energie termică
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri:

Prin PUG si RLU al municipiului Slatina, imobilul se afla situat in zona rezidentiala "L", Subzona locuintelor colective L3, UTR-L3a-"Locuinte colective cu inaltimi reduse (P+3-4 etaje) in ansambluri predominant rezidentiale. Se mentin indicatorii urbanistici existenti: POT max: 35%, CUT max: 1,7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: Suprafetele neconstruite dintre imobilele de locuinte colective se vor mentine conform proiectului initial, fiind interzise noi parcelari sau alocari de terenuri pentru alte constructii. Pentru ansamblurile noi de locuinte colective- conform PUZ; cladirile pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avans acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT: In zonele cu ansambluri de locuinte colective existente la data intrarii in vigoare a prezentului regulament, se mentine retragerea existenta de la aliniamentul parcelelor si caracterul initial al acestora. Pentru ansamblurile noi de locuinte colective- conform P.U.Z., cu urmatoarele recomandari:- cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe strazi de categoria III si 6.0 metri pe strazi de categoria II si I, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente; in cazul situarii la intersectia unor strazi avand situari diferite ale cladirilor fata de aliniament, noile cladiri vor asigura racordarea prin intoarcerea retragerii de la aliniament si pe strada avand cladirile dispuse pe aliniament, pe o distanta egala cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu conditia sa nu ramana calcane vizibile. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: In zonele cu ansambluri de locuinte colective existente la data intrarii in vigoare a prezentului regulament, se mentin retragerile existente fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei. (2) Pentru ansamblurile noi de locuinte colective- conform P.U.Z., cu urmatoarele recomandari: cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren; cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim 15.0 metri de la aliniament, fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren; cladirile care se inscriu in regim de construire continuu se alipesc pe o adancime de maxim 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu exceptia parcelelor de colt unde se va intoarce fatada in conditiile de aliniere ale strazii laterale; retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu inaltimea cladirii;AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA: In zonele cu ansambluri de locuinte colective existente la data intrarii in vigoare a prezentului regulament, se mentin distantele existente intre cladiri si caracterul acestora.(2) Pentru ansamblurile noi de locuinte colective- conform P.U.Z., cu urmatoarele recomandari: intre fatadele inspre care sunt orientate camere de locuit, distanta dinre cladiri va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.CIRCULATII SI ACCESE: Cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct, fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei artere de servitute. Latimea carosabilului cailor de acces in ansamblurile noi de locuinte colective va fi de min.5,0m pentru strazile cu sens unic si min.7,0m pentru strazile cu dublu sens. Se respecta prevederile Anexei nr. 4 din RGU, aprobat prin H.G 525/1996, cu modificarile si completarile ulterioare.Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR: Stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara circulatiilor publice. Sunt interzise amenajari de spatii de parcare in perimetrul spatiilor plantate dintre imobilele de locuinte colective. Sunt permise amenajari de spatii de parcare in lungul circulatiilor, cu modelarea bordurilor si a traversarilor astfel incat sa nu fie blocate accesele carosabile, pietonale sau pistele de biciclete. Dimensionarea locurilor de parcare pentru imobilele de locuinte colective se va face conform RGU si a normativelor in vigoare, in functie de numarul de locatari / apartament, de tipul de activitati de la parterul imobilelor respective, de standardul zonei, de indicele de motorizare al orasului. Se recomanda realizarea de parcaje colective de cartier, in vederea ameliorarii capacitatii de stocare a autovehiculelor si eliberarii spatiilor libere pentru amenajarea de spatii verzi sau echipamente publice necesare, dupa caz.Este interzisa construirea de garaje individuale.ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR: In zonele cu ansambluri de locuinte colective existente la data intrarii in vigoare a prezentului regulament, se mentine caracterul general al ansamblului, cu urmatoarele recomandari: reabilitarea termica sa se faca pe baza unor proiecte unitare la nivel de UTR care sa includa studiul fatadelor sub aspect cromatic si compozitional. Nu se recomanda aprobarea lucrarilor de reabilitare termica individuala, care trateaza parti ale unei constructii de locuinte colective. Terasele imobilelor de locuinte colective existente si propuse sa poata fi transformate in terase plantate avand in vedere beneficiile economice (izolare termica cu pana la 60% mai buna a teraselor), ecologice (creseterea procentului de suprafete inverzite in cartiere) si de confort (izolare fonica a locuintelor de la ultimul etaj). CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA: Pentru ansamblurile existente si cele noi de locuinte colective: toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice;se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locurile vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.Aceste reglementari sunt definitive si nu pot fi derogate prin Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu. În cazul dezafectarii unor constructii tehnico – edilitare aferente ansamblurilor mai vechi de locuinte collective, se recomanda utilizarea suprafetelor pentru realizarea de echipamente publice, parcaje colective sau spatii verzi.SPATII LIBERE SI PLANTATE: Terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si trotuarelor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.IMPREJMUIRI: Gardurile de delimitare ale ansamblurilor de **poate fi utilizat** locuinte colective, acolo unde se considera necesar a fi construite din ratiuni de siguranta, standard, etc, se recomanda ca spre strada vor fi transparente, cu înaltimea de maxim 2,20m si minim 1.50m, avand un soclu opac de 0.40m, partea superioara fiind realizata din fier sau plasa metalica si dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidarie sau lemn, vor avea înaltimea de 2.20m, iar panta de scurgere va fi orientata spre parcela proprietarului împrejmuirii. Accesul se face din strada Cuza Voda conform prevederilor legale. Autorizarea executiei lucrarilor care nu se incadreaza in prevederile de mai sus se va face in baza unui PUZ aprobat, insotit de ilustrare de arhitectura, aviz de oportunitate emis in prealabil si avize solicitate de emitentul certificatului de urbanism conform prevederilor legale.

Prezentul certificat de urbanism în scopul declarat pentru /întrucât:

OPERATIUNI NOTARIALE- INFORMARE-TEREN IN SUPRAFATA DE 459 MP, NR.CAD.:3197/1/2, NUMAR CARTE FUNCIARA: 53456.

d. 2) avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecţia civilă ☐ sănătatea populaţiei

d. 3) avize/acorduri specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d. 4) studii de specialitate (1 exemplar original)

e) punctul de vedere/ actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);
f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

15.05.2025

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

Primar,
Mario-Lucian DE MEZZO

L.S.

Secretar general al municipiului Slatina,
Mihai Ion IDITA

Arhitect şef,
Costin-Mircea BREZOI

Achitat taxa de: **14.00** lei, conform Chitanţei nr. **0805890044** din **08.05.2025**.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de . . .

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

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA

CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data . . până la data de . .

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

Primar, **Secretar,**

L.S.

Arhitect şef,

Data prelungirii valabilităţii: . .
Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanţei nr. _____ din . .
Transmis solicitantului la data de . . direct/prin poştă.

ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SLATINA
Nr. 49259 Primar din 15.05.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 304 din 15.05.2025

În scopul:

INFORMARE

Ca urmare a Cererii adresate de **SC ALRO SA**
prin dr. ing. Cilianu Marin,
cu domiciliul/sediul în județul **OLT**, municipiul/orașul/comuna **Slatina**,
satul _____, sectorul _____, cod poștal _____, strada **Pitesti**,
nr. **116**, bl. _____, sc. ___, et. _____, ap. _____, telefon/fax _____, e-mail _____, înregistrata la nr. **46607** din **08.05.2025**,
pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în **județul Olt, municipiul Slatina,** cod poștal _____,
str. **Cuza Voda**, nr. **10bis**, bl. ____, sc. ____, et. ____, ap. ____, sau identificat prin:

[x] **Extras de carte funciară nr. cadastral 3197/3 Nr. carte funciară : 51503**
[x] **Extras de plan cadastral**
[ ] **Încadrare în zonă cu viză O.C.P.I.**

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **2/2008,** faza **PUG,** aprobată prin **Hotărârea Consiliului Local Slatina nr. 140/2016,**

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

SE CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC

- dreptul de proprietate și situarea terenului în cadrul UAT:

Imobil situat in intravilanul municipiului Slatina proprietar SC ALRO SA, conform CF nr. 51503, sarcini conform extras .

- servituțile de utilitate publică:

Nu este cazul.

- prevederi ale documentațiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului:

Nu este cazul.

- monumente istorice și/sau zone protejate:

Nu este cazul.

- interdicții definitive sau temporare de construire:

Nu este cazul.

- dacă acesta este înscris în Lista cuprinzând monumentele istorice din România și asupra căruia, în cazul vânzării, este necesară exercitarea dreptului de preempțiune a statului potrivit legii:

Nu este cazul.

2. REGIMUL ECONOMIC

- folosinţa actuală:

Folosinta actuala a terenului- curti Constructii . Teren in suprafata de 264mp.

- reglementări fiscale specifice localităţii sau zonei:

Zona A de impozitare.

- prevederi specifice ca urmare a unor hotărâri ale administraţiei publice locale:

Nu este cazul.

- extras din regulamentul local de urbanism aferent planului urbanistic în vigoare la data emiterii, privind funcţiuni permise, permise cu condiţionări şi interzise:

UTILIZARI ADMISE:-locuinte colective de standard redus, mediu sau ridicat, inclusiv locuinte sociale constructii aferente echiparii tehnico-edilitare; amenajari aferente locuintelor colective: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje in subteran sau in constructii speciale, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmuiri.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

(1) In cazul existentei comertului si serviciilor la parterul blocurilor de locuit se recomanda: acces separat de cel al locatarilor; accesul marfii si locurile de parcare necesare accesul marfii si locurile de parcare necesare aprovizionarii magazinelor sa nu deranjeze accesul locatarilor in imobile

-cresele si gradinitele sa dispuna in utilizare exclusiva de o suprafata minima de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;

-activitatile desfasurate la parterele imobilelor de locuinte colective sa nu produca poluare

(2) Se permite schimbarea destinatiei apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de functiuni cuprinzand activitati pentru servicii specializate si practica profesionala private cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de 12 ore pe zi (intre 8 si 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare, agentii de turism.

(3) Se permite schimbarea destinatiei apartamentelor de la parterul locuintelor pentru categoriile descrise mai sus, precum si pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comert cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librarii, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar, etc.

(4) Se admit lucrari ample de remodelare a fatadelor, acceselor sau spatiilor publice aprobate numai in conditiile promovarii unor proiecte vizand transformarea functionala a parterului unui intreg tronson de cladire, respectiv apartamentele deservite de cel putin o scara comuna;

(5) Se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privata, eventual cu locuinta administratorului / portarului angajat permanent.

UTILIZARI INTERZISE: - in conformitate cu DPG nr. 1431 / 2000:Se interzice schimbarea destinatiei apartamentelor pentru activitati generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, alimentatie publica, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfa, ateliere de reparatii etc.;

Se interzice schimbarea destinatiei spatiilor comune ale imobilelor avand functiunea de circulatie, holuri, accese, culoare, ganguri, curti interioare, casele scarilor etc.;

Se interzic la nivelul ansamblului urmatoarele activitati si lucrari: curatatorii chimice; constructii provizorii de orice natura; depozitare en-gros sau mic-gros; depozitari de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deseurilor urbane; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; autobaze; statii de intretinere auto peste 5 masini; statii de betoane; lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora. Sunt interzise mansardarea, supraetajarea si extinderea constructiilor de locuinte existente.

3. REGIMUL TEHNIC

- Zona Funcţională conform P.U.G. + R.L.U.:

Zona functionala UTR L3a

- H.C.L. de aprobare valabilitate nr.:

PUG aprobat prin HCL nr. 140/25.05.2016.

Prin PUG si RLU al municipiului Slatina, imobilul se afla situat in zona rezidentiala "L", Subzona locuintelor colective L3, UTR-L3a- Locuinţe colective cu inaltimi reduse (P+3-4 etaje) in ansambluri predominant rezidentiale. Se mentin indicatorii urbanistici existenti: POT max: 35%, CUT max: 1,7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: Suprafetele neconstruite dintre imobilele de locuinte colective se vor mentine conform proiectului initial, fiind interzise noi parcelari sau alocari de terenuri pentru alte constructii. Pentru ansamblurile noi de locuinte colective- conform PUZ; cladirile pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avans acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT: In zonele cu ansambluri de locuinte colective existente la data intrarii in vigoare a prezentului regulament, se mentine retragerea existenta de la aliniamentul parcelelor si caracterul initial al acestora. Pentru ansamblurile noi de locuinte colective- conform P.U.Z., cu urmatoarele recomandari:- cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe strazi de categoria III si 6.0 metri pe strazi de categoria II si I, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente; in cazul situarii la intersectia unor strazi avand situari diferite ale cladirilor fata de aliniament, noile cladiri vor asigura racordarea prin intoarcerea retragerii de la aliniament si pe strada avand cladirile dispuse pe aliniament, pe o distanta egala cu cea dintre aliniamentele frontürilor opuse, cu conditia sa nu ramana calcane vizibile. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: In zonele cu ansambluri de locuinte colective existente la data intrarii in vigoare a prezentului regulament, se mentin retragerile existente fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei. (2) Pentru ansamblurile noi de locuinte colective- conform P.U.Z., cu urmatoarele recomandari: cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren; cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim 15m de la aliniament, fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren; cladirile care se inscriu in regim de construire continuu se alipesc pe o adancime de maxim 15m de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu exceptia parcelelor de colt unde se va intoarce fatada in conditiile de aliniere ale strazii laterale; retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu inaltimea cladirii;AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA: In zonele cu ansambluri de locuinte colective existente la data intrarii in vigoare a prezentului regulament, se mentin distantele existente intre cladiri si caracterul acestora.(2) Pentru ansamblurile noi de locuinte colective- conform P.U.Z., cu urmatoarele recomandari: intre fatadele inspre care sunt orientate camere de locuit, distanta dinre cladiri va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.CIRCULATII SI ACCESE: Cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct, fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei artere de servitute. Latimea carosabilului cailor de acces in ansamblurile noi de locuinte colective va fi de min.5m pentru strazile cu sens unic si min.7m pentru strazile cu dublu sens. Se respecta prevederile Anexei nr. 4 din RGU, aprobat prin H.G 525/1996, cu modificarile si completarile ulterioare.Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR: Stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara circulatiilor publice. Sunt interzise amenajari de spatii de parcare in perimetrul spatiilor plantate dintre imobilele de locuinte colective. Sunt permise amenajari de spatii de parcare in lungul circulatiilor, cu modelarea bordurilor si a traversarilor astfel incat sa nu fie blocate accesele carosabile, pietonale sau pistele de biciclete. Dimensionarea locurilor de parcare pentru imobilele de locuinte colective se va face conform RGU si a normativelor in vigoare, in functie de numarul de locatari / apartament, de tipul de activitati de la parterul imobilelor respective, de standardul zonei, de indicele de motorizare al orasului. Se recomanda realizarea de parcaje colective de cartier, in vederea ameliorarii capacitatii de stocare a autovehiculelor si eliberarii spatiilor libere pentru amenajarea de spatii verzi sau echipamente publice necesare, dupa caz. Reorganizarea si eficientizarea sistemului de circulatii auto si parcaje, pe baza unui proiect unitar la nivel de UTR sau de cartier. Introducerea pistelor de biciclete pe strazile principale. Este interzisa construirea de garaje individuale.ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR: In zonele cu ansambluri de locuinte colective existente la data intrarii in vigoare a prezentului regulament, se mentine caracterul general al ansamblului, cu urmatoarele recomandari: reabilitarea termica sa se faca pe baza unor proiecte unitare la nivel de UTR care sa includa studiul fatadelor sub aspect cromatic si compozitional. Nu se recomanda aprobarea lucrarilor de reabilitare termica individuala, care trateaza parti ale unei constructii de locuinte colective. Terasele imobilelor de locuinte colective existente si propuse sa poata fi transformate in terase plantate avand in vedere beneficiile economice (izolare termica cu pana la 60% mai buna a teraselor), ecologice (creseterea procentului de suprafete inverzite in cartiere) si de confort (izolare fonica a locuintelor de la ultimul etaj). SPATII LIBERE SI PLANTATE: Terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si trotuarelor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Prezentul certificat de urbanism **poate fi utilizat** în scopul declarat pentru /întrucât:
INFORMARE

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii.

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

Agenţia pentru Protecţia Mediului Olt, str. Ion Moroşanu, nr. 3, Slatina

(autoritatea competentă pentru protecţia mediului, adresa)

(Denumirea şi adresa acesteia se personalizează prin grija autorităţii administraţiei publice emitente.)

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

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

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

În aceste condiţii.

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINŢARE

va fi însoţită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism; (copie)

b) dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentaţie tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele şi acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d. 1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura (copie):

☐ alimentare cu apă
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrică
☐ alimentare cu energie termică
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri:

d. 2) avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecţia civilă ☐ sănătatea populaţiei

d. 3) avize/acorduri specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d. 4) studii de specialitate (1 exemplar original)

e) punctul de vedere/ actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);
f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

15.05.2025

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

Primar,
Mario-Lucian DE MEZZO

L.S.

Secretar general al municipiului Slatina,
Mihai Ion IDITA

Arhitect şef,
Costin-Mircea BREZOI

Achitat taxa de: **14.00** lei, conform Chitanţei nr. **0805890041** din **08.05.2024**.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de . . .

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

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA

CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data . . până la data de . . .

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

Primar, **Secretar,**

L.S.

Arhitect şef,

Data prelungirii valabilităţii: . . .
Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanţei nr. _____ din . . .
Transmis solicitantului la data de . . direct/prin poştă.

ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SLATINA
Primar
Nr. 93333 din 09.09.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 506 din 09.09.2025

În scopul:

OPERATIUNI NOTARIALE-INFORMARE

Ca urmare a Cererii adresate de **PRIMARIA MUN. SLATINA**,
cu domiciliul/sediul în județul **OLT**, municipiul/orașul/comuna **SLATINA**, satul _____, sectorul _____, cod poștal _____, strada **M.KOGALNICEANU**, nr. **1**, bl. _____, sc. ___, et. _____, ap. _____, telefon/fax _____, e-mail _____, înregistrata la nr. **91644** din **05.09.2025**,
pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în **județul Olt, municipiul Slatina,** cod poștal _____, str. **Zona str. Milcov**, nr. ____, bl. ____, sc. ____, et. ____, ap. ____, sau identificat prin:

- [X] **Extras de carte funciară nr. cadastral 55798 Nr. carte funciară : 55978**
- [X] **Extras de plan cadastral**
- [ ] **Încadrare în zonă cu viza O.C.P.I.**

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **2/2008,** faza **PUG,** aprobată prin **Hotărârea Consiliului Local Slatina nr. 140/2016,**

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

SE CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC

- dreptul de proprietate și situarea terenului în cadrul UAT:

Imobil situat in intravilanul Municipiului Slatina, teren in suprafata de 4269 mp, conform extras CF nr. 55978.

- servituțile de utilitate publică:

Circulatii carosabile propuse

- prevederi ale documentațiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului:

Zona protectie infrastructura feroviara-Necesitate Aviz CFR;Zone protectie retele electrice,retele transport gaze naturale

- monumente istorice și/sau zone protejate:

- NU E CAZUL.

- interdicții definitive sau temporare de construire:

Zone cu restrictii de construibilitate-cf. Regulament(terenuri dificile/alunecari)

- dacă acesta este înscris în Lista cuprinzând monumentele istorice din România și asupra căruia, în cazul vânzării, este necesară exercitarea dreptului de preempțiune a statului potrivit legii:

- NU E CAZUL.

2. REGIMUL ECONOMIC

- folosința actuală:

Teren in suprafata de 4269 mp, conform extras CF nr. 55978, proprietar Municipiul Slatina, nu exista sarcini asupra imobilului, pe teren nu exista constructii.

- reglementări fiscale specifice localității sau zonei:

Zona B de impozitare.

- prevederi specifice ca urmare a unor hotărâri ale administrației publice locale:

- Nu e cazul.

- extras din regulamentul local de urbanism aferent planului urbanistic în vigoare la data emiterii, privind funcțiuni permise, permise cu condiționări și interzise:

UTR I1-UTILIZARI ADMISE: activitati productive nepoluante desfasurate in constructii mari si mijlocii; distributia si transportul bunurilor, logistica activitatilor; depozitarea bunurilor si materialelor; management si cercetare industriala. Se admit: parcaje la sol si multietajate; statii de intretinere si reparatii auto; statii de benzina; comert, alimentatie publica si servicii personale; locuinte de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor; amenajari peisagistice; spatii pentru sport, agreement, relaxare, intretinere corporala pentru salariati.
UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI: Terenurile accesibile pe cale ferata industriala vor fi rezervate activitatilor productive si de depozitare care utilizeaza acest mod de transport pentru materia prima si produse. Se accepta, cu conditia de diminuare a poluarii la activitatile industriale existente, urmatoarele functiuni: 1. Birouri incluzand oricare din urmatoarele utilizari:
a) birouri profesionale sau de afaceri; b) servicii pentru afaceri; c) institutii financiare sau bancare; d) posta si telecomunicatii;
2. Activitati productive si servicii incluzand oricare din urmatoarele utilizari: a) productie manufacturiera; b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principala, fie ca utilizare secundara; c) activitati de cercetare-dezvoltare cu exceptia celor care utilizeaza substante explozive sau toxice conform prevederilor legale; d) depozite si complexe vanzari en-gros cu exceptia celor care utilizeaza substante explozive sau toxice conform prevederilor legale; e) depozite si complexe vanzari en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi;3. Dezvoltare comerciala si comert in suprafata maxima de 3000 mp ADC (1500 mp suprafata de vanzare) per unitate si/sau amplasament. Activitatile actuale vor fi permise in continuare cu conditia diminuarii cu cel putin 50% a poluarii actuale in termen de 5 ani; extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi permisa cu conditia sa nu agraveze situatia poluarii.UTILIZARI INTERZISE: se interzice localizarea unitatilor care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia. Se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta risc tehnologic; Se interzice amplasarea unitatilor de invatamant prescolar, scolar si gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general si a spatiilor pentru sport in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA; Se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia locuintelor de serviciu.
UTR M2b-UTR M2b- UTILIZARI ADMISE: -institutii, servicii si echipamente publice ; - servicii profesionale ;- servicii sociale; - sedii ale unor organizatii politice, profesionale ;- lacasuri de cult;- comert cu amanuntul; - locuinte individuale si colective.UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI: In zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30 % din ADC- la nivel de parcela. Se recomanda ca fatadele orientate spre spatial public al strazilor principale, pietelor sau scuarurilor sa contina la parter functiuni de interes public cu acces direct. Pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica;UTILIZARI INTERZISE: Se interzic orice alte utilizari in afara celor mentionate anterior.

3. REGIMUL TEHNIC

- Zona Funcțională conform P.U.G. + R.L.U.:

UTR M2b si UTR I1

- H.C.L. de aprobare valabilitate nr.:

PUG aprobat prin HCL nr. 140/ 25.05.2016.

UTR M2b-Functiuni care necesita reconversie functionala, restructurare si re-inserarea in tesutul urban al orasului (foste zone industriale abandonate, foste unitati agricole, etc).POT max =50% si CUT max = 2.CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:suprafata min a parcelei construibile cu functiuni mixte de tipul M2b e de 2000 mp si front la strada de minim 24 m.Operatiunile de parcelare, reparcelare, reconversie functionala sau restructurare se vor putea realiza doar in baza unui P.U.Z. elaborat pentru intregul u.t.r. din care face parte amplasamentul, care va preciza urmatoarele:modul de asigurare a acceselor carosabile si pietonale catre si in interiorul zonei;modul de relationare cu vecinatatile;interventiile asupra fondului construit(existent/propus/remodelat, etc);zonificarea functionala interna, tipul de locuire(individuala, colectiva);modul de asigurare a coerentei si calitatii imaginii urbane;ponderea,localizarea si conformarea spatiala a vegetatiei.AMPLCLADIRILOR FATA DE ALINIAM:in cazul strazilor cu fronturi continue sau discontinue retrase fata de aliniament, precum si pentru noile insertii, se va respecta o retragere de min 10 m.AMPL CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LAT SI POST ALE PARC: va fi de min 1/2 din inaltimea la cornise,dar nu mai putin de 5 m;Retragerea fata de limitele posterioare va fi de min1/2 din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 6 m; Cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pe o adancime de max 20 m de la aliniam.CIRCULATII SI ACC:o parcela este constr numai daca are asigurat un acces carosabil de min 4 m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din propr invecinate;in cazul fronturilor continue la strada,se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incât sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30 m;INALTIMEA MAX ADMISIBILA A CLADIRILOR- cu conditia ca inaltimea maxima admisibila in planul fatadei sa nu depaseasca distanta dintre aliniamente. Pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri in functie de volumetria caracteristica strazii, cu conditia retragerii acestora in limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 m continuat cu tangenta sa la 45 grade;ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:- se interzice acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel, plasarea de panouri publicitare pe plinurile fatadelor sau in dreptul ferestrelor.CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:- Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile plantate cu gazon;Se interzice dispunerea de piloneti zabreliti(tripozi uniti cu grinzi cu zabrele) pe terasele cladirilor care nu sunt tehnice sau industriale.SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:Spre caile de circulatie, in zonele de retragere fata de aliniamente, minim 60% din suprafete vor fi prevazute cu plantatii inalte si medii;Terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp; IMPREJMUIRI:Se recomanda utilizarea catre aliniamentul parcelei a unor garduri transparente de 2 m inaltime din care 0,60 m soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor fi opace si vor avea inaltimea de 2,20 m.UTR I1- unitati industriale existente care se mentin, se retehnologizeaza. POSIBILITATI MAX DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI cf. PUG actual: POT max: 40%; CUT volumetric max.% (mc./mp teren):4,5 , H max :12,00 m. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:-Retragerile de la aliniam vor fi obligatoriu mai mari de :10,00 m. pe strazile de categoria I-a si a II-a; 6,00 m. pe strazile de categoria a III-a; la intersectia dintre strazi aliniam va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi,având o lungime de min 12m. pe strazi de categoria I, a II-a si de 6.0 m. pe strazi de categoria a III-a.AMPL FATA DE LIMITELE LATSI POST ALE PARCELELOR:Se respecta conditionari: cladirile pot fi alipite de constructiile de pe parcelele alaturate cu functiuni similare, situate pe limita de proprietate, in cazul in care acestea nu prezinta incompatibilitati ; in cazul unor interventii in cadrul incintelor industriale care isi pastreaza functiunea dominanta existenta, retragerile de la limitele parcelelor se vor stabili prin PUD; in cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte unitati teritoriale de referinta decât I, se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei catre aceste alte zone;Se vor respecta distantele min egale cu jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 6 m fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:Distanta intre cladiri va fi egala cu jum din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 6.00 m.Distanta se poate reduce la jum daca pe fatadele opuse nu sunt accese in cladire si/sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente. In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si de norme tehnice specifice .INALTIMEA MAX ADMISA A CLADIRILOR: in conformitate cu viitorul PUZ cu conditionari: H. cladiri nu va depasi inaltimea de 12 m;Inaltimea pe strazile interioare ale zonei industriale nu va depasi distanta intre aliniamente. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:Toate cladirile vor fi racordate la retele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusive a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor,din parcaje,circulatii si platforme exterioare.SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.Suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de min. 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei. Suprafetele libere neocupate cu circulatii,parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;Se vor prevedea plantatii inalte in lungul limitelor incintelor care reprezinta totodata linii de separatie fata de alte subzone si unitati teritoriale de referinta.

poate fi utilizat

IMPREJMUIRI: Imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltimi de max. 2,00 m din care un soclu de 0,60 m si vor fi dublate cu gard viu.In cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 2.50 mdistanta,cu un al doilea gard transparent de 2,50 m inaltime,intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti.
Terenul nu are acces la un drum public.

Prezentul certificat de urbanism

în scopul declarat pentru /întrucât:

OPERATIUNI NOTARIALE-INFORMARE

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii.

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

Agenţia pentru Protecţia Mediului Olt, str. Ion Moroşanu, nr. 3, Slatina
(autoritatea competentă pentru protecţia mediului, adresa)

(Denumirea şi adresa acesteia se personalizează prin grija autorităţii administraţiei publice emitente.)

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

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

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

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINŢARE

va fi însoţită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism; (copie)

b) dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentaţie tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele şi acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d. 1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura (copie):

☐ alimentare cu apă
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrică
☐ alimentare cu energie termică
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri:

d. 2) avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecţia civilă ☐ sănătatea populaţiei

d. 3) avize/acorduri specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d. 4) studii de specialitate (1 exemplar original)

e) punctul de vedere/ actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);
f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

Primar,
Mario-Lucian DE MEZZO

L.S.

Secretar general al municipiului Slatina,
Mihai Ion IDITA

Arhitect şef,
Costin-Mircea BREZOI

Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanţei nr. _____ din _____.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de _____.

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

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA

CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data _____ până la data de _____.

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

Primar, **Secretar,**

L.S.

Arhitect şef,

Data prelungirii valabilităţii: _____.
Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanţei nr. _____ din _____.
Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poştă.

CEDPP 26.03.2025

ROMÂNIA
JUDEŢUL OLT
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SLATINA
Primar
Nr. 83413 din 14.08.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 459 din 14.08.2025

În scopul:

OPERATIUNI NOTARIALE-EVALUARE IMOBIL IN SUPRAFATA DE 4269 MP DIN STR. MILCOV

Ca urmare a Cererii adresate de **MUNICIPIUL SLATINA**,
cu domiciliul/sediul în judeţul **OLT**, municipiul/oraşul/comuna **SLATINA**, satul _____, sectorul _____, cod poştal _____, strada **M. KOGALNICEANU**, nr. **1**, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax _____, e-mail _____, înregistrata la nr. **83061** din **14.08.2025**,
pentru imobilul - teren şi/sau construcţii -, situat în **judeţul Olt, municipiul Slatina,** cod poştal _____, str. **MILCOV**, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin:

- [X] **Extras de carte funciară nr. cadastral 55978 Nr. carte funciară : 55978**
- [X] **Extras de plan cadastral**
- [ ] **Încadrare în zonă cu viza O.C.P.I.**

în temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism nr. **2/2008,** faza **PUG,** aprobată prin **Hotărârea Consiliului Local Slatina nr. 140/2016,**

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

SE CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC

- dreptul de proprietate şi situarea terenului în cadrul UAT:

Imobil situat in intravilanul municipiului Slatina, proprietar Municipiul Slatina, conform extras CF nr .55978.

Imobilul este liber de sarcini.

- servituţile de utilitate publică:

NU ESTE CAZUL

- prevederi ale documentaţiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului:

NU ESTE CAZUL

- monumente istorice şi/sau zone protejate:

NU ESTE CAZUL

- interdicţii definitive sau temporare de construire:

NU ESTE CAZUL

- dacă acesta este înscris în Lista cuprinzând monumentele istorice din România şi asupra căruia, în cazul vânzării, este necesară exercitarea dreptului de preempţiune a statului potrivit legii:

NU ESTE CAZUL

2. REGIMUL ECONOMIC

- folosința actuală:

Folosinta actuala- teren in suprafata de 4269 mp, conform extras CF nr. 55978

- reglementări fiscale specifice localității sau zonei:

Zona B de impozitare

- prevederi specifice ca urmare a unor hotărâri ale administrației publice locale:

NU ESTE CAZUL

- extras din regulamentul local de urbanism aferent planului urbanistic în vigoare la data emiterii, privind funcțiuni permise, permise cu condiționări și interzise:

UTILIZARI ADMISE:- sunt admise urmatoarele activitati:activitati productive nepoluante desfasurate in constructii mari simijlocii ;distributia si transportul bunurilor, logistica activitatilor;depozitarea bunurilor si materialelor;management si cercetare industriala. Se admit:parcaje la sol si multietajate;statii de intretinere si reparatii auto;statii de benzina;comert, alimentatie publica si servicii personale;locuinte de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatiloramenajari peisagistice; spatii pentru sport, agrement, relaxare, intretinere corporala pentru salariati

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:- terenurile accesibile pe cale ferata industriala vor fi rezervate activitatilor productive si de depozitare care utilizeaza acest mod de transport pentru materia prima si produse.Se accepta, cu conditia de diminuare a poluarii la activitatile industriale existente, urmatoarele functiuni:1.birouri incluzând oricare din urmatoarele utilizari:a)birouri profesionale sau de afaceri;b)servicii pentru afaceri;c)institutii financiare sau bancare;d)posta si telecomunicatii.2. activitati productive si servicii incluzând oricare din urmatoarele utilizari:productie manufacturiera;birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principala, fie ca utilizare secundara;activitati de cercetare - dezvoltare cu exceptia celor care utilizeaza substante explozive sau toxice conform prevederilor legale;depozite si complexe vânzari en-gros cu exceptia celor care utilizeaza substante explozive sau toxice conform prevederilor legale;depozite si complexe vânzari en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi;depozitare comerciala si comert in suprafata maxima de 3000 mp ADC (1500 mp. suprafata de vânzare) per unitate si/sau amplasament;- activitatile actuale vor fi permise in continuare cu conditia diminuarii cu cel putin 50% a poluarii actuale in termen de 5 ani; extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi permisa cu conditia sa nu agraveze situatia poluarii;

UTILIZARI INTERZISE:-se interzice localizarea unitatilor care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia;-se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta risc tehnologic;-se interzice amplasarea unitatilor de invatamânt prescolar, scolar si gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general si a spatiilor pentru sport in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA;-se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia locuintelor de serviciu.

3. REGIMUL TEHNIC

- Zona Funcțională conform P.U.G. + R.L.U.:

UTR- 11

- H.C.L. de aprobare valabilitate nr.:

PUG aprobat prin HCL nr. 140/25.05.2016

Imobilul este situat in zona industriala, I1 - subzona activitatilor productive active - reprezentand unitati industriale existente care se mentin, se retehnologizeaza si pot evolua, pe termen lung, catre tipul subzonei I2- parc de activitati/tehnopol.CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafata minima de 3000 mp. si un front minim la strada de 50,00 metri. Parcelele cu dimensiuni si suprafete mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activitati productive. Dimensiunile se pastreaza si in cazul parcelelor noi aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, instrainare, etc.).AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT- Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre strazile perimetrale si interioare, ele vor fi insa obligatoriu mai mari de :10,00 metri pe strazile de categoria I-a si a II-a;6,00 metri pe strazile de categoria a III-a;la intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi, având o lungime de minim 12.0 metri pe strazi de categoria I, a II-a si de 6.0 metri pe strazi de categoria a III-a.AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR- conform prevederilor viitorului P.U.Z., cu urmatoarele conditionari:-cladirile pot fi alipite de constructiile de pe parcelele alaturate cu functiuni similare, situate pe limita de proprietate, in cazul in care acestea nu prezinta incompatibilitati (trepidatii, risc tehnologic);-in cazul unor interventii in cadrul incintelor industriale care isi pastreaza functiunea dominanta existenta, retragerile de la limitele parcelelor se vor stabili prin documentatii PUD;- in toate celelalte cazuri, cladirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 6.00 metri;- in toate cazurile retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim 6.00 metri;- in cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte unitati teritoriale de referinta decât I, se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei catre aceste alte zone;se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 6.00 metri fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fatadele laterale orientate spre alte unitati teritoriale de referinta (in special servicii publice si locuinte) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA- distanta intre cladiri va fi egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 6,00 metri;- distanta de mai sus se poate reduce la jumatate daca pe fatadele opuse nu sunt accese in cladire si/sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente;- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si de alte norme tehnice specifice. CIRCULATII SI ACCESE- in conformitate cu prevederile P.U.Z. aprobat, cu urmatoarele conditionari:-pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata de circulatie sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, printr-o proprietate adiacenta având o latime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele;-accesele in parcele, din strazile de categoria I si II se vor asigura dintr-o dublura a cailor principale de circulatie;-se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice si grele.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR- in conformitate cu viitorul P.U.Z. , cu urmatoarele conditionari:- stationarea vehiculelor atât in timpul lucrarilor de constructii-reparatii, cât si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere;in spatiul de retragere fata de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu conditia inconjurarii acestora cu un gard viu având inaltimea de minimum 1,20 m.

INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR- in conformitate cu viitorul P.U.Z. , cu urmatoarele conditionari:- inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea de 12,0 metri ;- inaltimea pe strazile interioare ale zonei industriale nu va depasi distanta intre aliniamente.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE- orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi astfel amenajata incât sa nu altereze aspectul general al localitatii;suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formând de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp; se vor prevedea plantatii inalte in lungul limitelor incintelor care reprezinta totodata linii de separatie fata de alte subzone si unitati teritoriale de referinta.POT -max40%, CUT max -4,5.

Prezentul certificat de urbanism **poate fi utilizat** în scopul declarat pentru /întrucât:
OPERATIUNI NOTARIALE-EVALUARE IMOBIL IN SUPRAFATA DE 4269 MP DIN STR. MILCOV

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii.

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

Agenţia pentru Protecţia Mediului Olt, str. Ion Moroşanu, nr. 3, Slatina
(autoritatea competentă pentru protecţia mediului, adresa)

(Denumirea şi adresa acesteia se personalizează prin grija autorităţii administraţiei publice emitente.)

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

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

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

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINŢARE

va fi însoţită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism; (copie)

b) dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentaţie tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele şi acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d. 1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura (copie):

☐ alimentare cu apă
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrică
☐ alimentare cu energie termică
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri:

d. 2) avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecţia civilă ☐ sănătatea populaţiei

d. 3) avize/acorduri specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d. 4) studii de specialitate (1 exemplar original)

e) punctul de vedere/ actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);
f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

Primar,
Mario-Lucian DE MEZZO

L.S.

Secretar general al municipiului Slatina,
Mihai Ion IDITA

Arhitect şef,
Costin-Mircea BREZOI

Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanţei nr. _____ din _____.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de _____.

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

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA

CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data _____ până la data de _____.

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

Primar, **Secretar,**

L.S.

Arhitect şef,

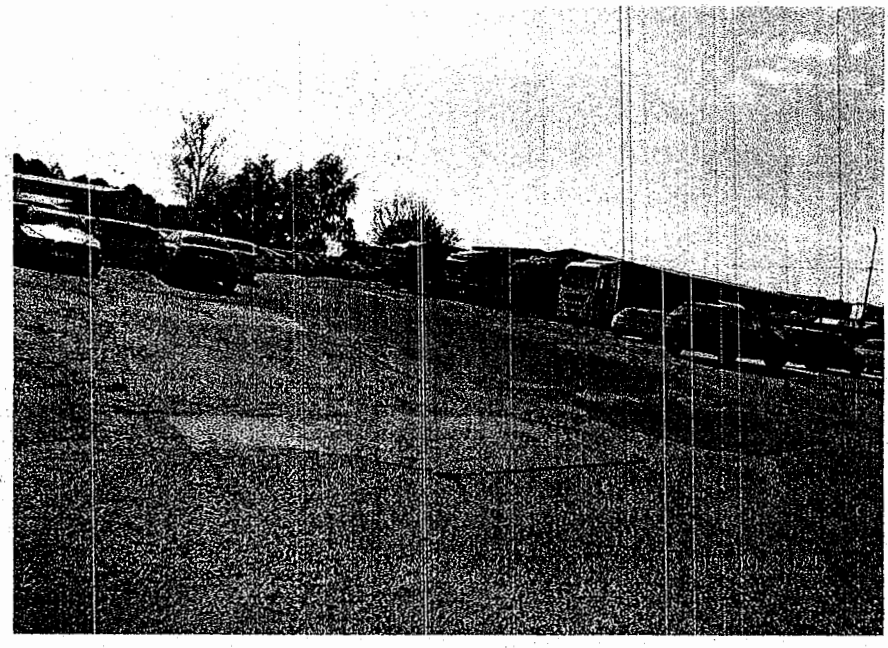
Data prelungirii valabilităţii: _____.
Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanţei nr. _____ din _____.
Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poştă.

PRIMARIA MUNICIPIULUI SLATINA, JUDETUL OLT
REGISTRATURA PETIȚII
NR. 102819
ZIUA 01 LUNA 10 AN 2025

Nr. 1059/ 25.09.2025

Raport de evaluare al proprietății imobiliare

Teren intravilan Cc - CF 55978
Adresa: Municipiul Slatina, strada Milcov, Jud. Olt



Proprietar: ***MUNICIPIUL SLATINA***

Client: ***MUNICIPIUL SLATINA***

Utilizator desemnat: ***MUNICIPIUL SLATINA si SC ALRO SA***

Evaluator:
Eleonora Popa
Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializarile EPI, EBM

Datele, informaţiile si conţinutul prezentului raport fiind confidenţiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terţi fără acordul scris si prealabil al evaluatorului, al ***clientului*** si al ***utilizatorului desemnat*** .

- SEPTEMBRIE 2025 -

1 SINTEZA EVALUARII

Evaluator	Popa Eleonora, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, Specializarile EPI, EBM; Legitimatia si parafa 15370 / valabile 2025 Tel: 0746955091, 0799985221 E_mail : norypopa@yahoo.com
Numele clientului	MUNICIPIUL SLATINA CUI : 4394811 Sediul : Strada Mihail Kogalniceanu, nr.1, Slatina, Jud. Olt
Utilizator desemnat al evaluarii	MUNICIPIUL SLATINA si SC ALRO SA
Data inspectiei	09.09.2025
Data evaluarii	09.09.2025
Tipul proprietății	Teren intravilan, categoria de folosinta Cc cu destinatie industriala mixta;
Proprietar	MUNICIPIUL SLATINA
Proprietatea evaluata	• Teren intravilan, categoria de folosinta Cc, cu o suprafață de 4.269 mp, situat în Municipiul Slatina, județul Olt, , identificat prin nr. cad. 55978, înscris în CF nr. 55978 Slatina
Situatia actuala	Terenul este neîmprejmuit și este liber de construcții.
Utilizarea desemnata	Estimarea valorii de piata in vederea unui schimb de terenuri;
Lista documentelor puse la dispozita evaluatorului	• Extras de Carte Funciara, CF 55978, Slatina; • Cerificat de Urbanism nr. 506/09.09.2025, emis de Primaria Slatina;
Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/EUR – curs BNR)	5.0716 Lei/eur

MENTIUNI:

Conform **certificatului de urbanism eliberat de Primăria Municipiului Slatina** și reglementărilor urbanistice în vigoare, terenul cu **CF 55978** este situat într-o **zonă industrială consacrată**, adiacentă unor funcțiuni productive și de servicii tehnice (ateliere, service-uri, logistică, depozitare). Terenul se află **în intravilan cu regim industrial mixt**, iar utilizările industriale, logistice sau de tip atelier sunt **permise prin PUG**.

Terenul beneficiază de **acces rutier existent** prin drum aflat în proprietate privată a SC ALRO SA care este si solicitantul schimbului de terenuri; Drumul de acces la terenul de evaluat este identificat cu nr. cad. 53670, inscris in CF 53670, ceea ce **nu restricționează legal utilizarea terenului**.

Situație specială a accesului

Accesul la terenul de evaluat se realizează exclusiv prin drumuri aflate în proprietatea SC ALRO SA, respectiv solicitantul schimbului de teren. Deși nu este înscrisă o servitute de trecere în cartea funciară a imobilului evaluat, se consideră că accesul este asigurat efectiv, prin controlul juridic deținut asupra drumului de către solicitant.

Ipoteze speciale: Evaluarea a fost realizată în baza ipotezei speciale că accesul la imobil este asigurat în mod permanent și neîngrădit, în condiții similare unui drum public, fără opoziția titularului dreptului de proprietate asupra drumului. Această ipoteză este necesară întrucât accesul nu este reglementat juridic printr-o servitute înscrisă în CF. Evaluarea s-a realizat cu presupunerea că accesul la teren este funcțional și suficient pentru utilizarea urbanistică permisă conform certificatului de urbanism;

OPINIA EVALUATORULUI

În urma analizării documentației tehnice și juridice, a pieței locale și a poziționării terenului în contextul urbanistic al orașului Slatina, se concluzionează că:
In baza rationamentului profesional prezentat in raportul de evaluare, cu luarea in considerare a criteriilor privind adecvarea si precizia tehnicilor/metodelor utilizate in corelatie cu tipul proprietatii si Utilizarea desemnata, cantitatea si calitatea informatiilor regasite in piata specifica si utilizate in procesul de evaluare, formulez urmatoarea opinie:

Valoarea proprietatii imobilare teren cu destinatie industriala – este cea obtinuta la abordarea prin piata, metoda comparatiei directe, adica :

341.520 EUR, echivalent 1.732.050 lei

Suprafata	**4,269**
Opinie / mp	**€ 80.0**
Valoare estimata _EURO	**341,520**
Valoare_RON	**1,732,050**
Curs valutar	5.0716
Data evaluarii	09.09.2025

Cu stima,
Eleonora Popa
Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POPA ELEONORA
Legitimația Nr. 15370
Valabil 2025
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

1.1 Certificare

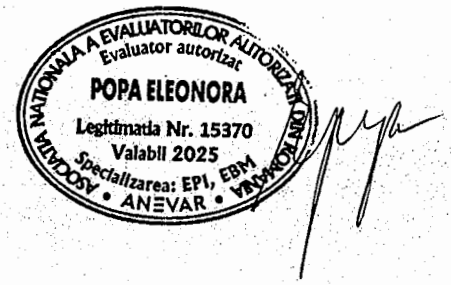
Prin prezenta, in limita cunoştintelor şi informatiilor detinute, certific urmatoarele:

- afirmatiile prezentate şi sustinute in acest raport sunt adevarate şi corecte;
- analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate şi conditiile limitative specifice şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- nu am niciun interes prezent sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi niciun interes sau influenta legata de partile implicate;
- suma ce imi revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul şi nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior;
- Analizele şi opiniile mele au fost bazate şi dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile şi metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania);
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR;
- proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator in prezenta reprezentantului proprietarului;
- in elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorului care semneaza mai jos.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care se semneaza mai jos este membru ANEVAR, au indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR şi au competenta necesara intocmirii acestui raport.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ – ŢIRIAC ASIGURĂRI S.A.

Evaluator:
Eleonora Popa
Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializarile EPI, EBM



CUPRINS

1 SINTEZA EVALUARII 2

1.1 CERTIFICARE 4

2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII 6

2.1 PREZENTARE EVALUATOR: 6
2.2 IDENTIFICARE CLIENT: 6
2.3 UTILIZATOR DESEMNAT: 6
2.4 UTILIZAREA DESEMNATA 6
2.5 IDENTIFICAREA IMOBILULUI DE EVALUAT; 6
2.6 DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE 6
2.7 BAZELE EVALUARII.TIPURI ALE VALORII. DEFINITII 6
2.8 DATA EVALUARII 7
2.9 DATA INSPECTIEI 7
2.10 MONEDA RAPORTULUI 7
2.11 DOCUMENTAREA EFECTUATA; AMPLOAREA INVETIGATIILOR; NATURA SI SURSA INFORMATIILOR. 7
2.12 IPOTEZE SPECIALE 7
2.13 UTILIZAREA UNUI SPECIALIST 8
2.14 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE 8
2.15 DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR 8
2.16 DESCRIEREA RAPORTULUI 8
2.17 CLAUZA DE NEPUBLICARE 8

3 PREZENTAREA DATELOR 9

3.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE 9
3.1.1 Situația juridica *9*
3.1.2 Descrierea amplasamentului. Acces , Zona, Vecinatati *9*
3.1.3 Descrierea terenului *10*

4 ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII 10

4.1 STUDIU PIATA (ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE) 10
4.2 DESCRIEREA PIEȚEI LOCALE: 11
4.2.1 Analiza cererii: *11*
4.2.2 Analiza ofertei competitive: *11*
4.2.3 Echilibrul pieței: *12*
4.2.4 Factorii ESG și tendințe recente *12*
CONCLUZIE – PIAȚA TERENURILOR INDUSTRIALE SLATINA 12
4.3 CEA MAI BUNA UTILIZARE 12
4.4 ABORDAREA PRIN PIATA 13
4.4.1 Evaluarea terenului *13*
4.5 REZULTATELE EVALUĂRII 17
4.5.1 Analiza rezultatelor. Opinia evaluatorului *18*
4.6 IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE 19

5 ANEXE 20

5.1 FOTOGRAFII 20
5.2 DATE DE PIATA- OFERTE / VANZARI 21
5.3 DOCUMENTE 27

2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Prezentare evaluator:

Popa Eleonora, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, Specializarile EPI, EBM;
Legitimatia si parafa 15370 / valabile 2025;
Sediul: Bals, Str. N. Titulescu, nr. 38, Jud. Olt
CIF: 23642026
Tel: 0746955091, 0799985221
E_mail : norypopa@yahoo.com
Subsemnata declar ca opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt obiective si impartiale.
Declar ca nu am niciun interes actual sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul acestui Raport de evaluare si declin orice legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de niciun acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.
Evaluatorul poseda toate calificarile corespunzatoare, experienta si competenta necesara pentru aceasta prestatie; obiectivul analizat este in sfera pregatirii atestate, astfel incat nu a fost necesara o alta asistenta substantiala profesionala de stricta specialitate.
Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele ANEVAR.

2.2 Identificare client:

PRIMARIA MUNICIPIULUI SLATINA, JUD. OLT
Sediul : Slatina, Strada Mihail Kogalniceanu, nr. 1,
CIF: 4394811

2.3 Utilizator desemnat:

MUNICIPIUL SLATINA si SC ALRO SA

2.4 Utilizarea desemnata

Estimarea valorii de piata in vederea unui schimb de terenuri;

2.5 Identificarea imobilului de evaluat;

Tip Teren: Teren intravilan categoria de folosinta Curti, Constructii.
Număr cadastral / CF: 55978
Suprafaţă: 4.269 mp.
Acces: prin drumuri din incinta aflate in proprietatea SC ALRO SA, solicitantul schimbului de terenuri;
Destinaţie urbanistică (PUG): Conform certificatului de urbanism şi reglementărilor PUG Slatina, zona este încadrată în **UTR industrial sau servicii – L3a**, cu posibilitatea de construire a clădirilor industriale, halelor, spaţiilor de depozitare, sau a unor funcţiuni complementare (ex. birouri administrative, ateliere, unităţi de service auto, etc.).

2.6 Drepturile de proprietate evaluate

Proprietar: UAT MUNICIPIUL SLATINA ; Terenul face parte din domeniul privat al UAT;
Drepturile de proprietate evaluate sunt drepturile depline.
Sarcini: Conform extrasului de CF prezentat, Nu sunt sarcini;
Ipoteza evaluarii: liber de sarcini

2.7 Bazele evaluarii.Tipuri ale valorii. Definitii

Potrivit SEV 102 - Tipuri ale valorii, tipul valorii trebuie să fie adecvat utilizării desemnate a evaluării.
Avand in vedere ca utilizarea desemnata este schimbul de terenuri intre parti identificate, tipul valorii adecvate (conform definitiei) este Valoarea echitabila.

În acest context, **valoarea echitabilă** a imobilului evaluat este considerată a fi **egală cu valoarea de piață determinată**, întrucât reflectă condițiile reale și ordonate ale tranzacției de schimb convenite între părți.
Conform SEV 102 – Tipuri ale valorii:
„ Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/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 care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".
„Valoarea echitabilă" este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.
Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel care se poate obține pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie considerate în estimarea valorii de piață, cum ar fi anumite elemente ale valorii sinergiei rezultate în urma combinării drepturilor asupra proprietății.
Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Spre deosebire de valoarea echitabilă, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj care nu s-ar putea obține sau suporta, de regulă, de către participanții de pe piață să nu fie luat în considerare.

2.8 Data evaluarii

Raportul a fost intocmit cu luarea in considerare a datelor cunoscute la 09.09.2025.

2.9 Data inspectiei

Proprietatea a fost inspectata la data de 09.09.2025 in prezenta unui reprezentant al proprietarului.

2.10 Moneda raportului

Valoarea a fost exprimata in lei și eur.

2.11 Documentarea efectuata; Amploarea invetigatiilor; Natura si sursa informatiilor.

Informațiile utilizate au fost:
⇒ Situația juridică a proprietății imobiliare și dimensiunile din acte;
⇒ Informații privind piața imobiliara specifica (preturi, nivel de chirii etc.);
⇒ Alte informații necesare existente in bibliografia de specialitate;
Sursele de informații au fost:
⇒ Proprietarul pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridica, suprafete, avize, istoric) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
⇒ presa de specialitate si evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locala;
⇒ baza de date a evaluatorului
⇒ informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare
⇒ informații existente pe site-urile: www.olx.ro, **revistele** de profil, Piața imobiliară referitoare la tranzactii, oferte si cereri de proprietăți imobiliare similare de la nivelul zonei in care se situează imobilul supus evaluării.
Sursele de informare specifice sunt mentionate in cadrul raportului intr-un capitol separat, dar si in alte capitole, acolo unde sustinerea explicatiilor face necesar ca acestea (sursele) sa fie evidentiate/citate.

2.12 Ipoteze speciale

Evaluarea a fost realizată în baza ipotezei speciale că accesul la imobil este asigurat în mod permanent și neîngrădit, în condiții similare unui drum public, fără opoziția titularului dreptului de proprietate asupra drumului. Această ipoteză este necesară întrucât accesul nu este reglementat juridic printr-o servitute înscrisă în CF. Evaluarea s-a realizat cu presupunerea că accesul la teren este funcțional și suficient pentru utilizarea urbanistică permisă conform certificatului de urbanism;

2.13 Utilizarea unui specialist

In elaborarea lucrarii nu s-a apelat la serviciile externe ale unui specialist; Evaluatorul detine pregatirea si competentele necesare elaborarii raportului de evaluare;

2.14 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea valuatorului) nu vor fi publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

2.15 Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din **Standardele de evaluare ANEVAR 2025,** compuse din:

- ✓ *SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100);*
- ✓ *SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101);*
- ✓ *SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102);*
- ✓ *SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103);*
- ✓ *SEV 104 Informaţii şi date de intrare (IVS 104);*
- ✓ *SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105);*
- ✓ *SEV 106 Documentare şi raportare (IVS 106)*
- ✓ *SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400) ;*
- ✓ *GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile*

2.16 Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:
- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- termenii de referinta ai evaluariii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii,etc.

2.17 Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. In conformitate cu uzanţele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentata in raport şi încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condiţiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general (SEPTEMBRIE 2025) când are loc operaţiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieţei imobiliare din Slatina şi scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informaţiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidenţial, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si utilizator desemnatului menţionaţi. Nu accept nicio responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanţă.

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara Teren intravilan, situat în Municipiul Slatina, județul Olt, în zona Bulevardul Muncii, având o suprafață totală de 4.269 mp, identificat cu număr cadastral 55978, CF 55978 Slatina. Terenul este neîmprejmuit și nu are construcții edificate pe el..

3.1.1 Situația juridica

- Teren intravilan, categoria de folosință: curți construcții
- Suprafață: 4.269 mp, cu forma poligonală, neregulată
- Conform CF 55978:
  - Proprietar: MUNICIPIUL SLATINA
  - Drept: De proprietate privată a municipiului
  - Nu sunt înscrise sarcini sau dezmembrăminte

Acte relevante:

- Act administrativ nr. 472 din 23.10.2013 – emis de Consiliul Local Slatina (conform extras CF).

Situație tehnică și urbanistică (certificat urbanism)

- **Regim juridic:** Teren intravilan categoria de folosinta curti, constructii.
- **Regim economic:** Liber de sarcini, utilizabil pentru construcții.
- Terenul este construibil și urbanizat, cu potențial de valorificare preponderent industrial/comercial, în conformitate cu UTR II. Deși există o componentă UTR M2b, utilizările de tip rezidențial sunt limitate și subordonate celor industriale sau de servicii. Amplasamentul beneficiază de poziționare în proximitatea unei zone industriale active, cu accesibilitate bună, dar necesită validarea accesului legal asupra infrastructurii rutiere.

Lista cu documentele puse la dispozitia evaluatorului si care stau la baza evaluarii sunt urmatoarele:

- Extras de Carte Funciara, CF 55978, Slatina;
- Cerificat de Urbanism nr. 506/09.09.2025, emis de Primaria Slatina;

Evaluatorul nu a avut acces la alte documente in afara celor mentionate mai sus. Persoana de contact din partea proprietarului a fost dna Laura Oncescu. Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre persoanele mentionate mai sus, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Nu imi asum nicio raspundere pentru eventuale informatii false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar.

3.1.2 Descrierea amplasamentului. Acces , Zona, Vecinatati

Amplasament, vecinătăți și căi de acces:

Imobilul evaluat este situat în zona de est a municipiului Slatina, pe Strada Milcov, în proximitatea imediată a unor puncte de reper bine cunoscute precum Uzina ALRO, Bardi Auto, CarTas – ITP, TTW Sports Club, și Arismat AutoService. Zona are un caracter predominant industrial, cu funcțiuni mixte care includ și servicii, depozitare, activități comerciale și activități cu caracter tehnic și logistic.

Accesibilitate și infrastructură

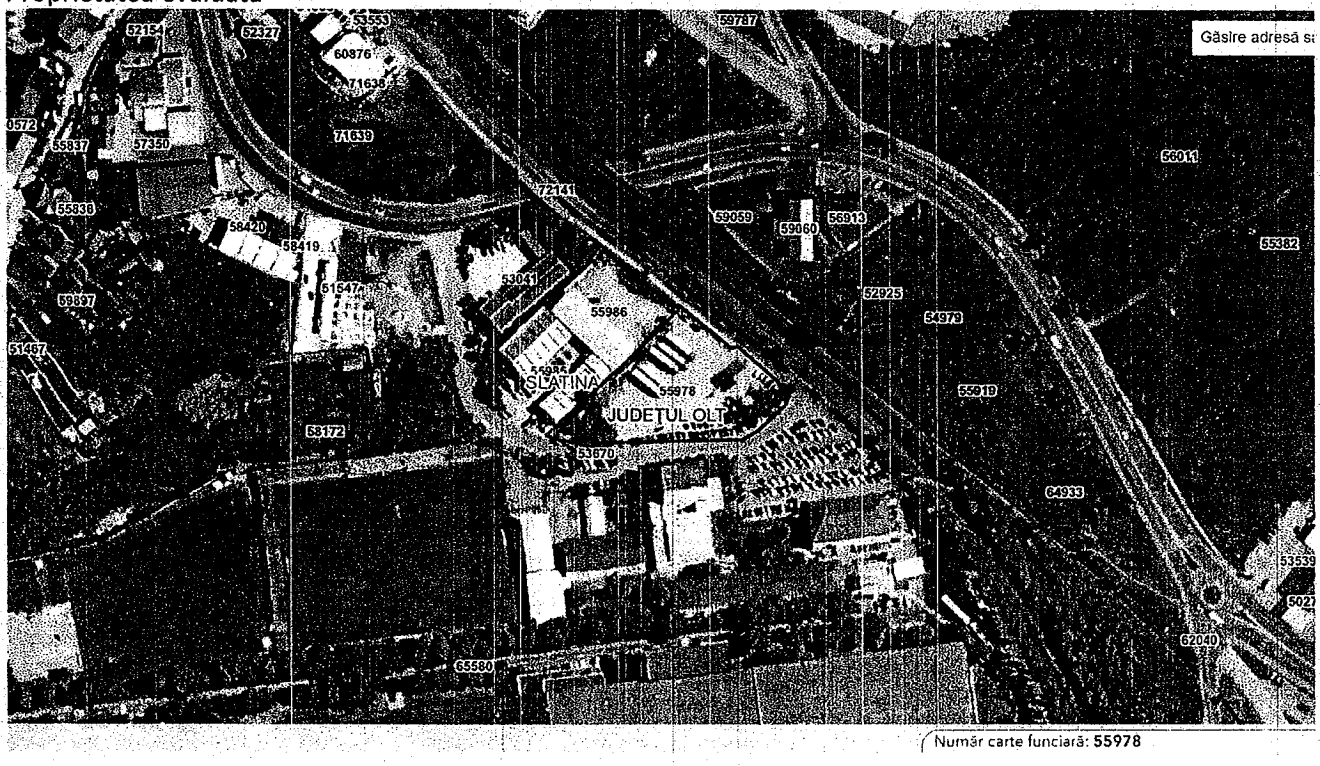
Accesul se face din drumul public Str. Milcov, însă acesta presupune traversarea unui drum de acces **în proprietate privată** (aparținând solicitantului tranzacției), ceea ce impune o **restricție de utilizare directă în lipsa unei servituți legale**. Din punct de vedere al accesului auto, zona este bine conectată la arterele importante ale orașului – inclusiv la **DJ546**, care asigură legătura cu restul municipiului și cu infrastructura rutieră regională.

Zona este deservită de toate rețelele edilitare necesare: **energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare**, ceea

ce face ca terenurile din perimetru să fie **apt construibile** din punct de vedere tehnico-edilitar.

Caracterul urbanistic al zonei
Conform certificatului de urbanism şi reglementărilor PUG Slatina, zona este încadrată în **UTR industrial sau servicii – L3a**, cu posibilitatea de construire a clădirilor industriale, halelor, spaţiilor de depozitare, sau a unor funcţiuni complementare (ex. birouri administrative, ateliere, unităţi de service auto, etc.).

Proprietatea evaluata



3.1.3 Descrierea terenului

Principalele caracteristici ale terenului, conform celor observate in teren şi datelor din actele disponibile sunt următoarele:

- Suprafaţă totală: 4.269 mp – teren intravilan categoria de folosinta Cc, liber de constructii, utilizat ca si parcare in prezent;
- are formă aproximativ neregulată

Vecinătăţile imediate includ:

- Nord-Vest: terenuri industriale/depozitare, sedii de firme (Bardi Auto, Agro Pro Grup)
- Sud: Laborator ALRO şi facilităţi sportive
- Vest: zona cu funcţiune industrială şi spaţii de servicii
- Est: drum acces si cale ferată industrială, cu potenţial de transport marfă

Utilitati: toate utilitatile zonei ;

4 ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

4.1 Studiu piata (Analiza pieţei imobiliare)

Piaţa imobiliara se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la aceasta piaţa schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliara nu se autoreglează ci este deseori influenţata

de reglementările guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existând întotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumpărătorii si vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preturi de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietăţile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide si de obicei procesul de vânzare este lung.

4.2 Descrierea pieţei locale:

Definirea pieţei: Piaţa analizată este piaţa terenurilor intravilane destinate construcţiei de locuinţe individuale, situate în Municipiul Slatina şi localităţile învecinate, inclusiv zonele limitrofe urbanizabile.

Context general economic şi urbanistic

Municipiul Slatina, reşedinţa judeţului Olt, este un important pol industrial din sudul României, cu o tradiţie consolidată în industria metalurgică, alimentară, chimică şi a materialelor de construcţii. Prezenţa unor companii majore – în special **ALRO S.A.** şi operatori din zona logistică – a determinat menţinerea unui **caracter industrial puternic** al unor zone extinse ale oraşului, în special spre vest şi sud.

Slatina este traversată de **Drumul European E574**, având legături bune cu Coridorul IV Pan-European şi fiind parţial conectată la reţeaua de transport feroviar de marfă. Acest lucru oferă **acces logistic favorabil** şi susţine dezvoltarea de noi investiţii în terenuri industriale.

4.2.1 Analiza cererii:

- Cererea pentru terenuri industriale este **stabilă, dar selectivă**, cu interes din partea:
  - dezvoltatorilor logistici de talie mică/medie (depozite locale),
  - companiilor care doresc **extinderea facilităţilor existente** (ALRO, TMK, Romvag etc.),
  - investitorilor în proiecte **energetice sau de reciclare**.
- Cererea este mai puternică pentru **terenuri cu acces direct la drumuri principale, utilităţi existente** şi **destinaţie industrială clară** în PUZ sau PUG.

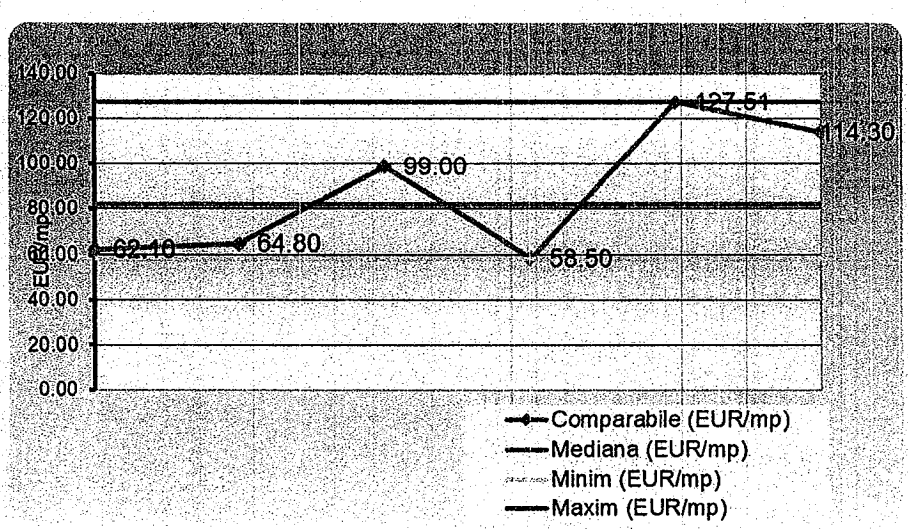
.

4.2.2 Analiza ofertei competitive:

- Oferta este **disponibilă, dar fragmentată**, în special în zonele:
  - **Industriala Vest** (ALRO, Parcul Industrial Slatina),
  - **Zona Artilerie - Drăgăneşti**, unde se află multe loturi mari şi ocupate parţial,
  - **Zona Releului - Piteştiului**, cu loturi de tip brownfield (foste baze industriale).
- O mare parte din terenurile disponibile aparţin **persoanelor juridice (ALRO, TMK, CJ Olt)** şi nu sunt întotdeauna expuse direct pe piaţă, ci tranzacţionate prin **proceduri interne sau negocieri directe**.

➢ Ofertele din piaţă indică o variaţie mare de preţuri între terenuri in functie de amplasarea in zona, gradul de dezvoltare al zonei, acces, facilitati. Ofertele de terenuri industriale de la nivelul orasului se situeaza in intervalul 40.5 eur/mp – 99 eur /mp, aplicand o marja de negociere de 10% .

Nr. Crt.	Localitate	Strada/zona	Suprafata (mp)	Deschidere (m)	Energie electrica	Gaze naturale	Retea de apa	Canalizare	Oferta vanzare (EUR/mp)	Oferta ajustata (-10%) (EUR/mp)	Mediana (EUR/mp)	Minim (EUR/mp)	Maxim (EUR/mp)
1	Slatina	Str. Marasesti, Zona Senic	4716.00	38.00	da	da	da	da	69.00	62.10	82	58.5	127.5
2	Slatina	Str. Marasesti, Zona Senic	2419.00	31.00	da	da	da	da	72.00	64.80	82	58.5	127.5
3	Slatina	Str. Constructorilor	1500.00	18.00	da	da	da	da	110.00	99.00	82	58.5	127.5
4	Slatina	Str. Milcovului	6900.00	65.00	da	da	da	da	65.00	58.50	82	58.5	127.5
5	Slatina	Str. Cireasov, Industrial Zona A	1058.00	35.00	da	da	da	da	141.68	127.51	82	58.5	127.5
6	Slatina	Str. Recea, zona RAR	6850.00	50.00	da	da	da	da	127.00	114.30	82	58.5	127.5



4.2.3 Echilibrul pieței:

Piața este ușor dezechilibrată în favoarea cumpărătorilor, cu o ofertă relativ mare și cerere selectivă.

In Anexe sunt prezentate tranzacțiile cunoscute și ofertele actuale pentru terenuri cu destinatie mixta de la nivelul localitatii.

4.2.4 Factorii ESG și tendințe recente

- ESG (Environmental, Social, Governance) influențează deciziile investitorilor în sensul reducerii expansiunii pe terenuri poluate sau fără infrastructură verde.
- Terenurile industriale adiacente zonelor rezidențiale sunt **mai puțin atractive**, din cauza posibilelor conflicte de utilizare.
- Există un interes emergent pentru terenuri **cu potențial de reconversie industrială sau logistică light**, mai ales dacă permit construcții P+1 sau P+2.

Concluzie – Piața terenurilor industriale Slatina

Piața terenurilor industriale în Slatina este **funcțională, dar nu foarte lichidă**, caracterizată de:

- cerere constantă, dar concentrată în jurul unor operatori mari;
- ofertă relativ limitată, controlată de entități publice sau corporații;
- valori medii de **60–90 EUR/mp** pentru terenuri industriale reglementate urbanistic și cu acces facil.

4.3 Cea mai buna utilizare

Conceptul de ***cea mai buna utilizare*** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare *- este definita ca 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.*

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din următoarele situații:

⇒ cea mai buna utilizare a terenului liber

⇒ cea mai buna utilizare a terenului construit.

CMBU (cea mai bună utilizare) se stabilește pe baza a 4 criterii ANEVAR/IVS:

- Legal permisă – Cc conform PUG/PUZ, certificat urbanism, reglementări urbanistice.
- Posibilă fizic – dimensiuni, acces, formă.

- Financiar fezabilă – costuri vs. valoare obținută.
- Maxim productivă – cea mai rentabilă utilizare..

În cazul terenului evaluat:
Legal permisă:
Conform **certificatului de urbanism eliberat de Primăria Municipiului Slatina** și reglementărilor urbanistice în vigoare, terenul cu **CF 55978** este situat într-o **zonă industrială consacrată**, adiacentă unor funcțiuni productive și de servicii tehnice (ateliere, service-uri, logistică, depozitare). Terenul se află **în intravilan cu regim industrial mixt**, iar utilizările industriale, logistice sau de tip atelier sunt **permise prin PUG.**
Terenul beneficiază de **acces rutier existent** (chiar dacă drumul este în proprietate privată a solicitantului), ceea ce **nu restricționează legal utilizarea terenului.** Nu sunt menționate servituți în cartea funciară.
Rezultă că utilizarea industrială este **legal permisă**

Fizic posibilă:
Terenul este **plan, neconstruit**, cu **formă regulată** și dimensiuni adecvate pentru edificarea unor construcții industriale sau logistice (hale, depozite, ateliere). Accesul se face dintr-un drum privat existent, cu deschidere către circulația locală prin rețeaua industrială secundară. Proximitatea față de infrastructura tehnico-edilitară existentă este **favorabilă.**
Rezultă că utilizarea este **fizic posibilă;**

Fezabilă financiar:
Cererea pentru terenuri industriale în Slatina este **concentrată,** dar **stabilă**, venind în principal din partea firmelor locale sau regionale care doresc extinderea unor spații deja existente (vezi analiza de piață – Capitol 5). Într-un scenariu de reconversie (ex: construcție hală), investiția este justificată în condițiile unei **utilizări proprii** sau a **închirierii ulterioare.**
Fezabilitatea financiară este **confirmată** în scenariul unei utilizări de tip spațiu logistic, service industrial, mică hală de producție sau depozitare.

Maxim productivă:
Comparativ cu alternativele posibile (teren neutilizat, spații verzi, parcaj, reconversie rezidențială – puțin probabilă în zona industrială), utilizarea terenului pentru **scop industrial (ex: construcție hală, atelier, depozit logistic)** este singura care produce **valoare reală de piață** în acest context și care este compatibilă cu specificul zonei.
Rezultă că această utilizare este **maxim productivă.**

Concluzie CMBU:
Cea mai bună utilizare (CMBU) a terenului situat în CF 55978, la data evaluării, este:
Utilizarea industrială pentru construcții cu destinație de hală, atelier, spațiu logistic sau de servicii tehnice-industriale, conform reglementărilor urbanistice aplicabile zonei.

4.4 Abordarea prin piata

4.4.1 Evaluarea terenului

Evaluarea terenului a fost efectuată prin metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile.

Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare. Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere – ofertă pe piața imobiliară, reflectate in mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zona.

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv

estimarea valorii se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare, comparând apoi aceste proprietăţi cu cea „de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi, între elementele care influenţează preţurile de tranzacţie.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările şi deosebirile între terenul „de evaluat" şi celelalte terenuri deja tranzacţionate, despre care există informaţii suficiente.
Pentru estimarea valorii proprietăţii prin această metodă, evaluatorul a apelat la informaţiile provenite din tranzacţiile pferteke de proprietăţi asimilabile celui de evaluat.

Exista 11 elemente de comparatie de baza, ce ar trebui luate in considerare, in analiza prin comparatie directa :

- Tip comparabile: tranzactii/oferte
- Drepturi de proprietate transmise
- Restrictii legale
- Conditii de finantare
- Conditii de vanzare
- Conditii de piata (timpul)
- Localizare (pozitie in cadrul localitatii)
- Caracteristici fizice
- Caracteristici economice
- Utilizare
- Componente non-imobiliare ale valorii

Elementele de comparatie de care s-a tinut seama la estimarea valorii asimilate au fost:

- Tipul comparabilelor: tranzactii sau oferte
- Cheltuieli imediate dupa cumparare
- Localizarea
- Elemente fizice:
  - dimensiune
  - raportul laturilor
- Amenajari
- Utilitati

Importanta acestor criterii a fost luata in calcule in ordinea descrescatoare a prezentarii lor.

Comparabilele considerate sunt prezentate mai jos:

Nr crt	Criterii şi elemente de comparaţie:	Teren de evaluat	Terenuri de comparaţie		
			Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	integral	integral	integral	integral
2	Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
4	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
5	Condiţiile pieţei:	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Slatina, str. Milcov	Str. Marasesti, zona Senic	Str. Milcovului	Str. Constructorilor
7	Caracteristici fizice				
	Suprafaţa (mp):	4,269	4,716	6,900	1500.00
	Forma, raport front/ adancime:	Neregulata; 1/1	dreptunghiular 1/3,2	dreptunghiular 1/1.6	dreptunghiular, 1/ 4.6
	Deschidere - aprox :	65	38.00	65.00	18
	Topografie:	plan	plan	plan	plan
	Acces	strada asfaltata	neamenajat	strada asfaltata	strada asfaltata
8	Utilitatile zonei: en. El, apa, canalizare, gaz	la limita	la limita	la limita	la limita
9	Zonare:	Industrial	Mixta	Mixta	Mixta
	Pret total (EURO)		325,404	448,500	40,000
	Pret / mp (EURO)		69.00	65.00	110.00

Grila de calcule:

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE - TEREN LIBER				
Elementul de COMPARAŢIE	**Proprietatea subiect**	**Comparabila A**	**Comparabila B**	**Comparabila C**
Identificare	Slatina, str. Milcov	Str. Marasesti, zona Senic	Str. Milcovului	Str. Constructorilor
data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafaţa [mp]	4,269	4,716	6,900	1,500
PREŢ VÂNZARE EUR				
Preţul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie		**69.00**	**65.00**	**110.00**
TIP COMPARABILA (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
Cuantum ajustare (%)		-15%	-15%	-15%
Cuantum ajustare (eur/mp)		-10.40	-9.80	-16.50
Pret de vanzare ajustat		**58.60**	**55.20**	**93.50**
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Integral	Integral	Integral	Integral
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preţ ajustat (EUR/mp)		€ 58.60	€ 55.20	€ 93.50
RESTRICTII LEGALE (Reglementare urbanistica)	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preţ ajustat (EUR/mp)		€ 58.60	€ 55.20	€ 93.50
CONDIŢII DE FINANŢARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preţ ajustat (EUR/mp)		€ 58.60	€ 55.20	€ 93.50
CONDIŢII DE VÂNZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preţ ajustat (EUR/mp)		**€ 58.60**	**€ 55.20**	**€ 93.50**
CONDIŢII DE PIAŢĂ	prezent	prezent	prezent	prezent
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preţ ajustat (EUR/mp)		**€ 58.60**	**€ 55.20**	**€ 93.50**
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	Slatina, str. Milcov	Str. Marasesti, zona Senic	Str. Milcovului	Str. Constructorilor
Cuantum ajustare (%)		10.0%	20%	-5%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 5.90	€ 11.00	-€ 4.70
Preţ ajustat (EUR/mp)		**€ 64.50**	**€ 66.20**	**€ 88.80**
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA (dimensiune) si forma	4,269	4,716	6,900	1,500
	Neregulata; 1/1	dreptunghiular 1/3,2	dreptunghiular 1/1.6	dreptunghiular, 1/ 4.6
Cuantum ajustare (%)		0%	20%	-20%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 13.20	-€ 17.80
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	65	38	65	18
Cuantum ajustare (%)		10%	0%	10%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 6.50	€ 0.00	€ 8.90
TOPOGRAFIE	plan	plan	plan	plan
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
AMENAJARI EXTERIOARE (Strazi, trotuare))	strada asfaltata	neamenajat	strada asfaltata	strada asfaltata
Cuantum ajustare (%)		20%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 11.70	€ 0.00	€ 0.00
UTILITĂŢI DISPONIBILE				
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan /alte)	la limita	la limita	la limita	la limita
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru utilităţi disponibile		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preţ ajustat (EUR/mp)		€ 82.70	€ 79.40	€ 79.90
ZONAREA				
Zonarea - destinatia legala permisa	Mixta	Mixta	Mixta	Mixta
Corectie unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare totala pentru zonare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preţ ajustat (EUR/mp)		€ 82.70	€ 79.40	€ 79.90
Preţ ajustat (Eur/mp)		**€ 82.7**	**€ 79.4**	**€ 79.9**
Ajustare totală netă	(absolut)	€ 24.10	€ 24.20	-€ 13.60
	(procentual)	41%	44%	-15%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 24.10	€ 24.20	€ 31.40
	(procentual)	41.13%	43.8%	33.6%

Ajustarile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Tipul comparabilei: S-au aplicat marje de negociere pentru oferta cu cate -15%, procent mediu de negociere reiesite din discutiile cu ofertantii si care se regasesc in intervalul mediu de negociere existent pe piata;
- Drept de proprietate :
  - nu au fost necesare Ajustari;
- Restricţii legale:
  - nu au fost necesare Ajustari;
- Condiţii de finantare:
  - nu au fost necesare Ajustari;
- Condiţii de vanzare:
  - nu au fost necesare Ajustari;
- Condiţii de piaţă:
  - nu au fost necesare Ajustari;
- Localizare:
  - S-au aplicat Ajustari pentru diferenţa de atractivitate, acces etc. ale zonelor de amplasare. Ajustarile aplicate se bazează pe diferenţa procentuală de valoare percepută pe piaţă de la o zonă la alta
- Carasteristici fizice – forma / dimensiune : Din analiza datelor secundare pentru acest aspect:
  - Formă neregulată– reduce gradul de utilizare: pierderi de suprafaţă, limitări în poziţionarea construcţiilor.
    - Terenul de evaluat are formă aproximativ neregulată, insa ideală pentru utilizarea completă şi eficientă.
  - Deschiderea la drumul de acces: permite acces facil considerat „optim".
    - Ajustare pozitiva comparabilelor 1 si 3 pentru front si raport al laturilor mai putin favorabil in comparatie cu proprietatea subiect;
- Utilităţi disponibile :

  Nu au fost necesare ajustari.
- Zonarea
  - nu au fost necesare Ajustari;

Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluarii a fost estimată ca fiind asimiliabilă valorii ajustate a terenului comparabilei **C** deoarece terenului C i-au fost aduse cele mai putine Ajustari (Ajustarea brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. In acest context valoarea rezultată pentru teren prin abordarea prin comparaţii de piaţă, analiza pe perechi de date este de **84 Euro/mp**, respectiv:

341.520 Eur, echivalent 1.732.050 Lei

4.5 Rezultatele evaluării

In urma aplicării metodelor de evaluare prezentate in raport au fost obţinute următoarele valori :

Suprafata	**4,269**
Opinie / mp	**€ 80.0**
Valoare estimata _EURO	**341,520**
Valoare_RON	**1,732,050**
Curs valutar	5.0716
Data evaluarii	09.09.2025

4.5.1 Analiza rezultatelor. Opinia evaluatorului

Având in vedere pe de o parte rezultatele obţinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informaţiile de piaţa care au stat la baza aplicării lor, si pe de alta parte scopul evaluării si caracteristicile proprietăţii imobiliare supuse evaluării, in opinia evaluatorului valoarea estimata pentru proprietatea in discuţie va trebui sa tina seama de valoarea obţinuta la abordarea prin piata/metoda comparatiei directe.

Astfel, in opinia evaluatorului, **valoarea de piata** a proprietăţii imobiliare analizate este de:

1.732.050 LEI
(echivalent 341.520 EUR)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

⇒ valoarea a fost exprimata ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in condiţiile generale si specifice aferente perioadei SEPTEMBRIE 2025;
⇒ valoarea nu tine seama de responsabilităţile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerinţele legale;
⇒ evaluarea este o opinie asupra unei valori;
⇒ cursul valutar luat in considerare pentru calcule a fost de 5.0716 LEI / EUR.

Raportul a fost pregătit in conformitate cu standardele, recomandările si metodologie de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţionala a Evaluatorilor din România).

4.6 Ipoteze si conditii limitative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze şi condiţii limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanţă cu aceste ipoteze şi concluzii, precum şi cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze şi limite de care s-a ţinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

⇒ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile si documentele furnizate de către proprietar si au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil;

⇒ Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisă şi luata in considerare in prezentul raport;

⇒ Presupune că nu există niciun fel de contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informata de nici o inspecţie sau raport care sa indice prezenta contaminanţilor sau a materialelor periculoase;

⇒ Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare si scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate si a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conducă la estimarea cea mai probabila a valorii proprietăţii în condiţiile tipului valorii selectate;

⇒ Evaluarea a fost intocmita in ipoteza ca proprietatea poate detine toate avizele si autorizatiile necesare utilizarii propuse conform documentatii / memorii tehnice.

⇒ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;

⇒ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

Condiţii limitative:

⇒ Suprafeţele considerate se bazează pe valorile înscrise în extrasul CF si din informatiile care au fost puse la dispoziţia evaluatorului de catre client;

⇒ Evaluarea s-a realizat cu presupunerea că accesul la teren este funcţional şi suficient pentru utilizarea urbanistică permisă conform certificatului de urbanism, deşi nu există un drept de servitute înscris în cartea funciară. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea pentru eventuale impedimente juridice care ar putea afecta accesul la teren şi recomandă beneficiarului o analiză juridică detaliată a situaţiei accesului rutier.

⇒ valorile estimate in EUR sunt valabile atât timp cât condiţiile in care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii si ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pieţele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variaţia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara);

⇒ orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizării prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legătură cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;

⇒ intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;

⇒ evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depună mărturie in instanţă relativ la proprietatea in chestiune;

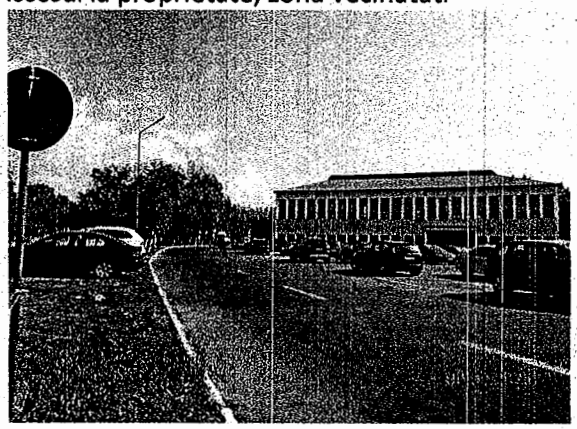
⇒ nici prezentul raport, nici părţi ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

orice valori estimate in raport se aplica întregii proprietăţi si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevăzută in raport

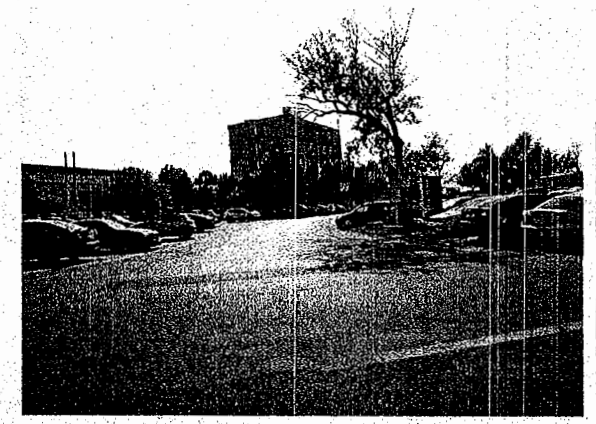
5 ANEXE

5.1 Fotografii

Accesul la proprietate, zona vecinatati









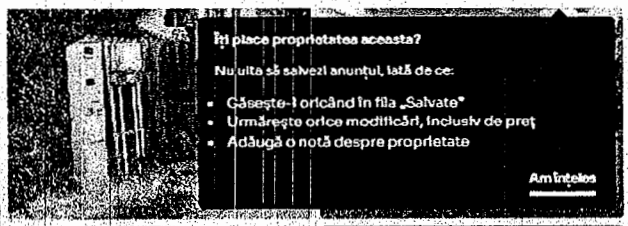




5.2 Date de piata- Oferte / vanzari

Comparabila 1









Teren intravilan S=4716 mp, D= 38 ml, SUB PRETUL ZONEI !

325 404 € 69 €/m²

Slatina, Olt

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	4716 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	deschidere 38 m m
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	apă curentă gaz electricitate canalizare
Tip vânzător:	agenție

Dragos Ritz Imobiliare
Ritz Imobiliare
Afișează numărul

Nume*
Email*
+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. Citește mai mult

Trimite mesajul

Publicitate



Descriere

OPORTUNITATE INVESTITIE !
Agentia Ritz Imobiliare Slatina va ofera spre vanzare un teren intravilan in suprafata de S - 4716 mp avand un front stradal de D-38 ml, cu o oportunitate remarcabila pentru dezvoltarea unor proiecte rezidentiale sau comerciale.
Terenul se afla intr-o zona in plina dezvoltare urbanistica,zona Senic.
Cu o suprafata generoasa acest teren ofera flexibilitate in planificarea si implementarea diverselor tipuri de constructii.
La limita proprietatii se gasesc toate utilitatile necesare,cum ar fi:apa,canalizare,gaze,electricitate, facilitand implementarea proiectelor si asigurand confortul si functionalitatea acestora.
Acest teren reprezinta o oportunitate valoroasa pentru investitori si dezvoltatori imobiliari care cauta sa capitalizeze potentialul unei zone in plina dezvoltare, beneficiind de o locatie strategica si de infrastructura completa in apropiere.
Avand posibilitati extinse de dezvoltare si o gama larga de utilizari potentiale, acest teren de vanzare este ideal pentru proiecte rezidentiale, comerciale sau mixte.
Aceasta proprietate este listata EXCLUSIV de RITZ IMOBILIARE - SLATINA .
** pentru mai multe detalii sau programare vizionari va rugam sa contactati un agent Ritz Imobiliare !

Mai puțin

ID: 9619083 Raportează

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-s4716-mp-d-38-ml-sub-pretul-zonei-IDEmmw?_gl=1*zosjfy*_gcl_aw*R0NMLjE3NTg1MTQwMzQuQ2owS0NRand4TDdHQmhEWEFSSXNBR09jbUlNYUk0QlE1ZVNnajBDX1AtSWNOUUhFc0NFRDNzVDFBN0U3VDQ4a0dQQktnaVkxS28tcnVuSWFBaVRfRUFMd193Y0I.*_gcl_au*MTA1OTIwMjY2NC4xNzU2MTk5MDQx*_ga*MTY0NDQ0MzE1MC4xNjQ1NzAzMTg1*_ga_1XTP46N9VR*czE3NTg1MTQwMjMkbzk2NSRnMSR0MTc1ODUxNDQ5MCRgMzkkbDAkaDA.

Comparabila 2



Teren intravilan 6900 mp D-65 ml, pretabil cartier rezidential !

448 500 € 65 €/m²

Slatina, Olt

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	6900 m²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	(fără informații)
Dimensiuni:	deschidere 65 m m
Gard:	(fără informații)
Tip acces:	asfaltat
Împrejmuiri:	(fără informații)
Media:	apă curentă gaz electricitate canalizare
Tip vânzător:	agenție

Dragos Ritz Imobiliare
Ritz Imobiliare
0744 821 126

Nume*
Email*
+40 Număr de telefon*
Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!
Trimite mesajul

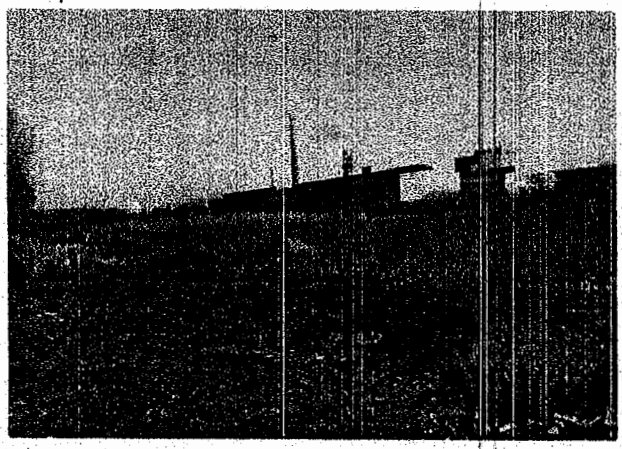
Descriere

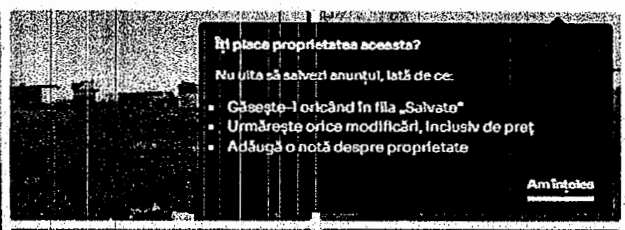
. OPORTUNITATE INVESTITIE !
Agentia Ritz Imobiliare Slatina va ofera spre vanzare un teren intravilan in suprafata de S = 6900 mp avand un front stradal de D=65 ml, cu o oportunitate remarcabila pentru dezvoltarea unor proiecte rezidentiale sau comerciale.
Terenul se afla intr-o zona in plina dezvoltare urbanistica,zona Clococlov-Milcovului.
Cu o suprafata generoasa si posibilitate de parcelare,acest teren ofera flexibilitate in planificarea si implementarea diverselor tipuri de constructii.
La limita proprietatii se gasesc toate utilitatile necesare,cum ar fi:apa,canalizare,gaze,electricitate, facilitand implementarea proiectelor si asigurand confortul si functionalitatea acestora.
Acest teren reprezinta o oportunitate valoroasa pentru investitori si dezvoltatori imobiliari care cauta sa capitalizeze potentialul unei zone in plina dezvoltare, beneficiind de o locatie strategica si de infrastructura completa in apropiere.
Avand posibilitati extinse de dezvoltare si o gama larga de utilizari potentiale, acest teren de vanzare este ideal pentru proiecte rezidentiale, comerciale sau mixte.
Aceasta proprietate este listata EXCLUSIV de RITZ IMOBILIARE - SLATINA .
** pentru mai multe detalii sau programare vizionari va rugam sa contactati un agent Ritz Imobiliare !

Mai puțin

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-6900-mp-d65-ml-pretabil-cartier-rezidential-IDDxnX

Comparabila 3



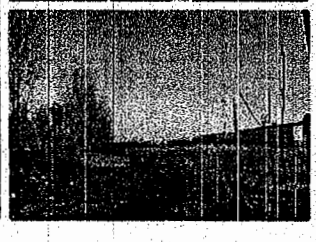


Îți place proprietatea aceasta?

Nu uita să salvezi anunțul, iată de ce:

- Găsește-l oricând în fila „Salvate"
- Urmărește orice modificări, inclusiv de preț
- Adăugă o notă despre proprietate

Am înțeles



Toate imaginile (8)

Teren intravilan 1500 mp2 uzina de aluminiu

110 € 0 €/m²

Slatina, Olt

Jd

0765461414

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratorul poate vedea datele introduse în câmpurile de mai sus. mai mult

Trimite mesajul

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1500 m²
Tip teren:	
Localizare:	
Dimensiuni:	
Gard:	
Tip acces:	
Împrejurimi:	
Media:	
Tip vânzător:	agenție

Publicitate



Bosgrond 71.985 m² Bulgarie

Deschide >

Descriere

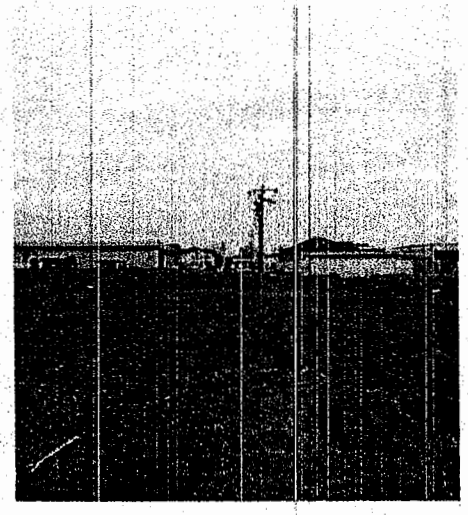
Teren intravilan 1500 mp deschidere 14 m carte funciară strada Constructorilor lângă poarta 2 Uzina de Aluminiu preț 110 euro /mp

ID: 9235981

Raportează

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1500-mp2-uzina-de-aluminiu-IDCKHr

Alte oferte



Ter

Trimite mesaj

LOCALITATE

Slatina,

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat

Află mai multe

Teren de vanzare langa Senic

72 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

DESCRIERE

Teren intravilan de vânzare situat langa intrarea principala a magazinului Senic.
POT 40%, CUT 1,2 si regimul de inaltime este P+2 etaje.
Accesul se face pe un drum public de 16 metri latime care duce direct in Strada principala Otelu.

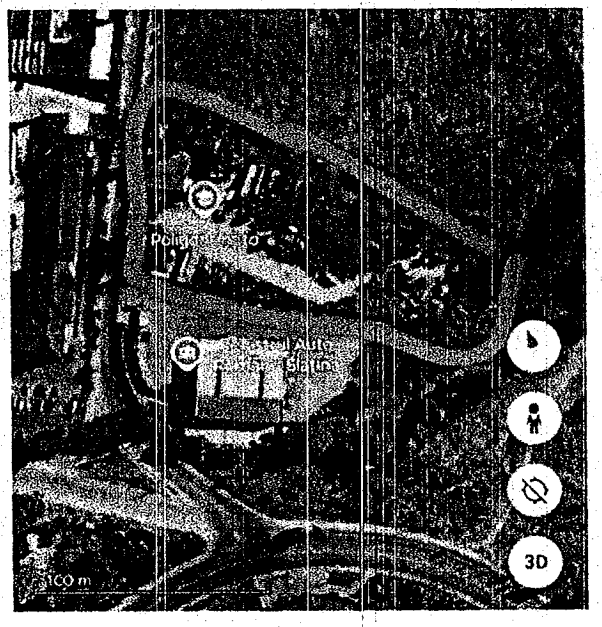
Datorita pozitiei si suprafetei Terenul este ideal pentru dezvoltare imobiliara, atat pentru constructia ceselor cat si a spatiilor comerciale (magazine, cofetarii, pensiuni, clinici medicale etc.)
Are suprafata totala de 2419 m2 si se poate extinde pana la 2839 de m2, cu o latime de 31-34 de metri la mijloc.
Utilitatile sunt situate in apropiere.
Pentru mai multe detalii ma puteti contacta.

Publicitate



Publicitate

SPORTS 360



PRIVAT

Vlad
Pe OLX din septembrie 2015
Activ de 15 septembrie 2025

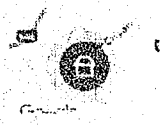
Trimite mesaj

074 858 9654

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Slatina
Olt



Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe

Postat în septembrie 2025

Teren Intravilan Slatina Str Recea RAR Super pret

127 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 6852 m² Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren intravilan deosebit in suprafață de 6850 M2 .
Datorita amplasamentului terenul se preteaza pentru multiple posibilități imobiliare.
Pentru mai multe detalii contactați numărul de telefon din anunț
Preț ușor discutabil

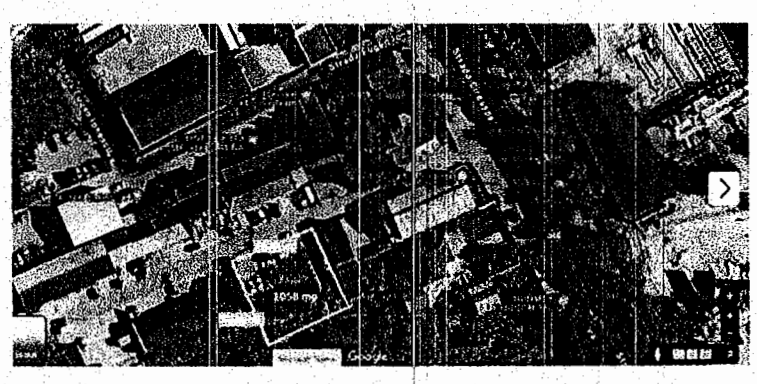
ID: 276745184 Vizualizări: 1291 Raportează

Publicitate



Publicitate

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-slatina-str-recea-rar-super-pret-IDiJc40.html



Activ pe 19 iunie 2025

Trimite mesaj

072 818 8057

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Slatina
Olt



Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe

Postat 28 iunie 2025

Teren în Zona A Industrială Slatina, strada Cireasov

149 900 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 1 058 m² | Extravilan / intravilan: intravilan

DESCRIERE

Vând teren intravilan situat pe strada Cireasov nr. 31, Slatina, județul Olt. Suprafața totală este de 1.058 mp, fiind ideal pentru construcția unei hale industriale sau alte proiecte similare, inclusiv rezidențiale.

Caracteristici principale:

Amplasare: Strada Cireasov, cu acces facil către principalele rute de transport
Front stradal generos: 34,79 m
Vecinătăți: Magazine, spații de producție, ateliere
Oportunitate excelentă pentru investiție în zona industrială a orașului Slatina!

ID: 274126333 Actualizat: 5225 Raportează

Publicitate



Aluminiu usor de intretinut

Alungeteo Contactați-ne >

Publicitate



https://www.olx.ro/d/oferta/teren-in-zona-a-industriala-slatina-strada-cireasov-IDiydiJ.html

5.3 Documente

ANCPI
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

CARTE FUNCIARĂ NR. 55978
COPIE

Carte Funciară Nr. 55978 Slatina

Neutilizabil fără ștampila oficiului de cadastru

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Olt, UAT Slatina, Loc. Slatina

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	55978	4.269	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
68595 / 19/12/2013		
Act Administrativ nr. 472, din 23/10/2013 emis de CONSILIUL LOCAL SLATINA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEdomeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL SLATINA**	

C. Partea III. SARCINI .

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

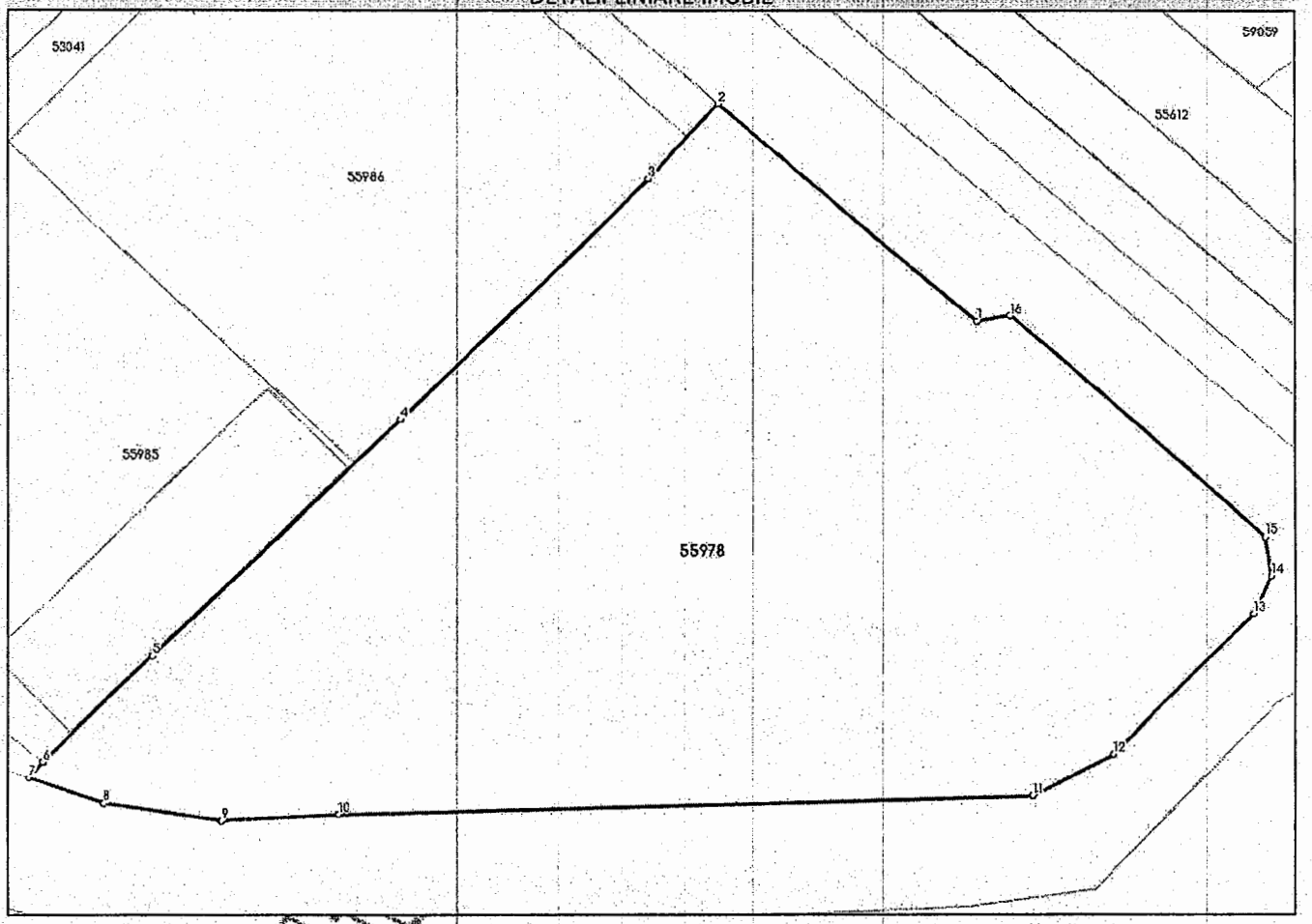
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
55978	4.269	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţă (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	4.269	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (↔ (m)
1	2	31.277
2	3	9.527
3	4	32.228
4	5	31.704
5	6	14.228
6	7	1.968

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	8	7.342
8	9	10.987
9	10	10.693
10	11	63.668
11	12	8.388
12	13	18.539
13	14	3.913
14	15	3.702
15	16	31.232
16	1	3.09

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Neutilizabil în circuitul civil

ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SLATINA
Primar
Nr. 93333 din 09.09.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 506 din 09.09.2025

În scopul:

OPERATIUNI NOTARIALE-INFORMARE

Ca urmare a Cererii adresate de **PRIMARIA MUN. SLATINA**,
cu domiciliul/sediul în județul **OLT**, municipiul/orașul/comuna **SLATINA**, satul _____, sectorul _____, cod poștal _____, strada **M.KOGALNICEANU**, nr. 1, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax _____, e-mail _____, înregistrata la nr. **91644** din **05.09.2025**,
pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în **județul Olt, municipiul Slatina,** cod poștal _____, str. **Zona str. Milcov**, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin:

- [X] **Extras de carte funciară nr. cadastral 55798 Nr. carte funciară : 55978**
- [X] **Extras de plan cadastral**
- [ ] **Încadrare în zonă cu viza O.C.P.I.**

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **2/2008**, faza **PUG,** aprobată prin **Hotărârea Consiliului Local Slatina nr. 140/2016,**

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

SE CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC

- dreptul de proprietate și situarea terenului în cadrul UAT:

Imobil situat in intravilanul Municipiului Slatina, teren in suprafata de 4269 mp, conform extras CF nr. 55978.

- servituțile de utilitate publică:

Circulatii carosabile propuse

- prevederi ale documentațiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului:

Zona protectie infrastructura feroviara-Necesitate Aviz CFR;Zone protectie retele electrice,retele transport gaze naturale

- monumente istorice și/sau zone protejate:

- NU E CAZUL.

- interdicții definitive sau temporare de construire:

Zone cu restrictii de construibilitate-cf. Regulament(terenuri dificile/alunecari)

- dacă acesta este înscris în Lista cuprinzând monumentele istorice din România și asupra căruia, în cazul vânzării, este necesară exercitarea dreptului de preempțiune a statului potrivit legii:

- NU E CAZUL.

2. REGIMUL ECONOMIC

- folosința actuală:

Teren în suprafata de 4269 mp, conform extras CF nr. 55978, proprietar Municipiul Slatina, nu exista sarcini asupra imobilului, pe teren nu exista constructii.

- reglementări fiscale specifice localității sau zonei:

Zona B de impozitare.

- prevederi specifice ca urmare a unor hotărâri ale administrației publice locale:

- Nu e cazul.

- extras din regulamentul local de urbanism aferent planului urbanistic în vigoare la data emiterii, privind funcțiuni permise, permise cu condiționări și interzise:

UTR I1-UTILIZARI ADMISE: activitati productive nepoluante desfasurate in constructii mari si mijlocii; distributia si transportul bunurilor, logistica activitatilor; depozitarea bunurilor si materialelor; management si cercetare industriala. Se admit; parcaje la sol si multietajate; statii de intretinere si reparatii auto; statii de benzina; comert, alimentatie publica si servicii personale; locuinte de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor; amenajari peisagistice; spatii pentru sport, agreement, relaxare, intretinere corporala pentru salariati.
UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI: Terenurile accesibile pe cale ferata industriala vor fi rezervate activitatilor productive si de depozitare care utilizeaza acest mod de transport pentru materia prima si produse. Se accepta, cu conditia de diminuare a poluarii la activitatile industriale existente, urmatoarele functiuni: 1. Birouri incluzand oricare din urmatoarele utilizari:
a) birouri profesionale sau de afaceri; b) servicii pentru afaceri; c) institutii financiare sau bancare; d) posta si telecomunicatii;
2. Activitati productive si servicii incluzand oricare din urmatoarele utilizari: a) productie manufacturiera; b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principala, fie ca utilizare secundara; c) activitati de cercetare-dezvoltare cu exceptia celor care utilizeaza substante explozive sau toxice conform prevederilor legale; d) depozite si complexe vanzari en-gros cu exceptia celor care utilizeaza substante explozive sau toxice conform prevederilor legale; e) depozite si complexe vanzari en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi;3. Dezvoltare comerciala si comert in suprafata maxima de 3000 mp ADC (1500 mp suprafata de vanzare) per unitate si/sau amplasament. Activitatile actuale vor fi permise in continuare cu conditia diminuarii cu cel putin 50% a poluarii actuale in termen de 5 ani; extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi permisa cu conditia sa nu agraveze situatia poluarii.UTILIZARI INTERZISE: se interzice localizarea unitatilor care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia. Se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta risc tehnologic; Se interzice amplasarea unitatilor de invatamant prescolar, scolar si gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general si a spatiilor pentru sport in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA; Se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia locuintelor de serviciu.
UTR M2b-UTR M2b- UTILIZARI ADMISE: -institutii, servicii si echipamente publice ; - servicii profesionale ;- servicii sociale; - sedii ale unor organizatii politice, profesionale ;- lacasuri de cult;- comert cu amanuntul; - locuinte individuale si colective.UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI: In zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30 % din ADC- la nivel de parcela. Se recomanda ca fatadele orientate spre spatial public al strazilor principale, pietelor sau scuarurilor sa contina la parter functiuni de interes public cu acces direct. Pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica;UTILIZARI INTERZISE: Se interzic orice alte utilizari in afara celor mentionate anterior.

3. REGIMUL TEHNIC

- Zona Funcțională conform P.U.G. + R.L.U.:

UTR M2b si UTR I1

- H.C.L. de aprobare valabilitate nr.:

PUG aprobat prin HCL nr. 140/ 25.05.2016.

UTR M2b-Functiuni care necesita reconversie functionala, restructurare si re-inserarea in tesutul urban al orasului (foste zone industriale abandonate, foste unitati agricole, etc).POT max =50% si CUT max = 2.CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:suprafata inin a parcelei construibile cu functiuni mixte de tipul M2b e de 2000 mp si front la strada de minim 24 m.Operatiunile de parcelare, reparcelare, reconversie functionala sau restructurare se vor putea realiza doar in baza unui P.U.Z. elaborat pentru intregul u.t.r. din care face parte amplasamentul, care va preciza urmatoarele:modul de asigurare a acceselor carosabile si pietonale catre si in interiorul zonei;modul de relationare cu vecinatatile;interventiile asupra fondului construit(existent/propus/remodelat, etc);zonificarea functionala interna, tipul de locuire(individuala, colectiva);modul de asigurare a coerentei si calitatii imaginii urbane;ponderea,localizarea si conformarea spatiala a vegetatiei.AMPLCLADIRILOR FATA DE ALINIAM:in cazul strazilor cu fronturi continue sau discontinue retrase fata de aliniament, precum si pentru noile insertii, se va respecta o retragere de min 10 m.AMPL CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LAT SI POST ALE PARC: va fi de min 1/2 din inaltimea la cornise.dar nu mai putin de 5 m;Retragerea fata de limitele posterioare va fi de min1/2 din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 6 m; Cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pe o adancime de max 20 m de la aliniam.CIRCULATII SI ACC:o parcela este constr numai daca are asigurat un acces carosabil de min 4 m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din propr invecinate;in cazul fronturilor continue la strada,se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incât sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30 m;INALTIMEA MAX ADMISIBILA A CLADIRILOR- cu conditia ca inaltimea maxima admisibila in planul fatadei sa nu depaseasca distanta dintre aliniamente. Pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri in functie de volumetria caracteristica strazii, cu conditia retragerii acestora in limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 m continuat cu tangenta sa la 45 grade;ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:- se interzice acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel, plasarea de panouri publicitare pe plinurile fatadelor sau in dreptul ferestrelor.CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:- Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile plantate cu gazon:Se interzice dispunerea de piloneti zabreliti(tripozi uniti cu grinzi cu zabrele) pe terasele cladirilor care nu sunt tehnice sau industriale.SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:Spre caile de circulatie, in zonele de retragere fata de aliniamente, minim 60% din suprafete vor fi prevazute cu plantatii inalte si medii;Terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp; IMPREJMUIRI:Se recomanda utilizarea catre aliniamentul parcelei a unor garduri transparente de 2 m inaltime din care 0,60 m soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor fi opace si vor avea inaltimea de 2,20 m.UTR 11- unitati industriale existente care se mentin, se retehnologizeaza. POSIBILITATI MAX DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI cf. PUG actual: POT max: 40%; CUT volumetric max.% (mc./mp teren):4,5 , H max :12.00 m. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:-Retragerile de la aliniam vor fi obligatoriu mai mari de :10,00 m. pe strazile de categoria I-a si a II-a; 6,00 m. pe strazile de categoria a III-a; la intersectia dintre strazi aliniam va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi,având o lungime de min 12m. pe strazi de categoria I. a II-a si de 6.0 m. pe strazi de categoria a III-a.AMPL FATA DE LIMITELE LATSI POST ALE PARCELELOR:Se respecta conditionari: cladirile pot fi alipite de constructiile de pe parcelele alaturate cu functiuni similare, situate pe limita de proprietate, in cazul in care acestea nu prezinta incompatibilitati ; in cazul unor interventii in cadrul incintelor industriale care isi pastreaza functiunea dominanta existenta, retragerile de la limitele parcelelor se vor stabili prin PUD; in cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte unitati teritoriale de referinta decât I, se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei catre aceste alte zone;Se vor respecta distantele min egale cu jumatate din inaltimea cladirii. dar nu mai putin de 6 m fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:Distanta intre cladiri va fi egala cu jum din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 6.00 m.Distanta se poate reduce la jum daca pe fatadele opuse nu sunt accese in cladire si/sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente. In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si de norme tehnice specifice .INALTIMEA MAX ADMISA A CLADIRILOR: in conformitate cu viitorul PUZ cu conditionari: H. cladiri nu va depasi inaltimea de 12 m;Inaltimea pe strazile interioare ale zonei industriale nu va depasi distanta intre aliniamente. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:Toate cladirile vor fi racordate la retele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusive a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor,din parcaje,circulatii si platforme exterioare.SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.Suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de min. 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei. Suprafetele libere neocupate cu circulatii,parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;Se vor prevedea plantatii inalte in lungul limitelor incintelor care reprezinta totodata linii de separatie fata de alte subzone si unitati teritoriale de referinta.

<u>poate fi utilizat</u>

IMPREJMUIRI: Imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltimi de max. 2,00 m din care un soclu de 0,60 m si vor fi dublate cu gard viu.In cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 2.50 mdistanta,cu un al doilea gard transparent de 2.50 m inaltime,intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti.
Terenul nu are acces la un drum public.

Prezentul certificat de urbanism în scopul declarat pentru /întrucât:

OPERATIUNI NOTARIALE-INFORMARE

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii.

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

Agenţia pentru Protecţia Mediului Olt, str. Ion Moroşanu, nr. 3, Slatina

(autoritatea competentă pentru protecţia mediului, adresa)

(Denumirea şi adresa acesteia se personalizează prin grija autorităţii administraţiei publice emitente.)

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

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

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

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINŢARE

va fi însoţită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism; (copie)

b) dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentaţie tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele şi acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d. 1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura (copie):

☐ alimentare cu apă
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrică
☐ alimentare cu energie termică
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri:

d. 2) avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecţia civilă ☐ sănătatea populaţiei

d. 3) avize/acorduri specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d. 4) studii de specialitate (1 exemplar original)

e) punctul de vedere/ actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);
f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

Primar,
Mario-Lucian DE MEZZO

L.S.

Secretar general al municipiului Slatina,
Mihai Ion IDITA

Arhitect şef,
Costin-Mircea BREZOI

Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanţei nr. _____ din _____.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de _____.

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

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA

CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data _____ până la data de _____.

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

Primar, **Secretar,**

L.S.

Arhitect şef,

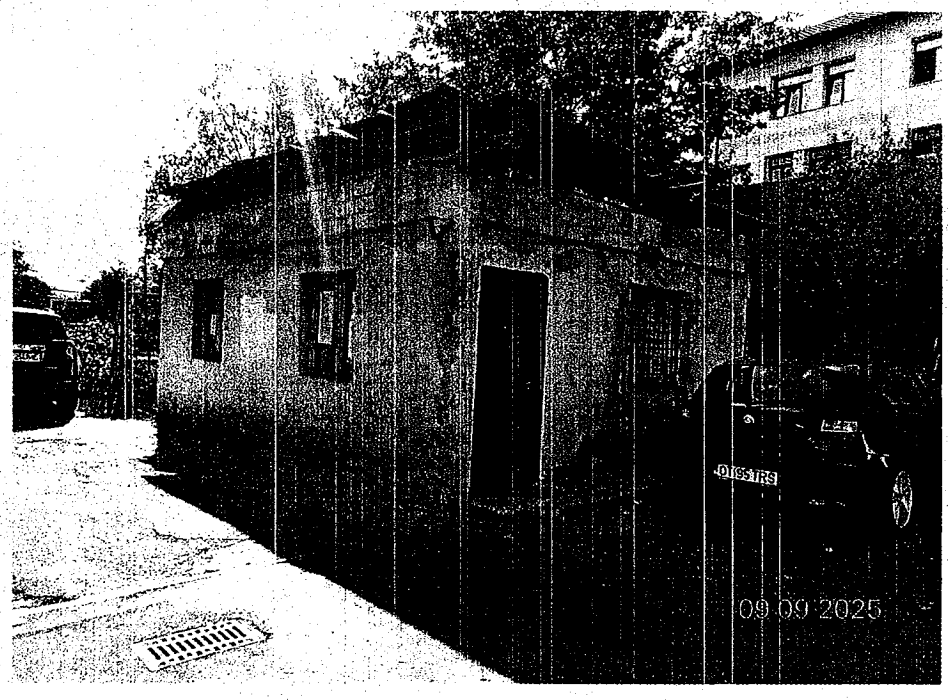
Data prelungirii valabilităţii: _____.
Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanţei nr. _____ din _____.
Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poştă.

PRIMARIA MUNICIPIUL SLATINA, JUDEȚUL OLT
REGISTRATURA GENERALĂ
NR. 102855
ZIUA 01 LUNA 10 AN 2025
NR. ANEXE
6

Nr. 1065/ 25.09.2025

Raport de evaluare al proprietății imobiliare

Teren intravilan Cc - CF nr. 53452
Adresa: Municipiul Slatina, strada Cuza Voda, nr. 10 bis, Jud. Olt



Client: *MUNICIPIUL SLATINA*

Proprietar: *SC ALRO SA*

Utilizatori desemnati: *MUNICIPIUL SLATINA si SC ALRO SA*

Evaluator:
Eleonora Popa
Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializarile EPI, EBM

Datele, informațiile si conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris si prealabil al evaluatorului, al ***clientului*** si al ***utilizatorului desemnat*** .

- SEPTEMBRIE 2025 -

1 SINTEZA EVALUARII

Evaluator	Popa Eleonora, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, Specializarile EPI, EBM; Legitimatia si parafa 15370 / valabile 2025 Tel: 0746955091, 0799985221 E_mail : norypopa@yahoo.com
Numele clientului	MUNICIPIUL SLATINA CUI : 4394811 Sediul : Strada Mihail Kogalniceanu, nr.1, Slatina, Jud. Olt
Utilizatori desemnati al evaluarii	MUNICIPIUL SLATINA si SC ALRO SA
Data inspectiei	09.09.2025
Data evaluarii	09.09.2025
Tipul proprietății	Teren intravilan, categoria de folosinta Cc;
Tipul valorii	Valoare de piata / echitabila
Proprietar	SC ALRO SA
Proprietatea evaluata	Teren intravilan, categoria de folosinta Cc, cu o suprafață de 60 mp, situat în Municipiul Slatina, strada Cuza Voda, nr. 10 bis, județul Olt, , identificat prin nr. cadastral 3197/2, înscris în CF nr. 53452 Slatina
Situatia actuala	Pe acest teren exista o constructive anexa C1- Cabina poarta in suprafata construita de 37. mp.
Utilizarea desemnata	Estimarea valorii de piata in vederea unui schimb de terenuri;
Lista documentelor puse la dispozita evaluatorului	• Extras de Carte Funciara, CF NR. 53452, Slatina; • Cerificat de Urbanism nr. 307/15.05.2025, emis de Primaria Slatina;
Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/EUR – curs BNR)	5.0716 Lei/eur

MENTIUNI:

Terenul subiect face parte din amplasamentul inițial aflat in proprietatea societății ALRO SA, ulterior dezmembrat si inscris in Carti funciare distincte;

Terenurile pentru care se solicita schimbul sunt utilizate în prezent ca terenuri auxiliare/conexe (circulații, parcări, spații verzi, accese și trasee utilități) și nu pot avea utilizare autonomă distinctă de ansamblu. Acestea se află în vecinătatea blocurilor de locuințe colective P+3 (Caminul nr.1 si Caminul nr.2) si Gradinita.

Deoarece terenul auxiliar nu poate fi tranzacționat singur, valoarea sa trebuie determinată în contextul utilității sale pentru ansamblul existent, nu ca lot izolat;

Construcția de tip cabină poartă existentă pe terenul analizat nu contribuie semnificativ la valoarea totală de piață, având o funcție reziduală, fără capacitate de generare de venit sau utilizare individuală în contextul schimbului de terenuri. În plus, dat fiind caracterul său strict utilitar, starea fizică și lipsa de adaptabilitate la o utilizare alternativă, construcția poate implica un potențial cost de dezafectare. Prin urmare, în estimarea valorii de piață a activului, contribuția acestei construcții a fost considerată **nesemnificativă (zero);**

Tipul valorii: În prezentul raport, determinarea valorii s-a realizat prin **abordarea prin piață**, estimându-se valoarea de piață a imobilului subiect . Totuși, având în vedere că obiectul evaluării este utilizat în cadrul unui **schimb de terenuri între părți identificate (Municipiul Slatina și SC ALRO SA)**, tipul de valoare cel mai adecvat raportării este **valoarea echitabilă.**

Conform SEV 102 (ANEVAR), **valoarea echitabilă** reflectă prețul care ar fi primit pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție ordonată între participanți specifici, la data evaluării.

În acest caz, valoarea echitabilă derivă din valoarea de piață ajustată la **contextul real al tranzacției**, respectiv schimbul de terenuri între cele două entități.

Prin urmare, valoarea prezentată în raport poate fi utilizată atât ca **valoare de piață** (în comparație cu alte oferte/tranzacții similare), cât și ca **valoare echitabilă** (în scopul concret al perfectării schimbului).

In acest context:

- **Valoarea de piață** rămâne baza de calcul, pentru că se folosește metoda comparatiei și indicatorii de pe piață.
- **Valoarea echitabilă** este cea mai potrivită pentru **raportarea finală**, întrucât tranzacția este între părți identificate, într-un context precis, și rezultatul evaluării trebuie să reflecte **condițiile reale ale schimbului**, nu doar ipoteza abstractă a pieței.

OPINIA EVALUATORULUI

În urma analizării documentației tehnice și juridice, a pieței locale și a poziționării terenului în contextul urbanistic al orașului Slatina, se concluzionează că:
In baza rationamentului profesional prezentat in raportul de evaluare, cu luarea in considerare a criteriilor privind adecvarea si precizia tehnicilor/metodelor utilizate in corelatie cu tipul proprietatii si Utilizarea desemnata, cantitatea si calitatea informatiilor regasite in piata specifica si utilizate in procesul de evaluare, formulez urmatoarea opinie:

Valoarea proprietatii imobilare – este cea obtinuta la abordarea prin piata, adica :

6.480 Eur, echivalent 32.860 lei

Suprafata teren CF 53452	60
Opinie / mp	€ 108
Valoare estimata EURO	6.480
Valoare RON	32.860
Curs valutar	5.0716
Data evaluarii	09.09.2025

Această valoare se va utiliza în cadrul procedurii de schimb de terenuri între Municipiul Slatina și SC ALRO SA

Cu stima,
Eleonora Popa
Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POPA ELEONORA
Legitimația Nr. 15370
Valabil 2025
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

1.1 Certificare

Prin prezenta, in limita cunoştintelor şi informatiilor detinute, certific urmatoarele:

- afirmatiile prezentate şi sustinute in acest raport sunt adevarate şi corecte;
- analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate şi conditiile limitative specifice şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- nu am niciun interes prezent sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi niciun interes sau influenta legata de partile implicate;
- suma ce imi revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul şi nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior;
- Analizele şi opiniile mele au fost bazate şi dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile şi metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania);
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR;
- proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator in prezenta reprezentantului proprietarului;
- in elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorului care semneaza mai jos.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care se semneaza mai jos este membru ANEVAR, au indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR şi au competenta necesara intocmirii acestui raport.
Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ – ŢIRIAC ASIGURĂRI S.A.

Evaluator:
Eleonora Popa
Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializarile EPI, EBM



CUPRINS

1 SINTEZA EVALUARII 2

1.1 CERTIFICARE 4

2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII 6

2.1 PREZENTARE EVALUATOR: 6
2.2 IDENTIFICARE CLIENT: 6
2.3 UTILIZATOR DESEMNAT: 6
2.4 UTILIZAREA DESEMNATA 6
2.5 IDENTIFICAREA IMOBILULUI DE EVALUAT; 6
2.6 DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE 6
2.7 BAZELE EVALUARII.TIPURI ALE VALORII. DEFINITII 6
2.8 DATA EVALUARII 7
2.9 DATA INSPECTIEI 7
2.10 MONEDA RAPORTULUI 7
2.11 DOCUMENTAREA EFECTUATA; AMPLOAREA INVETIGATIILOR; NATURA SI SURSA INFORMATIILOR. 7
2.12 IPOTEZE SPECIALE 7
2.13 UTILIZAREA UNUI SPECIALIST 8
2.14 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE 8
2.15 DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR 8
2.16 DESCRIEREA RAPORTULUI 8
2.17 CLAUZA DE NEPUBLICARE 8

3 PREZENTAREA DATELOR 9

3.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE 9
3.1.1 Situaţia juridica *9*
3.1.2 Descrierea amplasamentului. Acces , Zona, Vecinatati *9*
3.1.3 Descrierea terenului *10*

4 ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII 11

4.1 STUDIU PIATA (ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE) 11
4.2 DESCRIEREA PIEŢEI LOCALE: 11
Riscuri *11*
4.2.1 Analiza cererii: *11*
4.2.2 Analiza ofertei competitive: *12*
4.2.3 Echilibrul pieţei: *12*
4.2.4 Factorii ESG şi tendinţe recente *12*
4.3 CEA MAI BUNA UTILIZARE 13
4.4 ABORDAREA PRIN PIATA 13
4.4.1 Evaluarea terenului *13*
4.5 REZULTATELE EVALUĂRII 17
4.5.1 Analiza rezultatelor. Opinia evaluatorului *17*
4.6 IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE 18

5 ANEXE 19

5.1 FOTOGRAFII 19
5.2 DATE DE PIATA- OFERTE / VANZARI 20
5.3 DOCUMENTE 26

2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Prezentare evaluator:

Popa Eleonora, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, Specializarile EPI, EBM;
Legitimatia si parafa 15370 / valabile 2025;
Sediul: Bals, Str. N. Titulescu, nr. 38, Jud. Olt
CIF: 23642026
Tel: 0746955091, 0799985221
E_mail : norypopa@yahoo.com
Subsemnata declar ca opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt obiective si impartiale.
Declar ca nu am niciun interes actual sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul acestui Raport de evaluare si declin orice legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de niciun acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.
Evaluatorul poseda toate calificarile corespunzatoare, experienta si competenta necesara pentru aceasta prestatie; obiectivul analizat este in sfera pregatirii atestate, astfel incat nu a fost necesara o alta asistenta substantiala profesionala de stricta specialitate.
Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele ANEVAR.

2.2 Identificare client:

PRIMARIA MUNICIPIULUI SLATINA, JUD. OLT
Sediul : Slatina, Strada Mihail Kogalniceanu, nr. 1,
CIF: 4394811

2.3 Utilizatori desemnati:

MUNICIPIUL SLATINA si SC ALRO SA

2.4 Utilizarea desemnata

Estimarea valorii de piata in vederea unui schimb de terenuri;

2.5 Identificarea imobilului de evaluat;

Tip Teren: Teren intravilan categoria de folosinta Curti, Constructii.
Număr cadastral 3197/2 ; CF: 53452
Suprafață: 60 mp.
Acces: din strada Cuza Voda;
Destinație urbanistică (PUG): Conform certificatului de urbanism (din CU nr. 303 / 15.05.2025): Zonă funcțională: L3a – locuințe colective cu înălțimi medii / reduse (P+3-4)
Utilizări admise: locuințe colective, amenajări aferente locuințelor colective (spații verzi, parcări, acces, spații comune) funcțiuni complementare: birouri profesionale, cabinete, agenții, servicii de proximitate.

2.6 Drepturile de proprietate evaluate

Proprietar: SC ALRO SRL;
Drepturile de proprietate evaluate sunt drepturile depline.
Sarcini: Conform extrasului de CF prezentat, Nu sunt sarcini;
Ipoteza evaluarii: liber de sarcini

2.7 Bazele evaluarii.Tipuri ale valorii. Definitii

Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori. Un tip al valorii este în mod clar diferențiat de :
- Abordarea sau metoda utilizată pentru a oferi o indicație asupra valorii;

- Tipul activului care este evaluat;
- Starea efectivă sau atribuită a unui activ, la momentul evaluării;
- Orice ipoteze suplimentare sau ipoteze speciale care modifică ipotezele fundamentale în situații specifice.

Raportul de evaluare a urmarit estimarea valorii echitabile rezultata din contextul analizei de piata.
În acest context, valoarea echitabilă a imobilului evaluat este considerată a fi **egală cu valoarea de piață determinată**, întrucât reflectă condițiile reale și ordonate ale tranzacției de schimb convenite între părți.
Conform SEV 102 – Tipuri ale valorii:
„ Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/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 care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".
„Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel care se poate obține pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie considerate în estimarea valorii de piață, cum ar fi anumite elemente ale valorii sinergiei rezultate în urma combinării drepturilor asupra proprietății.
Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Spre deosebire de valoarea echitabilă, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj care nu s-ar putea obține sau suporta, de regulă, de către participanții de pe piață să nu fie luat în considerare.

2.8 Data evaluarii

Raportul a fost intocmit cu luarea in considerare a datelor cunoscute la 09.09.2025.

2.9 Data inspectiei

Proprietatea a fost inspectata la data de 09.09.2025 in prezenta unui reprezentant al clientului.

2.10 Moneda raportului

Valoarea a fost exprimata in lei și eur.

2.11 Documentarea efectuata; Amploarea invetigatiilor; Natura si sursa informatiilor.

Informațiile utilizate au fost:
⇒ Situația juridică a proprietății imobiliare și dimensiunile din acte;
⇒ Informații privind piața imobiliara specifica (preturi, nivel de chirii etc.);
⇒ Alte informații necesare existente in bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:
⇒ Proprietarul pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridica, suprafete, avize, istoric) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
⇒ presa de specialitate si evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locala;
⇒ baza de date a evaluatorului
⇒ informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare
⇒ informații existente pe site-urile: www.olx.ro, revistele de profil, Piața imobiliară referitoare la tranzactii, oferte si cereri de proprietăți imobiliare similare de la nivelul zonei in care se situează imobilul supus evaluării.

Sursele de informare specifice sunt mentionate in cadrul raportului intr-un capitol separat, dar si in alte capitole, acolo unde sustinerea explicatiilor face necesar ca acestea (sursele) sa fie evidentiate/citate.

2.12 Ipoteze speciale

Nu sunt.

2.13 Utilizarea unui specialist

In elaborarea lucrarii nu s-a apelat la serviciile externe ale unui specialist; Evaluatorul detine pregatirea si competentele necesare elaborarii raportului de evaluare;

2.14 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul este destinat exclusiv utilizării de către părţile implicate în tranzacţia de schimb şi nu poate fi utilizat de terţi fără acordul scris al evaluatorului.
Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea valuatorului) nu vor fi publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

2.15 Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din **Standardele de evaluare ANEVAR 2025,** compuse din:

- ✓ *SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100);*
- ✓ *SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101);*
- ✓ *SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102);*
- ✓ *SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103);*
- ✓ *SEV 104 Informaţii şi date de intrare (IVS 104);*
- ✓ *SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105);*
- ✓ *SEV 106 Documentare şi raportare (IVS 106)*
- ✓ *SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400) ;*
- ✓ *GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile*

2.16 Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:
- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- termenii de referinta ai evaluariii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii,etc.

2.17 Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. In conformitate cu uzanţele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentata in raport şi încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condiţiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general (SEPTEMBRIE 2025) când are loc operaţiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieţei imobiliare din Slatina şi scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informaţiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidenţial, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si utilizator desemnatului menţionaţi. Nu accept nicio responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanţă.

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara Teren intravilan, situat în Municipiul Slatina, județul Olt, strada Cuza Voda, nr. 10 bis, având o suprafață totală de 60 mp, identificat cu număr cadastral 3197/2, inscris in CF NR. 53452 Slatina.

Terenul subiect face parte din amplasamentul inițial aflat in proprietatea societății ALRO SA, ulterior dezmembrat, și se află în vecinătatea ansamblului rezidențial cu locuințe colective P+4 (Caminul nr.1 si Caminul nr.2). Acestea sunt utilizate în prezent ca terenuri auxiliare/conexe (circulații, parcări, spații verzi, accese și trasee utilități) și nu pot avea utilizare autonomă distinctă de ansamblu.

Deoarece terenul auxiliar nu poate fi tranzacționat singur, valoarea sa trebuie determinată în contextul utilității sale pentru ansamblul existent, nu ca lot izolat;

Pe acest teren exista o constructie Cabina poarta in suprafata de 37 mp, care se prezinta astfel:

- Zidărie degradată, cu finisaje exterioare exfoliate, infiltrații vizibile și reparații provizorii.
- Tâmplărie veche (geamuri și ușă), fără caracteristici de siguranță sau eficiență energetică.
- Acoperiș improvizat, cu învelitoare din tablă ondulată, neuniformă, fără sistem de colectare a apelor pluviale.

Concluzie: Starea fizică a construcției este avansat degradată, cu elemente de structură și finisaje aflate la limita funcționalității. Nu se justifică o estimare separată a valorii acesteia, întrucât valoarea de piață a terenului este determinantă, iar construcția poate implica, dimpotrivă, un cost potențial de dezafectare.

3.1.1 Situația juridica

- Teren intravilan, categoria de folosință: curți construcții
- Suprafață: 60 mp;
- Conform CF NR. 53452:
  - Proprietar: SC ALRO SA
  - Drept: deplin
  - Nu sunt înscrise sarcini sau dezmembrăminte

Acte relevante:

- Titular al dreptului de proprietate:
- SC ALRO SA, înregistrat în baza Hotărârii AGA nr. 357/2006 și a Încheierii Judecătoriei Slatina nr. 2415/2006.
- Proveniența dreptului: Dobândire prin absorbție (menționată ca „provenită din conversia CF 9700").

Lista cu documentele puse la dispozitia evaluatorului si care stau la baza evaluarii sunt urmatoarele:

- Extras de Carte Funciara, CF NR. 53452, Slatina;
- Cerificat de Urbanism nr. 307/15.05.2025, emis de Primaria Slatina;

Evaluatorul nu a avut acces la alte documente in afara celor mentionate mai sus. Persoana de contact din partea proprietarului a fost dna Laura Oncescu. Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre persoanele mentionate mai sus, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Nu imi asum nicio raspundere pentru eventuale informatii false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar.

3.1.2 Descrierea amplasamentului. Acces , Zona, Vecinatati

Amplasament, vecinătăți și căi de acces:

Zona analizată este situată în partea central-urbană a municipiului Slatina, în proximitatea străzilor Cuza Vodă, str. Ecaterina Teodoroiu, Str. Dorobanti, fiind parte a unei structuri urbane consolidate, cu funcțiune

predominant rezidențială colectivă.
Caracteristici generale:
Zona are un caracter urban, bine dezvoltat, cu infrastructură completă și acces facil către principalele artere ale municipiului. Este delimitată de unități de locuințe colective (blocuri P+4), instituții publice (grădinițe, școli, licee, sedii administrative), funcțiuni comerciale și zone verzi.
Utilizare curentă a terenurilor:
Terenurile din zonă sunt în general ocupate de locuințe colective, spații comerciale la parterul blocurilor și instituții de învățământ. Terenurile neconstruite sunt rare și de interes crescut pentru dezvoltări imobiliare noi (ansambluri cu regim redus de înălțime – P+3/P+4).

Caracterul urbanistic al zonei
Conform certificatului de urbanism și reglementărilor PUG Slatina, imobilul se afla in zona A de impozitare;
Zona este încadrată în **UTR– L3a**, cu posibilitatea de construire a locuintelor colective de standard redus, mediu sau ridicat, inclusive locuinte sociale, constructii tehnico-edilitare, cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje in subteran, spatii verzi, locuri de joaca pentru copii, etc.
***Suprafetele neconstruite dintre imobilele de locuinte colective se vor mentine conform proiectului initial, fiind interzise noi parcelari sau alocari de terenuri pentru alte constructii;

Proprietatea evaluata



3.1.3 Descrierea terenului

Principalele caracteristici ale terenului, conform celor observate in teren și datelor din actele disponibile sunt următoarele:

- Suprafață totală: 60 mp – teren intravilan categoria de folosinta Cc, pe care se afla edificata o constructie Cabina poarta – in suprafata de 37 mp;
- Utilitati: toate utilitatile zonei ;

3.1.4 Descrierea constructiei

Cabina poarta in suprafata de 37 mp, care se prezinta astfel:

- Zidărie degradată, cu finisaje exterioare exfoliate, infiltrații vizibile și reparații provizorii.
- Tâmplărie veche (geamuri și ușă), fără caracteristici de siguranță sau eficiență energetică.
- Acoperiș improvizat, cu învelitoare din tablă ondulată, neuniformă, fără sistem de colectare a apelor pluviale.

Concluzie: Starea fizică a construcției este avansat degradată, cu elemente de structură și finisaje aflate la limita funcționalității. Nu se justifică o estimare separată a valorii acesteia, întrucât valoarea de piață a terenului este determinantă, iar construcția poate implica, dimpotrivă, un cost potențial de dezafectare.

4 ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

4.1 Studiu piata (Analiza pieţei imobiliare)

Piaţa imobiliara se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la aceasta piaţa schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliara nu se autoreglează ci este deseori influenţata de reglementările guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existând întotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumpărătorii si vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preturi de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietăţile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide si de obicei procesul de vânzare este lung.

4.2 Descrierea pieţei locale:

Definirea pieței: Piața analizată este piața terenurilor intravilane destinate construcției de locuințe, situate în Municipiul Slatina.

Context general economic şi urbanistic

Piața locală prezintă un interes constant pentru terenuri construibile în intravilan, în special pentru dezvoltări rezidențiale colective. Cererea este susținută de lipsa ofertei de terenuri libere în zona centrală a orașului și de apropierea față de infrastructura educațională, administrativă și comercială.

Zona Cuza Vodă – Grădiniță Slatina este o **zonă matură, complet urbanizată**, cu potențial ridicat pentru investiții imobiliare rezidențiale. Raritatea terenurilor libere și reglementările favorabile din punct de vedere urbanistic contribuie la menținerea unui **nivel susținut al valorilor de piață**, cu perspective de evoluție pozitivă pe termen mediu;

Terenul analizat aparține segmentului **terenurilor intravilane destinate construcțiilor rezidențiale colective** sau funcțiunilor complementare acestora (spații publice, echipamente urbane, parcaje, etc.), amplasat într-o **zonă urbană consolidată**, cu infrastructură completă și accesibilitate ridicată. Zona este caracterizată de proximitatea față de instituții publice (școli, grădinițe, unități sanitare, autorități locale), ceea ce crește atractivitatea generală pentru dezvoltări cu caracter comunitar sau complementar funcțiunii rezidențiale.

Tendințe

- **Stabilizare a prețurilor** în zonele urbane consolidate, pe fondul restricțiilor urbanistice;
- **Creștere ușoară a interesului** pentru terenuri cu destinație comunitară, în contextul presiunii pentru dezvoltare urbană sustenabilă (ESG);
- **Limitarea potențialului de dezvoltare** în lipsa unei documentații urbanistice (PUZ) care să permită utilizări suplimentare față de cele stipulate în PUG.

Riscuri

- **Restricții urbanistice permanente** – imposibilitatea edificării de construcții noi;
- **Accesul public permanent necesar** – utilizări limitate exclusiv la funcțiuni deschise comunității;
- **Potențial de utilizare limitat** la amenajări simple fără valoare de investiție ridicată;

4.2.1 Analiza cererii:

Cererea pentru terenuri de dimensiuni mici și medii, amplasate în zone centrale sau semicentrale ale orașului Slatina, este susținută în principal de:

- **dezvoltatori mici sau mijlocii** interesați de conversia unor funcțiuni existente în apartamente, clinici, birouri mici;
- **investitori instituționali** (inclusiv autorități locale) pentru obiective de interes public;
- **persoane fizice** interesate de utilizări punctuale (parcare, anexe, extindere proprietăți);
- **unități economice și ONG-uri** interesate de sedii, centre comunitare sau grădinițe private.

Totuși, cererea este **limitată de restricțiile urbanistice** semnificative pentru astfel de terenuri, mai ales în zone unde PUG-ul interzice parcelări și construcții noi în curțile interioare ale blocurilor.

4.2.2 Analiza ofertei competitive:

Oferta este **extrem de limitată** în zonele urbanizate complet (cum este cazul zonei Cuza Vodă), unde terenurile libere sunt rare, iar cele existente sunt fie foarte fragmentate, fie afectate de reglementări urbanistice restrictive (de tip POT max., CUT max., interdicții de construire între imobile existente, obligații de menținere spații verzi sau circulații pietonale).
Majoritatea ofertelor de terenuri libere se regăsesc în **zonele semicentrale**, cu potențial de dezvoltare, care beneficiază de infrastructură completă.

- Ofertele din piață indică o variație mare de prețuri între terenuri in functie de amplasarea in zona, gradul de dezvoltare al zonei, acces, facilitati. Ofertele de terenuri rezidentiale de la nivelul orasului se situeaza in intervalul 70 eur/mp – 290 eur /mp, aplicand o marja de negociere de 10% .

Nr. Crt.	Localitate	Strada/zona	Suprafata (mp)	Energie electrica	Gaze naturale	Retea de apa	Canalizare	Oferta vanzare (EUR/mp)	Oferta ajustata (-10%) (EUR/mp)	Mediana (EUR/mp)	Minim (EUR/mp)	Maxim (EUR/mp)
1	Slatina	Str. Manastirii	1838.00	da	da	da	da	**320.00**	**288.00**	155	67.5	288.0
2	Slatina	Str. Basarabilor	2531.00	da	da	da	da	**158.00**	**142.20**	155	67.5	288.0
3	Slatina	Str. Prelungirea Tunari	1000.00	da	da	da	da	**170.00**	**153.00**	155	67.5	288.0
4	Slatina	Str. Crisan	5000.00	da	da	da	da	**190.00**	**171.00**	155	67.5	288.0
5	Slatina	Str. Popa Sapca	1325.00	da	da	da	da	**200.00**	**180.00**	155	67.5	288.0
6	Slatina	Str. Regele Ferdinand	3297.00	da	la distanta	da	da	**75.00**	**67.50**	155	67.5	288.0
7	Slatina	Str. Ctin Brancoveanu	506.00	da	da	da	da	**175.00**	**157.50**	155	67.5	288.0
8	Slatina	Str. Ctin Brancoveanu	506.00	da	da	da	da	**175.00**	**157.50**	155	67.5	288.0
9	Slatina	Str. Manastirii	640.00	da	da	da	da	**143.75**	**129.38**	155	67.5	288.0
10	Slatina	Str. Oituz	650.00	da	da	da	da	**124.00**	**111.60**	155	67.5	288.0

4.2.3 Echilibrul pieței:

Piața este ușor dezechilibrată în favoarea cumpărătorilor, cu o ofertă relativ mare și cerere selectivă.

In Anexe sunt prezentate tranzacțiile cunoscute și ofertele actuale pentru terenuri cu destinatie mixta de la nivelul localitatii.

4.2.4 Factorii ESG și tendințe recente

Mediul (Environment)
Terenurile evaluate, cu o suprafață totală de 2.653,34 mp, sunt utilizate în prezent pentru circulații auto și pietonale, parcări și spații verzi aferente ansamblului rezidențial P+4. Această utilizare contribuie la respectarea cerințelor legale privind procentul minim de spații verzi (Legea 24/2007) și la menținerea unui echilibru între suprafața construită și cea permeabilă, reducând riscurile asociate gestionării apelor pluviale. De asemenea, prin integrarea rețelelor edilitare în incintă, se limitează impactul asupra mediului înconjurător prin evitarea extinderilor necontrolate.

Social (Social)
Imobilele analizate au un rol esențial în buna funcționare a ansamblului rezidențial. Ele asigură accesibilitatea

pentru locatari și vizitatori, precum și pentru serviciile de utilitate publică (pompieri, salubritate, mentenanță). Prezența spațiilor verzi și a locurilor de parcare contribuie la creșterea calității vieții locatarilor și la menținerea unui cadru urbanistic funcțional și sigur. Din această perspectivă, terenurile analizate generează un beneficiu direct pentru comunitatea locală.

Guvernanță (Governance)
Evaluarea a fost realizată în contextul schimbului de terenuri între Municipiul Slatina și SC ALRO SA, în baza unui contract de prestări servicii, ceea ce asigură transparența procesului și respectarea cadrului legal. Procedura de evaluare a fost întocmită în conformitate cu Standardele de evaluare ANEVAR (SEV 2025) și IVS 104, garantând corectitudinea și obiectivitatea analizei. Tratarea terenurilor ca terenuri auxiliare ansamblului rezidențial respectă principiul prudenței și asigură o guvernanță responsabilă a patrimoniului public și privat.

Concluzie ESG
Din perspectiva criteriilor ESG, terenurile evaluate se încadrează într-o utilizare sustenabilă din punct de vedere al mediului (E), cu un impact social pozitiv (S) asupra locatarilor și comunității, iar procesul de evaluare și tranzacția aferentă se desfășoară în condiții de transparență și guvernanță responsabilă (G). Aceste elemente confirmă că evaluarea și schimbul propus sunt aliniate la bunele practici internaționale și la principiile de dezvoltare urbană sustenabilă.

4.3 Cea mai buna utilizare

Conceptul de ***cea mai buna utilizare*** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare *- este definita ca 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.*
Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din următoarele situații:

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

CMBU (cea mai bună utilizare) se stabilește pe baza a 4 criterii ANEVAR/IVS:

- Legal permisă – Cc conform PUG/PUZ, certificat urbanism, reglementări urbanistice.
- Posibilă fizic – dimensiuni, acces, formă.
- Financiar fezabilă – costuri vs. valoare obținută.
- Maxim productivă – cea mai rentabilă utilizare..

În cazul terenului evaluat:
Legal permisă:
Conform **certificatului de urbanism eliberat de Primăria Municipiului Slatina** și reglementărilor urbanistice în vigoare, pentru terenul cu **CF NR. 53452** :
Utilizare ca: spațiu verde amenajat, spațiu de acces, parcare, sau echipamente edilitare aferente ansamblului de locuințe existente, cu posibilitatea includerii într-un proiect unitar (în cazul elaborării unui PUZ), doar dacă autoritățile locale acceptă derogare de la interdicția actuală.

4.4 Abordarea prin piata

4.4.1 Evaluarea terenului

Evaluarea terenului a fost efectuată prin metoda comparațiilor relative, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile.

Metoda analizează, compară şi ajustează tranzacţiile şi alte date cu importanţă valorică pentru loturi similare. Ea este o metoda globală care aplică informaţiile culese urmărind raportul cerere – ofertă pe piaţa imobiliară, reflectate in mass-media sau alte surse de informare şi se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacţiilor cu terenuri efectuate în zona.

Metoda comparaţiilor de piaţă îşi are baza în analiza pieţei şi utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare, comparând apoi aceste proprietăţi cu cea „de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi, între elementele care influenţează preţurile de tranzacţie.

Metoda comparaţiilor de piaţă îşi are baza în analiza pieţei şi utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare, comparând apoi aceste proprietăţi cu cea "de evaluat".
Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi şi tranzacţiile care influenţează valoarea.
Metoda este o abordare globală, care aplică informaţiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piaţă, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacţiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcător.
S-a aplicat ca metodă un mixt de analize cantitative si calitative.
Evaluatorul a analizat astfel vânzările şi ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietăţii de analizat. Ajustarile cantitative au fost exprimate procentual sau în valoare absolută.
Criteriul de selecţie a valorii a fost numarul de ajustari aferente analizei calitative, care au situat comparabile similar, inferior sau superior subiectului
Sursele de informaţii pentru imobilele de comparaţie au fost din baza proprie de date si site-urile de specialitate.

Comparabilele considerate sunt prezentate mai jos:

Nr.crt.	Criterii şi elemente de comparaţie	Teren de evaluat	Terenuri de comparaţie			
			Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	integral	integral	integral	integral	integral
2	Restrictii legale	teren auxiliar ansamblu rezidential existent, reglementat urbanistic	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare	similare
4	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale	normale
5	Condiţiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Slatina, str. Cuza Voda	Str. Manastirii	Str. Basarabilor	Str. Crisan	Str. Popa Sapca
7	Caracteristici fizice					
	Suprafaţa (mp):	2,653	1,838	2,531	5,000	1325.00
	Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan
	Acces	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
8	Utilitatile zonei: en. El, apa, canalizare, gaz	en. El, apa, canal, gaze	en. El, apa, canal, gaze	en. El, apa, canal, gaze	en. El, apa, canal, gaze	en. El, apa, canal, gaze
9	Zonare:	Rezidentiala/comerciala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
	Pret total (EURO)		588,160	399,898	950,000	265,000
	Pret / mp (EURO)		320.00	158.00	190.00	200.00

Elementul de COMPARAŢIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Identificare	Slatina, str. Cuza Voda	Str. Manastirii	Str. Basarabilor	Str. Crisan	Str. Popa Sapca
data	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafaţa [mp]	2,653	1,838	2,531	5,000	1,325
PREŢ VÂNZARE EUR					
Preţul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie		**320.00**	**158.00**	**190.00**	**200.00**
TIP COMPARABILA (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Cuantum ajustare (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Cuantum ajustare (eur/mp)		-32.00	-15.80	-19.00	-20.00
Pret de vanzare ajustat		**288.00**	**142.20**	**171.00**	**180.00**
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	integral	integral	integral	integral	integral
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preţ ajustat (EUR/mp)		€ 288.00	€ 142.20	€ 171.00	€ 180.00
RESTRICTII LEGALE (Reglementare urbanistica)	teren auxiliar ansamblu rezidential existent, reglementat urbanistic	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Cuantum ajustare (%)		-50%	-50%	-50%	-50%
Cuantum ajustare (eur/mp)		-€ 144.00	-€ 71.10	-€ 85.50	-€ 90.00
Preţ ajustat (EUR/mp)		€ 144.00	€ 71.10	€ 85.50	€ 90.00
CONDIŢII DE FINANŢARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preţ ajustat (EUR/mp)		€ 144.00	€ 71.10	€ 85.50	€ 90.00
CONDIŢII DE VÂNZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preţ ajustat (EUR/mp)		**€ 144.00**	**€ 71.10**	**€ 85.50**	**€ 90.00**
CONDIŢII DE PIAŢĂ	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preţ ajustat (EUR/mp)		**€ 144.00**	**€ 71.10**	**€ 85.50**	**€ 90.00**
LOCALIZARE	Slatina, str. Cuza Voda	Str. Manastirii	Str. Basarabilor	Str. Crisan	Str. Popa Sapca
Cuantum ajustare (%)		-15%	30%	0%	20%
Cuantum ajustare (eur/mp)		-€ 22.00	€ 21.00	€ 0.00	€ 18.00
Preţ ajustat (EUR/mp)		**€ 122.00**	**€ 92.10**	**€ 85.50**	**€ 108.00**
Ajustare totală netă	(absolut)	-€ 166.00	-€ 50.10	-€ 85.50	-€ 72.00
	(procentual)	-58%	-35%	-50%	-40%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 166.00	€ 92.10	€ 85.50	€ 108.00
	(procentual)	57.64%	64.77%	50.00%	60.00%
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII - ajustari calitative					
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (dimensiune) si forma	2,653	1,838	2,531	5,000	1,325
Ajustare pentru dimensiune		**negativa**	**0**	**pozitiva**	**negativa**
TOPOGRAFIE	plan	plan	plan	plan	plan
Ajustare pentru topografie		**0**	**0**	**0**	**similar**
AMENAJARI EXTERIOARE (Strazi, trotuare))	superior sistematizat	superior sistematizat	mai slab sistematizat	superior sistematizat	mai slab sistematizat
Ajustare pentru amenajari exterioare		**0**	**pozitiva**	**0**	**pozitiva**
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan /alte)	en. El, apa, canal, gaze	en. El, apa, canal, gaze	en. El, apa, canal, gaze	en. El, apa, canal, gaze	en. El, apa, canal, gaze
Ajustare pentru utilitati		**0**	**0**	**0**	**0**
Numar ajustari pozitive		**0**	**1**	**1**	**1**
Numar ajustari negative		**1**	**0**	**0**	**1**
Ajustare totala		**negativa**	**pozitiva**	**pozitiva**	**0**

Ajustarile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Tipul comparabilei: S-au aplicat marje de negociere pentru oferta cu cate -10%, procent mediu de negociere reiesite din discutiile cu ofertantii si care se regasesc in intervalul mediu de negociere existent pe piata;
- Drept de proprietate :
  - nu au fost necesare Ajustari;
- Restricţii legale:
  - În evaluarea terenului auxiliar, s-a aplicat o ajustare procentuală (discount) faţă de valoarea terenului construibil, pe baza diferenţelor identificate între comparabile (terenuri liber

construibile) și terenul subiect, care este utilizabil doar ca teren auxiliar. Standardele IVS permit ajustări între comparabile și subiect pentru diferențe semnificative (ex: restricții, utilizare restrânsă). Astfel, am aplicat un coeficient de utilizare auxiliară de 50 % din valoarea terenului construibil, reflectând limitarea de utilizare și lipsa autonomiei de dezvoltare; Comparabilele fără restricții au fost ajustate pentru a reflecta imposibilitatea utilizării autonome a subiectului (utilizare auxiliară), rezultând un coeficient de 50% din valoarea terenului construibil, în intervalul justificat 40–60%; Triangularea prin valoare contributivă (costuri evitate pentru parcări, căi de acces, spații verzi, trasee utilități) confirmă un raport de ≈ 0,5 față de terenul construibil integral

- Condiţii de finantare:
  - nu au fost necesare Ajustari;
- Condiţii de vanzare:
  - nu au fost necesare Ajustari;
- Condiţii de piaţă:
  - nu au fost necesare Ajustari;
- Localizare:
  - S-au aplicat Ajustari pentru diferenţa de atractivitate, ale zonelor de amplasare. Ajustarile aplicate se bazează pe diferenţa procentuală de valoare percepută pe piaţă de la o zonă la alta;

Ajustari calitative:

- Caracteristici fizice – forma / dimensiune : Din analiza datelor secundare pentru acest aspect:
  - S-a aplicat ajustare negativă pentru dimensiune, întrucât terenurile cu suprafaţă mai mare se tranzacţionează, de regulă, la preţuri unitare mai mici decât loturile mici, pe fondul unui bazin de cumpărători mai restrâns, al absorbţiei mai lente şi al capitalului necesar mai ridicat,
- Ajustari pentru amenajari exterioare (strazi, trotuare, etc)
  - Calitatea infrastructurii rutiere şi gradul de sistematizare urbanistică influenţează direct valoarea terenurilor. Terenurile situate la drumuri asfaltate, încadrate într-o reţea stradală completă, cu acces facil pentru autovehicule şi pietoni, au o valoare mai mare comparativ cu terenurile care beneficiază de acces deficitar. Diferenţele se reflectă în ajustări calitative: pozitiva pentru cèle inferioare, negativa pentru cele superioare subiectului;
- Utilităţi disponibile :
  Nu au fost necesare ajustari.
- Zonarea
  - nu au fost necesare Ajustari;

Analiza clasament a proprietatilor comparabile este :

Clasament

Comparabila	Pret	Ajustare
Comparabila A	€ 122.0	negativa
Proprietatea subiect		
Comparabila D	€ 108.0	0
Comparabila B	€ 92.1	pozitiva
Comparabila C	€ 85.5	pozitiva

In acest context valoarea rezultată este cuprinsa in intervalul valorilor ajustate ale comparabilelor A si D, fiind similara comparabilei D, astfel ca:

Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluarii a fost estimată ca fiind de **108 Euro/mp**, respectiv:

4.5 Rezultatele evaluării

In urma aplicării metodelor de evaluare prezentate in raport au fost obţinute următoarele valori :

6.480 Eur, echivalent 32.860 lei

4.5.1 Analiza rezultatelor. Opinia evaluatorului

Având in vedere pe de o parte rezultatele obţinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informaţiile de piaţa care au stat la baza aplicării lor, si pe de alta parte scopul evaluării si caracteristicile proprietăţii imobiliare supuse evaluării, in opinia evaluatorului valoarea estimata pentru proprietatea in discuţie va trebui sa tina seama de valoarea obţinuta la abordarea prin piata/metoda comparatiei directe.

Astfel, in opinia evaluatorului, **valoarea de piata** a proprietăţii imobiliare analizate este de:

32.860 lei
(echivalent 6.480 Eur)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

⇒ valoarea a fost exprimata ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in condiţiile generale si specifice aferente perioadei SEPTEMBRIE 2025;
⇒ valoarea nu tine seama de responsabilităţile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerinţele legale;
⇒ evaluarea este o opinie asupra unei valori;
⇒ cursul valutar luat in considerare pentru calcule a fost de 5.0716 LEI / EUR.

Raportul a fost pregătit in conformitate cu standardele, recomandările si metodologie de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţionala a Evaluatorilor din România).

4.6 Ipoteze si conditii limitative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze şi condiţii limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanţă cu aceste ipoteze şi concluzii, precum şi cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze şi limite de care s-a ţinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

⇒ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile si documentele furnizate de către proprietar si au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil;

⇒ Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisă şi luata in considerare in prezentul raport;

⇒ Presupune că nu există niciun fel de contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informata de nici o inspecţie sau raport care sa indice prezenta contaminanţilor sau a materialelor periculoase;

⇒ Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare si scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate si a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conducă la estimarea cea mai probabila a valorii proprietăţii în condiţiile tipului valorii selectate;

⇒ Evaluarea a fost intocmita in ipoteza ca proprietatea poate detine toate avizele si autorizatiile necesare utilizarii propuse conform documentatii / memorii tehnice.

⇒ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;

⇒ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

Condiţii limitative:

⇒ Suprafeţele considerate se bazează pe valorile înscrise în extrasul CF si din informatiile care au fost puse la dispoziţia evaluatorului de catre client;

⇒ Evaluarea s-a realizat cu presupunerea că accesul la teren este funcţional şi suficient pentru utilizarea urbanistică permisă conform certificatului de urbanism, deşi nu există un drept de servitute înscris în cartea funciară. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea pentru eventuale impedimente juridice care ar putea afecta accesul la teren şi recomandă beneficiarului o analiză juridică detaliată a situaţiei accesului rutier.

⇒ valorile estimate in EUR sunt valabile atât timp cât condiţiile in care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii si ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pieţele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variaţia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara);

⇒ orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizării prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legătură cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;

⇒ intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;

⇒ evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depună mărturie in instanţă relativ la proprietatea in chestiune;

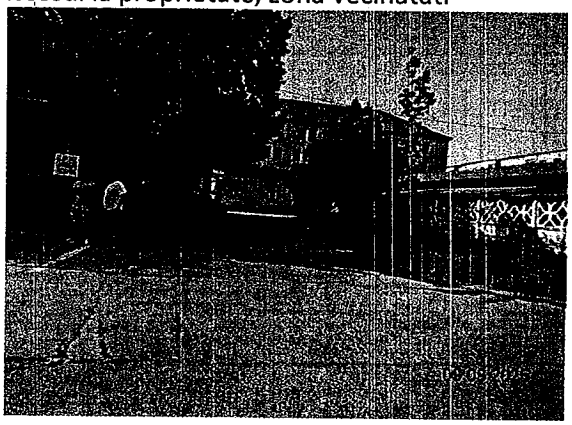
⇒ nici prezentul raport, nici părţi ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

orice valori estimate in raport se aplica întregii proprietăţi si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevăzută in raport

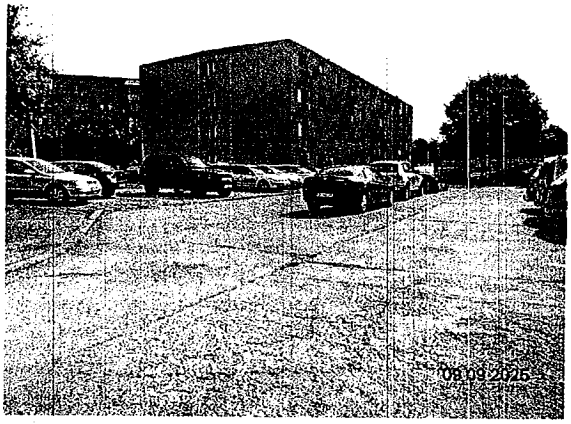
5 ANEXE

5.1 Fotografii

Accesul la proprietate, zona vecinatati







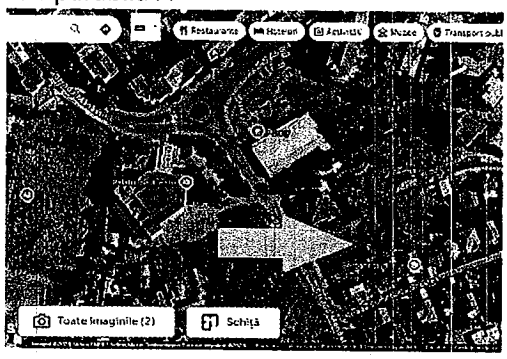


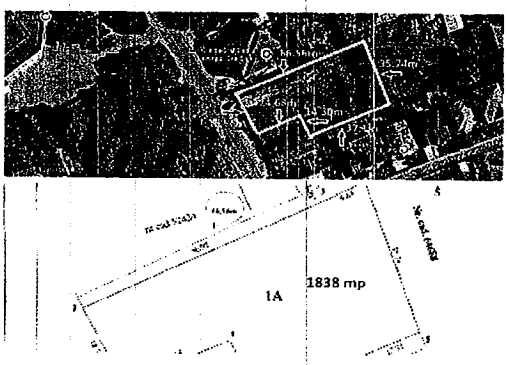




5.2 Date de piata- Oferte / vanzari

Comparabila A





Teren intravilan 1838 mp, D-18,54m, str.Manastirii nr.7D, ultracentral

588 160 € 320 €/m²

Slatina, Olt

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1838 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	electricitate apă curentă gaz canalizare
Tip vânzător:	privat

Constantinescu Alexandru

Agent proprietar

Afișează numărul

Nume*

Email*

+40 | Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

mai mult

Trimite mesajul

Publicitate
ROVERE
Noul tău dressing

Descriere

Terenul propus spre vanzare este situat in Slatina, str. Manastirii, nr. 7D, jud. Olt, in imediata vecinatate a Palatului de Justitie, strada care face parte din frontul ultracentral de terenuri cu destinatie de constructii de locuinte tip vila, din municipiului Slatina si are o suprafata de 1838 mp, cu deschidere de 18,54 mp direct la str. Manastirii.

Pozitia este una privilegiata, in zona nemaiextstand terenuri din aceasta categorie si poate avea destinatii diverse, atat de rezidential, cat si de comercial, avand toate utilitatile: gaze, energie electrica, apa si canalizare.

Pretul este de 320 EURO/mp.

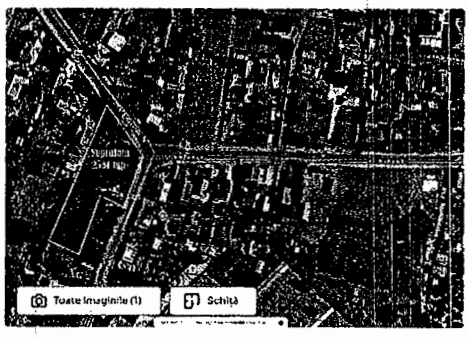
Mai puțin

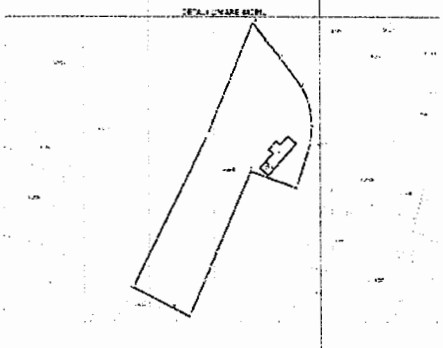
ID: 9736243

Raportează

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1838-mp-d18-54m-str-manastirii-nr-7d-ultracentral-IDEQA3?_gl=1*spn471*_gcl_aw*R0NMLjE3NTg2ODg4NzMuQ2p3S0NBandpc25HQmhBWEVpd0EwekVPUjRlbFdsV3I5OE5FWHp6ZVBHWC1VMnUyTklIUGN1S2pQU3JreUFEZjBoZlhqVHhtRy1XTGN4b0NmYTRRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MTA1OTIwMjY2NC4xNzU2MTk5MDQx*_ga*MTY0NDQ0MzE1MC4xNjQ1NzAzMTg1*_ga_1XTP46N9VR*czE3NTg2ODg4NjIkbzk2NyRnMSR0MTc1ODY4ODg2OCRqNTQkbDAkaDA

Comparabila B





Teren intravilan 2531 mp Str. Basarabilor pretabil cartier rezidential

400 000 € 158 €/m²

Slatina, Olt

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	2531 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejmuiri:	fără informații
Media:	electricitate apă curentă gaz canalizare
Tip vânzător:	agenție

Mirela (RTX Imobiliare)

RTX Imobiliare

Afișează numărul

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Trimite mesajul

Publicitate



Descriere

Vă oferim spre vanzare, cu comision 0 pentru cumparator, un teren intravilan cu suprafata de 2531 mp situat in Slatina , Strada Basarabilor. Terenul are deschidere la doua strazi. Deschiderile sunt generoase 23,29 ml respectiv 44 . Este pozitionat in zona rezidentiala de case.

Utilitati: toate utilitatile la limita de proprietate

Pretul propus pentru vanzare : 158 euro/mp (usor negociabil)

Este ideal pentru constructii de tip rezidential.

COMISION 0 % PENTRU CUMPARATOR !

Pentru detalii în legătură cu proprietatea, contactați-ne la tel:Contactează

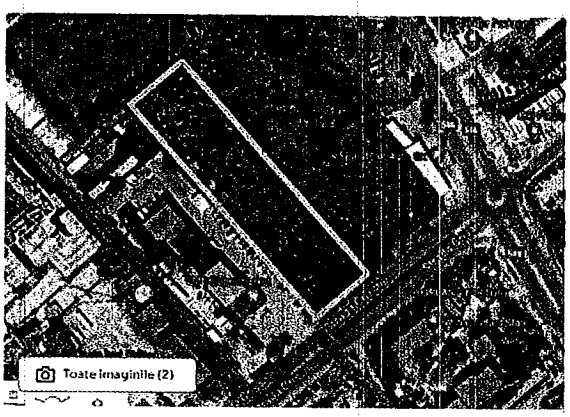
Mai puțin

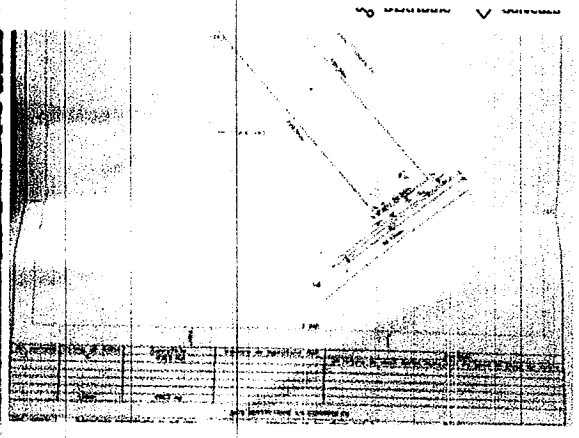
ID: 9383132

Raportează

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-2531-mp-str-basarabilor-pretabil-cartier-rezidential-IDDmYQ?_gl=1*h54cuw*_gcl_aw*R0NMLjE3NTg2ODg4NzMuQ2p3S0NBandpc25HQmhBWEVpd0EwekVPUjRlbFdsV3I5OE5FWHp6ZVBHWC1VMnUyTklIUGN1S2pQU3JreUFEZjBoZlhqVHhtRy1XTGN4b0NmYTRRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MTA1OTIwMjY2NC4xNzU2MTk5MDQx*_ga*MTY0NDQ0MzE1MC4xNjQ1NzAzMTg1*_ga_1XTP46N9VR*czE3NTg2OTg3MjQkbzk2OCRnMSR0MTc1ODY5ODc2OCRqMTYkbDAkaDA

Comparabila C





Teren intravilan 5000mp str.Crisan Slatina

190 € 0 €/m²

Slatina, Olt

Marian Vilcea

0726 560 631

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Trimite mesajul

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	5000 m²
Tip teren:	fără informații
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejmuiri:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Terenul este situat pe str. Crisan, o zona dezvoltata atat din punct de vedere comercial si al prestarilor de servicii, cat si din punct de vedere rezidential.Strada Crisan este strada principala, a doua artera de circulatie ca importanta din Slatina, cu patru benzi, asfaltata si cu toate utilitatile, terenul propus spre vanzare beneficiind de: apa, canal, gaze si curent electric, atat de medie tensiune, cat si de joasa tensiune. Dimensiunile terenului, de cca 33/150 m, permit utilizarea acestuia pentru o gama larga de constructii, cu functiuni diverse, fara restrictii: spatii comerciale, spatii de prestari servicii, spatii acoperite pentru activitati sportive si recreere, depozite, showroomuri, sedii de firme, hoteluri, restaurante, locuinte individuale si colective, etc. Pentru teren vecin s-a obtinut PUZ de P+6, vis-a-vis de teren existand deja un cartier de locuinte cu regim de P+5. In dreptul terenului exista o trecere de pietoni, care ajuta la fluidizarea circulatiei, tinand cont ca terenul se afla la intersectia dintre zone de rezidential, comercial si industrial.De mentionat este si faptul ca proprietarul terenului este o societate comerciala care nu desfasoara nicio activitate si care poate fi preluata prin cesiune impreuna cu terenul aflat in proprietate, acest lucru reprezentand un avantaj mare la finalizarea tranzactiei.

Mai puțin

ID: 8799157

Raportează

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-5000mp-str-crisan-slatina-IDAW3T

Comparabila D

Postat 27 august 2025

Teren intravilan 1325mp str. Popa Sapca

200 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 1 325 m² | Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

De vanzare teren in Slatina, pe strada Popa Sapca, suprafata de 1325mp, cu deschidere de 26m. Pretul este de 200 euro/mp negociabil. Doresc sa fiu contactat telefonic de catre persoane cu adevarat interesate! Nu raspund la mesaje pe OLX.

ID: 290027346 Vizualizări: 299 Raportează

PRIVAT

Bogdan
Pe OLX din iulie 2025
Activ pe 27 august 2025

Trimite mesaj

075 041 7949

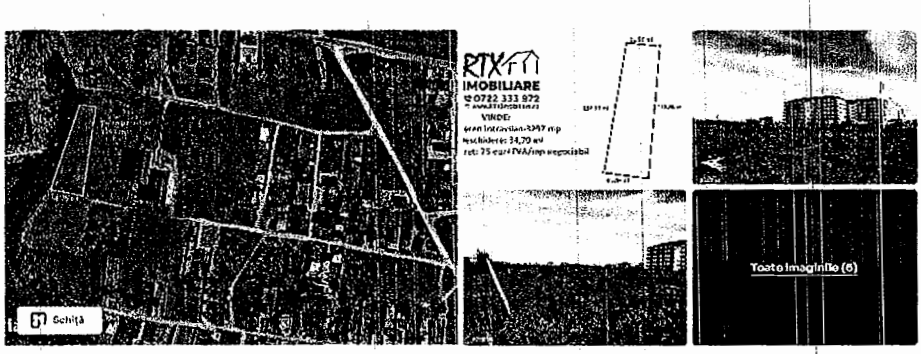
Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Slatina
Olt

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-1325mp-str-popa-sapca-IDjCWmq.html

Alte oferte



Teren intra 3297 mp Str. Regale Ferdinand pretabil cartier rezidential

247 275 € 75 €/m²

Slatina, Olt

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	3297 m²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	nu
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	padure
Media:	electricitate, gaz, canalizare, apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Mirela (RTX Imobiliare)
RTX Imobiliare
Afișează numărul

Nume*
Email*
+40 Număr de telefon*
Sunt interesat(a) de acest teren de vânzare si as vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!
mai mult
Trimite mesajul

Publicitate

Descriere

Va oferim spre vanzare, cu comision 0 pentru cumparator, un teren intravilan cu suprafata de 3297 mp situat in Slatina , Regele Ferdinand. Terenul are o deschidere de 34,75 ml . Este pozitionat in zona rezidentiala de case.

Utilitati: apa, canalizare, curent la limita de proprietate; gazele la aproximativ 200 mp

Pretul propus pentru vanzare : 75 euro/mp+TVA (usor negociabil)

Este ideal pentru constructii de tip rezidential.

COMISION 0 % PENTRU CUMPARATOR !

Pentru detalii în legătură cu proprietatea, contactați-ne la tel: Contactează

Mai puțin

ID: 9307510

Raportează

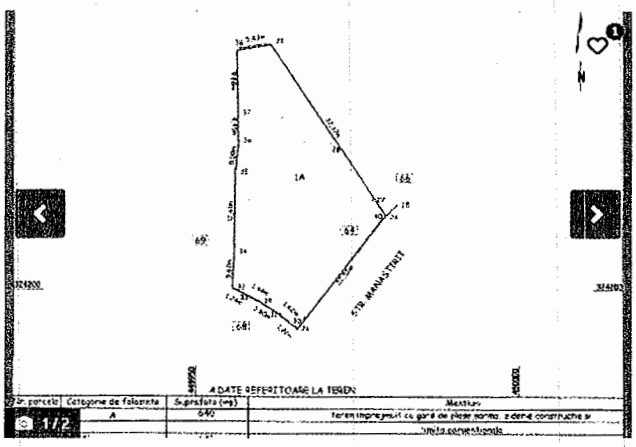
https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intra-3297-mp-str-regele-ferdinand-pretabil-cartier-rezidential-IDD3j8?_gl=1*7pzia5*_gcl_aw*R0NMLjE3NTg2ODg4NzMuQ2p3S0NBandpc25HQmhBWEVpd0EwekVPUjRIbFdsV3I5OE5FWHp6ZVBHWC1VMnUyTklIUGN1S2pQU3JreUFEZjBoZlhqVHhtRy1XTGN4b0NmYTRRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MTA1OTIwMjY2NC4xNzU2MTk5MDQx*_ga*MTY0NDQ0MzE1MC4xNjQ1NzAzMTg1*_ga_1XTP46N9VR*czE3NTg2OTg3MjQkbzk2OCRnMSR0MTc1ODY5ODc3NiRqOCRsMCRoMA..

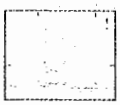
Teren intravilan 640 mp, D = 22,5 m, zona centrala - str. Manastirii

92 000 EUR
negociabil

Olt, Slatina · Vezi pe hartă

Valabil din 9/9/2025 3:57:49 PM







Telefon validat

MARIA BARBU IMOBILIARE

Vezi toate anunțurile

0744396060

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

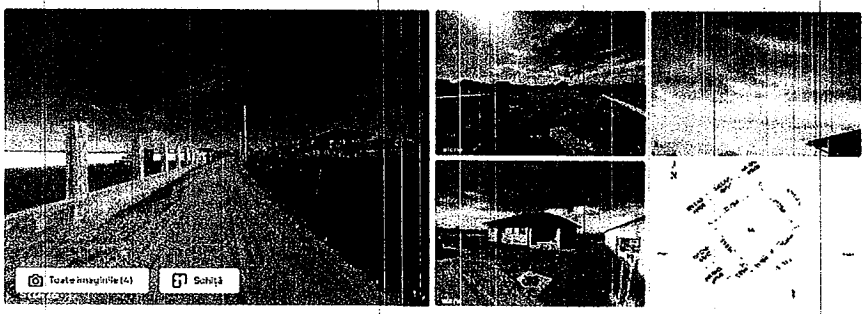
Adaugă fișier

Mesaj

Distribuie anunțul pe

Specificații

Suprafata terenului	640 m²
Front stradal	23
Numar fronturi	1
Destinatie	Rezidential
Amenajare strazi	Asfaltate, Iluminat stradal, Mijloace de transport in comun
Utilitati generale	Apa, Canalizare, Curent, Gaz
Alte caracteristici	Acces auto, La sosea, Oportunitati de investitie, Teren imprejmuit



Teren str. Oituz

124 € 0 €/m²

Slatina, Olt

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	650 m²
Tip teren:	
Localizare:	
Dimensiuni:	
Gard:	
Tip acces:	
Împrejurimi:	
Media:	
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Vand teren str. Oituz in suprafata de 650 mp, cu o panorama superba asupra orasului, zona linistita, intr-un cartier nou de case. Terenul respecta toate normele conform PUG Slatina, pentru construire. Dispune de toate utilitatile: apa-canal, electricitate, gaze. POT-ul este de 30%, oferind posibilitatea de a construi o casa cu o suprafata la sol de 195 mp pe parcele + 2 etaje. Accept si credit bancar. Rog seriozitate!

Mai puțin

mihaLmihai2101

0747835068

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Mai mult

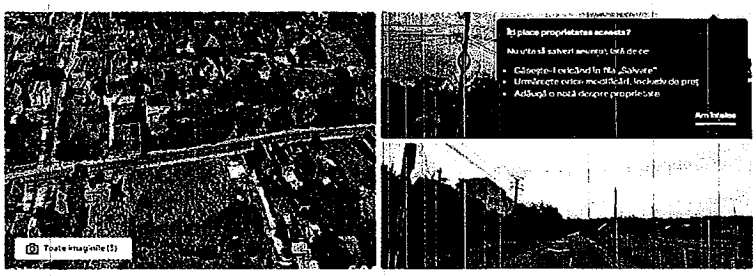
Trimite mesajul

Publicitate



Publicitate

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-str-oituz-IDEF3g



Teren intravilan Str. Banului

42 700 € 140 €/m²

Strada Banului, Slatina, Olt

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	305 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	15x19 m
Gard:	
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	
Media:	electricitate apă curentă gaz canalizare
Tip vânzător:	agenție

Nicola (RTK Imobiliare)

0722333972

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Trimite mesajul

Publicitate



5.3 Documente

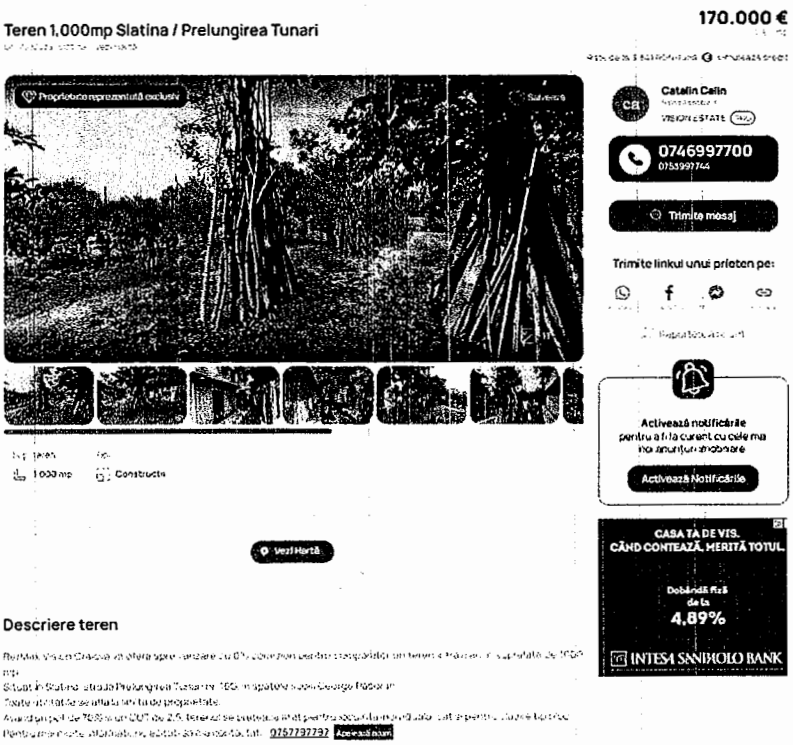
Descriere

Terenul intravilan in suprafata de 640 mp. este situat pe str. Manastirii, strada care face parte din frontul central de terenuri cu destinatie de constructii de locuinte tip vila, in municipiului Slatina si are o deschidere foarte generoasa la strada principala, de 22,50 m.

Strada are toate utilitatile (gaz, apa, canal, energie electrica) si este mobilata din punct de vedere constructiv aproape in intregime, suprafetele de teren libere de constructii fiind extrem de rar intalnitein aceasta zona.

ID anunț: 1743063603

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-640-mp-d-22-5-m-zona-centrala-str-manastirii/28hd962i0i747507d1if8ih4f2149d1e.html



https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-slatina-bd-a-i-cuza-1000mp-267251847

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară OLT
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Slatina

ANCPI
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

CARTE FUNCIARĂ NR. 53452
COPIE

Carte Funciară Nr. 53452 Slatina

Neautentificat. Conform cu originalul

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:9400

Adresa: Jud. Olt, UAT Slatina, Loc. Slatina, Str CUZA VODA, Nr. 10 BIS

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 3197/2	60	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 3197/2-C1	Jud. Olt, UAT Slatina, Loc. Slatina, Str. CUZA VODA, Nr. 10 BIS	S. construita la sol:37 mp; C- CABINA POARTA

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
5249 / 06/04/2005		
Act nr. 0 (de dezlipire aut.nr.638/2005 de BNP Veronica Constantinescu);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1, A1.1
	1) **SC ALRO SRL**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)	

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
CAD: 3197/2	60	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	60	-	-		LOT 4

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 3197/2-C1	constructii anexa	37	cu acte	S. construita la sol:37 mp; C- CABINA POARTA

Neutilizabil în circuitul civil

ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SLATINA
Primar
Nr. 49266 din 15.05.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 307 din 15.05.2025

În scopul:

INFORMARE

Ca urmare a Cererii adresate de SC ALRO SA prin dr. ing. Cilianu Marin, cu domiciliul/sediul în județul OLT, municipiul/orașul/comuna Slatina, satul _____, sectorul _____, cod poștal _____, strada Pitesti, nr. 116, bl. _____, sc. ___, et. _____, ap. _____, telefon/fax _____, e-mail _____, înregistrata la nr. 46602 din 08.05.2025, pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în **județul Olt, municipiul Slatina,** cod poștal _____, str. Cuza Voda, nr. 10bis, bl. ____, sc. ____, et. ____, ap. ____, sau identificat prin:

[x] **Extras de carte funciară nr. cadastral 3197/2 Nr. carte funciară : 53452**
[ ] **Extras de plan cadastral**
[x] **Încadrare în zonă cu viza O.C.P.I.**

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **2/2008,** faza **PUG,** aprobată prin **Hotărârea Consiliului Local Slatina nr. 140/2016,**

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

SE CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC

- dreptul de proprietate și situarea terenului în cadrul UAT:

Imobil situat in intravilanul municipiului Slatina proprietar SC ALRO SA, conform CF nr. 53452. Nu exista sarcini.

- servituțile de utilitate publică:

Nu este cazul.

- prevederi ale documentațiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului:

Nu este cazul.

- monumente istorice și/sau zone protejate:

Nu este cazul.

- interdicții definitive sau temporare de construire:

Nu este cazul.

- dacă acesta este înscris în Lista cuprinzând monumentele istorice din România și asupra căruia, în cazul vânzării, este necesară exercitarea dreptului de preempțiune a statului potrivit legii:

Nu este cazul.

Prin PUG si RLU al municipiului Slatina, imobilul se afla situat in zona rezidentiala "L", Subzona locuintelor colective L3, UTR-L3a- Locuinte colective cu inaltimi reduse (P+3-4 etaje) in ansambluri predominant rezidentiale. Se mentin indicatorii urbanistici existenti: POT max: 35%, CUT max: 1,7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: Suprafetele neconstruite dintre imobilele de locuinte colective se vor mentine conform proiectului initial, fiind interzise noi parcelari sau alocari de terenuri pentru alte constructii. Pentru ansamblurile noi de locuinte colective- conform PUZ; cladirile pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avans acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT: In zonele cu ansambluri de locuinte colective existente la data intrarii in vigoare a prezentului regulament, se mentine retragerea existenta de la aliniamentul parcelelor si caracterul initial al acestora. Pentru ansamblurile noi de locuinte colective- conform P.U.Z., cu urmatoarele recomandari:- cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe strazi de categoria III si 6.0 metri pe strazi de categoria II si I, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente; in cazul situarii la intersectia unor strazi avand situari diferite ale cladirilor fata de aliniament, noile cladiri vor asigura racordarea prin intoarcerea retragerii de la aliniament si pe strada avand cladirile dispuse pe aliniament, pe o distanta egala cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu conditia sa nu ramana calcane vizibile. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: In zonele cu ansambluri de locuinte colective existente la data intrarii in vigoare a prezentului regulament, se mentin retragerile existente fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei. (2) Pentru ansamblurile noi de locuinte colective- conform P.U.Z., cu urmatoarele recomandari: cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren; cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim 15m de la aliniament, fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren; cladirile care se inscriu in regim de construire continuu se alipesc pe o adancime de maxim 15m de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu exceptia parcelelor de colt unde se va intoarce fatada in conditiile de aliniere ale strazii laterale; retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu inaltimea cladirii;AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA: In zonele cu ansambluri de locuinte colective existente la data intrarii in vigoare a prezentului regulament, se mentin distantele existente intre cladiri si caracterul acestora.(2) Pentru ansamblurile noi de locuinte colective- conform P.U.Z., cu urmatoarele recomandari: intre fatadele insprе care sunt orientate camere de locuit, distanta dinre cladiri va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.CIRCULATII SI ACCESE: Cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct, fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei artere de servitute. Latimea carosabilului cailor de acces in ansamblurile noi de locuinte colective va fi de min.5m pentru strazile cu sens unic si min.7m pentru strazile cu dublu sens. Se respecta prevederile Anexei nr. 4 din RGU, aprobat prin H.G 525/1996, cu modificarile si completarile ulterioare.Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR: Stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara circulatiilor publice. Sunt interzise amenajari de spatii de parcare in perimetrul spatiilor plantate dintre imobilele de locuinte colective. Sunt permise amenajari de spatii de parcare in lungul circulatiilor, cu modelarea bordurilor si a traversarilor astfel incat sa nu fie blocate accesele carosabile, pietonale sau pistele de biciclete. Dimensionarea locurilor de parcare pentru imobilele de locuinte colective se va face conform RGU si a normativelor in vigoare, in functie de numarul de locatari / apartament, de tipul de activitati de la parterul imobilelor respective, de standardul zonei, de indicele de motorizare al orasului. Se recomanda realizarea de parcaje colective de cartier, in vederea ameliorarii capacitatii de stocare a autovehiculelor si eliberarii spatiilor libere pentru amenajarea de spatii verzi sau echipamente publice necesare, dupa caz. Reorganizarea si eficientizarea sistemului de circulatii auto si parcaje, pe baza unui proiect unitar la nivel de UTR sau de cartier. Introducerea pistelor de biciclete pe strazile principale. Este interzisa construirea de garaje individuale.ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR: In zonele cu ansambluri de locuinte colective existente la data intrarii in vigoare a prezentului regulament, se mentine caracterul general al ansamblului, cu urmatoarele recomandari: reabilitarea termica sa se faca pe baza unor proiecte unitare la nivel de UTR care sa includa studiul fatadelor sub aspect cromatic si compozitional. Nu se recomanda aprobarea lucrarilor de reabilitare termica individuala, care trateaza parti ale unei constructii de locuinte colective. Terasele imobilelor de locuinte colective existente si propuse sa poata fi transformate in terase plantate avand in vedere beneficiile economice (izolare termica cu pana la 60% mai buna a teraselor), ecologice (creseterea procentului de suprafete inverzite in cartiere) si de confort (izolare fonica a locuintelor de la ultimul etaj). SPATII LIBERE SI PLANTATE: Terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si trotuarelor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Prezentul certificat de urbanism **poate fi utilizat** în scopul declarat pentru /întrucât:
INFORMARE

d. 2) avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecţia civilă ☐ sănătatea populaţiei

d. 3) avize/acorduri specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d. 4) studii de specialitate (1 exemplar original)

e) punctul de vedere/ actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);
f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

15.05.2025

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

Primar,
Mario-Lucian DE MEZZO

L.S.

Secretar general al municipiului Slatina,
Mihai Ion IDITA

Arhitect şef,
Costin-Mircea BREZOI

Achitat taxa de: 9.00 lei, conform Chitanţei nr. 0805890040 din 08.05.2025.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de . . .

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

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA

CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data . . până la data de . .

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

Primar,

L.S.

Secretar,

Arhitect şef,

Data prelungirii valabilităţii: . .
Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanţei nr. _____ din . .
Transmis solicitantului la data de . . direct/prin poştă.

PRIMARIA MUNICIPIULUI SLATINA JUDETUL OLT
REGISTRATURA PETITII
NR. 102835
ZIUA 01 LUNA 10 AN 2025
ANEXE
6

Nr. 1060/ 25.09.2025

Raport de evaluare al proprietăţii imobiliare

Teren intravilan Cc - CF 53456
Adresa: Municipiul Slatina, strada Cuza Voda, nr. 10 bis, Jud. Olt



Client: *MUNICIPIUL SLATINA*

Proprietar: *SC ALRO SA*

Utilizatori desemnati: *MUNICIPIUL SLATINA si SC ALRO SA*

Evaluator:
Eleonora Popa
Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializarile EPI, EBM

Datele, informaţiile si conţinutul prezentului raport fiind confidenţiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terţi fără acordul scris si prealabil al evaluatorului, al ***clientului*** si al ***utilizatorului desemnat*** .

- SEPTEMBRIE 2025 -

1 SINTEZA EVALUARII

Evaluator	Popa Eleonora, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, Specializarile EPI, EBM; Legitimatia si parafa 15370 / valabile 2025 Tel: 0746955091, 0799985221 E_mail : norypopa@yahoo.com
Numele clientului	MUNICIPIUL SLATINA CUI : 4394811 Sediul : Strada Mihail Kogalniceanu, nr.1, Slatina, Jud. Olt
Utilizatori desemnati al evaluarii	MUNICIPIUL SLATINA si SC ALRO SA
Data inspectiei	09.09.2025
Data evaluarii	09.09.2025
Tipul proprietății	Teren intravilan, categoria de folosinta Cc;
Tipul valorii	Valoare de piata / echitabila
Proprietar	SC ALRO SA
Proprietatea evaluata	• Teren intravilan, categoria de folosinta Cc, cu o suprafață de 459.38 mp, situat în Municipiul Slatina, strada Cuza Voda, nr. 10 bis, județul Olt, , identificat prin nr. cadastral 3197/1/2, înscris în CF nr. 53456 Slatina
Utilizarea desemnata	Estimarea valorii de piata in vederea unui schimb de terenuri;
Lista documentelor puse la dispozita evaluatorului	• Extras de Carte Funciara, CF 53456, Slatina; • Cerificat de Urbanism nr. 303/15.05.2025, emis de Primaria Slatina;
Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/EUR – curs BNR)	5.0716 Lei/eur

MENTIUNI:

Terenul subiect face parte din amplasamentul inițial aflat in proprietatea societății ALRO SA, ulterior dezmembrat si inscris in Carti funciare distincte;

Terenurile pentru care se solicita schimbul, sunt utilizate în prezent ca terenuri auxiliare/conexe (circulații, parcări, spații verzi, accese și trasee utilități) și nu pot avea utilizare autonomă distinctă de ansamblu. Acestea se află în vecinătatea blocurilor de locuințe colective P+3 (Caminul nr.1 si Caminul nr.2) si Gradinita.

Deoarece terenul auxiliar nu poate fi tranzacționat singur, valoarea sa trebuie determinată în contextul utilității sale pentru ansamblul existent, nu ca lot izolat;

Tipul valorii: În prezentul raport, determinarea valorii s-a realizat prin **abordarea prin piață**, estimându-se valoarea de piață a imobilului subiect . Totuși, având în vedere că obiectul evaluării este utilizat în cadrul unui **schimb de terenuri între părți identificate (Municipiul Slatina și SC ALRO SA)**, tipul de valoare cel mai adecvat raportării este **valoarea echitabilă.**

Conform SEV 102 (ANEVAR), **valoarea echitabilă** reflectă prețul care ar fi primit pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție ordonată între participanți specifici, la data evaluării.

În acest caz, valoarea echitabilă derivă din valoarea de piață ajustată la **contextul real al tranzacției**, respectiv schimbul de terenuri între cele două entități.

Prin urmare, valoarea prezentată în raport poate fi utilizată atât ca **valoare de piață** (în comparație cu alte oferte/tranzacții similare), cât și ca **valoare echitabilă** (în scopul concret al perfectării schimbului).

In acest context:

- **Valoarea de piață** rămâne baza de calcul, pentru că se folosește metoda comparatiei și indicatorii de pe piață.
- **Valoarea echitabilă** este cea mai potrivită pentru **raportarea finală**, întrucât tranzacția este între părți identificate, într-un context precis, și rezultatul evaluării trebuie să reflecte **condițiile reale ale schimbului**, nu doar ipoteza abstractă a pieței.

OPINIA EVALUATORULUI

În urma analizării documentației tehnice și juridice, a pieței locale și a poziționării terenului în contextul urbanistic al orașului Slatina, se concluzionează că:
In baza rationamentului profesional prezentat in raportul de evaluare, cu luarea in considerare a criteriilor privind adecvarea si precizia tehnicilor/metodelor utilizate in corelatie cu tipul proprietatii si Utilizarea desemnata, cantitatea si calitatea informatiilor regasite in piata specifica si utilizate in procesul de evaluare, formulez urmatoarea opinie:

Valoarea proprietatii imobilare – este cea obtinuta la abordarea prin piata, metoda comparatiei directe, adica :

49.610 Eur, echivalent 251.600 lei

Suprafata teren CF 53456	**459.38**
Opinie / mp	**€ 108**
Valoare estimata _EURO	**49,610**
Valoare_RON	**251,600**
Curs valutar	5.0716
Data evaluarii	09.09.2025

Această valoare se va utiliza în cadrul procedurii de schimb de terenuri între Municipiul Slatina și SC ALRO SA

Cu stima,
Eleonora Popa
Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POPA ELEONORA
Legitimația Nr. 15370
Valabil 2025
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

1.1 Certificare

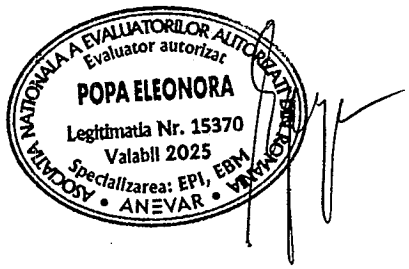
Prin prezenta, in limita cunoştintelor şi informatiilor detinute, certific urmatoarele:

- afirmatiile prezentate şi sustinute in acest raport sunt adevarate şi corecte;
- analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate şi conditiile limitative specifice şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- nu am niciun interes prezent sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi niciun interes sau influenta legata de partile implicate;
- suma ce imi revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul şi nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior;
- Analizele şi opiniile mele au fost bazate şi dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile şi metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania);
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR;
- proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator in prezenta reprezentantului proprietarului;
- in elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorului care semneaza mai jos.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care se semneaza mai jos este membru ANEVAR, au indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR şi au competenta necesara intocmirii acestui raport.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ – ŢIRIAC ASIGURĂRI S.A.

Evaluator:
Eleonora Popa
Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializarile EPI, EBM



CUPRINS

1 SINTEZA EVALUARII 2

1.1 CERTIFICARE 4

2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII 6

2.1 PREZENTARE EVALUATOR: 6
2.2 IDENTIFICARE CLIENT: 6
2.3 UTILIZATOR DESEMNAT: 6
2.4 UTILIZAREA DESEMNATA 6
2.5 IDENTIFICAREA IMOBILULUI DE EVALUAT; 6
2.6 DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE 6
2.7 BAZELE EVALUARII.TIPURI ALE VALORII. DEFINITII 6
2.8 DATA EVALUARII 7
2.9 DATA INSPECTIEI 7
2.10 MONEDA RAPORTULUI 7
2.11 DOCUMENTAREA EFECTUATA; AMPLOAREA INVETIGATIILOR; NATURA SI SURSA INFORMATIILOR. 7
2.12 IPOTEZE SPECIALE 7
2.13 UTILIZAREA UNUI SPECIALIST 7
2.14 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE 8
2.15 DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR 8
2.16 DESCRIEREA RAPORTULUI 8
2.17 CLAUZA DE NEPUBLICARE 8

3 PREZENTAREA DATELOR 9

3.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE 9
3.1.1 Situaţia juridica *9*
3.1.2 Descrierea amplasamentului. Acces , Zona, Vecinatati *9*
3.1.3 Descrierea terenului *10*

4 ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII 10

4.1 STUDIU PIATA (ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE) 10
4.2 DESCRIEREA PIEŢEI LOCALE: 11
Riscuri *11*
4.2.1 Analiza cererii: *11*
4.2.2 Analiza ofertei competitive: *11*
4.2.3 Echilibrul pieţei: *12*
4.2.4 Factorii ESG şi tendinţe recente *12*
4.3 CEA MAI BUNA UTILIZARE 13
4.4 ABORDAREA PRIN PIATA 13
4.4.1 Evaluarea terenului *13*
4.5 REZULTATELE EVALUĂRII 17
4.5.1 Analiza rezultatelor. Opinia evaluatorului *17*
4.6 IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE 18

5 ANEXE 19

5.1 FOTOGRAFII 19
5.2 DATE DE PIATA- OFERTE / VANZARI 20
5.3 DOCUMENTE 26

2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Prezentare evaluator:

Popa Eleonora, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, Specializarile EPI, EBM;
Legitimatia si parafa 15370 / valabile 2025;
Sediul: Bals, Str. N. Titulescu, nr. 38, Jud. Olt
CIF: 23642026
Tel: 0746955091, 0799985221
E_mail : norypopa@yahoo.com
Subsemnata declar ca opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt obiective si impartiale.
Declar ca nu am niciun interes actual sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul acestui Raport de evaluare si declin orice legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de niciun acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.
Evaluatorul poseda toate calificarile corespunzatoare, experienta si competenta necesara pentru aceasta prestatie; obiectivul analizat este in sfera pregatirii atestate, astfel incat nu a fost necesara o alta asistenta substantiala profesionala de stricta specialitate.
Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele ANEVAR.

2.2 Identificare client:

PRIMARIA MUNICIPIULUI SLATINA, JUD. OLT
Sediul : Slatina, Strada Mihail Kogalniceanu, nr. 1,
CIF: 4394811

2.3 Utilizatori desemnati:

MUNICIPIUL SLATINA si SC ALRO SA

2.4 Utilizarea desemnata

Estimarea valorii de piata in vederea unui schimb de terenuri;

2.5 Identificarea imobilului de evaluat;

Tip Teren: Teren intravilan categoria de folosinta Curti, Constructii.
Număr cadastral 3197/1/2 ; CF: 53456
Suprafață: 459.38 mp.
Acces: din strada Cuza Voda;
Destinație urbanistică (PUG): Conform certificatului de urbanism (din CU nr. 303 / 15.05.2025): Zonă funcțională: L3a – locuințe colective cu înălțimi medii / reduse (P+3-4)
Utilizări admise: locuințe colective, amenajări aferente locuințelor colective (spații verzi, parcări, acces, spații comune) funcțiuni complementare: birouri profesionale, cabinete, agenții, servicii de proximitate.

2.6 Drepturile de proprietate evaluate

Proprietar: SC ALRO SRL;
Drepturile de proprietate evaluate sunt drepturile depline.
Sarcini: Conform extrasului de CF prezentat, Nu sunt sarcini;
Ipoteza evaluarii: liber de sarcini

2.7 Bazele evaluarii.Tipuri ale valorii. Definitii

Potrivit SEV 102 - Tipuri ale valorii, tipul valorii trebuie să fie adecvat utilizării desemnate a evaluării.
Avand in vedere ca utilizarea desemnata este schimbul de terenuri intre parti identificate, tipul valorii adecvate (conform definitiei) este Valoarea echitabila.

În acest context, valoarea echitabilă a imobilului evaluat este considerată a fi egală cu valoarea de piață determinată, întrucât reflectă condițiile reale și ordonate ale tranzacției de schimb convenite între părți.
Conform SEV 102 – Tipuri ale valorii:
„ Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/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 care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".
„Valoarea echitabilă" este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.
Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel care se poate obține pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie considerate în estimarea valorii de piață, cum ar fi anumite elemente ale valorii sinergiei rezultate în urma combinării drepturilor asupra proprietății.
Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Spre deosebire de valoarea echitabilă, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj care nu s-ar putea obține sau suporta, de regulă, de către participanții de pe piață să nu fie luat în considerare.

2.8 Data evaluarii

Raportul a fost intocmit cu luarea in considerare a datelor cunoscute la 09.09.2025.

2.9 Data inspectiei

Proprietatea a fost inspectata la data de 09.09.2025 in prezenta unui reprezentant al clientului.

2.10 Moneda raportului

Valoarea a fost exprimata in lei și eur.

2.11 Documentarea efectuata; Amploarea invetigatiilor; Natura si sursa informatiilor.

Informațiile utilizate au fost:
⇒ Situația juridică a proprietății imobiliare și dimensiunile din acte;
⇒ Informații privind piața imobiliara specifica (preturi, nivel de chirii etc.);
⇒ Alte informații necesare existente in bibliografia de specialitate;
Sursele de informații au fost:
⇒ Proprietarul pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridica, suprafete, avize, istoric) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
⇒ presa de specialitate si evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locala;
⇒ baza de date a evaluatorului
⇒ informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare
⇒ informații existente pe site-urile: www.olx.ro, revistele de profil, Piața imobiliară referitoare la tranzactii, oferte si cereri de proprietăți imobiliare similare de la nivelul zonei in care se situează imobilul supus evaluării.
Sursele de informare specifice sunt mentionate in cadrul raportului intr-un capitol separat, dar si in alte capitole, acolo unde sustinerea explicatiilor face necesar ca acestea (sursele) sa fie evidentiate/citate.

2.12 Ipoteze speciale

Nu sunt.

2.13 Utilizarea unui specialist

In elaborarea lucrarii nu s-a apelat la serviciile externe ale unui specialist; Evaluatorul detine pregatirea si competentele necesare elaborarii raportului de evaluare;

2.14 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul este destinat exclusiv utilizării de către părţile implicate în tranzacţia de schimb şi nu poate fi utilizat de terţi fără acordul scris al evaluatorului.
Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea valuatorului) nu vor fi publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

2.15 Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din **Standardele de evaluare ANEVAR 2025,** compuse din:

- ✓ *SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100);*
- ✓ *SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101);*
- ✓ *SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102);*
- ✓ *SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103);*
- ✓ *SEV 104 Informaţii şi date de intrare (IVS 104);*
- ✓ *SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105);*
- ✓ *SEV 106 Documentare şi raportare (IVS 106)*
- ✓ *SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400) ;*
- ✓ *GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile*

2.16 Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:
- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- termenii de referinta ai evaluariii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii,etc.

2.17 Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. In conformitate cu uzanţele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentata in raport şi încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condiţiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general (SEPTEMBRIE 2025) când are loc operaţiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieţei imobiliare din Slatina şi scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informaţiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidenţial, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si utilizator desemnatului menţionaţi. Nu accept nicio responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanţă.

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara Teren intravilan, situat în Municipiul Slatina, judeţul Olt, strada Cuza Voda, nr. 10 bis, având o suprafaţă totală de 459.38 mp, identificat cu număr cadastral 3197/1/2, inscris in CF 53456 Slatina. Terenul este neîmprejmuit şi nu are construcţii edificate pe el.

Terenul subiect face parte din amplasamentul iniţial aflat in proprietatea societăţii ALRO SA, ulterior dezmembrat, şi se află în vecinătatea ansamblului rezidenţial cu locuinţe colective P+4 (Caminul nr.1 si Caminul nr.2). Acestea sunt utilizate în prezent ca terenuri auxiliare/conexe (circulaţii, parcări, spaţii verzi, accese şi trasee utilităţi) şi nu pot avea utilizare autonomă distinctă de ansamblu.

Deoarece terenul auxiliar nu poate fi tranzacţionat singur, valoarea sa trebuie determinată în contextul utilităţii sale pentru ansamblul existent, nu ca lot izolat;

3.1.1 Situaţia juridica

- Teren intravilan, categoria de folosinţă: curţi construcţii
- Suprafaţă: 459.38 mp;
- Conform CF 53456:
  - Proprietar: SC ALRO SA
  - Drept: deplin
  - Nu sunt înscrise sarcini sau dezmembrăminte

Acte relevante:

- Titular al dreptului de proprietate:
- SC ALRO SA, înregistrat în baza Hotărârii AGA nr. 357/2006 şi a Încheierii Judecătoriei Slatina nr. 2415/2006.
- Proveniența dreptului: Dobândire prin absorbţie (menţionată ca „provenită din conversia CF 9700").

Lista cu documentele puse la dispozitia evaluatorului si care stau la baza evaluarii sunt urmatoarele:

- Extras de Carte Funciara, CF 53456, Slatina;
- Cerificat de Urbanism nr. 303/15.05.2025, emis de Primaria Slatina;
- Documentatie dezmembrare;

Evaluatorul nu a avut acces la alte documente in afara celor mentionate mai sus. Persoana de contact din partea proprietarului a fost dna Laura Oncescu. Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre persoanele mentionate mai sus, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Nu imi asum nicio raspundere pentru eventuale informatii false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar.

3.1.2 Descrierea amplasamentului. Acces , Zona, Vecinatati

Amplasament, vecinătăţi şi căi de acces:

Zona analizată este situată în partea central-urbană a municipiului Slatina, în proximitatea străzilor Cuza Vodă, str. Ecaterina Teodoroiu, Str. Dorobanti, fiind parte a unei structuri urbane consolidate, cu funcţiune predominant rezidenţială colectivă.

Caracteristici generale:

Zona are un caracter urban, bine dezvoltat, cu infrastructură completă şi acces facil către principalele artere ale municipiului. Este delimitată de unităţi de locuinţe colective (blocuri P+4), instituţii publice (grădiniţe, şcoli, licee, sedii administrative), funcţiuni comerciale şi zone verzi.

Utilizare curentă a terenurilor:

Terenurile din zonă sunt în general ocupate de locuinţe colective, spaţii comerciale la parterul blocurilor şi instituţii de învăţământ. Terenurile neconstruite sunt rare şi de interes crescut pentru dezvoltări imobiliare noi (ansambluri cu regim redus de înălţime – P+3/P+4).

Caracterul urbanistic al zonei
Conform certificatului de urbanism şi reglementărilor PUG Slatina, imobilul se afla in zona A de impozitare;
Zona este încadrată în **UTR– L3a**, cu posibilitatea de construire a locuintelor colective de standard redus, mediu sau ridicat, inclusive locuinte sociale, constructii tehnico-edilitare, cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje in subteran, spatii verzi, locuri de joaca pentru copii, etc.
***Suprafetele neconstruite dintre imobilele de locuinte colective se vor mentine conform proiectului initial, fiind interzise noi parcelari sau alocari de terenuri pentru alte constructii;

Proprietatea evaluata



3.1.3 Descrierea terenului

Principalele caracteristici ale terenului, conform celor observate in teren şi datelor din actele disponibile sunt următoarele:

- Suprafaţă totală: 459.38 mp – teren intravilan categoria de folosinta Cc, liber de constructii, utilizat ca si spatiu public in prezent;
- Utilitati: toate utilitatile zonei ;

4 ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

4.1 *Studiu piata (Analiza pieţei imobiliare)*

Piaţa imobiliara se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la aceasta piaţa schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliara nu se autoreglează ci este deseori influenţata de reglementările guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existând întotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumpărătorii si vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preturi de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietăţile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide si de obicei procesul de vânzare este lung.

4.2 Descrierea pieței locale:

Definirea pieței: Piața analizată este piața terenurilor intravilane destinate construcției de locuințe, situate în Municipiul Slatina.

Context general economic și urbanistic

Piața locală prezintă un interes constant pentru terenuri construibile în intravilan, în special pentru dezvoltări rezidențiale colective. Cererea este susținută de lipsa ofertei de terenuri libere în zona centrală a orașului și de apropierea față de infrastructura educațională, administrativă și comercială.

Zona Cuza Vodă – Grădiniță Slatina este o **zonă matură, complet urbanizată**, cu potențial ridicat pentru investiții imobiliare rezidențiale. Raritatea terenurilor libere și reglementările favorabile din punct de vedere urbanistic contribuie la menținerea unui **nivel susținut al valorilor de piață**, cu perspective de evoluție pozitivă pe termen mediu;

Terenul analizat aparține segmentului **terenurilor intravilane destinate construcțiilor rezidențiale colective** sau funcțiunilor complementare acestora (spații publice, echipamente urbane, parcaje, etc.), amplasat într-o **zonă urbană consolidată**, cu infrastructură completă și accesibilitate ridicată. Zona este caracterizată de proximitatea față de instituții publice (școli, grădinițe, unități sanitare, autorități locale), ceea ce crește atractivitatea generală pentru dezvoltări cu caracter comunitar sau complementar funcțiunii rezidențiale.

Tendințe

- **Stabilizare a prețurilor** în zonele urbane consolidate, pe fondul restricțiilor urbanistice;
- **Creștere ușoară a interesului** pentru terenuri cu destinație comunitară, în contextul presiunii pentru dezvoltare urbană sustenabilă (ESG);
- **Limitarea potențialului de dezvoltare** în lipsa unei documentații urbanistice (PUZ) care să permită utilizări suplimentare față de cele stipulate în PUG.

Riscuri

- **Restricții urbanistice permanente** – imposibilitatea edificării de construcții noi;
- **Accesul public permanent necesar** – utilizări limitate exclusiv la funcțiuni deschise comunității;
- **Potențial de utilizare limitat** la amenajări simple fără valoare de investiție ridicată;

4.2.1 Analiza cererii:

Cererea pentru terenuri de dimensiuni mici și medii, amplasate în zone centrale sau semicentrale ale orașului Slatina, este susținută în principal de:

- **dezvoltatori mici sau mijlocii** interesați de conversia unor funcțiuni existente în apartamente, clinici, birouri mici;
- **investitori instituționali** (inclusiv autorități locale) pentru obiective de interes public;
- **persoane fizice** interesate de utilizări punctuale (parcare, anexe, extindere proprietăți);
- **unități economice și ONG-uri** interesate de sedii, centre comunitare sau grădinițe private.

Totuși, cererea este **limitată de restricțiile urbanistice** semnificative pentru astfel de terenuri, mai ales în zone unde PUG-ul interzice parcelări și construcții noi în curțile interioare ale blocurilor.

4.2.2 Analiza ofertei competitive:

Oferta este **extrem de limitată** în zonele urbanizate complet (cum este cazul zonei Cuza Vodă), unde terenurile libere sunt rare, iar cele existente sunt fie foarte fragmentate, fie afectate de reglementări urbanistice restrictive (de tip POT max., CUT max., interdicții de construire între imobile existente, obligații de menținere spații verzi sau circulații pietonale).

Majoritatea ofertelor de terenuri libere se regăsesc în **zonele semicentrale**, cu potențial de dezvoltare, care beneficiază de infrastructură completă.

- Ofertele din piață indică o variație mare de prețuri între terenuri in functie de amplasarea in zona, gradul de dezvoltare al zonei, acces, facilitati. Ofertele de terenuri rezidentiale de la nivelul orasului se situeaza in intervalul 70 eur/mp – 290 eur /mp, aplicand o marja de negociere de 10% .

Nr. Crt.	Localitate	Strada/zona	Suprafata (mp)	Energie electrica	Gaze naturale	Retea de apa	Canalizare	Oferta vanzare (EUR/mp)	Oferta ajustata (-10%) (EUR/mp)	Mediana (EUR/mp)	Minim (EUR/mp)	Maxim (EUR/mp)
1	Slatina	Str. Manastirii	1838.00	da	da	da	da	320.00	288.00	155	67.5	288.0
2	Slatina	Str. Basarabilor	2531.00	da	da	da	da	158.00	142.20	155	67.5	288.0
3	Slatina	Str. Prelungirea Tunari	1000.00	da	da	da	da	170.00	153.00	155	67.5	288.0
4	Slatina	Str. Crisan	5000.00	da	da	da	da	190.00	171.00	155	67.5	288.0
5	Slatina	Str. Popa Sapca	1325.00	da	da	da	da	200.00	180.00	155	67.5	288.0
6	Slatina	Str. Regele Ferdinand	3297.00	da	la distanta	da	da	75.00	67.50	155	67.5	288.0
7	Slatina	Str. Ctin Brancoveanu	506.00	da	da	da	da	175.00	157.50	155	67.5	288.0
8	Slatina	Str. Ctin Brancoveanu	506.00	da	da	da	da	175.00	157.50	155	67.5	288.0
9	Slatina	Str. Manastirii	640.00	da	da	da	da	143.75	129.38	155	67.5	288.0
10	Slatina	Str. Oituz	650.00	da	da	da	da	124.00	111.60	155	67.5	288.0

4.2.3 Echilibrul pieței:

Piața este ușor dezechilibrată în favoarea cumpărătorilor, cu o ofertă relativ mare și cerere selectivă.

In Anexe sunt prezentate tranzacțiile cunoscute și ofertele actuale pentru terenuri cu destinatie mixta de la nivelul localitatii.

4.2.4 Factorii ESG și tendințe recente

Mediul (Environment)

Terenurile evaluate, cu o suprafață totală de 2.653,34 mp, sunt utilizate în prezent pentru circulații auto și pietonale, parcări și spații verzi aferente ansamblului rezidențial P+4. Această utilizare contribuie la respectarea cerințelor legale privind procentul minim de spații verzi (Legea 24/2007) și la menținerea unui echilibru între suprafața construită și cea permeabilă, reducând riscurile asociate gestionării apelor pluviale. De asemenea, prin integrarea rețelelor edilitare în incintă, se limitează impactul asupra mediului înconjurător prin evitarea extinderilor necontrolate.

Social (Social)

Imobilele analizate au un rol esențial în buna funcționare a ansamblului rezidențial. Ele asigură accesibilitatea pentru locatari și vizitatori, precum și pentru serviciile de utilitate publică (pompieri, salubritate, mentenanță). Prezența spațiilor verzi și a locurilor de parcare contribuie la creșterea calității vieții locatarilor și la menținerea unui cadru urbanistic funcțional și sigur. Din această perspectivă, terenurile analizate generează un beneficiu direct pentru comunitatea locală.

Guvernanță (Governance)

Evaluarea a fost realizată în contextul schimbului de terenuri între Municipiul Slatina și SC ALRO SA, în baza unui contract de prestări servicii, ceea ce asigură transparența procesului și respectarea cadrului legal. Procedura de evaluare a fost întocmită în conformitate cu Standardele de evaluare ANEVAR (SEV 2025) și IVS 104, garantând corectitudinea și obiectivitatea analizei. Tratarea terenurilor ca terenuri auxiliare ansamblului rezidențial respectă principiul prudenței și asigură o guvernanță responsabilă a patrimoniului public și privat.

Concluzie ESG

Din perspectiva criteriilor ESG, terenurile evaluate se încadrează într-o utilizare sustenabilă din punct de

vedere al mediului (E), cu un impact social pozitiv (S) asupra locatarilor şi comunităţii, iar procesul de evaluare şi tranzacţia aferentă se desfăşoară în condiţii de transparenţă şi guvernanţă responsabilă (G). Aceste elemente confirmă că evaluarea şi schimbul propus sunt aliniate la bunele practici internaţionale şi la principiile de dezvoltare urbană sustenabilă.

4.3 Cea mai buna utilizare

Conceptul de ***cea mai buna utilizare*** reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare *- este definita ca 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.*

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din următoarele situaţii:

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

CMBU (cea mai bună utilizare) se stabileşte pe baza a 4 criterii ANEVAR/IVS:

- Legal permisă – Cc conform PUG/PUZ, certificat urbanism, reglementări urbanistice.
- Posibilă fizic – dimensiuni, acces, formă.
- Financiar fezabilă – costuri vs. valoare obţinută.
- Maxim productivă – cea mai rentabilă utilizare..

În cazul terenului evaluat:

Legal permisă:

Conform **certificatului de urbanism eliberat de Primăria Municipiului Slatina** şi reglementărilor urbanistice în vigoare, pentru terenul cu **CF 53456** :

Utilizare ca: spaţiu verde amenajat, spaţiu de acces, parcare, sau echipamente edilitare aferente ansamblului de locuinţe existente, cu posibilitatea includerii într-un proiect unitar (în cazul elaborării unui PUZ), doar dacă autorităţile locale acceptă derogare de la interdicţia actuală.

4.4 Abordarea prin piata

4.4.1 Evaluarea terenului

Evaluarea terenului a fost efectuată prin metoda comparaţiilor relative, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informaţii privind vânzări comparabile.

Metoda analizează, compară şi ajustează tranzacţiile şi alte date cu importanţă valorică pentru loturi similare. Ea este o metoda globală care aplică informaţiile culese urmărind raportul cerere – ofertă pe piaţa imobiliară, reflectate in mass-media sau alte surse de informare şi se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacţiilor cu terenuri efectuate în zona.

Metoda comparaţiilor de piaţă îşi are baza în analiza pieţei şi utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare, comparând apoi aceste proprietăţi cu cea „de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi, între elementele care influenţează preţurile de tranzacţie.

Metoda comparaţiilor de piaţă îşi are baza în analiza pieţei şi utilizează analiza comparativă, respectiv

estimarea valorii se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare, comparând apoi aceste proprietăţi cu cea "de evaluat".
Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi şi tranzacţiile care influenţează valoarea.
Metoda este o abordare globală, care aplică informaţiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piaţă, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacţiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcător.
S-a aplicat ca metodă un mixt de analize cantitative si calitative.
Evaluatorul a analizat astfel vânzările şi ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietăţii de analizat. Ajustarile cantitative au fost exprimate procentual sau în valoare absolută.
Criteriul de selecţie a valorii a fost numarul de ajustari aferente analizei calitative, care au situat comparabile similar, inferior sau superior subiectului
Sursele de informaţii pentru imobilele de comparaţie au fost din baza proprie de date si site-urile de specialitate.

Comparabilele considerate sunt prezentate mai jos:

Nr crt	Criterii şi elemente de comparaţie:	Teren de evaluat	Terenuri de comparaţie			
			Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	integral	integral	integral	integral	integral
2	Restricţii legale	teren auxiliar ansamblu rezidential existent, reglementat urbanistic	fara restricţii	fara restricţii	fara restricţii	fara restricţii
3	Condiţii de finantare	normale	similare	similare	similare	similare
4	Condiţii de vanzare	normale	normale	normale	normale	normale
5	Condiţiile pieţei:	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Slatina, str. Cuza Voda	Str. Manastirii	Str. Basarabilor	Str. Crisan	Str. Popa Sapca
7	Caracteristici fizice					
	Suprafaţa (mp):	2,653	1,838	2,531	5,000	1325.00
	Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan
	Acces	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
8	Utilitatile zonei: en. El, apa, canalizare, gaz	en. El, apa, canal, gaze	en. El, apa, canal, gaze	en. El, apa, canal, gaze	en. El, apa, canal, gaze	en. El, apa, canal, gaze
9	Zonare:	Rezidentiala/comerciala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
	Pret total (EURO)		588,160	399,898	950,000	265,000
	Pret / mp (EURO)		320.00	158.00	190.00	200.00

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Identificare	Sibiu, str. Cuza Vodă	Str. Mănăștur	Str. Basarabilor	Str. Crișan	Str. Popa Șapcă
data	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafața(mp)	2.653	1.838	2.591	5000	1.325
PREȚ VÂNZARE EUR					
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		**320.00**	**158.00**	**190.00**	**200.00**
TIP COMPARABILA (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Cuantum ajustare (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Cuantum ajustare (euro/mp)		-32.00	-15.80	-19.00	-20.00
Pret de vanzare ajustat		288.00	142.20	171.00	180.00
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	integral	integral	integral	integral	integral
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (euro/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Pret ajustat (EUR/mp)		€ 288.00	€ 142.20	€ 171.00	€ 180.00
RESTRICTII LEGALE (Reglementare urbanistica)	teren sudlor ansamblu rezidential existent, reglementat urbanistic	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Cuantum ajustare (%)		-50%	-50%	-50%	-50%
Cuantum ajustare (euro/mp)		-€ 144.00	-€ 71.10	-€ 85.50	-€ 90.00
Pret ajustat (EUR/mp)		€ 144.00	€ 71.10	€ 85.50	€ 90.00
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (euro/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Pret ajustat (EUR/mp)		€ 144.00	€ 71.10	€ 85.50	€ 90.00
CONDITII DE VÂNZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (euro/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Pret ajustat (EUR/mp)		**€ 144.00**	**€ 71.10**	**€ 85.50**	**€ 90.00**
CONDITII DE PIAȚĂ	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (euro/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Pret ajustat (EUR/mp)		**€ 144.00**	**€ 71.10**	**€ 85.50**	**€ 90.00**
LOCALIZARE	Sibiu, str. Cuza Vodă	Str. Mănăștur	Str. Basarabilor	Str. Crișan	Str. Popa Șapcă
Cuantum ajustare (%)		-15%	30%	0%	20%
Cuantum ajustare (euro/mp)		-€ 22.00	€ 21.00	€ 0.00	€ 18.00
Pret ajustat (EUR/mp)		**€ 122.00**	**€ 92.10**	**€ 85.50**	**€ 108.00**
Ajustare totală netă	(absolut)	-€ 166.00	-€ 50.10	-€ 85.50	-€ 72.00
	(procentual)	-58%	-35%	-30%	-40%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 166.00	€ 92.10	€ 85.50	€ 108.00
	(procentual)	57.64%	64.77%	50.00%	60.00%
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII - ajustari calitative					
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (dimensiune) si forma	2.653	1.838	2.591	5.000	1.325
Ajustare pentru dimensiune		**negativa**	**0**	**pozitiva**	**negativa**
TOPOGRAFIE	plan	plan	plan	plan	plan
Ajustare pentru topografie		**0**	**0**	**0**	**similar**
AMENAJARI EXTERIOARE (foraje, incinte)	superior sistematizat	superior sistematizat	mai slab sistematizat	superior sistematizat	mai slab sistematizat
Ajustare pentru amenajari exterioare		**0**	**pozitiva**	**0**	**pozitiva**
Utilitati (energie, apa/canalizare, gaze, telefon, cable)	en. El, apa, canal, gaze	en. El, apa, canal, gaze	en. El, apa, canal, gaze	en. El, apa, canal, gaze	en. El, apa, canal, gaze
Ajustare pentru utilitati		**0**	**0**	**0**	**0**
Numar ajustari pozitive		0	1	1	1
Numar ajustari negative		1	0	0	1
Ajustare totala		negativa	pozitiva	pozitiva	0

Ajustarile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Tipul comparabilei: S-au aplicat *marje* de negociere pentru *oferta* cu cate -10%, procent *mediu* de negociere reiesite din discutiile cu ofertantii si care se regasesc in intervalul mediu de negociere existent pe piata;
- Drept de proprietate :
    - nu au fost necesare Ajustari;

- Restricţii legale:
    - În evaluarea terenului auxiliar, s-a aplicat o ajustare procentuală (discount) faţă de valoarea terenului construibil, pe baza diferenţelor identificate între comparabile (terenuri liber construibile) şi terenul subiect, care este utilizabil doar ca teren auxiliar. Standardele IVS permit ajustări între comparabile şi subiect pentru diferenţe semnificative (ex: restricţii, utilizare restrânsă). Astfel, am aplicat un coeficient de utilizare auxiliară de 50 % din valoarea terenului construibil, reflectând limitarea de utilizare şi lipsa autonomiei de dezvoltare; Comparabilele fără restricţii au fost ajustate pentru a reflecta imposibilitatea utilizării autonome a subiectului (utilizare auxiliară), rezultând un coeficient de 50% din valoarea terenului construibil, în intervalul justificat 40–60%; Triangularea prin valoare contributivă (costuri evitate pentru parcări, căi de acces, spaţii verzi, trasee utilităţi) confirmă un raport de ≈ 0,5 faţă de terenul construibil integral
- Condiţii de finantare:
    - nu au fost necesare Ajustari;
- Condiţii de vanzare:
    - nu au fost necesare Ajustari;
- Condiţii de piaţă:
    - nu au fost necesare Ajustari;
- Localizare:
    - S-au aplicat Ajustari pentru diferenţa de atractivitate, ale zonelor de amplasare. Ajustarile aplicate se bazează pe diferenţa procentuală de valoare percepută pe piaţă de la o zonă la alta;

Ajustari calitative:

- Caracteristici fizice – forma / dimensiune : Din analiza datelor secundare pentru acest aspect:
    - S-a aplicat ajustare negativă pentru dimensiune, întrucât terenurile cu suprafaţă mai mare se tranzacţionează, de regulă, la preţuri unitare mai mici decât loturile mici, pe fondul unui bazin de cumpărători mai restrâns, al absorbţiei mai lente şi al capitalului necesar mai ridicat,
- Ajustari pentru amenajari exterioare (strazi, trotuare, etc)
    - Calitatea infrastructurii rutiere şi gradul de sistematizare urbanistică influenţează direct valoarea terenurilor. Terenurile situate la drumuri asfaltate, încadrate într-o reţea stradală completă, cu acces facil pentru autovehicule şi pietoni, au o valoare mai mare comparativ cu terenurile care beneficiază de acces deficitar. Diferenţele se reflectă în ajustări calitative: pozitiva pentru cele inferioare, negativa pentru cele superioare subiectului;
- Utilităţi disponibile :
    Nu au fost necesare ajustari.
- Zonarea
    - nu au fost necesare Ajustari;

Analiza clasament a proprietatilor comparabile este :

Clasament

Comparabila	Pret	Ajustare
Comparabila A	**€ 122.0**	**negativa**
Comparabila D	**€ 108.0**	**similar**
Proprietatea subiect		
Comparabila B	**€ 92.1**	**pozitiva**
Comparabila C	**€ 85.5**	**pozitiva**

In acest context valoarea rezultată este cuprinsa in intervalul valorilor ajustate ale comparabilelor B si D, fiind similara comparabilei D, astfel ca:

Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluarii a fost estimată ca fiind de **108 Euro/mp**, respectiv:

4.5 Rezultatele evaluării

In urma aplicării metodelor de evaluare prezentate in raport au fost obţinute următoarele valori :

Suprafata teren CF 53456	**459.38**
Opinie / mp	**€ 108**
Valoare estimata _EURO	**49,610**
Valoare_RON	**251,600**
Curs valutar	5.0716
Data evaluarii	09.09.2025

49.610 Eur, echivalent 251.600 Lei

4.5.1 Analiza rezultatelor. Opinia evaluatorului

Având in vedere pe de o parte rezultatele obţinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informaţiile de piaţa care au stat la baza aplicării lor, si pe de alta parte scopul evaluării si caracteristicile proprietăţii imobiliare supuse evaluării, in opinia evaluatorului valoarea estimata pentru proprietatea in discuţie va trebui sa tina seama de valoarea obţinuta la abordarea prin piata/metoda comparatiei directe.

Astfel, in opinia evaluatorului, **valoarea de piata** a proprietăţii imobiliare analizate este de:

251.600 LEI
(echivalent 49.610 Eur)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

⇒ valoarea a fost exprimata ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in condiţiile generale si specifice aferente perioadei SEPTEMBRIE 2025;
⇒ valoarea nu tine seama de responsabilităţile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerinţele legale;
⇒ evaluarea este o opinie asupra unei valori;
⇒ cursul valutar luat in considerare pentru calcule a fost de 5.0716 LEI / EUR.

Raportul a fost pregătit in conformitate cu standardele, recomandările si metodologie de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţionala a Evaluatorilor din România).

4.6 Ipoteze si conditii limitative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze şi condiţii limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanţă cu aceste ipoteze şi concluzii, precum şi cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze şi limite de care s-a ţinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

⇒ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile si documentele furnizate de către proprietar si au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil;

⇒ Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisă şi luata in considerare in prezentul raport;

⇒ Presupune că nu există niciun fel de contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informata de nici o inspecţie sau raport care sa indice prezenta contaminanţilor sau a materialelor periculoase;

⇒ Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare si scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate si a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conducă la estimarea cea mai probabila a valorii proprietăţii în condiţiile tipului valorii selectate;

⇒ Evaluarea a fost intocmita in ipoteza ca proprietatea poate detine toate avizele si autorizatiile necesare utilizarii propuse conform documentatii / memorii tehnice.

⇒ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;

⇒ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

Condiţii limitative:

⇒ Suprafeţele considerate se bazează pe valorile înscrise în extrasul CF si din informatiile care au fost puse la dispoziţia evaluatorului de catre client;

⇒ Evaluarea s-a realizat cu presupunerea că accesul la teren este funcţional şi suficient pentru utilizarea urbanistică permisă conform certificatului de urbanism, deşi nu există un drept de servitute înscris în cartea funciară. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea pentru eventuale impedimente juridice care ar putea afecta accesul la teren şi recomandă beneficiarului o analiză juridică detaliată a situaţiei accesului rutier.

⇒ valorile estimate in EUR sunt valabile atât timp cât condiţiile in care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii si ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pieţele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variaţia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara);

⇒ orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizării prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legătură cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;

⇒ intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;

⇒ evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depună mărturie in instanţă relativ la proprietatea in chestiune;

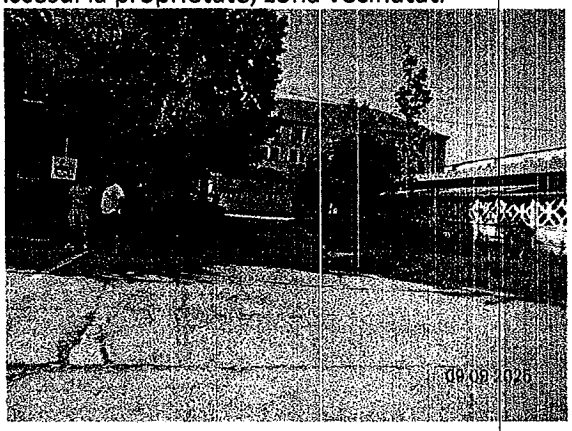
⇒ nici prezentul raport, nici părţi ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

orice valori estimate in raport se aplica întregii proprietăţi si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevăzută in raport

5 ANEXE

5.1 Fotografii

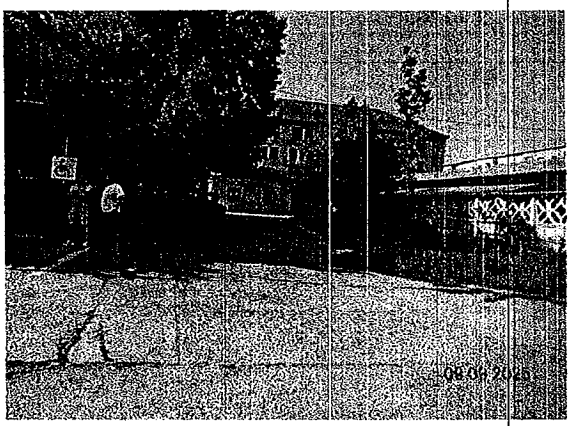
Accesul la proprietate, zona vecinatati

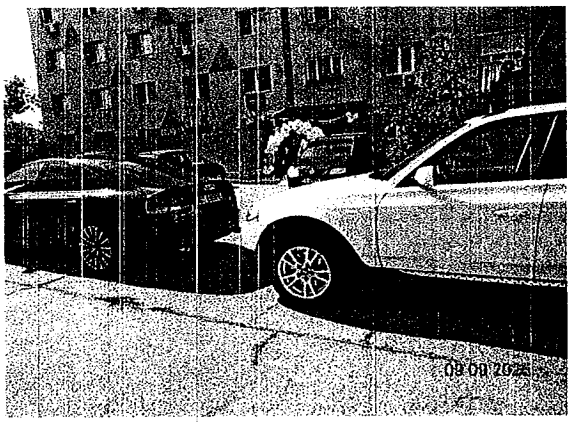






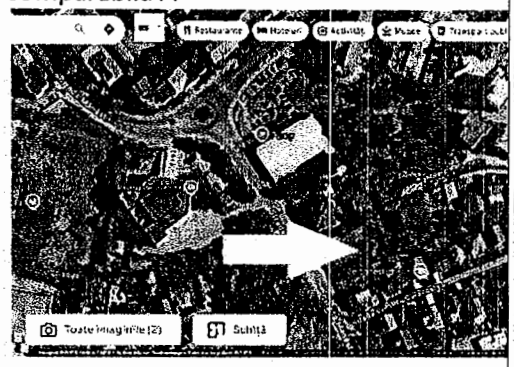


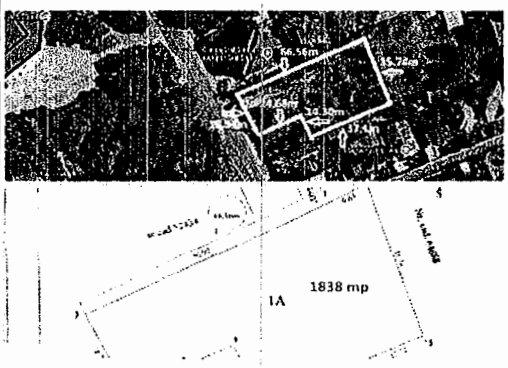




5.2 *Date de piata- Oferte / vanzari*

Comparabila A





Teren intravilan 1838 mp, D-18,54m, str.Manastirii nr.7D, ultracentral

588 160 € 320 €/m²

Slatina, Olt

Teren de vânzare

Suprafață totală	1838 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media	✓ electricitate ✓ apă curentă ✓ gaz ✓ canalizare
Tip vânzător:	privat

Constantinescu Alexandru

Agent proprietar

Arată-ne numărul

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

mai mult

Trimite mesajul

Publicitate
ROVERE
Noul tău dressing

Descriere

Terenul propus spre vanzare este situat in Slatina, str. Manastirii, nr. 7D, jud. Olt, in imediata vecinatate a Palatului de Justitie, strada care face parte din frontul ultracentral de terenuri cu destinatie de constructii de locuinte tip vila, din municipiului Slatina si are o suprafata de 1838 mp, cu deschidere de 18,54 mp direct la str. Manastirii.

Pozitia este una privilegiata, in zona nemaiexistand terenuri din aceasta categorie si poate avea destinatii diverse, atat de rezidential, cat si de comercial, avand toate utilitatile: gaze, energie electrica, apa si canalizare.

Pretul este de 320 EURO/mp.

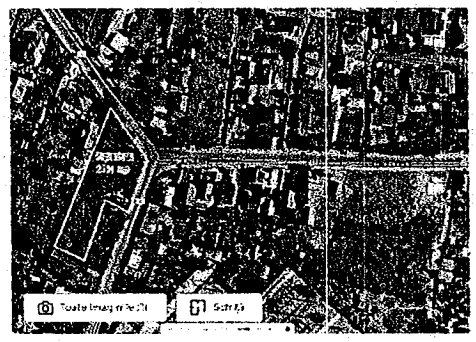
Mai puțin

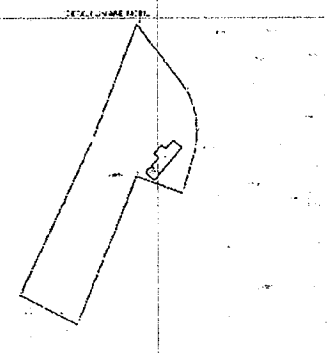
ID: 9235243

Raportează

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1838-mp-d18-54m-str-manastirii-nr-7d-ultracentral-IDEQA3?_gl=1*spn471*_gcl_aw*R0NMLjE3NTg2ODg4NzMuQ2p3S0NBandpc25HQmhBWEVpd0EwekVPUjRIbFdsV3I5OE5FWHp6ZVBHWC1VMnUyTkllUGN1S2pQU3JreUFEZjBoZlhqVHhtRy1XTGN4b0NmYTRRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MTA1OTIwMjY2NC4xNzU2MTk5MDQx*_ga*MTY0NDQ0MzE1MC4xNjQ1NzAzMTg1*_ga_1XTP46N9VR*czE3NTg2ODg4NjIkbzk2NyRnMSR0MTc1ODY4ODg2OCRqNTQkbDAkaDA

Comparabila B





Teren intravilan 2531 mp Str. Basarabilor pretabil cartier rezidential

400 000 € 158 €/m²

Slatina, Olt

Teren de vânzare

Suprafață utilă	2531 m²
Tip teren	Intravilan
Destinație	Locuințe
Front stradal	[illegible]
Gard	Fără informații
Tip acces	Asfaltat
Împrejmuiri	Fără informații
Media	electricitate apă curentă gaz canalizare
Tip vânzător	Agenție

Mirela (RTX Imobiliare)

RTX Imobiliare

Afișează numărul

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și as vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Prin trimiterea acestui formular, sunt de acord cu Termenii și condițiile și cu Politica de confidențialitate. Mai mult

Trimite mesajul



Descriere

Va oferim spre vanzare, cu comision 0 pentru cumparator, un teren intravilan cu suprafata de 2531 mp situat in Slatina , Strada Basarabilor. Terenul are deschidere la doua strazi. Deschiderile sunt generoase 26,29 ml respectiv 40 . Este pozitionat in zona rezidentiala de case.

Utilitati: toate utilitatile la limita de proprietate

Pretul propus pentru vanzare : 158 euro/mp (usor negociabil)

Este ideal pentru constructii de tip rezidential.

COMISION 0% PENTRU CUMPARATOR !

Pentru detalii in legătură cu proprietatea, contactați-ne la tel:Contactează

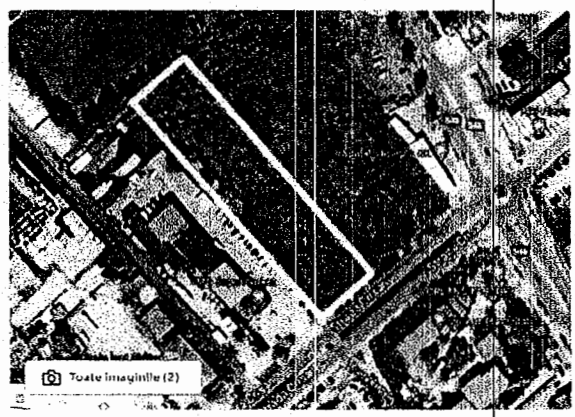
Mai puțin

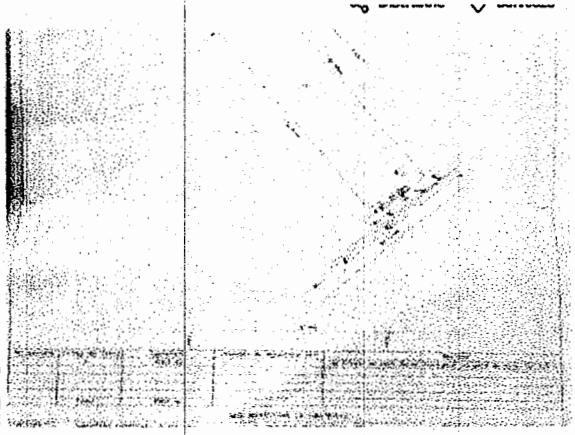
ID: 9383132

Raportează

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-2531-mp-str-basarabilor-pretabil-cartier-rezidential-IDDmYQ?_gl=1*h54cuw*_gcl_aw*R0NMLjE3NTg2ODg4NzMuQ2p3S0NBandpc25HQmhBWEVpd0EwekVPUjRIbFdsV3I5OE5FWHp6ZVBHWC1VMnUyTkllUGN1S2pQU3JreUFEZjBoZlhqVHhtRy1XTGN4b0NmYTRRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MTA1OTIwMjY2NC4xNzU2MTk5MDQx*_ga*MTY0NDQ0MzE1MC4xNjQ1NzAzMTg1*_ga_1XTP46N9VR*czE3NTg2OTg3MjQkbzk2OCRnMSR0MTc1ODY5ODc2OCRqMTYkbDAkaDA

Comparabila C





Teren intravilan 5000mp str.Crisan Slatina

190 € 0 €/m²

Slatina, Olt

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	5000 m²
Tip teren:	fără informații
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Marian Vilcea

0726 560 631

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

mai mult

Trimite mesajul

Publicitate

Descriere

Terenul este situat pe str. Crisan, o zona dezvoltata atat din punct de vedere comercial si al prestarilor de servicii, cat si din punct de vedere rezidential.Strada Crisan este strada principala, a doua artera de circulatie ca importanta din Slatina, cu patru benzi, asfaltata si cu toate utilitatile, terenul propus spre vanzare beneficiind de: apa, canal, gaze si curent electric, atat de medie tensiune, cat si de joasa tensiune. Dimensiunile terenului, de cca 33/150 m, permit utilizarea acestuia pentru o gama larga de constructii, cu functiuni diverse, fara restrictii: spatii comerciale, spatii de prestari servicii, spatii acoperite pentru activitati sportive si recreere, depozite, showroomuri, sedii de firme, hoteluri, restaurante, locuinte individuale si colective, etc. Pentru teren vecin s-a obtinut PUZ de P+6, vis-a-vis de teren existand deja un cartier de locuinte cu regim de P+5. In dreptul terenului exista o trecere de pietoni, care ajuta la fluidizarea circulatiei, tinand cont ca terenul se afla la intersectia dintre zone de rezidential, comercial si industrial.De mentionat este si faptul ca proprietarul terenului este o societate comerciala care nu desfasoara nicio activitate si care poate fi preluata prin cesiune impreuna cu terenul aflat in proprietate, acest lucru reprezentand un avantaj mare la finalizarea tranzactiei.

Mai puțin

ID: 8799187

Raportează

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-5000mp-str-crisan-slatina-IDAW3T

Comparabila D

Postat 27 august 2025

Teren intravilan 1325mp str. Popa Sapca

200 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 1 325 m² | Extravilan / Intravilan: Intravilan

PRIVAT

Bogdan
Pe OLX din iulie 2025
Activ pe 27 august 2025

Trimite mesaj

075 041 7949

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

DESCRIERE

De vanzare teren in Slatina, pe strada Popa Sapca, suprafata de 1325mp, cu deschidere de 26m. Pretul este de 200 euro/mp negociabil. Doresc sa fiu contactat telefonic de catre persoane cu adevarat interesate! Nu raspund la mesaje pe OLX..

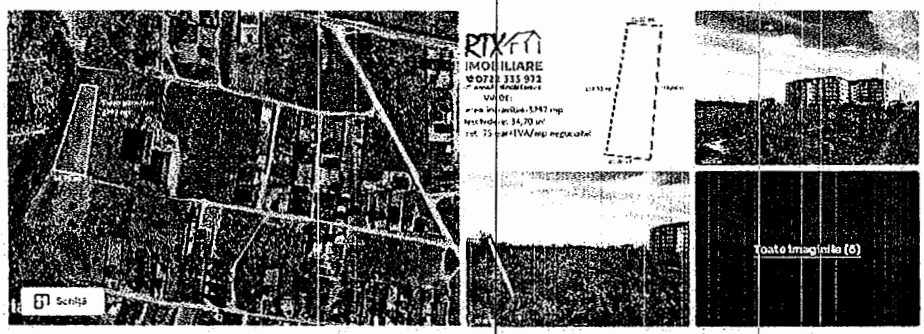
ID: 290027346 Vizualizări: 295 Raportează

LOCALITATE

Slatina
Olt

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-1325mp-str-popa-sapca-IDjCWmg.html

Alte oferte



Teren intra 3297 mp Str. Regele Ferdinand prelabil camine rezidentiale

247 275 € 75 €/m²

Slatina, Olt

Teren de vânzare

Suprafața utilă:	3297 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	
Gard:	nu
Tip acces:	
Împrejurimi:	padure
Media:	electricitate, gaz, canalizare, apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Nicola (RTK Imobiliare)

Afișează numărul

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Trimite mesajul

Descriere

Va oferim spre vanzare, cu comision 0 pentru cumparator, un teren intravilan cu suprafata de 3297 mp situat in Slatina , Regele Ferdinand. Terenul are o deschidere de 34,75 ml . Este pozitionat in zona rezidentiala de case.

Utilitati: apa, canalizare, curent la limita de proprietate; gazele la aproximativ 200 mp

Pretul propus pentru vanzare : 75 euro/mp + TVA, (usor negociabil)

Este ideal pentru constructii de tip rezidential.

COMISION 0 % PENTRU CUMPARATOR !

Pentru detalii in legătură cu proprietatea, contactați-ne la tel: Contactează

Mai puțin

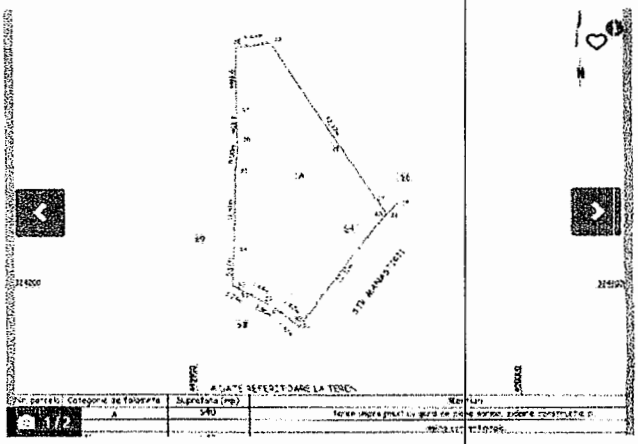
ID: 9307510

Raportează

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intra-3297-mp-str-regele-ferdinand-pretabil-cartier-rezidential-IDD3j8?_gl=1*7pzia5*_gcl_aw*R0NMLjE3NTg2ODg4NzMuQ2p3S0NBandpc25HQmhBWEVpd0EwekVPUjRIbFdsV3I5OE5FWHp6ZVBHWC1VMnUyTklIUGN1S2pQU3JreUFEZjBoZlhqVHhtRy1XTGN4b0NmYTRRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MTA1OTIwMjY2NC4xNzU2MTk5MDQx*_ga*MTY0NDQ0MzE1MC4xNjQ1NzAzMTg1*_ga_1XTP46N9VR*czE3NTg2OTg3MjQkbzk2OCRmMSR0MTc1ODY5ODc3NiRqOCRsMCRoMA.

Teren intravilan 640 mp, D = 22,5 m, zona centrala - str. Manastini

92 000 EUR
negociabil





Telefon validat

MARIA BARBU IMOBILIARE

Vezi toate anunțurile

0723496050

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier

Mesaj

Distribuie anunțul pe

Specificații

Suprafata terenului	640 m²
Front stradal	23
Numar fronturi	1
Destinatie	*Rezidential*
Amenajare strazi	Asfaltate Iluminat stradal Mijloace de transport in comun
Utilitati generale	Apa Canalizare Curent Gaz
Alte caracteristici	Acces auto La sosea Oportunitati de investitie Teren imprejmuit

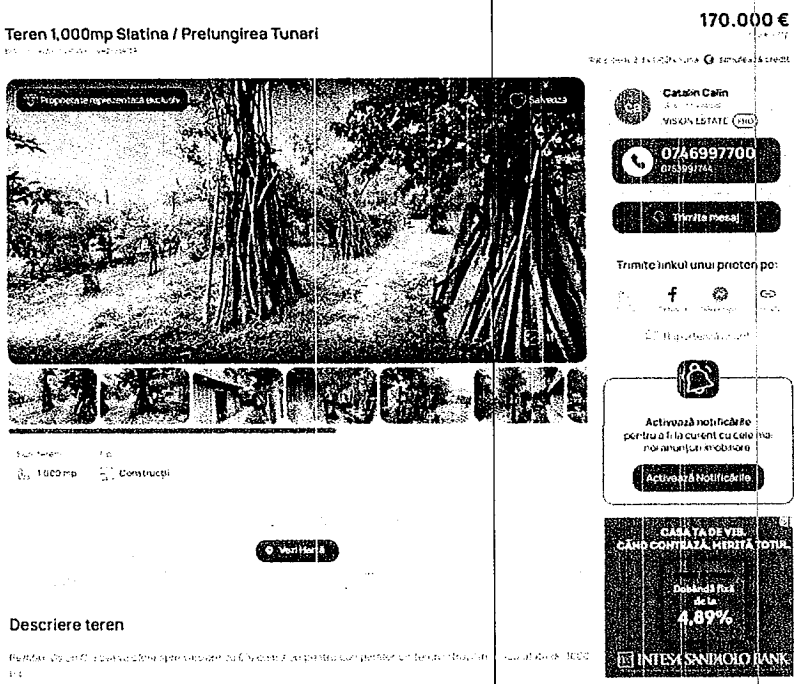
Descriere

Terenul intravilan in suprafata de 640 mp. este situat pe str. Manastirii, strada care face parte din frontul central de terenuri cu destinatie de constructii de locuinte tip vila, in municipiului Slatina si are o deschidere foarte generoasa la strada principala, de 22,50 m.

Strada are toate utilitatile (gaz, apa, canal, energie electrica) si este mobilata din punct de vedere constructiv aproape in intregime. suprafetele de teren libere de constructii fiind extrem de rar intalnitein aceasta zona.

ID anunț: 1743063603

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-640-mp-d-22-5-m-zona-centrala-str-manastirii/28hd962i0i747507d1if8ih4f2149d1e.html



https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-slatina-bd-a-i-cuza-1000mp-267251847



Teren str. Oituz

124 € 0 €/m²

Slatina, Olt

Teren de vânzare

Suprafață utilă	650 m²
Tip teren	
Localizare	
Dimensiuni	
Front	
Tip acces	
Împrejmuire	
Media	
Tip vânzător	agenție

Descriere

Vând teren în Oituz, în apropiere de Slatina, ideal pentru o casă de vacanță. Suprafața totală este de 650 mp, cu deschidere la stradă de 10 m și adâncime de 65 m. Terenul este plat, cu acces ușor și toate utilitățile la limită de proprietate: curent electric, apă și gaz. Zona este liniștită, ideală pentru relaxare, la doar 15 minute de Slatina. Perfect pentru cei care își doresc o locuință de vacanță sau o investiție imobiliară. Documentație completă, fără sarcini. Preț negociabil.

Mai puțin

mihai.mihai2101

0747636068

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

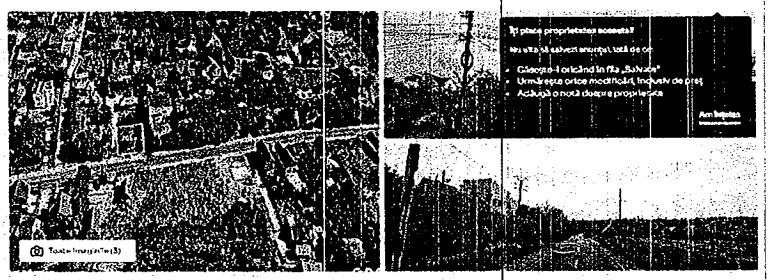
Trimite mesajul

brută

Descoperă

HIGH-DYE

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-str-oituz-IDEF3g



Teren intravilan Str. Banului

42 700 € 140 €/m²

Strada Banului, Slatina, Olt

Teren de vânzare

Suprafață utilă	305 m²
Tip teren	intravilan
Localizare	urbana
Dimensiuni	15/20 m
Front	15 m
Tip acces	asfaltat
Împrejmuire	fără împrejmuire
Media	electric la tală apă conectă gaz canalizare
Tip vânzător	agenție

Mirela (RTX Imobiliare)

RTX Imobiliare

0722333972

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Trimite mesajul

ROVERE

Noul tău dressing

5.3 Documente

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară OLT
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Slatina

ANCPI
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

CARTE FUNCIARĂ NR. 53456
COPIE

Carte Funciară Nr. 53456 Slatina

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:9700

Adresa: Jud. Olt, UAT Slatina, Loc. Slatina, Str CUZA VODA, Nr. 10 bis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 3197/1/2	459	suprafata de 459,38 mp

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
27096 / 07/11/2006		
Hotarare nr. nr. 357, din 28/09/2006 emis de a actionarilor SC ALRO SA (Certificat de inregistrare mentiuni seria A nr. 076944/12.02.2002, Incheierea Tribunalului Olt nr. 2415/26.10.2006.);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEfuziune prin absorbtie, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) **SC ALRO SA**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9700)	

C. Partea III. SARCINI .

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

Neutilizabil fără ștampila oficiului

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
CAD: 3197/1/2	459	suprafata de 459,38 mp

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	459	-	-		suprafata de 459,38 mp

Date referitoare la construcţii

Neutilizabil în circuitul civil

ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SLATINA
Primar
Nr. 49258 din 15.05.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 303 din 15.05.2025

În scopul:

OPERATIUNI NOTARIALE- INFORMARE-TEREN IN SUPRAFATA DE 459 MP, NR.CAD.:3197/1/2, NUMAR CARTE FUNCIARA: 53456.

Ca urmare a Cererii adresate de **S.C ALRO S.A prin reprezentant dr. ing. Cilianu Marin**, cu domiciliul/sediul în județul **OLT**, municipiul/orașul/comuna **SLATINA**, satul _____, sectorul _____, cod poștal _____, strada **PITESTI**, nr. **116**, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax **0249431901**, e-mail _____, înregistrata la nr. **46600** din **08.05.2025**, pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în **județul Olt, municipiul Slatina,** cod poștal _____, str. **CUZA VODA**, nr. **10bis**, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin:

[X] **Extras de carte funciară nr. cadastral CAD:3197/1/2 Nr. carte funciară : 53456**
[ ] **Extras de plan cadastral**
[ ] **Încadrare în zonă cu viza O.C.P.I.**

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **2/2008**, faza **PUG**, aprobată prin **Hotărârea Consiliului Local Slatina nr. 140/2016,**

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

SE CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC

- dreptul de proprietate și situarea terenului în cadrul UAT:

Imobil situat in intravilanul municipiului Slatina, proprietar: S.C ALRO S.A. Nu sunt sarcini asupra imobilului.

Teren liber de constructii.

- servituțile de utilitate publică:

- NU E CAZUL.
- prevederi ale documentațiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului:

- NU E CAZUL.
- monumente istorice și/sau zone protejate:

- NU E CAZUL.
- interdicții definitive sau temporare de construire:

- NU E CAZUL.
- dacă acesta este înscris în Lista cuprinzând monumentele istorice din România și asupra căruia, în cazul vânzării, este necesară exercitarea dreptului de preempțiune a statului potrivit legii:

- NU E CAZUL.

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii.

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

Agenţia pentru Protecţia Mediului Olt, str. Ion Moroşanu, nr. 3, Slatina
(autoritatea competentă pentru protecţia mediului, adresa)

(Denumirea şi adresa acesteia se personalizează prin grija autorităţii administraţiei publice emitente.)

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

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

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

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINŢARE

va fi însoţită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism; (copie)

b) dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentaţie tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele şi acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d. 1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura (copie):

☐ alimentare cu apă
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrică
☐ alimentare cu energie termică
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri:

d. 2) avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecţia civilă ☐ sănătatea populaţiei

d. 3) avize/acorduri specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d. 4) studii de specialitate (1 exemplar original)

e) punctul de vedere/ actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);
f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

15.05.2025

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

Primar,
Mario-Lucian DE MEZZO

L.S.

Secretar general al municipiului Slatina,
Mihai Ion IDITA

Arhitect şef,
Costin-Mircea BREZOI

Achitat taxa de: **14.00** lei, conform Chitanţei nr. **0805890044** din **08.05.2025**.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de . . .

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

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA

CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data . . până la data de . .

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

Primar, **Secretar,**

L.S.

Arhitect şef,

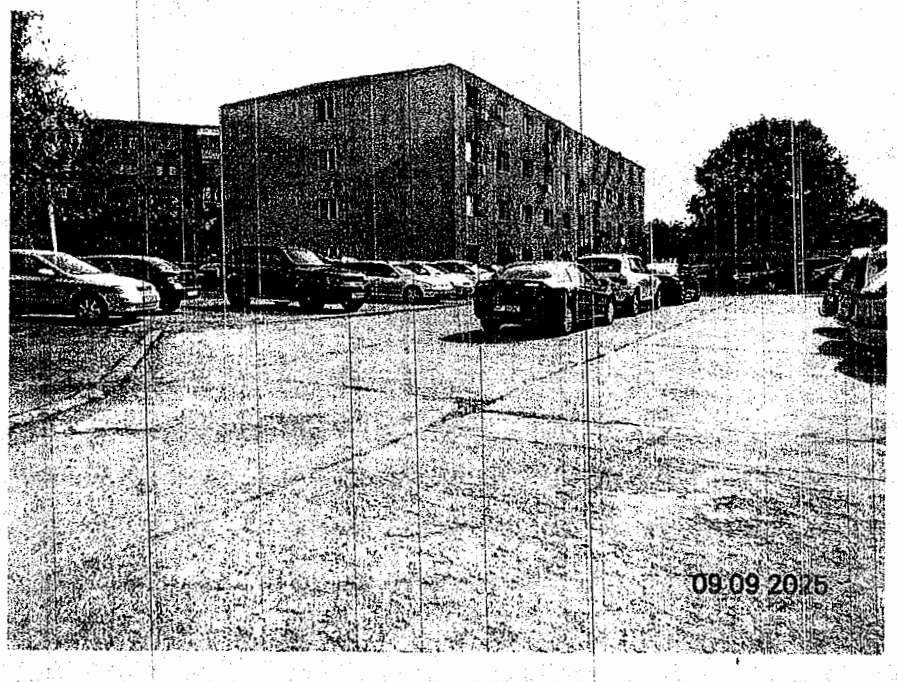
Data prelungirii valabilităţii: . .
Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanţei nr. _____ din . .
Transmis solicitantului la data de . . direct/prin poştă.

PRIMARIA MUNICIPIULUI SLATINA, JUDEȚUL OLT
REGISTRATURA PETIȚII
NR. 102349 ZUA 01 LUNA 10 AN 2025
ANEXE

Nr. 1063/ 25.09.2025

Raport de evaluare al proprietății imobiliare

Teren intravilan Cc - CF nr. 51503
Adresa: Municipiul Slatina, strada Cuza Voda, nr. 10 bis, Jud. Olt



Client: *MUNICIPIUL SLATINA*

Proprietar: **SC ALRO SA**

Utilizatori desemnati: *MUNICIPIUL SLATINA si SC ALRO SA*

Evaluator:
Eleonora Popa
Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializarile EPI, EBM

Datele, informațiile si conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris si prealabil al evaluatorului, al ***clientului*** si al ***utilizatorului desemnat*** .

- SEPTEMBRIE 2025 -

1 SINTEZA EVALUARII

Evaluator	Popa Eleonora, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, Specializarile EPI, EBM; Legitimatia si parafa 15370 / valabile 2025 Tel: 0746955091, 0799985221 E_mail : norypopa@yahoo.com
Numele clientului	MUNICIPIUL SLATINA CUI : 4394811 Sediul : Strada Mihail Kogalniceanu, nr.1, Slatina, Jud. Olt
Utilizatori desemnati al evaluarii	MUNICIPIUL SLATINA si SC ALRO SA
Data inspectiei	09.09.2025
Data evaluarii	09.09.2025
Tipul proprietății	Teren intravilan, categoria de folosinta Cc;
Tipul valorii	Valoare de piata / echitabila
Proprietar	SC ALRO SA
Proprietatea evaluata	Teren intravilan, categoria de folosinta Cc, cu o suprafață de 264.5 mp, situat în Municipiul Slatina, strada Cuza Voda, nr. 10 bis, județul Olt, , identificat prin nr. cadastral 3197/3, înscris în CF nr. 51503 Slatina
Utilizarea desemnata	Estimarea valorii de piata in vederea unui schimb de terenuri;
Lista documentelor puse la dispozita evaluatorului	• Extras de Carte Funciara, CF NR. 51503, Slatina; • Cerificat de Urbanism nr. 304/15.05.2025, emis de Primaria Slatina;
Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/EUR – curs BNR)	5.0716 Lei/eur

MENTIUNI:

Terenul subiect face parte din amplasamentul inițial aflat in proprietatea societății ALRO SA, ulterior dezmembrat si inscris in Carti funciare distincte.

Terenurile dezmembrate pentru care se solicita schimbul, sunt utilizate în prezent ca terenuri auxiliare/conexe (circulații, parcări, spații verzi, accese și trasee utilități) și nu pot avea utilizare autonomă distinctă fata de ansamblu. Acestea se află în vecinătatea blocurilor de locuințe colective P+3 (Caminul nr.1 si Caminul nr.2) si Gradinita.

Deoarece terenul auxiliar nu poate fi tranzacționat singur, valoarea sa trebuie determinată în contextul utilității sale pentru ansamblul existent, nu ca lot izolat;

Tipul valorii: În prezentul raport, determinarea valorii s-a realizat prin **abordarea prin piață**, estimându-se valoarea de piață a imobilului subiect . Totuși, având în vedere că obiectul evaluării este utilizat în cadrul unui **schimb de terenuri între părți identificate (Municipiul Slatina și SC ALRO SA)**, tipul de valoare cel mai adecvat raportării este **valoarea echitabilă**.

Conform SEV 102 (ANEVAR), **valoarea echitabilă** reflectă prețul care ar fi primit pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție ordonată între participanți specifici, la data evaluării.

În acest caz, valoarea echitabilă derivă din valoarea de piață ajustată la **contextul real al tranzacției**, respectiv schimbul de terenuri între cele două entități.

Prin urmare, valoarea prezentată în raport poate fi utilizată atât ca **valoare de piață** (în comparație cu alte oferte/tranzacții similare), cât și ca **valoare echitabilă** (în scopul concret al perfectării schimbului).

In acest context:

- **Valoarea de piață** rămâne baza de calcul, pentru că se folosește metoda comparatiei și indicatorii de pe piață.
- **Valoarea echitabilă** este cea mai potrivită pentru **raportarea finală**, întrucât tranzacția este între părți identificate, într-un context precis, și rezultatul evaluării trebuie să reflecte **condițiile reale ale schimbului**, nu doar ipoteza abstractă a pieței.

OPINIA EVALUATORULUI

În urma analizării documentației tehnice și juridice, a pieței locale și a poziționării terenului în contextul urbanistic al orașului Slatina, se concluzionează că:
In baza rationamentului profesional prezentat in raportul de evaluare, cu luarea in considerare a criteriilor privind adecvarea si precizia tehnicilor/metodelor utilizate in corelatie cu tipul proprietatii si Utilizarea desemnata, cantitatea si calitatea informatiilor regasite in piata specifica si utilizate in procesul de evaluare, formulez urmatoarea opinie:

Valoarea proprietatii imobilare – este cea obtinuta la abordarea prin piata, metoda comparatiei directe, adica :

28.570 Eur, echivalent 144.900 lei

Suprafata teren CF 51503	**264.5**
Opinie / mp	**€ 108**
Valoare estimata _EURO	**28.570**
Valoare_RON	**144.900**
Curs valutar	5.0716
Data evaluarii	09.09.2025

Această valoare se va utiliza în cadrul procedurii de schimb de terenuri între Municipiul Slatina și SC ALRO SA

Cu stima,
Eleonora Popa
Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI ROMÂNĂ
Evaluator autorizat
POPA ELEONORA
Legitimația Nr. 15370
Valabil 2025
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

1.1 Certificare

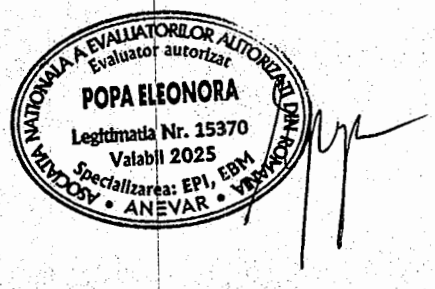
Prin prezenta, in limita cunoştintelor şi informatiilor detinute, certific urmatoarele:

- afirmatiile prezentate şi sustinute in acest raport sunt adevarate şi corecte;
- analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate şi conditiile limitative specifice şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- nu am niciun interes prezent sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi niciun interes sau influenta legata de partile implicate;
- suma ce imi revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul şi nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior;
- Analizele şi opiniile mele au fost bazate şi dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile şi metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania);
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR;
- proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator in prezenta reprezentantului proprietarului;
- in elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorului care semneaza mai jos.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care se semneaza mai jos este membru ANEVAR, au indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR şi au competenta necesara intocmirii acestui raport.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ – ŢIRIAC ASIGURĂRI S.A.

Evaluator:
Eleonora Popa
Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializarile EPI, EBM



CUPRINS

1 SINTEZA EVALUARII 2

1.1 CERTIFICARE 4

2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII 6

2.1 PREZENTARE EVALUATOR: 6
2.2 IDENTIFICARE CLIENT: 6
2.3 UTILIZATOR DESEMNAT: 6
2.4 UTILIZAREA DESEMNATA 6
2.5 IDENTIFICAREA IMOBILULUI DE EVALUAT; 6
2.6 DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE 6
2.7 BAZELE EVALUARII.TIPURI ALE VALORII. DEFINITII 6
2.8 DATA EVALUARII 7
2.9 DATA INSPECTIEI 7
2.10 MONEDA RAPORTULUI 7
2.11 DOCUMENTAREA EFECTUATA; AMPLOAREA INVETIGATIILOR; NATURA SI SURSA INFORMATIILOR. 7
2.12 IPOTEZE SPECIALE 7
2.13 UTILIZAREA UNUI SPECIALIST 7
2.14 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE 8
2.15 DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR 8
2.16 DESCRIEREA RAPORTULUI 8
2.17 CLAUZA DE NEPUBLICARE 8

3 PREZENTAREA DATELOR 9

3.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE 9
3.1.1 Situaţia juridica *9*
3.1.2 Descrierea amplasamentului. Acces , Zona, Vecinatati *10*
3.1.3 Descrierea terenului *10*

4 ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII 10

4.1 STUDIU PIATA (ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE) 11
4.2 DESCRIEREA PIEŢEI LOCALE: 11
Riscuri *11*
4.2.1 Analiza cererii: *11*
4.2.2 Analiza ofertei competitive: *12*
4.2.3 Echilibrul pieței: *12*
4.2.4 Factorii ESG și tendințe recente *12*
4.3 CEA MAI BUNA UTILIZARE 13
4.4 ABORDAREA PRIN PIATA 13
4.4.1 Evaluarea terenului *13*
4.5 REZULTATELE EVALUĂRII 17
4.5.1 Analiza rezultatelor. Opinia evaluatorului *17*
4.6 IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE 18

5 ANEXE 19

5.1 FOTOGRAFII 19
5.2 DATE DE PIATA- OFERTE / VANZARI 20
5.3 DOCUMENTE 26

2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Prezentare evaluator:

Popa Eleonora, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, Specializarile EPI, EBM;
Legitimatia si parafa 15370 / valabile 2025;
Sediul: Bals, Str. N. Titulescu, nr. 38, Jud. Olt
CIF: 23642026
Tel: 0746955091, 0799985221
E_mail : norypopa@yahoo.com
Subsemnata declar ca opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt obiective si impartiale.
Declar ca nu am niciun interes actual sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul acestui Raport de evaluare si declin orice legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de niciun acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.
Evaluatorul poseda toate calificarile corespunzatoare, experienta si competenta necesara pentru aceasta prestatie; obiectivul analizat este in sfera pregatirii atestate, astfel incat nu a fost necesara o alta asistenta substantiala profesionala de stricta specialitate.
Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele ANEVAR.

2.2 Identificare client:

PRIMARIA MUNICIPIULUI SLATINA, JUD. OLT
Sediul : Slatina, Strada Mihail Kogalniceanu, nr. 1,
CIF: 4394811

2.3 Utilizatori desemnati:

MUNICIPIUL SLATINA si SC ALRO SA

2.4 Utilizarea desemnata

Estimarea valorii de piata in vederea unui schimb de terenuri;

2.5 Identificarea imobilului de evaluat;

Tip Teren: Teren intravilan categoria de folosinta Curti, Constructii.
Număr cadastral 3197/3 ; CF: 51503
Suprafață: 264.5 mp.
Acces: din strada Cuza Voda;
Destinație urbanistică (PUG): Conform certificatului de urbanism (din CU nr. 303 / 15.05.2025): Zonă funcțională: L3a – locuințe colective cu înălțimi medii / reduse (P+3-4)
Utilizări admise: locuințe colective, amenajări aferente locuințelor colective (spații verzi, parcări, acces, spații comune) funcțiuni complementare: birouri profesionale, cabinete, agenții, servicii de proximitate.

2.6 Drepturile de proprietate evaluate

Proprietar: SC ALRO SA;
Drepturile de proprietate evaluate sunt drepturile depline.
În cartea funciară sunt înscrise servituți de trecere în favoarea unor persoane fizice și juridice, dobândite prin contracte de vânzare-cumpărare, donații, acte notariale sau succesiuni între 2005 și 2023;
Ipoteza evaluarii: liber de sarcini

2.7 Bazele evaluarii.Tipuri ale valorii. Definitii

Potrivit SEV 102 - Tipuri ale valorii, tipul valorii trebuie să fie adecvat utilizării desemnate a evaluării.
Avand in vedere ca utilizarea desemnata este schimbul de terenuri intre parti identificate, tipul valorii

adecvate (conform definitiei) este Valoarea echitabila.
În acest context, valoarea echitabilă a imobilului evaluat este considerată a fi egală cu valoarea de piață determinată, întrucât reflectă condițiile reale și ordonate ale tranzacției de schimb convenite între părți.
Conform SEV 102 – Tipuri ale valorii:
„ Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/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 care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".
„Valoarea echitabilă" este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.
Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel care se poate obține pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie considerate în estimarea valorii de piață, cum ar fi anumite elemente ale valorii sinergiei rezultate în urma combinării drepturilor asupra proprietății.
Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Spre deosebire de valoarea echitabilă, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj care nu s-ar putea obține sau suporta, de regulă, de către participanții de pe piață să nu fie luat în considerare.

2.8 Data evaluarii

Raportul a fost intocmit cu luarea in considerare a datelor cunoscute la 09.09.2025.

2.9 Data inspectiei

Proprietatea a fost inspectata la data de 09.09.2025 in prezenta unui reprezentant al clientului.

2.10 Moneda raportului

Valoarea a fost exprimata in lei și eur.

2.11 Documentarea efectuata; Amploarea invetigatiilor; Natura si sursa informatiilor.

Informațiile utilizate au fost:
⇒ Situația juridică a proprietății imobiliare și dimensiunile din acte;
⇒ Informații privind piața imobiliara specifica (preturi, nivel de chirii etc.);
⇒ Alte informații necesare existente in bibliografia de specialitate;
Sursele de informații au fost:
⇒ Proprietarul pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridica, suprafete, avize, istoric) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
⇒ presa de specialitate si evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locala;
⇒ baza de date a evaluatorului
⇒ informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare
⇒ informații existente pe site-urile: www.olx.ro, revistele de profil, Piața imobiliară referitoare la tranzactii, oferte si cereri de proprietăți imobiliare similare de la nivelul zonei in care se situează imobilul supus evaluării.
Sursele de informare specifice sunt mentionate in cadrul raportului intr-un capitol separat, dar si in alte capitole, acolo unde sustinerea explicatiilor face necesar ca acestea (sursele) sa fie evidentiate/citate.

2.12 Ipoteze speciale

Nu sunt.

2.13 Utilizarea unui specialist

In elaborarea lucrarii nu s-a apelat la serviciile externe ale unui specialist; Evaluatorul detine pregatirea si competentele necesare elaborarii raportului de evaluare;

2.14 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul este destinat exclusiv utilizării de către părţile implicate în tranzacţia de schimb şi nu poate fi utilizat de terţi fără acordul scris al evaluatorului.
Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea valuatorului) nu vor fi publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

2.15 Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din **Standardele de evaluare ANEVAR 2025,** compuse din:

- ✓ *SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100);*
- ✓ *SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101);*
- ✓ *SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102);*
- ✓ *SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103);*
- ✓ *SEV 104 Informaţii şi date de intrare (IVS 104);*
- ✓ *SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105);*
- ✓ *SEV 106 Documentare şi raportare (IVS 106)*
- ✓ *SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400) ;*
- ✓ *GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile;*

2.16 Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:
- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- termenii de referinta ai evaluariii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii,etc.

2.17 Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. In conformitate cu uzanţele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentata in raport şi încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condiţiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general (SEPTEMBRIE 2025) când are loc operaţiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieţei imobiliare din Slatina şi scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informaţiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidenţial, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si utilizator desemnatului menţionaţi. Nu accept nicio responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanţă.

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara Teren intravilan, situat în Municipiul Slatina, județul Olt, strada Cuza Voda, nr. 10 bis, având o suprafață totală de 264.5 mp, identificat cu număr cadastral 3197/3, inscris in CF NR. 51503 Slatina. Terenul este neîmprejmuit și nu are construcții edificate pe el.

Terenul subiect face parte din amplasamentul inițial aflat in proprietatea societății ALRO SA, ulterior dezmembrat, și se află în vecinătatea ansamblului rezidențial cu locuințe colective P+4 (Caminul nr.1 si Caminul nr.2). Acestea sunt utilizate în prezent ca terenuri auxiliare/conexe (circulații, parcări, spații verzi, accese și trasee utilități) și nu pot avea utilizare autonomă distinctă de ansamblu.

Deoarece terenul auxiliar nu poate fi tranzacționat singur, valoarea sa trebuie determinată în contextul utilității sale pentru ansamblul existent, nu ca lot izolat;

3.1.1 Situația juridica

- Teren intravilan, categoria de folosință: curți construcții
- Suprafață: 264.5 mp;
- Conform CF NR. 51503:
  - Proprietar: SC ALRO SA
  - Drept: deplin
  - În cartea funciară sunt înscrise servituți de trecere în favoarea unor persoane fizice și juridice, dobândite prin contracte de vânzare-cumpărare, donații, acte notariale sau succesiuni între 2005 și 2023.
  - Drepturile de servitute sunt legale, opozabile terților și înscrise cu titlu permanent. Acestea nu sunt însoțite de restricții de construire explicite, dar implică limitări ale dreptului de folosință exclusivă a terenului.

Cocluzie: În cazul CF 51503, impactul asupra valorii este semnificativ moderat, având în vedere densitatea servituților și faptul că acestea sunt active, legale și opozabile. Evaluatorul va aplica un coeficient de ajustare corespunzător în cadrul metodei prin comparația directa;

Acte relevante:

- Titular al dreptului de proprietate:
- SC ALRO SA, înregistrat în baza Hotărârii AGA nr. 357/2006 și a Încheierii Judecătoriei Slatina nr. 2415/2006.
- Proveniența dreptului: Dobândire prin absorbție (menționată ca „provenită din conversia CF 9700").

Lista cu documentele puse la dispozitia evaluatorului si care stau la baza evaluarii sunt urmatoarele:

- Extras de Carte Funciara, CF NR. 51503, Slatina;
- Cerificat de Urbanism nr. 304/15.05.2025, emis de Primaria Slatina;
- Documentatie de dezmembrare;

Evaluatorul nu a avut acces la alte documente in afara celor mentionate mai sus. Persoana de contact din partea proprietarului a fost dna Laura Oncescu. Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre persoanele mentionate mai sus, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Nu imi asum nicio raspundere pentru eventuale informatii false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar.

3.1.2 Descrierea amplasamentului. Acces , Zona, Vecinatati

Amplasament, vecinătăți și căi de acces:

Zona analizată este situată în partea central-urbană a municipiului Slatina, în proximitatea străzilor Cuza Vodă, str. Ecaterina Teodoroiu, Str. Dorobanti, fiind parte a unei structuri urbane consolidate, cu funcțiune predominant rezidențială colectivă.

Caracteristici generale:

Zona are un caracter urban, bine dezvoltat, cu infrastructură completă și acces facil către principalele artere ale municipiului. Este delimitată de unități de locuințe colective (blocuri P+4), instituții publice (grădinițe, școli, licee, sedii administrative), funcțiuni comerciale și zone verzi.

Utilizare curentă a terenurilor:

Terenurile din zonă sunt în general ocupate de locuințe colective, spații comerciale la parterul blocurilor și instituții de învățământ. Terenurile neconstruite sunt rare și de interes crescut pentru dezvoltări imobiliare noi (ansambluri cu regim redus de înălțime – P+3/P+4).

Caracterul urbanistic al zonei

Conform certificatului de urbanism și reglementărilor PUG Slatina, imobilul se afla in zona A de impozitare;

Zona este încadrată în **UTR– L3a**, cu posibilitatea de construire a locuintelor colective de standard redus, mediu sau ridicat, inclusive locuinte sociale, constructii tehnico-edilitare, cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje in subteran, spatii verzi, locuri de joaca pentru copii, etc.

***Suprafetele neconstruite dintre imobilele de locuinte colective se vor mentine conform proiectului initial, fiind interzise noi parcelari sau alocari de terenuri pentru alte constructii;

Proprietatea evaluata



3.1.3 Descrierea terenului

Principalele caracteristici ale terenului, conform celor observate in teren și datelor din actele disponibile sunt următoarele:

- Suprafață totală: 264.5 mp – teren intravilan categoria de folosinta Cc, liber de constructii, utilizat ca si spatiu public in prezent;
- Utilitati: toate utilitatile zonei ;

4 ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

4.1 Studiu piata (Analiza pieţei imobiliare)

Piaţa imobiliara se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la aceasta piaţa schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliara nu se autoreglează ci este deseori influenţata de reglementările guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existând întotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumpărătorii si vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preturi de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietăţile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide si de obicei procesul de vânzare este lung.

4.2 Descrierea pieţei locale:

Definirea pieţei: Piaţa analizată este piaţa terenurilor intravilane destinate construcţiei de locuinţe, situate în Municipiul Slatina.

Context general economic şi urbanistic

Piaţa locală prezintă un interes constant pentru terenuri construibile în intravilan, în special pentru dezvoltări rezidenţiale colective. Cererea este susţinută de lipsa ofertei de terenuri libere în zona centrală a oraşului şi de apropierea faţă de infrastructura educaţională, administrativă şi comercială.

Zona Cuza Vodă – Grădiniţă Slatina este o **zonă matură, complet urbanizată**, cu potenţial ridicat pentru investiţii imobiliare rezidenţiale. Raritatea terenurilor libere şi reglementările favorabile din punct de vedere urbanistic contribuie la menţinerea unui **nivel susţinut al valorilor de piaţă**, cu perspective de evoluţie pozitivă pe termen mediu;

Terenul analizat aparţine segmentului **terenurilor intravilane destinate construcţiilor rezidenţiale colective** sau funcţiunilor complementare acestora (spaţii publice, echipamente urbane, parcaje, etc.), amplasat într-o **zonă urbană consolidată**, cu infrastructură completă şi accesibilitate ridicată. Zona este caracterizată de proximitatea faţă de instituţii publice (şcoli, grădiniţe, unităţi sanitare, autorităţi locale), ceea ce creşte atractivitatea generală pentru dezvoltări cu caracter comunitar sau complementar funcţiunii rezidenţiale.

Tendinţe

- **Stabilizare a preţurilor** în zonele urbane consolidate, pe fondul restricţiilor urbanistice;
- **Creştere uşoară a interesului** pentru terenuri cu destinaţie comunitară, în contextul presiunii pentru dezvoltare urbană sustenabilă (ESG);
- **Limitarea potenţialului de dezvoltare** în lipsa unei documentaţii urbanistice (PUZ) care să permită utilizări suplimentare faţă de cele stipulate în PUG.

Riscuri

- **Restricţii urbanistice permanente** – imposibilitatea edificării de construcţii noi;
- **Accesul public permanent necesar** – utilizări limitate exclusiv la funcţiuni deschise comunităţii;
- **Potenţial de utilizare limitat** la amenajări simple fără valoare de investiţie ridicată;

4.2.1 Analiza cererii:

Cererea pentru terenuri de dimensiuni mici şi medii, amplasate în zone centrale sau semicentrale ale oraşului Slatina, este susţinută în principal de:

- **dezvoltatori mici sau mijlocii** interesaţi de conversia unor funcţiuni existente în apartamente, clinici, birouri mici;
- **investitori instituţionali** (inclusiv autorităţi locale) pentru obiective de interes public;
- **persoane fizice** interesate de utilizări punctuale (parcare, anexe, extindere proprietăţi);
- **unităţi economice şi ONG-uri** interesate de sedii, centre comunitare sau grădiniţe private.

Totuşi, cererea este **limitată de restricţiile urbanistice** semnificative pentru astfel de terenuri, mai ales în zone unde PUG-ul interzice parcelări şi construcţii noi în curţile interioare ale blocurilor.

4.2.2 Analiza ofertei competitive:

Oferta este **extrem de limitată** în zonele urbanizate complet (cum este cazul zonei Cuza Vodă), unde terenurile libere sunt rare, iar cele existente sunt fie foarte fragmentate, fie afectate de reglementări urbanistice restrictive (de tip POT max., CUT max., interdicții de construire între imobile existente, obligații de menținere spații verzi sau circulații pietonale).
Majoritatea ofertelor de terenuri libere se regăsesc în **zonele semicentrale si mediane**, cu potențial de dezvoltare, care beneficiază de infrastructură completă.

- Ofertele din piață indică o variație mare de prețuri între terenuri in functie de amplasarea in zona, gradul de dezvoltare al zonei, acces, facilitati. Ofertele de terenuri rezidentiale de la nivelul orasului se situeaza in intervalul 70 eur/mp – 290 eur /mp, aplicand o marja de negociere de 10% .

Nr. Crt.	Localitate	Strada/zona	Suprafata (mp)	Energie electrica	Gaze naturale	Retea de apa	Canalizare	Oferta vanzare (EUR/mp)	Oferta ajustata (-10%) (EUR/mp)	Mediana (EUR/mp)	Minim (EUR/mp)	Maxim (EUR/mp)
1	Slatina	Str. Manastirii	1838.00	da	da	da	da	**320.00**	**288.00**	155	67.5	288.0
2	Slatina	Str. Basarabilor	2531.00	da	da	da	da	**158.00**	**142.20**	155	67.5	288.0
3	Slatina	Str. Prelungirea Tunari	1000.00	da	da	da	da	**170.00**	**153.00**	155	67.5	288.0
4	Slatina	Str. Crisan	5000.00	da	da	da	da	**190.00**	**171.00**	155	67.5	288.0
5	Slatina	Str. Popa Sapca	1325.00	da	da	da	da	**200.00**	**180.00**	155	67.5	288.0
6	Slatina	Str. Regele Ferdinand	3297.00	da	la distanta	da	da	**75.00**	**67.50**	155	67.5	288.0
7	Slatina	Str. Ctin Brancoveanu	506.00	da	da	da	da	**175.00**	**157.50**	155	67.5	288.0
8	Slatina	Str. Ctin Brancoveanu	506.00	da	da	da	da	**175.00**	**157.50**	155	67.5	288.0
9	Slatina	Str. Manastirii	640.00	da	da	da	da	**143.75**	**129.38**	155	67.5	288.0
10	Slatina	Str. Oituz	650.00	da	da	da	da	**124.00**	**111.60**	155	67.5	288.0

4.2.3 Echilibrul pieței:

Piața este ușor dezechilibrată în favoarea cumpărătorilor, cu o ofertă relativ mare și cerere selectivă.

In Anexe sunt prezentate tranzacţiile cunoscute şi ofertele actuale pentru terenuri cu destinatie mixta de la nivelul localitatii.

4.2.4 Factorii ESG și tendințe recente

Mediul (Environment)
Terenurile evaluate, cu o suprafață totală de 2.653,34 mp, sunt utilizate în prezent pentru circulații auto și pietonale, parcări și spații verzi aferente ansamblului rezidențial P+4. Această utilizare contribuie la respectarea cerințelor legale privind procentul minim de spații verzi (Legea 24/2007) și la menținerea unui echilibru între suprafața construită și cea permeabilă, reducând riscurile asociate gestionării apelor pluviale. De asemenea, prin integrarea rețelelor edilitare în incintă, se limitează impactul asupra mediului înconjurător prin evitarea extinderilor necontrolate.

Social (Social)
Imobilele analizate au un rol esențial în buna funcționare a ansamblului rezidențial. Ele asigură accesibilitatea pentru locatari și vizitatori, precum și pentru serviciile de utilitate publică (pompieri, salubritate, mentenanță). Prezența spațiilor verzi și a locurilor de parcare contribuie la creșterea calității vieții locatarilor și la menținerea unui cadru urbanistic funcțional și sigur. Din această perspectivă, terenurile analizate generează un beneficiu direct pentru comunitatea locală.

Guvernanță (Governance)
Evaluarea a fost realizată în contextul schimbului de terenuri între Municipiul Slatina și SC ALRO SA, în baza unui contract de prestări servicii, ceea ce asigură transparența procesului și respectarea cadrului legal. Procedura de evaluare a fost întocmită în conformitate cu Standardele de evaluare ANEVAR (SEV 2025) și IVS 104, garantând corectitudinea și obiectivitatea analizei. Tratarea terenurilor ca terenuri auxiliare ansamblului rezidențial respectă principiul prudenței și asigură o guvernanță responsabilă a patrimoniului public și privat.

Concluzie ESG
Din perspectiva criteriilor ESG, terenurile evaluate se încadrează într-o utilizare sustenabilă din punct de vedere al mediului (E), cu un impact social pozitiv (S) asupra locatarilor și comunității, iar procesul de evaluare și tranzacția aferentă se desfășoară în condiții de transparență și guvernanță responsabilă (G). Aceste elemente confirmă că evaluarea și schimbul propus sunt aliniate la bunele practici internaționale și la principiile de dezvoltare urbană sustenabilă.

4.3 Cea mai buna utilizare

Conceptul de ***cea mai buna utilizare*** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare *- este definita ca 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.*
Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din următoarele situații:

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

CMBU (cea mai bună utilizare) se stabilește pe baza a 4 criterii ANEVAR/IVS:

- Legal permisă – Cc conform PUG/PUZ, certificat urbanism, reglementări urbanistice.
- Posibilă fizic – dimensiuni, acces, formă.
- Financiar fezabilă – costuri vs. valoare obținută.
- Maxim productivă – cea mai rentabilă utilizare..

În cazul terenului evaluat:
Legal permisă:
Conform **certificatului de urbanism eliberat de Primăria Municipiului Slatina** și reglementărilor urbanistice în vigoare, pentru terenul cu **CF NR. 51503** :
Utilizare ca: spațiu verde amenajat, spațiu de acces, parcare, sau echipamente edilitare aferente ansamblului de locuințe existente, cu posibilitatea includerii într-un proiect unitar (în cazul elaborării unui PUZ), doar dacă autoritățile locale acceptă derogare de la interdicția actuală.

4.4 Abordarea prin piata

4.4.1 Evaluarea terenului

Evaluarea terenului a fost efectuată prin metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile.

Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare. Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere – ofertă pe piața imobiliară, reflectate in mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zona.

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste

proprietăţi cu cea „de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi, între elementele care influenţează preţurile de tranzacţie.

Metoda comparaţiilor de piaţă îşi are baza în analiza pieţei şi utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare, comparând apoi aceste proprietăţi cu cea "de evaluat".
Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi şi tranzacţiile care influenţează valoarea.
Metoda este o abordare globală, care aplică informaţiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piaţă, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacţiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcător.
S-a aplicat ca metodă un mixt de analize cantitative si calitative.
Evaluatorul a analizat astfel vânzările şi ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietăţii de analizat. Ajustarile cantitative au fost exprimate procentual sau în valoare absolută.
Criteriul de selecţie a valorii a fost numarul de ajustari aferente analizei calitative, care au situat comparabile similar, inferior sau superior subiectului
Sursele de informaţii pentru imobilele de comparaţie au fost din baza proprie de date si site-urile de specialitate.

Comparabilele considerate sunt prezentate mai jos:

Nr.crt.	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Elemente de comparatie			
			Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	integral	integral	integral	integral	integral
2	Restrictii legale	teren auxiliar ansamblu rezidential existent, reglementat urbanistic	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare	similare
4	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale	normale
5	Condiţiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Slatina, str. Cuza Voda	Str. Manastirii	Str. Basarabilor	Str. Crisan	Str. Popa Sapca
7	Caracteristici fizice					
	Suprafaţa (mp):	2,653	1,838	2,531	5,000	1325.00
	Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan
	Acces	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
8	Utilitatile zonei: en. El, apa, canalizare, gaz	en. El, apa, canal, gaze	en. El, apa, canal, gaze	en. El, apa, canal, gaze	en. El, apa, canal, gaze	en. El, apa, canal, gaze
9	Zonare:	Rezidentiala/comerciala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
	Pret total (EURO)		588,160	399,898	950,000	265,000
	Pret / mp (EURO)		320.00	158.00	190.00	200.00

Elementul de COMPARAŢIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Identificare	Slatina, str. Cuza Voda	Str. Manastirii	Str. Basarabilor	Str. Crisan	Str. Popa Sapca
data	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafaţa [mp]	2,653	1,838	2,531	5,000	1,325
PREŢ VÂNZARE EUR					
Preţul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie		**320.00**	**158.00**	**190.00**	**200.00**
TIP COMPARABILA (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Cuantum ajustare (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Cuantum ajustare (eur/mp)		-32.00	-15.80	-19.00	-20.00
Pret de vanzare ajustat		**288.00**	**142.20**	**171.00**	**180.00**
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	integral	integral	integral	integral	integral
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preţ ajustat (EUR/mp)		€ 288.00	€ 142.20	€ 171.00	€ 180.00
RESTRICTII LEGALE (Reglementare urbanistica)	teren auxiliar ansamblu rezidential existent, reglementat urbanistic	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Cuantum ajustare (%)		-50%	-50%	-50%	-50%
Cuantum ajustare (eur/mp)		-€ 144.00	-€ 71.10	-€ 85.50	-€ 90.00
Preţ ajustat (EUR/mp)		€ 144.00	€ 71.10	€ 85.50	€ 90.00
CONDIŢII DE FINANŢARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preţ ajustat (EUR/mp)		€ 144.00	€ 71.10	€ 85.50	€ 90.00
CONDIŢII DE VÂNZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preţ ajustat (EUR/mp)		**€ 144.00**	**€ 71.10**	**€ 85.50**	**€ 90.00**
CONDIŢII DE PIAŢĂ	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preţ ajustat (EUR/mp)		**€ 144.00**	**€ 71.10**	**€ 85.50**	**€ 90.00**
LOCALIZARE	Slatina, str. Cuza Voda	Str. Manastirii	Str. Basarabilor	Str. Crisan	Str. Popa Sapca
Cuantum ajustare (%)		-15%	30%	0%	20%
Cuantum ajustare (eur/mp)		-€ 22.00	€ 21.00	€ 0.00	€ 18.00
Preţ ajustat (EUR/mp)		**€ 122.00**	**€ 92.10**	**€ 85.50**	**€ 108.00**
Ajustare totală netă	(absolut)	-€ 166.00	-€ 50.10	-€ 85.50	-€ 72.00
	(procentual)	-58%	-35%	-50%	-40%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 166.00	€ 92.10	€ 85.50	€ 108.00
	(procentual)	57.64%	64.77%	50.00%	60.00%
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETAŢII - ajustari calitative					
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (dimensiune) si forma	2,653	1,838	2,531	5,000	1,325
Ajustare pentru dimensiune		**negativa**	**0**	**pozitiva**	**negativa**
TOPOGRAFIE	plan	plan	plan	plan	plan
Ajustare pentru topografie		**0**	**0**	**0**	**similar**
AMENAJARI EXTERIOARE (Strazi, trotuare))	superior sistematizat	superior sistematizat	mai slab sistematizat	superior sistematizat	mai slab sistematizat
Ajustare pentru amenajari exterioare		**0**	**pozitiva**	**0**	**pozitiva**
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan /alte)	en. El, apa, canal, gaze	en. El, apa, canal, gaze	en. El, apa, canal, gaze	en. El, apa, canal, gaze	en. El, apa, canal, gaze
Ajustare pentru utilitati		**0**	**0**	**0**	**0**
Numar ajustari pozitive		**0**	**1**	**1**	**1**
Numar ajustari negative		**1**	**0**	**0**	**1**
Ajustare totala		**negativa**	**pozitiva**	**pozitiva**	**0**

Ajustarile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Tipul comparabilei: S-au aplicat marje de negociere pentru oferta cu cate -10%, procent mediu de negociere reiesite din discutiile cu ofertantii si care se regasesc in intervalul mediu de negociere existent pe piata;
- Drept de proprietate :
  - nu au fost necesare Ajustari;
- Restricţii legale:
  - În evaluarea terenului auxiliar, s-a aplicat o ajustare procentuală (discount) faţă de valoarea terenului construibil, pe baza diferenţelor identificate între comparabile (terenuri liber

construibile) și terenul subiect, care este utilizabil doar ca teren auxiliar. Standardele IVS permit ajustări între comparabile și subiect pentru diferențe semnificative (ex: restricții, utilizare restrânsă). Astfel, am aplicat un coeficient de utilizare auxiliară de 50 % din valoarea terenului construibil, reflectând limitarea de utilizare și lipsa autonomiei de dezvoltare; Comparabilele fără restricții au fost ajustate pentru a reflecta imposibilitatea utilizării autonome a subiectului (utilizare auxiliară), rezultând un coeficient de 50% din valoarea terenului construibil, în intervalul justificat 40–60%; Triangularea prin valoare contributivă (costuri evitate pentru parcări, căi de acces, spații verzi, trasee utilități) confirmă un raport de ≈ 0,5 față de terenul construibil integral

- Condiţii de finantare:
  - nu au fost necesare Ajustari;
- Condiţii de vanzare:
  - nu au fost necesare Ajustari;
- Condiţii de piaţă:
  - nu au fost necesare Ajustari;
- Localizare:
  - S-au aplicat Ajustari pentru diferenţa de atractivitate, ale zonelor de amplasare. Ajustarile aplicate se bazează pe diferenţa procentuală de valoare percepută pe piaţă de la o zonă la alta;

Ajustari calitative:

- Carasteristici fizice – forma / dimensiune : Din analiza datelor secundare pentru acest aspect:
  - S-a aplicat ajustare negativă pentru dimensiune, întrucât terenurile cu suprafață mai mare se tranzacționează, de regulă, la prețuri unitare mai mici decât loturile mici, pe fondul unui bazin de cumpărători mai restrâns, al absorbției mai lente și al capitalului necesar mai ridicat,
- Ajustari pentru amenajari exterioare (strazi, trotuare, etc)
  - Calitatea infrastructurii rutiere și gradul de sistematizare urbanistică influențează direct valoarea terenurilor. Terenurile situate la drumuri asfaltate, încadrate într-o rețea stradală completă, cu acces facil pentru autovehicule și pietoni, au o valoare mai mare comparativ cu terenurile care beneficiază de acces deficitar. Diferențele se reflectă în ajustări calitative: pozitiva pentru cele inferioare, negativa pentru cele superioare subiectului;
- Utilităţi disponibile :

  Nu au fost necesare ajustari.
- Zonarea
  - nu au fost necesare Ajustari;

Analiza clasament a proprietatilor comparabile este :

Clasament

Comparabila	Pret	Ajustare
Comparabila A	€ 122.0	negativa
Proprietatea subiect		
Comparabila D	€ 108.0	0
Comparabila B	€ 92.1	pozitiva
Comparabila C	€ 85.5	pozitiva

In acest context valoarea rezultată este cuprinsa in intervalul valorilor ajustate ale comparabilelor A si D, fiind similara comparabilei D, astfel ca:

Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluarii a fost estimată ca fiind de **108 Euro/mp**, respectiv:

4.5 Rezultatele evaluării

In urma aplicării metodelor de evaluare prezentate in raport au fost obţinute următoarele valori :

28.570 Eur, echivalent 144.900 lei

4.5.1 Analiza rezultatelor. Opinia evaluatorului

Având in vedere pe de o parte rezultatele obţinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informaţiile de piaţa care au stat la baza aplicării lor, si pe de alta parte scopul evaluării si caracteristicile proprietăţii imobiliare supuse evaluării, in opinia evaluatorului valoarea estimata pentru proprietatea in discuţie va trebui sa tina seama de valoarea obţinuta la abordarea prin piata/metoda comparatiei directe.

Astfel, in opinia evaluatorului, **valoarea de piata** a proprietăţii imobiliare analizate este de:

144.900 lei
(echivalent 28.570 Eur)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

⇒ valoarea a fost exprimata ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in condiţiile generale si specifice aferente perioadei SEPTEMBRIE 2025;

⇒ valoarea nu tine seama de responsabilităţile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerinţele legale;

⇒ evaluarea este o opinie asupra unei valori;

⇒ cursul valutar luat in considerare pentru calcule a fost de 5.0716 LEI / EUR.

Raportul a fost pregătit in conformitate cu standardele, recomandările si metodologie de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţionala a Evaluatorilor din România).

4.6 Ipoteze si conditii limitative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze şi condiţii limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanţă cu aceste ipoteze şi concluzii, precum şi cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze şi limite de care s-a ţinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

⇒ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile si documentele furnizate de către proprietar si au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil;

⇒ Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisă şi luata in considerare in prezentul raport;

⇒ Presupune că nu există niciun fel de contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informata de nici o inspecţie sau raport care sa indice prezenta contaminanţilor sau a materialelor periculoase;

⇒ Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare si scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate si a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conducă la estimarea cea mai probabila a valorii proprietăţii în condiţiile tipului valorii selectate;

⇒ Evaluarea a fost intocmita in ipoteza ca proprietatea poate detine toate avizele si autorizatiile necesare utilizarii propuse conform documentatii / memorii tehnice.

⇒ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;

⇒ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

Condiţii limitative:

⇒ Suprafeţele considerate se bazează pe valorile înscrise în extrasul CF si din informatiile care au fost puse la dispoziţia evaluatorului de catre client;

⇒ Evaluarea s-a realizat cu presupunerea că accesul la teren este funcţional şi suficient pentru utilizarea urbanistică permisă conform certificatului de urbanism, deşi nu există un drept de servitute înscris în cartea funciară. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea pentru eventuale impedimente juridice care ar putea afecta accesul la teren şi recomandă beneficiarului o analiză juridică detaliată a situaţiei accesului rutier.

⇒ valorile estimate in EUR sunt valabile atât timp cât condiţiile in care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii si ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pieţele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variaţia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara);

⇒ orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizării prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legătură cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;

⇒ intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;

⇒ evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depună mărturie in instanţă relativ la proprietatea in chestiune;

⇒ nici prezentul raport, nici părţi ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

orice valori estimate in raport se aplica întregii proprietăţi si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevăzută in raport

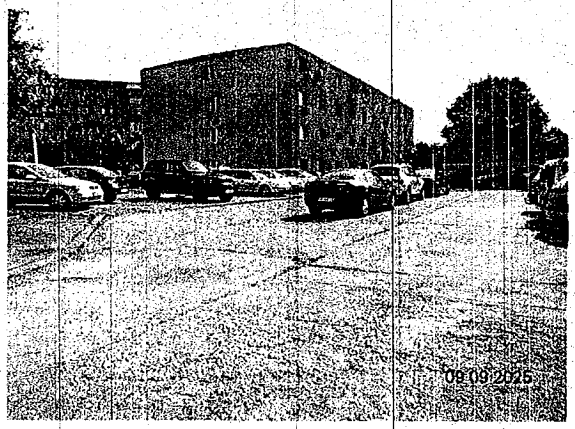
5 ANEXE

5.1 Fotografii

Accesul la proprietate, zona vecinatati







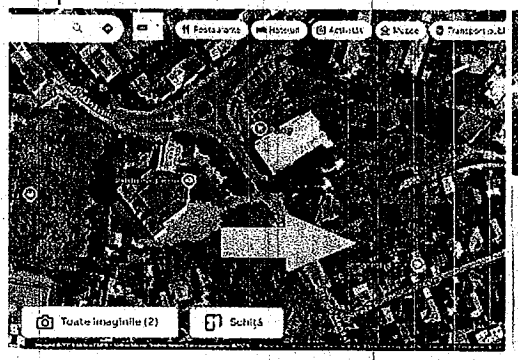


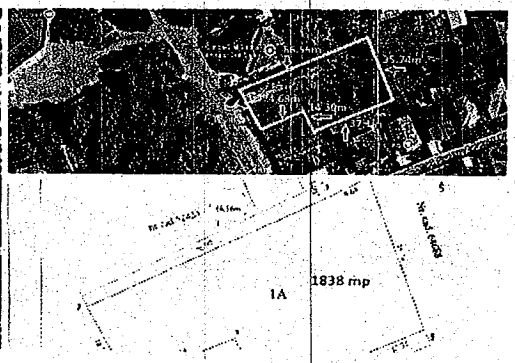




5.2 *Date de piata- Oferte / vanzari*

Comparabila A





Teren intravilan 1838 mp, D-18,54m, str.Manastirii nr.7D, ultracentral

588 160 € 320 €/m²

Slatina, Olt

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1838 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	electricitate apă curentă gaz canalizare
Tip vânzător:	privat

Constantinescu Alexandru

Avant proprietar

Arată numărul

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

mai mult

Trimite mesajul

Publicitate



Descriere

Terenul propus spre vânzare este situat în Slatina, str. Manastirii, nr. 7D, jud. Olt, în imediata vecinătate a Palatului de Justiție, strada care face parte din frontul ultracentral de terenuri cu destinație de construcții de locuințe tip vilă, din municipiului Slatina și are o suprafață de 1838 mp, cu deschidere de 18,54 mp direct la str. Manastirii.

Poziția este una privilegiată, în zona nemaiexistând terenuri din această categorie și poate avea destinații diverse, atât de rezidențial, cât și de comercial, având toate utilitățile: gaze, energie electrică, apă și canalizare.

Prețul este de 320 EURO/mp.

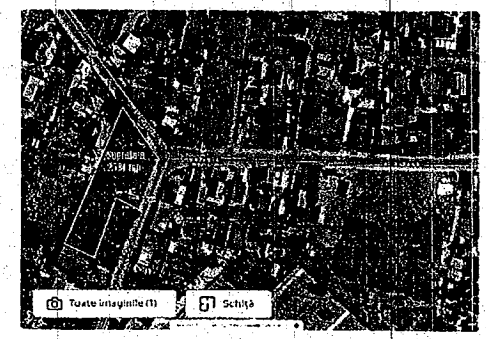
Mai puțin

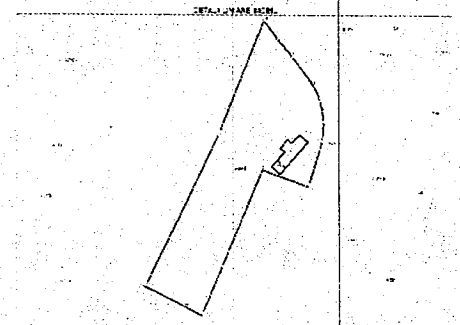
ID: 9735243

Raportează

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1838-mp-d18-54m-str-manastirii-nr-7d-ultracentral-IDEQA3?_gl=1*spn471*_gcl_aw*R0NMLjE3NTg2ODg4NzMuQ2p3S0NBandpc25HQmhBWEVpd0EwekVPUjRIbFdsV3I5OE5FWHp6ZVBHWC1VMnUyTklIUGN1S2pQU3JreUFEZjBoZlhqVHhtRy1XTGN4b0NmYTRRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MTA1OTIwMjY2NC4xNzU2MTk5MDQx*_ga*MTY0NDQ0MzE1MC4xNjQ1NzAzMTg1*_ga_1XTP46N9VR*czE3NTg2ODg4NjIkbzk2NyRnMSR0MTc1ODY4ODg2OCRqNTQkbDAkaDA

Comparabila B





Teren intravilan 2531 mp Str. Basarabilor pretabil cartier rezidential

400 000 € 158 €/m²

Slatina, Olt

Teren de vânzare

Suprafața utilă:	2531 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	electricitate apă curentă gaz canalizare
Tip vânzător:	agentie

Mirela (RTX Imobiliare)

Afișează numărul

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Astept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Trimite mesajul

Află despre cartiere și cum e cu traficul...

Descriere

Va oferim spre vanzare, cu comision 0 pentru cumparator, un teren intravilan cu suprafata de 2531 mp situat in Slatina, Strada Basarabilor. Terenul are deschidere la doua strazi. Deschiderile sunt generoase 23,29 ml respectiv 44 . Este pozitionat in zona rezidentiala de case.

Utilitati: toate utilitatile la limita de proprietate

Pretul propus pentru vanzare : 158 euro/mp (usor negociabil)

Este ideal pentru constructii de tip rezidential.

COMISION 0 % PENTRU CUMPARATOR !

Pentru detalii in legătură cu proprietatea, contactați-ne la tel:Contactează

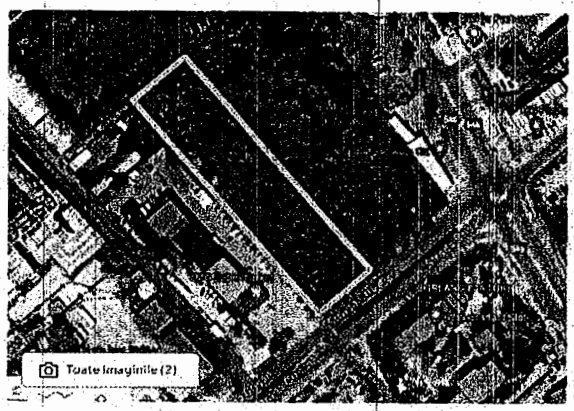
Mai puțin

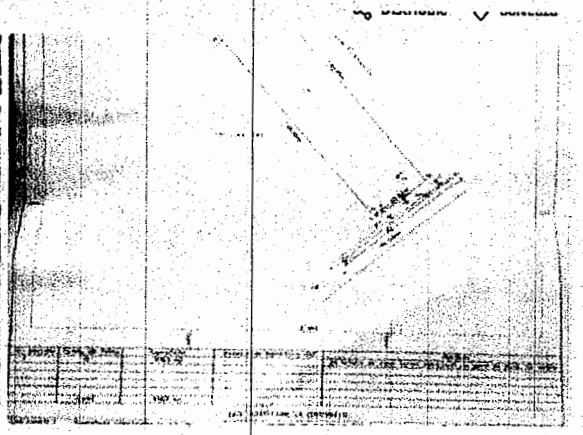
ID: 9353132

Raportează

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-2531-mp-str-basarabilor-pretabil-cartier-rezidential-IDDmYQ?_gl=1*h54cuw*_gcl_aw*R0NMLjE3NTg2ODg4NzMuQ2p3S0NBandpc25HQmhBWEVpd0EwekVPUjRIbFdsV3I5OE5FWHp6ZVBHWC1VMnUyTkllUGN1S2pQU3JreUFEZjBoZlhqVHhtRy1XTGN4b0NmYTRRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MTA1OTIwMjY2NC4xNzU2MTk5MDQx*_ga*MTY0NDQ0MzE1MC4xNjQ1NzAzMTg1*_ga_1XTP46N9VR*czE3NTg2OTg3MjQkbzk2OCRnMSR0MTc1ODY5ODc2OCRqMTYkbDAkaDA

Comparabila C





Teren intravilan 5000mp str.Crisan Slatina

190 € 0 €/m²

Slatina, Olt

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	5000 m²
Tip teren:	fără informații
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Marian Vilcea

0726 560 631

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și as vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

mai mult

Trimite mesajul

Publicitate

Descriere

Terenul este situat pe str. Crisan, o zona dezvoltata atat din punct de vedere comercial si al prestarilor de servicii, cat si din punct de vedere rezidential.Strada Crisan este strada principala, a doua artera de circulatie ca importanta din Slatina, cu patru benzi, asfaltata si cu toate utilitatile, terenul propus spre vanzare beneficiind de: apa, canal, gaze si curent electric, atat de medie tensiune, cat si de joasa tensiune. Dimensiunile terenului, de cca 33/150 m, permit utilizarea acestuia pentru o gama larga de constructii, cu functiuni diverse, fara restrictii: spatii comerciale, spatii de prestari servicii, spatii acoperite pentru activitati sportive si recreere, depozite, showroomuri, sedii de firme, hoteluri, restaurante, locuinte individuale si colective, etc. Pentru teren vecin s-a obtinut PUZ de P+6, vis-a-vis de teren existand deja un cartier de locuinte cu regim de P+5. In dreptul terenului exista o trecere de pietoni, care ajuta la fluidizarea circulatiei, tinand cont ca terenul se afla la intersectia dintre zone de rezidential, comercial si industrial.De mentionat este si faptul ca proprietarul terenului este o societate comerciala care nu desfasoara nicio activitate si care poate fi peluata prin cesiune impreuna cu terenul aflat in proprietate, acest lucru reprezentand un avantaj mare la finalizarea tranzactiei.

Mai puțin

ID: 8799157

Raportează

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-5000mp-str-crisan-slatina-IDAW3T

Comparabila D

Postat 27 august 2025

Teren intravilan 1325mp str. Popa Sapca

200 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 1 325 m² | Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

De vanzare teren in Slatina, pe strada Popa Sapca, suprafata de 1325mp, cu deschidere de 26m. Pretul este de 200 euro/mp negociabil. Doresc sa fiu contactat telefonic de catre persoane cu adevarat interesate. Nu raspund la mesaje pe OLX.

ID: 290027346 Vizualizări: 256 Raportează

PRIVAT

Bogdan
Pe OLX din iulie 2025
Activ pe 27 august 2025

Trimite mesaj

075 041 7949

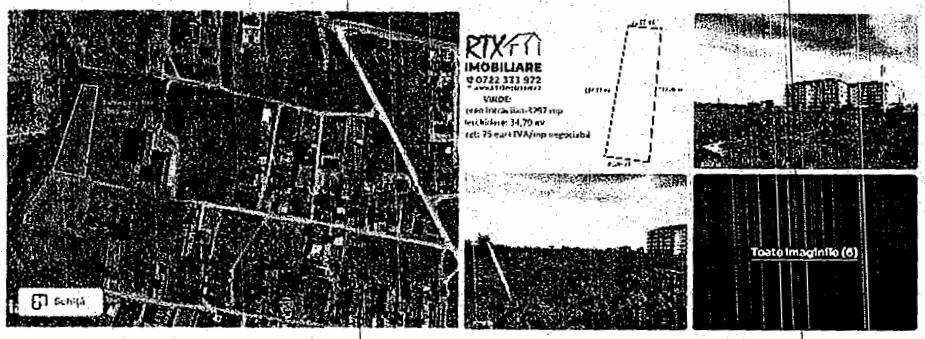
Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Slatina
Olt

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-1325mp-str-popa-sapca-IDjCWmq.html

Alte oferte



Teren intra 3297 mp Str. Regele Ferdinand pretabil cartier rezidential

247 275 € 75 €/m²

Slatina, Olt

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	3297 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	
Gard:	nu
Tip acces:	
Împrejurimi:	padure
Media:	electricitate, gaz, canalizare, apă curentă
Tip vânzător:	agentie

Mirela (RTX Imobiliare)

Afișează numărul

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Trimite mesajul

Descriere

Va oferim spre vanzare, cu comision 0 pentru cumparator, un teren intravilan cu suprafata de 3297 mp situat in Slatina , Regele Ferdinand. Terenul are o deschidere de 34,75 ml . Este pozitionat in zona rezidentiala de case.

Utilitati: apa, canalizare, curent la limita de proprietate; gazele la aproximativ 200 mp

Pretul propus pentru vanzare : 75 euro/mp+TVA (usor negociabil)

Este ideal pentru constructii de tip rezidential.

COMISION 0 % PENTRU CUMPARATOR !

Pentru detalii in legătură cu proprietatea, contactați-ne la tel: Contactează

Mai puțin

ID: 9307510

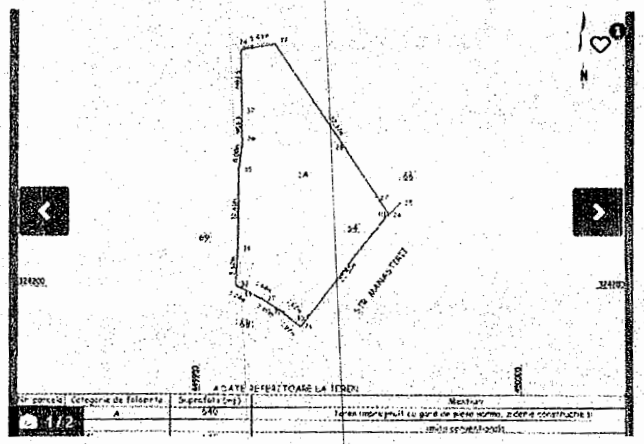
Raportează

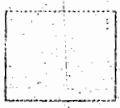
https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intra-3297-mp-str-regele-ferdinand-pretabil-cartier-rezidential-IDD3j8?_gl=1*7pzia5*_gcl_aw*R0NMLjE3NTg2ODg4NzMuQ2p3S0NBandpc25HQmhBWEVpd0EwekVPUjRIbFdsV3I5OE5FWHp6ZVBHWC1VMnUyTklIUGN1S2pQU3JreUFEZjBoZlhqVHhtRy1XTGN4b0NmYTRRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MTA1OTIwMjY2NC4xNzU2MTk5MDQx*_ga*MTY0NDQ0MzE1MC4xNjQ1NzAzMTg1*_ga_1XTP46N9VR*czE3NTg2OTg3MjQkbzk2OCRnMSR0MTc1ODY5ODc3NiRqOCRsMCRoMA.

Teren intravilan 640 mp, D = 22,5 m, zona centrala - str. Manastirii

92 000 EUR
negociabil

Olt, Slatina · Vezi pe hartă







Telefon validat

MARIA BARBU IMOBILIARE

Vezi toate anunțurile

0744396060

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

Specificații

Suprafata terenului	640 m²
Front stradal	23
Numar fronturi	1
Destinatie	Rezidential
Amenajare strazi	Asfaltate, Iluminat stradal, Mijloace de transport in comun
Utilitati generale	Apa, Canalizare, Curent, Gaz
Alte caracteristici	Acces auto, La sosea, Oportunitati de investitie, Teren imprejmuit

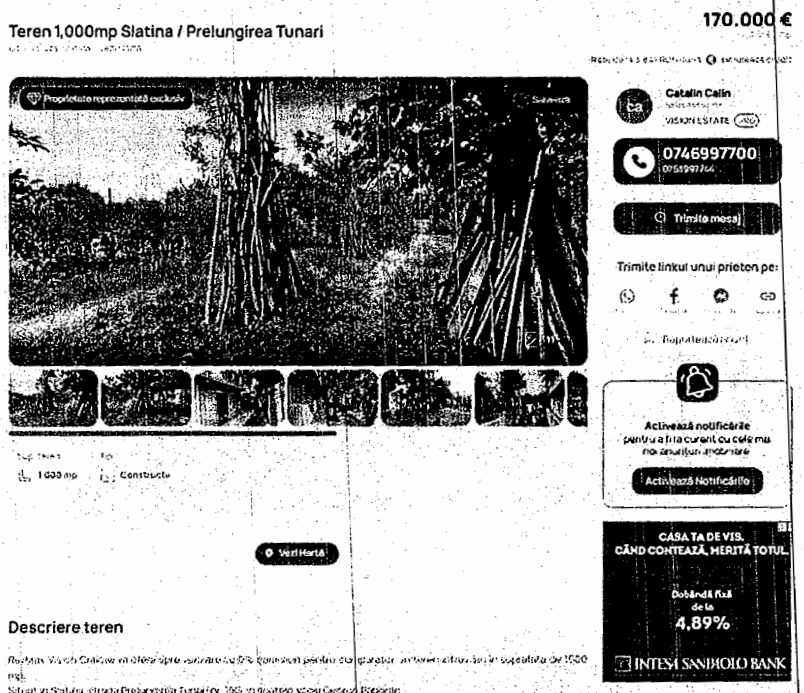
Descriere

Terenul intravilan in suprafata de 640 mp. este situat pe str. Manastirii, strada care face parte din frontul central de terenuri cu destinatie de constructii de locuinte tip vila, in municipiului Slatina si are o deschidere foarte generoasa la strada principala, de 22,50 m.

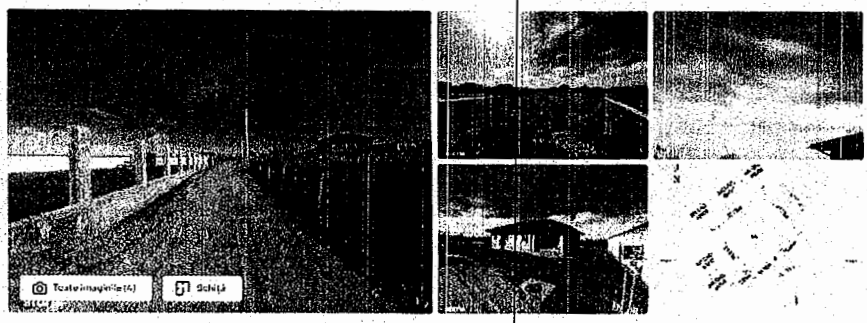
Strada are toate utilitatile (gaz, apa, canal, energie electrica) si este mobilata din punct de vedere constructiv aproape in intregime, suprafetele de teren libere de constructii fiind extrem de rar intalnitein aceasta zona.

ID anunț: 1743063603

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-640-mp-d-22-5-m-zona-centrala-str-manastirii/28hd962i0i747507d1if8ih4f2149d1e.html



https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-slatina-bd-a-i-cuza-1000mp-267251847



Teren str. Oituz

124 € 0 €/m²

Slatina, Olt

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	650 m²
Tip teren:	
Localizare:	
Dimensiuni:	
Gard:	
Tip acces:	
Împrejmuire:	
Media:	
Tip vânzător:	agentie

Descriere

Vand teren str. Oituz, in suprafata de 650 mp, cu o panorama superba. Amplasat orasului, zona linistita, intr-un cartier nou de case. Terenul respecta toate normele conform PUG Slatina, pentru construire. Dispune de toate utilitatile: apa-canal, electricitate, gaze. POT-ul este de 50%, oferind posibilitatea de a construi o casa cu o suprafata la sol de 195 mp pe parter + 1 etaj. Accept si credit bancar. Rog seriozitate!

Mai puțin

mihaLmihal2101

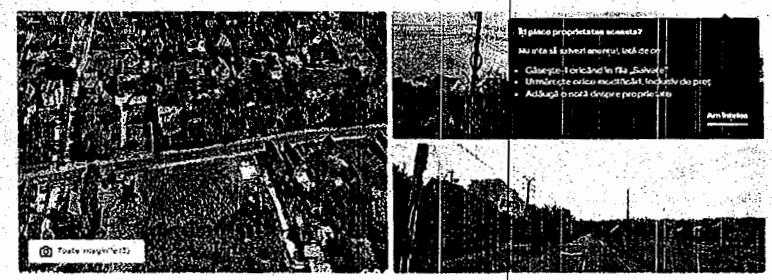
0747636068

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare si as vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Trimite mesajul



https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-str-oituz-IDEF3g



Teren intravilan Str. Banului

42 700 € 140 €/m²

Strada Banului, Slatina, Olt

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	305 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	16x19 m
Gard:	
Tip acces:	asfaltat
Împrejmuire:	
Media:	electricitate, apă curentă, gaz, canalizare
Tip vânzător:	agentie

Mirela (RTX Imobiliare)

0722333972

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare si as vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Trimite mesajul



5.3 Documente

ANCPI
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

CARTE FUNCIARĂ NR. 51503
COPIE

Carte Funciară Nr. 51503 Slatina

Document generat cu ocazia cererii

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:9400

Adresa: Jud. Olt, UAT Slatina, Loc. Slatina, Str CUZA VODA, Nr. 10bis, LOT 4

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 3197/3	264	din masuratori 264,50 mp

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
3814 / 07/07/2004		
Certificat Atestare A Dreptului De Proprietate nr. seria MO3 nr. 0078, din 05/03/1993 emis de Ministerul Industriilor (Procesul verbal de predare primire din 28,09,1971, Act de dezlipire aut. nr. 905/2006 de BNP Veronica Constantinescu, Sentinta civila nr. 5008 din 12,10,2006 de Judecatoria Slatina in dosar nr. 4532/2005, Act de dezlipire aut. nr. 638/2005);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) **SC ALRO SA**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)	
14604 / 04/05/2011		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. , din 04/05/2011 emis de DIN OFICIU;		
B2	se noteaza indreptarea erorii materiale savarsita cu prilejul conversiei CF 9400-Slatina, in sensul ca actual proprietar tabular conform incheierii nr. 27096/07.11.2006 este SC ALRO SA societate care a absorbit vechiul proprietar tabular SC ALPROM SA	A1
42359 / 31/05/2016		
Act Notarial nr. contract de ipoteca imobiliara aut nr. 2932, din 31/05/2016 emis de BNP Constantinescu Mihaela Tamara;		
B3	~~se noteaza interdictiile de instrainare, grevare , dezmembrare, demolare asupra dreptului de servitute de trecere, inscris prin incheierea nr. 42357/31.05.2016 in favoarea BALTATU ION SI BALTATU DOINA ELENA~~	~~A1~~
	~~1) **BCR BANCA PENTRU LOCUINTE SA**~~	
48527 / 30/06/2016		
Act Administrativ nr. CERERE NR. 48527, din 30/06/2016;		
B4	se noteaza deblocarea cartii funciare	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
21316 / 07/09/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1789, din 06/09/2006 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C1	~~Intabulare, drept de SERVITUTE~~	~~A1~~
	~~1) **DRAGNEA MARIUS TUDOREL**~~	
	~~*OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*~~	
21322 / 07/09/2006		
Contract Vanzare-Cumparare Cu Ipoteca nr. 1790, din 06/09/2006 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C2	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C2	Intabulare, drept de SERVITUTE 1) **PETRESCU ION TUDOR** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*	
21318 / 07/09/2006		
Contract Vanzare-Cumparare Cu Ipoteca nr. 1787, din 06/09/2006 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C3	~~Intabulare, drept de SERVITUTE~~ ~~1) **ROTARU TUDOR**~~ ~~*OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*~~	~~A1~~
21320 / 07/09/2006		
Contract Vanzare-Cumparare Cu Ipoteca nr. 1784, din 06/09/2006 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C4	Intabulare, drept de SERVITUTE 1) **BERCEA CONSTANTIN CORNEL** 2) **BERCEA ECATERINA** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*	A1
20274 / 28/08/2006		
Contract Vanzare-Cumparare Cu Ipoteca nr. 1416/2006 emis de BNP Mihai Constantinescu;		
C5	Intabulare, drept de SERVITUTE 1) **CIOC FLOAREA** 2) **CIOC VIOREL** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*	A1
17913 / 02/08/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2107/2006 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C6	Intabulare, drept de SERVITUTE 1) **IVAN EUGEN** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*	A1
10554 / 22/06/2005		
Contract De Donatie nr. 3072/2005 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C7	Intabulare, drept de SERVITUTE 1) **CONSILIUL LOCAL SLATINA** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*	A1
20068 / 24/08/2006		
Contract Vanzare-Cumparare Cu Ipoteca nr. 1518, din 01/08/2006 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C8	Intabulare, drept de SERVITUTE 1) **SPIRIDON ALEXANDRU** 2) **SPIRIDON MIHAELA** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*	A1
20070 / 24/08/2006		
Contract Vanzare-Cumparare Cu Ipoteca nr. 1501, din 01/08/2006 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C9	~~Intabulare, drept de SERVITUTE~~ ~~1) **STAN ION**~~ ~~2) **STAN SILVIA MIOARA**~~ ~~*OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*~~	~~A1~~
20066 / 24/08/2006		
Contract Vanzare-Cumparare Cu Ipoteca nr. 1520, din 01/08/2006 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C10	Intabulare, drept de SERVITUTE 1) **MARINESCU ILIE** 2) **MARINESCU TATIANA CRISTINA** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*	A1
20194 / 25/08/2006		

Extras din Cartea Funciară pentru informare, fără valoare de circulaţie juridică

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1378, din 23/08/2006 emis de BNP Mihai Constantinescu;		
C11	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **NEDELOAIA EMILIAN TEODOR** 2) **NEDELOAIA ELENA** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*	
17908 / 02/08/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1393, din 20/07/2006 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C12	~~Intabulare, drept de SERVITUTE~~	~~A1~~
	~~1) **TRUSCA DANIEL**, casatorit cu~~ ~~2) **TRUSCA IONICA**~~ ~~*OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*~~	
17899 / 01/08/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1392, din 20/07/2006 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C13	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **IORDACHE FLORIN** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*	
17965 / 02/08/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1409, din 21/07/2006 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C14	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **ILIE COSTEL** 2) **ILIE IOANA** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*	
18056 / 03/08/2006		
Contract Vanzare-Cumparare Cu Ipoteca nr. 1426, din 26/07/2006 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C15	~~Intabulare, drept de SERVITUTE~~	~~A1~~
	~~1) **IORDACHE MIHAI**~~ ~~2) **IORDACHE ECATERINA**~~ ~~*OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*~~	
18069 / 03/08/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1440, din 26/07/2006 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C16	~~Intabulare, drept de SERVITUTE~~	~~A1~~
	~~1) **OANCEA PETRE**, casatorit cu~~ ~~2) **OANCEA CONSTANTINA ILINCA**~~ ~~*OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*~~	
18067 / 03/08/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1441, din 26/07/2006 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C17	~~Intabulare, drept de SERVITUTE~~	~~A1~~
	~~1) **POPESCU VALERICA**, casatorit cu~~ ~~2) **POPESCU VALERICA**~~ ~~*OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*~~	
18075 / 03/08/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1437, din 26/07/2006 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C18	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **TOMESCU GHEORGHE**, casatorit cu 2) **TOMESCU FLOAREA** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*	
17910 / 02/08/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1400, din 20/07/2006 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C19	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **SOANCA ONITA**	

Document generat din Cartea Funciară

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
	2) **SOANCA DUMITRA** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*	
19441 / 19/08/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1598, din 08/08/2006 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C20	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **DUMITRESCU PETRE** 2) **DUMITRESCU LILIANA** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*	
17705 / 31/07/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1397, din 20/07/2006 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C21	~~Intabulare, drept de SERVITUTE~~	~~A1~~
	~~1) RADA GHEORGHE~~ ~~2) RADA ZOICA~~ ~~*OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*~~	
17856 / 01/08/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1445, din 26/07/2006 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C22	~~Intabulare, drept de SERVITUTE~~	~~A1~~
	~~1) SISIU ILIE~~ ~~2) SISIU MARIA~~ ~~*OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*~~	
17851 / 01/08/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1444, din 26/07/2006 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C23	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **RISTEA ION** 2) **RISTEA MITICA** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*	
18063 / 03/08/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1427, din 26/07/2006 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C24	~~Intabulare, drept de SERVITUTE~~	~~A1~~
	~~1) GIURA VICTOR~~ ~~2) GIURA AURORA~~ ~~*OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*~~	
18065 / 03/08/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1436, din 26/07/2006 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C25	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **DUMITRU GHEORGHE** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*	
17968 / 02/08/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1403, din 21/07/2006 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C26	~~Intabulare, drept de SERVITUTE~~	~~A1~~
	~~1) ANDREI CONSTANTIN~~ ~~2) ANDREI ELENA~~ ~~*OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*~~	
17835 / 01/08/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1442, din 26/07/2006 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C27	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **TESOIU CONSTANTIN** 2) **TESOIU LENUTA** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*	
20192 / 25/08/2006		

Document generat din oficiu

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1377, din 23/08/2006;		
C28	~~Intabulare, drept de SERVITUTE, cota actuala 0/1~~ ~~1) MITRACHE ILIE~~ ~~2) MITRACHE ELENA~~ ~~OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)~~	~~A1~~
20099 / 25/08/2006		
Contract Vanzare-Cumparare Cu Ipoteca nr. 1502, din 01/08/2006 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C29	~~Intabulare, drept de SERVITUTE~~ ~~1) NICOLA CONSTANTIN~~ ~~2) NICOLA LENUTA~~ ~~OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)~~	~~A1~~
20074 / 24/08/2006		
Contract Vanzare-Cumparare Cu Ipoteca nr. 1513, din 01/08/2006 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C30	Intabulare, drept de SERVITUTE 1) **MITRAN VIOREL** 2) **MITRAN FLORICA FLORINA** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*	A1
20072 / 24/08/2006		
Contract Vanzare-Cumparare Cu Ipoteca nr. 1517, din 01/08/2006 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C31	Intabulare, drept de SERVITUTE 1) **ANDREI FLORIN** 2) **ANDREI ELENA MIRELA** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*	A1
20938 / 05/09/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1761, din 04/09/2006 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C32	Intabulare, drept de SERVITUTE 1) **PLUTEANU ADELA** 2) **PLUTEANU ILIE ROMEO** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*	A1
27927 / 15/11/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1835, din 15/11/2006 emis de BNP Mihai Constantinescu;		
C33	Intabulare, drept de SERVITUTE 1) **MOISE GHEORGHE** 2) **MOISE GABRIELA** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*	A1
17969 / 02/08/2006		
Contract Vanzare-Cumparare Cu Ipoteca nr. 1406, din 21/07/2006 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C34	Intabulare, drept de SERVITUTE ~~1) ANTON GEORGE~~ 2) **ANTON GHEORGHITA** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*	A1
21324 / 07/09/2006		
Contract Vanzare-Cumparare Cu Ipoteca nr. 1785, din 06/09/2006 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C35	Intabulare, drept de SERVITUTE 1) **PETRE MARIN** 2) **PETRE ILEANA** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*	A1
18139 / 04/08/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1434, din 26/07/2006 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C36	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1

Extras eliberat în circuitul civil

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
	1) **NEGRES CONSTANTIN** 2) **NEGRES SILVIA** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*	
21326 / 07/09/2006		
Contract Vanzare-Cumparare Cu Ipoteca nr. 1786, din 06/09/2006 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C37	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **ENACHE FANICA** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*	
19588 / 23/07/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 582/2007 emis de BNP A.I. Constantinescu;		
C38	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **CATANA LAURENTIU** 2) **CATANA ALEXANDRA RODICA** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*	
26023 / 21/09/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 733/2007 emis de BNP A.I. Constantinescu;		
C39	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **STEFAN CORNEL IULIAN** 2) **STEFAN PAULA** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*	
18943 / 15/08/2006		
Contract Vanzare-Cumparare Cu Ipoteca nr. 1498/2006 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C40	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **PRUNA ION** 2) **PRUNA MARIA TATIANA** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*	
17916 / 02/08/2006		
Contract Vanzare-Cumparare Cu Ipoteca nr. 1404, din 21/07/2006 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C41	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **TOADER MARIAN** 2) **TOADER GIANINA CLAUDIA** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*	
31073 / 22/12/2009		
Act Notarial nr. 5185, din 21/12/2009 emis de BNP BUICESCU RODICA;		
C42	~~Intabulare, drept de SERVITUTE~~	~~A1~~
	~~1) **CANCIU ION ELVIS**, NECASATORIT~~ ~~2) **CANCIU ELENA VIOLETA**, NECASATORITA~~ ~~*OBSERVATII:*~~ ~~*Radiata prin cererea nr.51204/10.09.2014, act nr.contract de vanzare cumparare aut. nr. 2766/08.09.2014*~~	
11850 / 04/05/2010		
Act Notarial nr. 559, din 03/05/2010 emis de BNP ALEXANDRU IULIAN CONSTANTINESCU;		
C43	~~Intabulare, drept de SERVITUTE~~	~~A1~~
	~~1) **COCOSILA OPREA**~~	
2488 / 27/01/2011		
Act Notarial nr. 1521, din 01/08/2006 emis de Constantinescu Veronica (- copie);		
C44	Se noteaza indreptarea erorii materiale strecurata cu ocazia conversiei cartii funciare in sensul ca s-a omis inscrierea servitutii de trecere.	A1
C45	~~Intabulare, drept de SERVITUTE~~	~~A1~~
	~~1) **DUMITRU VIRGIL**~~ ~~2) **DUMITRU TANIA MIHAELA**~~ ~~*OBSERVATII:*~~	

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
	~~Radiata prin cererea nr.3440/04.02.2011, act nr.118/03.02.2011~~	
3440 / 04/02/2011		
Act Notarial nr. 118, din 03/02/2011 emis de NP CONSTANTINESCU VERONICA;		
C46	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere 1) **TURIAC LUMINITA**, casatorita cu 2) **TURIAC FLOREA**	A1
8685 / 18/03/2011		
Act Notarial nr. 269, din 18/03/2011 emis de BNP NICOLESCU OANA LUIZA;		
C47	~~Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere~~ ~~1) **CONSTANDA RADUCU**, CASATORIT CU~~ ~~2) **CONSTANDA MIOARA**~~	~~A1~~
9770 / 25/03/2011		
Act Notarial nr. 1478, din 24/03/2011 emis de NP BUICESCU RODICA;		
C48	Intabulare, drept de SERVITUTE 1) **CROITORU MIHAIL-GABRIEL** 2) **CROITORU IOANA**	A1
9771 / 25/03/2011		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut nr 1478, din 24/03/2011 emis de BNP BUICESCU RODICA;		
C49	Intabulare, drept de SERVITUTE 1) **CROITORU MIHAIL GABRIEL** 2) **CROITORU IOANA**	A1
28603 / 06/07/2012		
Act Notarial nr. 685, din 05/07/2012 emis de BNP CONSTANTINESCU VERONICA;		
C50	~~Intabulare, drept de SERVITUTE~~ ~~1) **SERBAN MARIAN**~~	~~A1~~
75215 / 11/12/2012		
Act Notarial nr. 1233, din 11/12/2012 emis de NP CONSTANTINESCU VERONICA;		
C51	Intabulare, drept de SERVITUTE 1) **PETRISOR SPIRACHE**	A1
24522 / 17/05/2013		
Act Notarial nr. 400 contract de vanzare cumparare, din 17/05/2013 emis de BNP Constantinescu Veronica;		
C52	Intabulare, drept de SERVITUTE 1) **ANTONIE RAFAEL ANDREI**	A1
28226 / 06/06/2013		
Act Notarial nr. 1228 contract de vanzare cumparare, din 05/06/2013 emis de BNP Constantinescu Mihai;		
C53	Intabulare, drept de SERVITUTE 1) **MARTIN IONELA**	A1
C54	se noteaza indreptarea erorii materiale in sensul ca in mod eronat s-a omis a se inscrie dreptul de proprietate al fostilor proprietari Istrate Costel si Istrate Mirela	A1
24755 / 30/04/2014		
Act Notarial nr. indreptare, din 30/04/2014 emis de BNP CONSTANTINESCU VERONICA;		
C55	se noteaza indreptarea erorii materiale savirsita cu ocazia conversiei cartii funciare in sensul ca in mod eronat s-a omis a se inscrie dreptul de servitute de trecere in favoarea lui Nistor Marian	A1
C56	Intabulare, drept de SERVITUTE 1) **NISTOR MARIAN**	A1
25261 / 05/05/2014		
Act Notarial nr. 38 certificat de mostenitor, din 30/04/2014 emis de BNP Constantinescu Veronica;		
C57	~~Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE~~ ~~1) **NISTOR SEBASTIAN EMANUEL**~~	~~A1~~
51204 / 10/09/2014		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut. nr. 2766, din 08/09/2014 emis de N.P. BUICESCU		

Extras de pe Arhiva Electronica de Garantii Reale Imobiliare

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
RODICA;		
C58	Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE	A1
	1) **COMANESCU IULIAN** 2) **COMANESCU ELENA SORINA**	
C59	se noteaza radierea dreptului de servitute de trecere inscris prin incheierea nr.31073/2009.	A1
54816 / 29/09/2014		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut nr. 1879, din 21/09/2007 emis de BNP V. CONSTANTINESCU;		
C60	~~Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere, in seria rangului incheierii nr/. 26137/24.09.2007~~	~~A1~~
	~~1) **BURCICA ION**~~ ~~2) **BURCICA MIHAELA**~~ ~~*OBSERVATII:*~~ ~~*Radiata prin cererea nr.54816/29.09.2014, act nr.contract de vanzare cumparare aut nr. 3036/24.09.2014*~~	
C61	se noteaza indreptarea erorii materiale savarsita cu ocazia intabularii dreptului de proprietate in seria rangului incheierii nr.26137/24. 09.2007 in sensul ca, s-a omis de la inscriere dreptul de servitute de trecere in favoarea BURCICA ION si MIHALEA	A1
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut nr. 3036, din 24/09/2014 emis de BNP BUICESCU RODICA;		
C62	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere	A1
	1) **MANESCU IONUT** 2) **MANESCU IULIANA**	
12897 / 03/03/2015		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut nr. 1401, din 02/08/2006 emis de BNP VERONICA CONSTANTINESCU;		
C63	Intabulare, drept de SERVITUTEin seria rangului incheirii nr. 17913/02. 08.2006	A1
	1) **UIMA MIHAIL** 2) **UIMA ELVIRA**	
C64	se noteaza indreptarea eroni materiale savarsita la conversia cartii funciare in sensul ca s-a omis de la inscriere dreptul de servitute asupra imobilului in favoarea UIMA MIHAIL si UIMA ELVIRA	A1
71757 / 13/11/2015		
Act Notarial nr. contract de vanzare aut nr 6255, din 13/11/2015 emis de NP Constantinescu Mihaela Tamara;		
C65	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **UDREA IONELA** 2) **UDREA COSTEL**	
7825 / 10/02/2016		
Act Notarial nr. ACT ADITIONAL AUTENTIFICAT SUB NR. 636, din 09/02/2016 emis de Constantinescu Mihaela Tamara;		
C66	se noteaza respingerea cererii de schimbare a monedei creditului din CHF in LEI	A1
28450 / 31/03/2016		
Act Administrativ nr. cerere indreptare eroare materiala nr. 28450, din 31/03/2016;		
C67	se noteaza respingerea cererii avand ca obiect indreptare eroare materiala	A1
29262 / 05/04/2016		
Act Notarial nr. 1572 contract de vanzare cumparare, din 29/07/2010 emis de BNP CONSTANTINESCU VERONICA;		
C68	~~Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE~~	~~A1~~
	~~1) **NICORESCU ION**~~ ~~2) **NICORESCU GETA**~~ ~~*OBSERVATII:*~~ ~~*Radiata prin cererea nr.42357/31.05.2016, act nr.contract de vanzare aut nr. 2931/31.05.2016*~~	
42357 / 31/05/2016		
Act Notarial nr. contract de vanzare aut nr. 2931, din 31/05/2016 emis de BNP Constantinescu Mihaela Tamara;		
C69	~~Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE~~	~~A1~~

Document generat în cadrul Oficiului de Cadastru

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
	~~1) BALTATU ION~~ ~~2) BALTATU DOINA ELENA~~	
42359 / 31/05/2016		
Act Notarial nr. contract de ipoteca imobiliara aut nr. 2932, din 31/05/2016 emis de BNP Constantinescu Mihaela Tamara;		
C70	~~Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:50000 LEIsi celelalte obligatii de plata aferente creditului asupra dreptului de servitute de trecere, inscris prin incheierea nr. 42357/31.05.2016 in favoarea BALTATU ION SI BALTATU DOINA ELENA~~ ~~1) BCR BANCA PENTRU LOCUINTE SA~~	~~A1~~
48530 / 30/06/2016		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut nr 489, din 30/03/2007 emis de BNP Constantinescu Veronica;		
C71	~~Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere in seria rangului incheierii nr 8320/2007~~ ~~1) NECIU VASILE~~ ~~2) NECIU GEORGETA~~ ~~OBSERVATII:~~ ~~Radiata prin cererea nr.52554/19.07.2016, act nr.contract de vanzare cumparare aut. nr. 768/18.07.2016~~	~~A1~~
52554 / 19/07/2016		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut. nr. 768, din 18/07/2016 emis de BNP Constantinescu Veronica;		
C72	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere 1) **IMBREA MIHAELA CATALINA** 2) **FULGA IRINA**	A1
53198 / 26/07/2016		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut nr. 222, din 13/04/2007 emis de BNP ALEXANDRU IULIAN CONSTANTINESCU;		
C73	Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE 1) **MORARU MIHAELA LOREDANA** 2) **MORARU ION**	A1
56848 / 10/08/2016		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut. nr. 1257, din 09/08/2016 emis de BNP Ruscu Rodica;		
C74	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere 1) **PANTILICA ALEXANDRU MARIAN**	A1
63911 / 15/09/2016		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut nr. 2565, din 03/08/2006 emis de BNP Constantinescu Veronica;		
C75	~~Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE~~ ~~1) GRĂDINARU CONSTANTIN~~ ~~2) GRĂDINARU ELENA~~	~~A1~~
66364 / 27/09/2016		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut. nr. 1059, din 26/09/2016 emis de BNP Constantinescu Veronica;		
C76	Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE 1) **MINCA DORINA**	A1
72809 / 25/10/2016		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut nr. 1604, din 08/08/2006 emis de BNP Constantinescu Veronica;		
C77	~~Intabulare, drept de SERVITUTE. DE TRECERE~~ ~~1) IANCU VIOREL~~ ~~2) IANCU CAMELIA~~	~~A1~~
73497 / 27/10/2016		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut nr. 1784, din 25/10/2016 emis de BNP Nicolescu Oana Luiza;		
C78	Intabulare, drept de SERVITUTE, DE TRECERE 1) **VLADUCU BICUŢA**	A1
77596 / 16/11/2016		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare cu ipoteca aut. nr. 1446, din 20/07/2006 emis de BNP		

Document fără valoare juridică. Nu circulă în format civil

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
Constantinescu Veronica;		
C79	se noteaza respingerea cererii avand ca obiect indreptare eroare materiala	A1
78189 / 18/11/2016		
Act Notarial nr. 1322, din 17/11/2016 emis de BNP Constantinescu Veronica;		
C80	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere	A1
	1) **CIOBANU GEORGE**	
80653 / 05/12/2016		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare cu ipoteca aut. nr. 1446, din 20/07/2006 emis de BNP Constantinescu Veronica;		
C81	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **NEDELCU STELIAN** 2) **NEDELCU STEFANIA**	
C82	se noteaza indreptarea erorii materiale savarsita prin omisiune cu privire la dreptul de servitute	A1
89102 / 20/12/2016		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare 2627, din 20/12/2016 emis de NP Constantinescu Violeta;		
C83	Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE	A1
	1) **BURLAN VASILICA** 2) **BURLAN FLORINA-RODICA**	
689 / 09/01/2017		
Act Notarial nr. contract de vanzare 1509, din 01/08/2016 emis de NP Constantinescu Veronica;		
C84	Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE	A1
	1) **VOICA GHEORGHE** 2) **VOICA MARIA**	
3438 / 27/01/2017		
Act Notarial nr. contract de vanzare 48, din 26/01/2017 emis de NP Constantinescu Veronica;		
C85	~~Intabulare, drept de SERVITUTE,DE TRECERE~~	~~A1~~
	~~1) **LEANCA VASILICA**~~ ~~2) **LEANCA GEORGETA DANIELA**~~	
22948 / 04/04/2017		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare cu ipoteca aut. nr. 1532, din 02/08/2006 emis de BNP Constantinescu Veronica;		
C86	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **STAN IULIAN** 2) **STAN IONICA**	
64504 / 25/05/2017		
Act Notarial nr. contract de vanzare aut nr. 541, din 24/05/2017 emis de BNP Constantinescu Veronica;		
C87	Intabulare, drept de SERVITUTE, DE TRECERE	A1
	1) **BACIU GHEORGHE-LAURENŢIU** 2) **BADEA LIVIA-ELENA**	
84113 / 04/09/2017		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut. nr. 5185, din 01/09/2017 emis de BNP Constantinescu Mihaela Tamara;		
C88	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere	A1
	1) **CALOTA FLORINA**	
94186 / 29/09/2017		
Act Notarial nr. contract de vanzare 6082, din 28/09/2017 emis de NP Constantinescu Mihaela Tamara;		
C89	~~Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere~~	~~A1~~
	~~1) **MITROI GEANI-VIOREL**~~	
102299 / 01/11/2017		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut. nr. 2025, din 01/11/2017 emis de BNP Constantinescu Violeta;		
C90	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **ANTONIE ILIE**	

Extras informativ din circuitul civil

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
10581 / 14/02/2018		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare cu ipoteca aut nr.1515, din 01/08/2006 emis de BNP Constantinescu Veronica;		
C91	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere	A1
	1) **DIACONU DUMITRU** 2) **DIACONU MIHAELA**	
51264 / 21/06/2018		
Act Notarial nr. ACT DE PARTAJ VOLUNTAR 720, din 20/06/2018 emis de NP Constantinescu Veronica;		
C92	Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE	A1
	1) **DUMITRASCU GETA**	
60783 / 25/07/2018		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut nr.2713, din 23/07/2018 emis de BNP Dicu Victor Ciprian;		
C93	Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE	A1
	1) **IOAN CRISTIAN** 2) **IOAN MIHAELA**	
66095 / 06/08/2018		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. contract de vanzare aut nr. 2914, din 02/08/2018 emis de BNP Dicu Victor Ciprian;		
C94	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere	A1
	1) **SISU DANIELA MIOARA**	
69882 / 20/08/2018		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 1167, din 17/08/2018 emis de BNP Ruscu Rodica;		
C95	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere	A1
	1) **IONICA VIRGINICA**	
5203 / 29/01/2019		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 408, din 29/01/2019 emis de BNP Buicescu Rodica;		
C96	Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE	A1
	1) **DUMITRU ILIE-DANIEL**	
5963 / 31/01/2019		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 288, din 28/01/2019 emis de BNP Dicu Victor Ciprian;		
C97	~~Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere~~	~~A1~~
	~~1) **PETCULESCU ALEXANDRU**~~	
33170 / 28/03/2019		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 398, din 27/03/2019 emis de NP Ruscu Rodica;		
C98	Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE	A1
	1) **BĂDESCU CĂTĂLIN** 2) **BADESCU MARIA-LAURA**	
50317 / 22/04/2019		
Act Notarial nr. contract de schimb 871, din 22/04/2019 emis de NP Constantinescu Violeta;		
C99	Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE	A1
	1) **LEANCA ALEXANDRU** 2) **LEANCA IOANA**	
50935 / 23/04/2019		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. cu ipoteca aut nr.1505, din 01/08/2006 emis de BNP Constantinescu Veronica;		
C100	~~Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE~~	~~A1~~
	~~1) **RIZEA ION**~~ ~~2) **RIZEA ILEANA**~~	
61054 / 23/05/2019		
Act Notarial nr. certificat de mostenitor nr 62, din 22/05/2019 emis de BNP Constantinescu Veronica;		
C101	~~Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE~~	~~A1~~
	~~1) **RIZEA ION**~~ ~~2) **AMZA EMILIA**~~	
61075 / 23/05/2019		

Document generat din cadrul Oficiului de Cadastru

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
Act Notarial nr. act de partaj succesoral voluntar aut nr.556, din 22/05/2019 emis de BNP Constantinescu Veronica;		
C102	Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE	A1
	1) **RIZEA ION**	
76813 / 28/06/2019		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. aut. nr. 741, din 27/06/2019 emis de BNP Voicu Iuliana;		
C103	~~Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE~~	~~A1~~
	~~1) ANDREI GIGI-MARIUS~~ ~~2) ANDREI MIOARA-NICOLETA~~	
90862 / 26/07/2019		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. cu ipoteca 1798, din 07/09/2006 emis de NP Veronica Constantinescu;		
C104	~~Intabulare, drept de SERVITUTE~~	~~A1~~
	~~1) BARBU AUREL~~ ~~2) BARBU MARIA~~	
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 216, din 09/02/2012 emis de NP Ghizdavu Stela;		
C105	~~Intabulare, drept de SERVITUTE~~	~~A1~~
	~~1) EPURE STEFAN~~	
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. cu rezerva dreptului de abitatie 772, din 23/07/2019 emis de NP Tobescu Camelia Mihaela;		
C106	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **HRISTESCU IOAN AUREL** 2) **HRISTESCU MARIA**	
97468 / 12/08/2019		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare cu ipoteca aut. nr. 1396, din 20/07/2006 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C107	se noteaza indreptarea erorii materiale savarsita la conversia cartii funciare in sensul ca s-a omis a se intabula dreptul de servitute de trecere in favoarea lui Radulescu Florea	A1
C109	~~Intabulare, drept de SERVITUTEin seria rangului incheierii nr. 17863/2006~~	~~A1~~
	~~1) RADULESCU FLOREA~~	
Act Notarial nr. contract de intretinere aut. nr. 3268, din 12/08/2019 emis de BNP Dicu Victor Ciprian;		
C109	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **RADULESCU DUMITRU** 2) **RADULESCU MARIANA**	
145468 / 12/11/2019		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut. nr. 1430, din 26/07/2006 emis de BNP Veronica Constantinescu;		
C110	~~se noteaza indreptarea erorii materiale savarsita la conversia cartii funciare in sensul ca s-a omis a se intabula dreptul de servitute de trecere in favoarea lui Ilie Maria si Ilie Ion~~	~~A1~~
C111	~~Intabulare, drept de SERVITUTEin seria rangului incheierii nr. 18138/2006~~	~~A1~~
	~~1) ILIE MARIA~~ ~~2) ILIE ION~~	
196597 / 12/12/2019		
Act Notarial nr. certificat de mostenitor nr. 88, din 10/12/2019 emis de BNP Tobescu Camelia Mihaela;		
C112	~~Intabulare, drept de SERVITUTE~~	~~A1~~
	~~1) HIRŞĂNIE AURELIA~~ ~~2) ILIE MARIA~~	
Act Notarial nr. act aditional aut. nr. 1371 la actul de partaj voluntar aut. nr. 842/06.08.2019, din 10/12/2019 emis de NP Tobescu Camelia Mihaela;		
C113	~~Intabulare, drept de SERVITUTE~~	~~A1~~
	~~1) ILIE MARIA~~	
Act Notarial nr. contract de intretinere cu rezerva dreptului de abitatie aut. nr. 1372, din 10/12/2019 emis de NP Tobescu Camelia Mihaela;		
C114	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere	A1
	1) **DIACONU MIHAELA** 2) **DIACONU DUMITRU**	

Document ONLINE fără timbru și ștampilă

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
210804 / 19/12/2019		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 1559, din 03/08/2006 emis de NP CONSTANTINESCU VERONICA; Act Administrativ nr. cerere indreptare eroare materiala nr 210804, din 19/12/2019 emis de OTINCEALA MARIANA;		
C115	Se noteaza indreptarea erorii materiale savarsita cu prilejul solutionarii cererii nr 19507/2006 in sensul ca s-a omis a se inscrie dreptul de servitute de trecere in favoarea numitilor OTINCEALA NICOLAE si OTINCEALA MARIANA .	A1
C116	~~Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere , seria rangului incheierii nr. 19507/2006~~ ~~1) OTINCEALA MARIANA~~ ~~2) OTINCEALA NICOLAE~~	~~A1~~
16642 / 18/02/2020		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. Contract de vanzare cumparare cu procurator de fonduri aut. nr. 1137, din 10/05/2010 emis de NP CONSTANTINESCU VERONICA;		
C117	~~Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere~~ ~~1) RADUCAN DORU PETRE~~	~~A1~~
23945 / 10/03/2020		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 249, din 09/03/2020 emis de BNP Constantinescu Veronica;		
C118	Intabulare, drept de SERVITUTE, DE TRECERE 1) **DUMITRESCU ELENA-CAMELIA**	A1
63364 / 10/07/2020		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. aut nr.1842, din 09/07/2020 emis de BNP Dicu Victor Ciprian; Act Notarial nr. Contract de vanzare cumparare aut.nr.2748, din 13/10/2008 emis de BNP Ruscu rodica;		
C119	~~Se noteaza indreptarea erorii materiale savarsită cu prilejul conversiei cartii funciare in sensul ca s-a omis a se inscrie dreptul de servitute de trecere in favoarea numitilor Popescu Florian si Popescu Anisoara~~	~~A1~~
C120	~~Intabulare, drept de SERVITUTE,de trecere in seria rangului incheierii nr.29582/2008 in baza Contractului de vanzare cumparare aut.nr.2748 din 13.10.2008~~ ~~1) POPESCU FLORIAN~~ ~~2) POPESCU ANIŞOARA~~	~~A1~~
C121	Intabulare, drept de SERVITUTE de trecere 1) **ROBESCU MARIANA**	A1
4954 / 21/01/2021		
Act Notarial nr. contract de intretinere aut nr 127, din 20/01/2021 emis de BNP Buicescu Rodica;		
C122	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere 1) **VASILE ECATERINA**	A1
6700 / 26/01/2021		
Act Notarial nr. Contract de vanzare cumparare cu ipoteca aut nr 1606, din 08/08/2006 emis de NP Veronica Constantinescu; Act Administrativ nr. Cerere nr. 6700, din 26/01/2021 emis de .;		
C123	Se noteaza indreptarea erorii materiale savarsita cu prilejul solutionarii cererii nr 19464/2006 in sensul ca s-a omis a se inscrie dreptul de servitute de trecere in favoarea numitilor Miu Lucian Florin si Calin (fosta Miu) Mariana	A1
C124	Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere, in seria rangului incheierii nr. 19464/2006 ~~1) CALIN MARIANA~~ 2) **MIU LUCIAN-FLORIN**	A1
Act Notarial nr. Certificat de divort nr. 8403, din 13/07/2020 emis de NP DICU VICTOR CIPRIAN;		
C125	se noteaza schimbarea numelui proprietarului din MIU MARIANA in CALIN MARIANA	A1
28901 / 19/02/2021		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut nr. 1131, din 09/03/2007 emis de BNP RODICA BUICESCU;		
C126	~~Intabulare, drept de SERVITUTE.DE TRECERE~~ ~~1) POPESCU PETRUTA~~	~~A1~~
Act Notarial nr. contract de vanzare aut nr. 637, din 18/02/2021 emis de BNP Constantinescu Mihaela Tamara;		
C127	Intabulare, drept de SERVITUTE. DE TRECERE 1) **FIRA PETRISOR**	A1

Document generat în baza Legii Cadastrului și Publicității Imobiliare nr. 7/1996 republicată cu modificările și completările ulterioare

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
	2) **CĂTĂNOIU MARICICA-AURA**	
37263 / 12/03/2021		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut nr.142, din 03/03/2021 emis de BNP Tobescu Camelia Mihaela;		
C128	Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE	A1
	1) **MARIN FLORIN** 2) **CRISIA DUMITRU DANIEL**	
45850 / 29/03/2021		
Act Notarial nr. Contract de vanzare aut. nr. 407, din 26/03/2021 emis de NP Constantinescu Violeta;		
C129	Intabulare, drept de SERVITUTE, trecere	A1
	1) **CHIRIŢĂ SANDU** 2) **CHIRIŢĂ MARIA**	
83558 / 27/05/2021		
Act Notarial nr. Contract de vanzare aut. nr. 1644, din 24/05/2021 emis de NP Dicu Victor Ciprian;		
C130	~~Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere~~	~~A1~~
	~~1) VATAFU MIHAELA-CAMELIA~~ ~~2) VĂTAFU CĂTĂLIN-FLAVIUS~~	
128946 / 10/09/2021		
Act Notarial nr. Act de partaj voluntar aut. nr. 3005, din 07/09/2021 emis de NP Dicu Victor Ciprian;		
C131	Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere	A1
	1) **CALIN MARIANA**	
181527 / 02/12/2021		
Act Notarial nr. Contract de vanzare cumparare aut. nr. 866, din 17/11/2021 emis de BNP Tobescu Camelia Mihaela;		
C132	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere	A1
	1) **MARIN ALEXANDRA-LOREDANA** 2) **MARIN NICOLAE**	
31148 / 28/03/2022		
Act Notarial nr. Contract de vanzare cumparare aut.nr.701, din 18/03/2022 emis de NP Dicu Victor Ciprian;		
C133	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **NICOLA AURORA** 2) **NICOLA DUMITRU**	
66809 / 08/07/2022		
Act Notarial nr. Contract de vanzare cumparare aut.nr.785, din 05/07/2022 emis de NP Nitulescu Anemarie Izabela;		
C134	Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere	A1
	1) **PARASCHIV CĂTĂLIN-PETRUŢ**	
79848 / 18/08/2022		
Act Notarial nr. Contract de vanzare aut. nr. 1331, din 17/08/2022 emis de BNP Constantinescu Violeta;		
C135	Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere	A1
	1) **LĂCRĂRU GEORGE**	
94107 / 13/09/2022		
Act Notarial nr. Certificat de mostenitor nr.67, din 12/09/2022 emis de NP Constantinescu Mihaela Tamara;		
C136	Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere	A1
	1) **BALTATU DOINA ELENA** 2) **ALBAN ADRIANA-MARIANA** 3) **BĂLŢATU EMILIA-GEORGIANA**	
112224 / 19/10/2022		
Act Notarial nr. Declaratie aut.nr.821, din 18/10/2022 emis de NP ILIE-BUD ROXANA MARIA;		
C137	se noteaza radierea dreptului de ipoteca si a interdictiilor inscrise prin incheierea nr.42359 din 31.05.2016	A1
666 / 05/01/2023		
Act Notarial nr. contract de donatie cu drept de abitatie aut nr 1788, din 30/12/2022 emis de BNP Tobescu Camelia Mihaela;		
C138	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere	A1

Document generat la data de 10.01.2024 ora 09:07 conform art. 19 din Legea 7/1996 cu modificările și completările ulterioare

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C138	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere	
	1) **STAN MIHAI-IONUŢ**	
86685 / 26/06/2023		
Act Notarial nr. Contract de vanzare cumparare aut.nr.1152, din 23/06/2023 emis de NP Constantinescu Violeta;		
C139	Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere	A1
	1) **GEANA ANISOARA**	
111689 / 08/08/2023		
Act Notarial nr. certificat de mostenitor nr. 52, din 07/08/2023 emis de BNP Constantinescu Veronica;		
C140	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **GIURA AURORA** 2) **GIURA IONUŢ**	
113619 / 11/08/2023		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut. nr. 1775, din 07/08/2023 emis de BNP Buicescu Rodica;		
C141	~~Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere~~	~~A1~~
	~~1) **TONEA ALINA-MARILENA**~~ ~~2) **ŢONEA EUGEN-FLORIN**~~	
121268 / 30/08/2023		
Act Notarial nr. contract de donatie aut nr.402, din 29/08/2023 emis de BNP Constantinescu Veronica;		
C142	Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere	A1
	1) **RADA MIHĂIŢĂ** 2) **RADA IZABEL-BIANCA**	
167362 / 04/12/2023		
Act Notarial nr. Contract de vanzare aut.nr.2705, din 23/11/2023 emis de NP Buicescu Rodica;		
C143	Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere	A1
	1) **ILIESCU ALIN**	
172820 / 13/12/2023		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut nr 3539, din 12/12/2023 emis de BNP Constantinescu Mihaela Tamara;		
C144	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **ISTRATE LIDIA**	
14638 / 06/02/2024		
Act Notarial nr. Contract de vânzare cumpărare cu ipoteca aut.nr.1428, din 26/07/2006 emis de NP CONSTANTINESCU VERONICA;		
C145	~~Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere~~	~~A1~~
	~~1) **SORA DUMITRU**~~ ~~2) **SORA VALERIA**~~	
Act Notarial nr. Contract de vânzare cumpărare aut.nr.310, din 05/02/2024 emis de NP Constantinescu Mihaela Tamara;		
C146	Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere	A1
	1) **DUMITRESCU MARIA CAMELIA**	
87324 / 11/07/2024		
Act Notarial nr. certificat de mostenitor nr.103, din 19/06/2024 emis de BNP Buicescu Rodica;		
C147	~~Intabulare, drept de SERVITUTE~~	~~A1~~
	~~1) **ANTON GHEORGHITA**~~ ~~2) **DRĂGHICI SILVIA-CĂTĂLINA**~~ ~~3) **ANTON DANIELA-ALINA**~~	
103435 / 05/08/2024		
Act Notarial nr. Contract de vanzare aut. nr.1494, din 02/08/2024 emis de NP Constantinescu Violeta;		
C148	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere	A1
	1) **LAZĂR CONSTANTIN**	
111657 / 30/08/2024		
Act Notarial nr. Contract de donaţie aut. nr. 2559, din 30/08/2024 emis de NP Dicu Victor Ciprian;		
C149	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere	A1

Document generat în baza Legii 7/1996 cu modificările și completările ulterioare

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
	1) **NIŢU DANIELA**	
117484 / 13/09/2024		
Act Notarial nr. contract de donatie aut.nr.1776, din 10/09/2024 emis de NP Buicescu Rodica;		
C150	Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere	A1
	1) **ZAMFIRA CĂTĂLIN-ADRIAN** 2) **ZAMFIRA ELENA-LUMINIŢA**	
142604 / 30/10/2024		
Hotarare Judecatoreasca nr. Sentinta civila nr. 431, din 26/01/2009 emis de JUDECATORIA SLATINA - in dosar nr. 5603/311/2008;		
C151	~~Intabulare, drept de SERVITUTE,~~	~~A1~~
	~~1) **NICOLAE CONSTANTINA-ILINCA**~~	
142883 / 30/10/2024		
Act Notarial nr. contract de intretinere aut.nr.3093, din 21/10/2024 emis de NP Dicu Victor Ciprian;		
C152	Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere	A1
	1) **PURCĂRESCU GEORGE-ADRIAN**	
144870 / 31/10/2024		
Act Notarial nr. Contract de vânzare aut. nr. 575, din 30/10/2024 emis de BNP Voicu Iuliana;		
C153	Intabulare, drept de SERVITUTE,de trecere	A1
	1) **RUJAN PAUL** 2) **RUJAN ILONA MARIA**	
152036 / 11/11/2024		
Act Notarial nr. Act de partaj voluntar aut. nr. 2231, din 08/11/2024 emis de BNP Buicescu Rodica;		
C154	Intabulare, drept de SERVITUTE,de trecere	A1
	1) **ANTON DANIELA-ALINA**	
97315 / 18/07/2025		
Act Notarial nr. Contract de vanzare aut. nr. 404, din 17/07/2025 emis de NP Constantinescu Veronica;		
C155	Intabulare, drept de SERVITUTE de trecere	A1
	1) **VASILE MĂDĂLINA-ANDREEA** 2) **VASILE DOREL**	

Neautorizat

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
CAD: 3197/3	264	din masuratori 264,50 mp

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	264	-	-		

Date referitoare la construcţii

Neutilizabil în circuitul civil

ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SLATINA
Nr. 49259 Primar din 15.05.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 304 din 15.05.2025

În scopul:

INFORMARE

Ca urmare a Cererii adresate de **SC ALRO SA prin dr. ing. Cilianu Marin**, cu domiciliul/sediul în județul **OLT**, municipiul/orașul/comuna **Slatina**, satul _____, sectorul _____, cod poștal _____, strada **Pitesti**, nr. **116**, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. **46607** din **08.05.2025**,
pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în **județul Olt, municipiul Slatina,** cod poștal _____, str. **Cuza Voda**, nr. **10bis**, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin:

- [x] **Extras de carte funciară nr. cadastral 3197/3 Nr. carte funciară : 51503**
- [x] **Extras de plan cadastral**
- [ ] **Încadrare în zonă cu viza O.C.P.I.**

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **2/2008, faza PUG,** aprobată prin **Hotărârea Consiliului Local Slatina nr. 140/2016,**

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

SE CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC

- dreptul de proprietate și situarea terenului în cadrul UAT:

Imobil situat in intravilanul municipiului Slatina proprietar SC ALRO SA, conform CF nr. 51503, sarcini conform extras .

- servituțile de utilitate publică:

Nu este cazul.

- prevederi ale documentațiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului:

Nu este cazul.

- monumente istorice și/sau zone protejate:

Nu este cazul.

- interdicții definitive sau temporare de construire:

Nu este cazul.

- dacă acesta este înscris în Lista cuprinzând monumentele istorice din România și asupra căruia, în cazul vânzării, este necesară exercitarea dreptului de preempțiune a statului potrivit legii:

Nu este cazul.

2. REGIMUL ECONOMIC

- folosinţa actuală:

Folosinta actuala a terenului- curti Constructii . Teren in suprafata de 264mp.

- reglementări fiscale specifice localităţii sau zonei:

Zona A de impozitare.

- prevederi specifice ca urmare a unor hotărâri ale administraţiei publice locale:

Nu este cazul.

- extras din regulamentul local de urbanism aferent planului urbanistic în vigoare la data emiterii, privind funcţiuni permise, permise cu condiţionări şi interzise:

UTILIZARI ADMISE:-locuinte colective de standard redus, mediu sau ridicat, inclusiv locuinte sociale constructii aferente echiparii tehnico-edilitare; amenajari aferente locuintelor colective: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje in subteran sau in constructii speciale, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmuiri.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

(1) In cazul existentei comertului si serviciilor la parterul blocurilor de locuit se recomanda: acces separat de cel al locatarilor; accesul marfii si locurile de parcare necesare accesul marfii si locurile de parcare necesare aprovizionarii magazinelor sa nu deranjeze accesul locatarilor in imobile

-cresele si gradinitele sa dispuna in utilizare exclusiva de o suprafata minima de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;

-activitatile desfasurate la parterele imobilelor de locuinte colective sa nu produca poluare

(2) Se permite schimbarea destinatiei apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de functiuni cuprinzand activitati pentru servicii specializate si practica profesionala private cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de 12 ore pe zi (intre 8 si 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare, agentii de turism.

(3) Se permite schimbarea destinatiei apartamentelor de la parterul locuintelor pentru categoriile descrise mai sus, precum si pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comert cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librarii, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar, etc.

(4) Se admit lucrari ample de remodelare a fatadelor, acceselor sau spatiilor publice aprobate numai in conditiile promovarii unor proiecte vizand transformarea functionala a parterului unui intreg tronson de cladire, respectiv apartamentele deservite de cel putin o scara comuna;

(5) Se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privata, eventual cu locuinta administratorului / portarului angajat permanent.

UTILIZARI INTERZISE: - in conformitate cu DPG nr. 1431 / 2000:Se interzice schimbarea destinatiei apartamentelor pentru activitati generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, alimentatie publica, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfa, ateliere de reparatii etc.;

Se interzice schimbarea destinatiei spatiilor comune ale imobilelor avand functiunea de circulatie, holuri, accese, culoare, ganguri, curti interioare, casele scarilor etc.;

Se interzic la nivelul ansamblului urmatoarele activitati si lucrari: curatatorii chimice; constructii provizorii de orice natura; depozitare en-gros sau mic-gros; depozitari de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deseurilor urbane; depozitarea peutru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; autobaze; statii de intretinere auto peste 5 masini; statii de betoane; lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora. Sunt interzise mansardarea, supraetajarea si extinderea constructiilor de locuinte existente.

3. REGIMUL TEHNIC

- Zona Funcţională conform P.U.G. + R.L.U.:

Zona functionala UTR L3a

- H.C.L. de aprobare valabilitate nr.:

PUG aprobat prin HCL nr. 140/25.05.2016.

Prin PUG si RLU al municipiului Slatina, imobilul se afla situat in zona rezidentiala "L", Subzona locuintelor colective L3, UTR-L3a- Locuinte colective cu inaltimi reduse (P+3-4 etaje) in ansambluri predominant rezidentiale. Se mentin indicatorii urbanistici existenti: POT max: 35%, CUT max: 1,7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: Suprafetele neconstruite dintre imobilele de locuinte colective se vor mentine conform proiectului initial, fiind interzise noi parcelari sau alocari de terenuri pentru alte constructii. Pentru ansamblurile noi de locuinte colective- conform PUZ; cladirile pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avans acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT: In zonele cu ansambluri de locuinte colective existente la data intrarii in vigoare a prezentului regulament, se mentine retragerea existenta de la aliniamentul parcelelor si caracterul initial al acestora. Pentru ansamblurile noi de locuinte colective- conform P.U.Z., cu urmatoarele recomandari:- cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe strazi de categoria III si 6.0 metri pe strazi de categoria II si I, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente; in cazul situarii la intersectia unor strazi avand situari diferite ale cladirilor fata de aliniament, noile cladiri vor asigura racordarea prin intoarcerea retragerii de la aliniament si pe strada avand cladirile dispuse pe aliniament, pe o distanta egala cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu conditia sa nu ramana calcane vizibile. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: In zonele cu ansambluri de locuinte colective existente la data intrarii in vigoare a prezentului regulament, se mentin retragerile existente fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei. (2) Pentru ansamblurile noi de locuinte colective- conform P.U.Z., cu urmatoarele recomandari: cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren; cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim 15m de la aliniament, fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren; cladirile care se inscriu in regim de construire continuu se alipesc pe o adancime de maxim 15m de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu exceptia parcelelor de colt unde se va intoarce fatada in conditiile de aliniere ale strazii laterale; retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu inaltimea cladirii;AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA: In zonele cu ansambluri de locuinte colective existente la data intrarii in vigoare a prezentului regulament, se mentin distantele existente intre cladiri si caracterul acestora.(2) Pentru ansamblurile noi de locuinte colective- conform P.U.Z., cu urmatoarele recomandari: intre fatadele insprе care sunt orientate camere de locuit, distanta dinre cladiri va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.CIRCULATII SI ACCESE: Cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct, fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei artere de servitute. Latimea carosabilului cailor de acces in ansamblurile noi de locuinte colective va fi de min.5m pentru strazile cu sens unic si min.7m pentru strazile cu dublu sens. Se respecta prevederile Anexei nr. 4 din RGU, aprobat prin H.G 525/1996, cu modificarile si completarile ulterioare.Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR: Stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara circulatiilor publice. Sunt interzise amenajari de spatii de parcare in perimetrul spatiilor plantate dintre imobilele de locuinte colective. Sunt permise amenajari de spatii de parcare in lungul circulatiilor, cu modelarea bordurilor si a traversarilor astfel incat sa nu fie blocate accesele carosabile, pietonale sau pistele de biciclete. Dimensionarea locurilor de parcare pentru imobilele de locuinte colective se va face conform RGU si a normativelor in vigoare, in functie de numarul de locatari / apartament, de tipul de activitati de la parterul imobilelor respective, de standardul zonei, de indicele de motorizare al orasului. Se recomanda realizarea de parcaje colective de cartier, in vederea ameliorarii capacitatii de stocare a autovehiculelor si eliberarii spatiilor libere pentru amenajarea de spatii verzi sau echipamente publice necesare, dupa caz. Reorganizarea si eficientizarea sistemului de circulatii auto si parcaje, pe baza unui proiect unitar la nivel de UTR sau de cartier. Introducerea pistelor de biciclete pe strazile principale. Este interzisa construirea de garaje individuale.ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR: In zonele cu ansambluri de locuinte colective existente la data intrarii in vigoare a prezentului regulament, se mentine caracterul general al ansamblului, cu urmatoarele recomandari: reabilitarea termica sa se faca pe baza unor proiecte unitare la nivel de UTR care sa includa studiul fatadelor sub aspect cromatic si compozitional. Nu se recomanda aprobarea lucrarilor de reabilitare termica individuala, care trateaza parti ale unei constructii de locuinte colective. Terasele imobilelor de locuinte colective existente si propuse sa poata fi transformate in terase plantate avand in vedere beneficiile economice (izolare termica cu pana la 60% mai buna a teraselor), ecologice (cresterea procentului de suprafete inverzite in cartiere) si de confort (izolare fonica a locuintelor de la ultimul etaj). SPATII LIBERE SI PLANTATE: Terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si trotuarelor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Prezentul certificat de urbanism **poate fi utilizat** în scopul declarat pentru /întrucât:
INFORMARE

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii.

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

Agenţia pentru Protecţia Mediului Olt, str. Ion Moroşanu, nr. 3, Slatina
(autoritatea competentă pentru protecţia mediului, adresa)

(Denumirea şi adresa acesteia se personalizează prin grija autorităţii administraţiei publice emitente.)

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

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

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

În aceste condiţii.

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINŢARE

va fi însoţită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism; (copie)

b) dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentaţie tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele şi acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d. 1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura (copie):

☐ alimentare cu apă
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrică
☐ alimentare cu energie termică
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri:

d. 2) avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecţia civilă ☐ sănătatea populaţiei

d. 3) avize/acorduri specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d. 4) studii de specialitate (1 exemplar original)

e) punctul de vedere/ actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);
f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

Primar,
Mario-Lucian DE MEZZO

L.S.

Secretar general al municiplului Slatina,
Mihai Ion IDITA

Arhitect şef,
Costin-Mircea BREZOI

Achitat taxa de: **14.00** lei, conform Chitanţei nr. **0805890041** din **08.05.2024**.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de . . .

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

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA

CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data . . până la data de . .

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

Primar, **Secretar,**

L.S.

Arhitect şef,

Data prelungirii valabilităţii: . .
Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanţei nr. _____ din . .
Transmis solicitantului la data de . . direct/prin poştă.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SLATINA, JUDEȚUL OLT
REGISTRATURA PETIȚII
Nr. 102852
01 LUNA 10 AN 2025
6

Nr. 1064/ 25.09.2025

Raport de evaluare al proprietății imobiliare

Teren intravilan Cc - CF nr. 53281
Adresa: Municipiul Slatina, strada Cuza Voda, nr. 10 bis, Jud. Olt



Client: *MUNICIPIUL SLATINA*

Proprietar: *SC ALRO SA*

Utilizatori desemnati: *MUNICIPIUL SLATINA si SC ALRO SA*

Evaluator:
Eleonora Popa
Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializarile EPI, EBM

Datele, informațiile si conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris si prealabil al evaluatorului, al ***clientului*** si al ***utilizatorului desemnat*** .

- SEPTEMBRIE 2025 -

1 SINTEZA EVALUARII

Evaluator	Popa Eleonora, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, Specializarile EPI, EBM; Legitimatia si parafa 15370 / valabile 2025 Tel: 0746955091, 0799985221 E_mail : norypopa@yahoo.com
Numele clientului	MUNICIPIUL SLATINA CUI : 4394811 Sediul : Strada Mihail Kogalniceanu, nr.1, Slatina, Jud. Olt
Utilizatori desemnati al evaluarii	MUNICIPIUL SLATINA si SC ALRO SA
Data inspectiei	09.09.2025
Data evaluarii	09.09.2025
Tipul proprietății	Teren intravilan, categoria de folosinta Cc;
Tipul valorii	Valoare de piata / echitabila
Proprietar	SC ALRO SA
Proprietatea evaluata	Teren intravilan, categoria de folosinta Cc, cu o suprafață de 131.98 mp, situat în Municipiul Slatina, strada Cuza Voda, nr. 10 bis, județul Olt, , identificat prin nr. cadastral 3197/1/1, înscris în CF nr. 53281 Slatina
Utilizarea desemnata	Estimarea valorii de piata in vederea unui schimb de terenuri;
Lista documentelor puse la dispozita evaluatorului	• Extras de Carte Funciara, CF NR. 53281, Slatina; • Cerificat de Urbanism nr. 305/15.05.2025, emis de Primaria Slatina; • Documentatie dezmembrare
Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/EUR – curs BNR)	5.0716 Lei/eur

MENTIUNI:

Terenul subiect face parte din amplasamentul inițial aflat in proprietatea societății ALRO SA, ulterior dezmembrat si inscris in Carti funciare distincte.

Terenurile dezmembrate pentru care se solicita schimbul, sunt utilizate în prezent ca terenuri auxiliare/conexe (circulații, parcări, spații verzi, accese și trasee utilități) și nu pot avea utilizare autonomă distinctă fata de ansamblu. Acestea se află în vecinătatea blocurilor de locuințe colective P+3 (Caminul nr.1 si Caminul nr.2) si Gradinita.

Deoarece terenul auxiliar nu poate fi tranzacționat singur, valoarea sa trebuie determinată în contextul utilității sale pentru ansamblul existent, nu ca lot izolat;

Tipul valorii: În prezentul raport, determinarea valorii s-a realizat prin **abordarea prin piață**, estimându-se valoarea de piață a imobilului subiect . Totuși, având în vedere că obiectul evaluării este utilizat în cadrul unui **schimb de terenuri între părți identificate (Municipiul Slatina și SC ALRO SA)**, tipul de valoare cel mai adecvat raportării este **valoarea echitabilă**.

Conform SEV 102 (ANEVAR), **valoarea echitabilă** reflectă prețul care ar fi primit pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție ordonată între participanți specifici, la data evaluării.

În acest caz, valoarea echitabilă derivă din valoarea de piață ajustată la **contextul real al tranzacției**, respectiv schimbul de terenuri între cele două entități.

Prin urmare, valoarea prezentată în raport poate fi utilizată atât ca **valoare de piață** (în comparație cu alte oferte/tranzacții similare), cât și ca **valoare echitabilă** (în scopul concret al perfectării schimbului).

In acest context:

- **Valoarea de piață** rămâne baza de calcul, pentru că se folosește metoda comparatiei și indicatorii de pe piață.
- **Valoarea echitabilă** este cea mai potrivită pentru **raportarea finală**, întrucât tranzacția este între părți identificate, într-un context precis, și rezultatul evaluării trebuie să reflecte **condițiile reale ale schimbului**, nu doar ipoteza abstractă a pieței.

OPINIA EVALUATORULUI

În urma analizării documentației tehnice și juridice, a pieței locale și a poziționării terenului în contextul urbanistic al orașului Slatina, se concluzionează că:
In baza rationamentului profesional prezentat in raportul de evaluare, cu luarea in considerare a criteriilor privind adecvarea si precizia tehnicilor/metodelor utilizate in corelatie cu tipul proprietatii si Utilizarea desemnata, cantitatea si calitatea informatiilor regasite in piata specifica si utilizate in procesul de evaluare, formulez urmatoarea opinie:

Valoarea proprietatii imobilare – este cea obtinuta la abordarea prin piata, metoda comparatiei, adica :

14.250 Eur, echivalent 72.270 lei

Suprafata teren CF 53281	**131.98**
Opinie / mp	**€ 108**
Valoare estimata EURO	**14.250**
Valoare RON	**72.270**
Curs valutar	5.0716

Această valoare se va utiliza în cadrul procedurii de schimb de terenuri între Municipiul Slatina și SC ALRO SA

Cu stima,
Eleonora Popa
Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POPA ELEONORA
Legitimația Nr. 15370
Valabil 2025
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

1.1 Certificare

Prin prezenta, in limita cunoştintelor şi informatiilor detinute, certific urmatoarele:

- afirmatiile prezentate şi sustinute in acest raport sunt adevarate şi corecte;
- analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate şi conditiile limitative specifice şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- nu am niciun interes prezent sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi niciun interes sau influenta legata de partile implicate;
- suma ce imi revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul şi nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior;
- Analizele şi opiniile mele au fost bazate şi dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile şi metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania);
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR;
- proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator in prezenta reprezentantului proprietarului;
- in elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorului care semneaza mai jos.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care se semneaza mai jos este membru ANEVAR, au indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR şi au competenta necesara intocmirii acestui raport.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ – ŢIRIAC ASIGURĂRI S.A.

Evaluator:
Eleonora Popa
Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializarile EPI, EBM

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POPA ELEONORA
Legitimația Nr. 15370
Valabil 2025
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

CUPRINS

1 SINTEZA EVALUARII 2

1.1 CERTIFICARE 4

2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII 6

2.1 PREZENTARE EVALUATOR: 6
2.2 IDENTIFICARE CLIENȚ: 6
2.3 UTILIZATOR DESEMNAT: 6
2.4 UTILIZAREA DESEMNATA 6
2.5 IDENTIFICAREA IMOBILULUI DE EVALUAT; 6
2.6 DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE 6
2.7 BAZELE EVALUARII. TIPURI ALE VALORII. DEFINITII 6
2.8 DATA EVALUARII 7
2.9 DATA INSPECTIEI 7
2.10 MONEDA RAPORTULUI 7
2.11 DOCUMENTAREA EFECTUATA; AMPLOAREA INVETIGATIILOR; NATURA SI SURSA INFORMATIILOR. 7
2.12 IPOTEZE SPECIALE 7
2.13 UTILIZAREA UNUI SPECIALIST 7
2.14 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE 8
2.15 DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR 8
2.16 DESCRIEREA RAPORTULUI 8
2.17 CLAUZA DE NEPUBLICARE 8

3 PREZENTAREA DATELOR 9

3.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE 9
3.1.1 Situația juridica 9
3.1.2 Descrierea amplasamentului. Acces , Zona, Vecinatati 10
3.1.3 Descrierea terenului 10

4 ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII 11

4.1 STUDIU PIATA (ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE) 11
4.2 DESCRIEREA PIEȚEI LOCALE: 11
Riscuri 11
4.2.1 Analiza cererii: 11
4.2.2 Analiza ofertei competitive: 12
4.2.3 Echilibrul pieței: 12
4.2.4 Factorii ESG și tendințe recente 12
4.3 CEA MAI BUNA UTILIZARE 13
4.4 ABORDAREA PRIN PIATA 14
4.4.1 Evaluarea terenului 14
4.5 REZULTATELE EVALUĂRII 17
4.5.1 Analiza rezultatelor. Opinia evaluatorului 17
4.6 IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE 18

5 ANEXE 19

5.1 FOTOGRAFII 19
5.2 DATE DE PIATA- OFERTE / VANZARI 20
5.3 DOCUMENTE 26

2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Prezentare evaluator:

Popa Eleonora, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, Specializarile EPI, EBM;
Legitimatia si parafa 15370 / valabile 2025;
Sediul: Bals, Str. N. Titulescu, nr. 38, Jud. Olt
CIF: 23642026
Tel: 0746955091, 0799985221
E_mail : norypopa@yahoo.com
Subsemnata declar ca opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt obiective si impartiale.
Declar ca nu am niciun interes actual sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul acestui Raport de evaluare si declin orice legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de niciun acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.
Evaluatorul poseda toate calificarile corespunzatoare, experienta si competenta necesara pentru aceasta prestatie; obiectivul analizat este in sfera pregatirii atestate, astfel incat nu a fost necesara o alta asistenta substantiala profesionala de stricta specialitate.
Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele ANEVAR.

2.2 Identificare client:

PRIMARIA MUNICIPIULUI SLATINA, JUD. OLT
Sediul : Slatina, Strada Mihail Kogalniceanu, nr. 1,
CIF: 4394811

2.3 Utilizatori desemnati:

MUNICIPIUL SLATINA si SC ALRO SA

2.4 Utilizarea desemnata

Estimarea valorii de piata in vederea unui schimb de terenuri;

2.5 Identificarea imobilului de evaluat;

Tip Teren: Teren intravilan categoria de folosinta Curti, Constructii.
Număr cadastral 3197/1/1 ; CF: 53281
Suprafaţă: 131.98 mp.
Acces: din strada Cuza Voda;
Destinaţie urbanistică (PUG): Conform certificatului de urbanism (din CU nr. 303 / 15.05.2025): Zonă funcţională: L3a – locuinţe colective cu înălţimi medii / reduse (P+3-4)
Utilizări admise: locuinţe colective, amenajări aferente locuinţelor colective (spaţii verzi, parcări, acces, spaţii comune) funcţiuni complementare: birouri profesionale, cabinete, agenţii, servicii de proximitate.

2.6 Drepturile de proprietate evaluate

Proprietar: SC ALRO SRL;
Drepturile de proprietate evaluate sunt drepturile depline.
În cartea funciară sunt înscrise servituţi de trecere în favoarea unor persoane fizice şi juridice, dobândite prin contracte de vânzare-cumpărare, donaţii, acte notariale sau succesiuni între 2005 şi 2023;
Ipoteza evaluarii: liber de sarcini;

2.7 Bazele evaluarii.Tipuri ale valorii. Definitii

Potrivit SEV 102 - Tipuri ale valorii, tipul valorii trebuie să fie adecvat utilizării desemnate a evaluării.
Avand in vedere ca utilizarea desemnata este schimbul de terenuri intre parti identificate, tipul valorii

adecvate (conform definitiei) este Valoarea echitabila.
În acest context, valoarea echitabilă a imobilului evaluat este considerată a fi egală cu valoarea de piață determinată, întrucât reflectă condițiile reale și ordonate ale tranzacției de schimb convenite între părți.
Conform SEV 102 – Tipuri ale valorii:
„ Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/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 care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".
„Valoarea echitabilă" este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.
Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel care se poate obține pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie considerate în estimarea valorii de piață, cum ar fi anumite elemente ale valorii sinergiei rezultate în urma combinării drepturilor asupra proprietății.
Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Spre deosebire de valoarea echitabilă, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj care nu s-ar putea obține sau suporta, de regulă, de către participanții de pe piață să nu fie luat în considerare.

2.8 Data evaluarii

Raportul a fost intocmit cu luarea in considerare a datelor cunoscute la 09.09.2025.

2.9 Data inspectiei

Proprietatea a fost inspectata la data de 09.09.2025 in prezenta unui reprezentant al clientului.

2.10 Moneda raportului

Valoarea a fost exprimata in lei și eur.

2.11 Documentarea efectuata; Amploarea invetigatiilor; Natura si sursa informatiilor.

Informațiile utilizate au fost:
⇒ Situația juridică a proprietății imobiliare și dimensiunile din acte;
⇒ Informații privind piața imobiliara specifica (preturi, nivel de chirii etc.);
⇒ Alte informații necesare existente in bibliografia de specialitate;
Sursele de informații au fost:
⇒ Proprietarul pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridica, suprafete, avize, istoric) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
⇒ presa de specialitate si evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locala;
⇒ baza de date a evaluatorului
⇒ informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare
⇒ informații existente pe site-urile: www.olx.ro, revistele de profil, Piața imobiliară referitoare la tranzactii, oferte si cereri de proprietăți imobiliare similare de la nivelul zonei in care se situează imobilul supus evaluării.
Sursele de informare specifice sunt mentionate in cadrul raportului intr-un capitol separat, dar si in alte capitole, acolo unde sustinerea explicatiilor face necesar ca acestea (sursele) sa fie evidentiate/citate.

2.12 Ipoteze speciale

Nu sunt.

2.13 Utilizarea unui specialist

In elaborarea lucrarii nu s-a apelat la serviciile externe ale unui specialist; Evaluatorul detine pregatirea si competentele necesare elaborarii raportului de evaluare;

2.14 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul este destinat exclusiv utilizării de către părţile implicate în tranzacţia de schimb şi nu poate fi utilizat de terţi fără acordul scris al evaluatorului.
Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea valuatorului) nu vor fi publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

2.15 Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din **Standardele de evaluare ANEVAR 2025,** compuse din:

- ✓ *SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100);*
- ✓ *SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101);*
- ✓ *SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102);*
- ✓ *SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103);*
- ✓ *SEV 104 Informaţii şi date de intrare (IVS 104);*
- ✓ *SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105);*
- ✓ *SEV 106 Documentare şi raportare (IVS 106)*
- ✓ *SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400) ;*

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile;

2.16 Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:
- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- termenii de referinta ai evaluariii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii,etc.

2.17 Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. In conformitate cu uzanţele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentata in raport şi încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condiţiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general (SEPTEMBRIE 2025) când are loc operaţiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieţei imobiliare din Slatina şi scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informaţiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidenţial, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si utilizator desemnatului menţionaţi. Nu accept nicio responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanţă.

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara Teren intravilan, situat în Municipiul Slatina, județul Olt, strada Cuza Voda, nr. 10 bis, având o suprafață totală de 131.98 mp, identificat cu număr cadastral 3197/1/1, inscris in CF NR. 53281 Slatina. Terenul este neîmprejmuit și nu are construcții edificate pe el.

Terenul subiect face parte din amplasamentul inițial aflat in proprietatea societății ALRO SA, ulterior dezmembrat, și se află în vecinătatea ansamblului rezidențial cu locuințe colective P+4 (Caminul nr.1 si Caminul nr.2). Acestea sunt utilizate în prezent ca terenuri auxiliare/conexe (circulații, parcări, spații verzi, accese și trasee utilități) și nu pot avea utilizare autonomă distinctă de ansamblu.

Deoarece terenul auxiliar nu poate fi tranzacționat singur, valoarea sa trebuie determinată în contextul utilității sale pentru ansamblul existent, nu ca lot izolat;

3.1.1 Situația juridica

- Teren intravilan, categoria de folosință: curți construcții
- Suprafață: 131.98 mp;
- Conform CF NR. 53281:
  - Proprietar: SC ALRO SA
  - Drept: deplin
  - În cartea funciară sunt înscrise servituți de trecere în favoarea unor persoane fizice și juridice, dobândite prin contracte de vânzare-cumpărare, donații, acte notariale sau succesiuni între 2005 și 2023.
  - Drepturile de servitute sunt legale, opozabile terților și înscrise cu titlu permanent. Acestea nu sunt însoțite de restricții de construire explicite, dar implică limitări ale dreptului de folosință exclusivă a terenului.

Cocluzie: În cazul CF 51503, impactul asupra valorii este semnificativ moderat, având în vedere densitatea servituților și faptul că acestea sunt active, legale și opozabile. Evaluatorul va aplica un coeficient de ajustare corespunzător în cadrul metodei prin comparația directa;

Acte relevante:

- Titular al dreptului de proprietate:
- SC ALRO SA, înregistrat în baza Hotărârii AGA nr. 357/2006 și a Încheierii Judecătoriei Slatina nr. 2415/2006.
- Proveniența dreptului: Dobândire prin absorbție (menționată ca „provenită din conversia CF 9700").

Lista cu documentele puse la dispozitia evaluatorului si care stau la baza evaluarii sunt urmatoarele:

- Extras de Carte Funciara, CF NR. 53281, Slatina;
- Cerificat de Urbanism nr. 305/15.05.2025, emis de Primaria Slatina;

Evaluatorul nu a avut acces la alte documente in afara celor mentionate mai sus. Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre client, respectiv proprietar, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Nu imi asum nicio raspundere pentru eventuale informatii false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar.

3.1.2 Descrierea amplasamentului. Acces , Zona, Vecinatati

Amplasament, vecinătăţi şi căi de acces:
Zona analizată este situată în partea central-urbană a municipiului Slatina, în proximitatea străzilor Cuza Vodă, str. Ecaterina Teodoroiu, Str. Dorobanti, fiind parte a unei structuri urbane consolidate, cu funcţiune predominant rezidenţială colectivă.
Caracteristici generale:
Zona are un caracter urban, bine dezvoltat, cu infrastructură completă şi acces facil către principalele artere ale municipiului. Este delimitată de unităţi de locuinţe colective (blocuri P+4), instituţii publice (grădiniţe, şcoli, licee, sedii administrative), funcţiuni comerciale şi zone verzi.
Utilizare curentă a terenurilor:
Terenurile din zonă sunt în general ocupate de locuinţe colective, spaţii comerciale la parterul blocurilor şi instituţii de învăţământ. Terenurile neconstruite sunt rare şi de interes crescut pentru dezvoltări imobiliare noi (ansambluri cu regim redus de înălţime – P+3/P+4).

Caracterul urbanistic al zonei
Conform certificatului de urbanism şi reglementărilor PUG Slatina, imobilul se afla in zona A de impozitare;
Zona este încadrată în **UTR– L3a**, cu posibilitatea de construire a locuintelor colective de standard redus, mediu sau ridicat, inclusive locuinte sociale, constructii tehnico-edilitare, cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje in subteran, spatii verzi, locuri de joaca pentru copii, etc.
***Suprafetele neconstruite dintre imobilele de locuinte colective se vor mentine conform proiectului initial, fiind interzise noi parcelari sau alocari de terenuri pentru alte constructii;

Proprietatea evaluata



3.1.3 Descrierea terenului
Principalele caracteristici ale terenului, conform celor observate in teren şi datelor din actele disponibile sunt următoarele:

- Suprafaţă totală: 131.98 mp – teren intravilan categoria de folosinta Cc, liber de constructii, utilizat ca si spatiu public in prezent;
- Utilitati: toate utilitatile zonei ;

4 ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

4.1 Studiu piata (Analiza pieţei imobiliare)

Piaţa imobiliara se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la aceasta piaţa schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliara nu se autoreglează ci este deseori influenţata de reglementările guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existând întotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumpărătorii si vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preturi de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietăţile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide si de obicei procesul de vânzare este lung.

4.2 Descrierea pieţei locale:

Definirea pieţei: Piaţa analizată este piaţa terenurilor intravilane destinate construcţiei de locuinţe, situate în Municipiul Slatina.

Context general economic şi urbanistic

Piaţa locală prezintă un interes constant pentru terenuri construibile în intravilan, în special pentru dezvoltări rezidenţiale colective. Cererea este susţinută de lipsa ofertei de terenuri libere în zona centrală a oraşului şi de apropierea faţă de infrastructura educaţională, administrativă şi comercială.

Zona Cuza Vodă – Grădiniţă Slatina este o **zonă matură, complet urbanizată**, cu potenţial ridicat pentru investiţii imobiliare rezidenţiale. Raritatea terenurilor libere şi reglementările favorabile din punct de vedere urbanistic contribuie la menţinerea unui **nivel susţinut al valorilor de piaţă**, cu perspective de evoluţie pozitivă pe termen mediu;

Terenul analizat aparţine segmentului **terenurilor intravilane destinate construcţiilor rezidenţiale colective** sau funcţiunilor complementare acestora (spaţii publice, echipamente urbane, parcaje, etc.), amplasat într-o **zonă urbană consolidată**, cu infrastructură completă şi accesibilitate ridicată. Zona este caracterizată de proximitatea faţă de instituţii publice (şcoli, grădiniţe, unităţi sanitare, autorităţi locale), ceea ce creşte atractivitatea generală pentru dezvoltări cu caracter comunitar sau complementar funcţiunii rezidenţiale.

Tendinţe

- **Stabilizare a preţurilor** în zonele urbane consolidate, pe fondul restricţiilor urbanistice;
- **Creştere uşoară a interesului** pentru terenuri cu destinaţie comunitară, în contextul presiunii pentru dezvoltare urbană sustenabilă (ESG);
- **Limitarea potenţialului de dezvoltare** în lipsa unei documentaţii urbanistice (PUZ) care să permită utilizări suplimentare faţă de cele stipulate în PUG.

Riscuri

- **Restricţii urbanistice permanente** – imposibilitatea edificării de construcţii noi;
- **Accesul public permanent necesar** – utilizări limitate exclusiv la funcţiuni deschise comunităţii;
- **Potenţial de utilizare limitat** la amenajări simple fără valoare de investiţie ridicată;

4.2.1 Analiza cererii:

Cererea pentru terenuri de dimensiuni mici şi medii, amplasate în zone centrale sau semicentrale ale oraşului Slatina, este susţinută în principal de:

- **dezvoltatori mici sau mijlocii** interesaţi de conversia unor funcţiuni existente în apartamente, clinici, birouri mici;
- **investitori instituţionali** (inclusiv autorităţi locale) pentru obiective de interes public;
- **persoane fizice** interesate de utilizări punctuale (parcare, anexe, extindere proprietăţi);

- **unități economice și ONG-uri** interesate de sedii, centre comunitare sau grădinițe private.

Totuși, cererea este **limitată de restricțiile urbanistice** semnificative pentru astfel de terenuri, mai ales în zone unde PUG-ul interzice parcelări și construcții noi în curțile interioare ale blocurilor.

4.2.2 Analiza ofertei competitive:

Oferta este **extrem de limitată** în zonele urbanizate complet (cum este cazul zonei Cuza Vodă), unde terenurile libere sunt rare, iar cele existente sunt fie foarte fragmentate, fie afectate de reglementări urbanistice restrictive (de tip POT max., CUT max., interdicții de construire între imobile existente, obligații de menținere spații verzi sau circulații pietonale).
Majoritatea ofertelor de terenuri libere se regăsesc în **zonele semicentrale**, cu potențial de dezvoltare, care beneficiază de infrastructură completă.

- Ofertele din piață indică o variație mare de prețuri între terenuri in functie de amplasarea in zona, gradul de dezvoltare al zonei, acces, facilitati. Ofertele de terenuri rezidentiale de la nivelul orasului se situeaza in intervalul 70 eur/mp – 290 eur /mp, aplicand o marja de negociere de 10% .

Nr. Crt.	Localitate	Strada/zona	Suprafata (mp)	Energie electrica	Gaze naturale	Retea de apa	Canalizare	Oferta vanzare (EUR/mp)	Oferta ajustata (-10%) (EUR/mp)	Mediana (EUR/mp)	Minim (EUR/mp)	Maxim (EUR/mp)
1	Slatina	Str. Manastirii	1838.00	da	da	da	da	320.00	288.00	155	67.5	288.0
2	Slatina	Str. Basarabilor	2531.00	da	da	da	da	158.00	142.20	155	67.5	288.0
3	Slatina	Str. Prelungirea Tunari	1000.00	da	da	da	da	170.00	153.00	155	67.5	288.0
4	Slatina	Str. Crisan	5000.00	da	da	da	da	190.00	171.00	155	67.5	288.0
5	Slatina	Str. Popa Sapca	1325.00	da	da	da	da	200.00	180.00	155	67.5	288.0
6	Slatina	Str. Regele Ferdinand	3297.00	da	la distanta	da	da	75.00	67.50	155	67.5	288.0
7	Slatina	Str. Ctin Brancoveanu	506.00	da	da	da	da	175.00	157.50	155	67.5	288.0
8	Slatina	Str. Ctin Brancoveanu	506.00	da	da	da	da	175.00	157.50	155	67.5	288.0
9	Slatina	Str. Manastirii	640.00	da	da	da	da	143.75	129.38	155	67.5	288.0
10	Slatina	Str. Oituz	650.00	da	da	da	da	124.00	111.60	155	67.5	288.0

4.2.3 Echilibrul pieței:

Piața este ușor dezechilibrată în favoarea cumpărătorilor, cu o ofertă relativ mare și cerere selectivă.

In Anexe sunt prezentate tranzacțiile cunoscute și ofertele actuale pentru terenuri cu destinatie mixta de la nivelul localitatii.

4.2.4 Factorii ESG și tendințe recente

Mediul (Environment)
Terenurile evaluate, cu o suprafață totală de 2.653,34 mp, sunt utilizate în prezent pentru circulații auto și pietonale, parcări și spații verzi aferente ansamblului rezidențial P+4. Această utilizare contribuie la respectarea cerințelor legale privind procentul minim de spații verzi (Legea 24/2007) și la menținerea unui echilibru între suprafața construită și cea permeabilă, reducând riscurile asociate gestionării apelor pluviale. De asemenea, prin integrarea rețelelor edilitare în incintă, se limitează impactul asupra mediului înconjurător prin evitarea extinderilor necontrolate.

Social (Social)
Imobilele analizate au un rol esențial în buna funcționare a ansamblului rezidențial. Ele asigură accesibilitatea pentru locatari și vizitatori, precum și pentru serviciile de utilitate publică (pompieri, salubritate, mentenanță). Prezența spațiilor verzi și a locurilor de parcare contribuie la creșterea calității vieții locatarilor și la menținerea unui cadru urbanistic funcțional și sigur. Din această perspectivă, terenurile analizate generează un beneficiu direct pentru comunitatea locală.

Guvernanță (Governance)
Evaluarea a fost realizată în contextul schimbului de terenuri între Municipiul Slatina și SC ALRO SA, în baza unui contract de prestări servicii, ceea ce asigură transparența procesului și respectarea cadrului legal. Procedura de evaluare a fost întocmită în conformitate cu Standardele de evaluare ANEVAR (SEV 2025) și IVS 104, garantând corectitudinea și obiectivitatea analizei. Tratarea terenurilor ca terenuri auxiliare ansamblului rezidențial respectă principiul prudenței și asigură o guvernanță responsabilă a patrimoniului public și privat.

Concluzie ESG
Din perspectiva criteriilor ESG, terenurile evaluate se încadrează într-o utilizare sustenabilă din punct de vedere al mediului (E), cu un impact social pozitiv (S) asupra locatarilor și comunității, iar procesul de evaluare și tranzacția aferentă se desfășoară în condiții de transparență și guvernanță responsabilă (G). Aceste elemente confirmă că evaluarea și schimbul propus sunt aliniate la bunele practici internaționale și la principiile de dezvoltare urbană sustenabilă.

4.3 Cea mai buna utilizare

Conceptul de ***cea mai buna utilizare*** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare *- este definita ca 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.*
Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din următoarele situații:

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

CMBU (cea mai bună utilizare) se stabilește pe baza a 4 criterii ANEVAR/IVS:

- Legal permisă – Cc conform PUG/PUZ, certificat urbanism, reglementări urbanistice.
- Posibilă fizic – dimensiuni, acces, formă.
- Financiar fezabilă – costuri vs. valoare obținută.
- Maxim productivă – cea mai rentabilă utilizare..

În cazul terenului evaluat:
Legal permisă:
Conform **certificatului de urbanism eliberat de Primăria Municipiului Slatina** și reglementărilor urbanistice în vigoare, pentru terenul cu **CF NR. 53281** :
Utilizare ca: spațiu verde amenajat, spațiu de acces, parcare, sau echipamente edilitare aferente ansamblului de locuințe existente, cu posibilitatea includerii într-un proiect unitar (în cazul elaborării unui PUZ), doar dacă autoritățile locale acceptă derogare de la interdicția actuală.

4.4 Abordarea prin piata

4.4.1 Evaluarea terenului

Evaluarea terenului a fost efectuată prin metoda comparaţiilor relative, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informaţii privind vânzări comparabile.

Metoda analizează, compară şi ajustează tranzacţiile şi alte date cu importanţă valorică pentru loturi similare. Ea este o metoda globală care aplică informaţiile culese urmărind raportul cerere – ofertă pe piaţa imobiliară, reflectate in mass-media sau alte surse de informare şi se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacţiilor cu terenuri efectuate în zona.

Metoda comparaţiilor de piaţă îşi are baza în analiza pieţei şi utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare, comparând apoi aceste proprietăţi cu cea „de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi, între elementele care influenţează preţurile de tranzacţie.

Metoda comparaţiilor de piaţă îşi are baza în analiza pieţei şi utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare, comparând apoi aceste proprietăţi cu cea "de evaluat".
Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi şi tranzacţiile care influenţează valoarea.
Metoda este o abordare globală, care aplică informaţiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piaţă, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacţiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcător.
S-a aplicat ca metodă un mixt de analize cantitative si calitative.
Evaluatorul a analizat astfel vânzările şi ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietăţii de analizat. Ajustarile cantitative au fost exprimate procentual sau în valoare absolută.
Criteriul de selecţie a valorii a fost numarul de ajustari aferente analizei calitative, care au situat comparabile similar, inferior sau superior subiectului
Sursele de informaţii pentru imobilele de comparaţie au fost din baza proprie de date si site-urile de specialitate.

Comparabilele considerate sunt prezentate mai jos:

Nr.crt.	Criterii si elemente de comparare	Terenul de evaluat	Terenuri de comparatie			
			Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	integral	integral	integral	integral	integral
2	Restrictii legale	teren auxiliar ansamblu rezidential existent, reglementat urbanistic	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare	similare
4	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale	normale
5	Condiţiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Slatina, str. Cuza Voda	Str. Manastirii	Str. Basarabilor	Str. Crisan	Str. Popa Sapca
7	Caracteristici fizice					
	Suprafata (mp):	2,653	1,838	2,531	5,000	1325.00
	Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan
	Acces	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
8	Utilitatile zonei: en. El, apa, canalizare, gaz	en. El, apa, canal, gaze	en. El, apa, canal, gaze	en. El, apa, canal, gaze	en. El, apa, canal, gaze	en. El, apa, canal, gaze
9	Zonare:	Rezidentiala/comerciala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
	Pret total (EURO)		588,160	399,898	950,000	265,000
	Pret / mp (EURO)		320.00	158.00	190.00	200.00

Elementul de COMPARAŢIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Identificare	Slatina, str. Cuza Voda	Str. Manastirii	Str. Basarabilor	Str. Crisan	Str. Popa Sapca
data	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafaţa [mp]	2,653	1,838	2,531	5,000	1,325
PREŢ VÂNZARE EUR					
Preţul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie		**320.00**	**158.00**	**190.00**	**200.00**
TIP COMPARABILA (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Cuantum ajustare (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Cuantum ajustare (eur/mp)		-32.00	-15.80	-19.00	-20.00
Pret de vanzare ajustat		**288.00**	**142.20**	**171.00**	**180.00**
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	integral	integral	integral	integral	integral
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preţ ajustat (EUR/mp)		€ 288.00	€ 142.20	€ 171.00	€ 180.00
RESTRICTII LEGALE (Reglementare urbanistica)	teren auxiliar ansamblu rezidential existent, reglementat urbanistic	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Cuantum ajustare (%)		-50%	-50%	-50%	-50%
Cuantum ajustare (eur/mp)		-€ 144.00	-€ 71.10	-€ 85.50	-€ 90.00
Preţ ajustat (EUR/mp)		€ 144.00	€ 71.10	€ 85.50	€ 90.00
CONDIŢII DE FINANŢARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preţ ajustat (EUR/mp)		€ 144.00	€ 71.10	€ 85.50	€ 90.00
CONDIŢII DE VÂNZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preţ ajustat (EUR/mp)		**€ 144.00**	**€ 71.10**	**€ 85.50**	**€ 90.00**
CONDIŢII DE PIAŢĂ	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preţ ajustat (EUR/mp)		**€ 144.00**	**€ 71.10**	**€ 85.50**	**€ 90.00**
LOCALIZARE	Slatina, str. Cuza Voda	Str. Manastirii	Str. Basarabilor	Str. Crisan	Str. Popa Sapca
Cuantum ajustare (%)		-15%	30%	0%	20%
Cuantum ajustare (eur/mp)		-€ 22.00	€ 21.00	€ 0.00	€ 18.00
Preţ ajustat (EUR/mp)		**€ 122.00**	**€ 92.10**	**€ 85.50**	**€ 108.00**
Ajustare totală netă	(absolut)	-€ 166.00	-€ 50.10	-€ 85.50	-€ 72.00
	(procentual)	-58%	-35%	-50%	-40%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 166.00	€ 92.10	€ 85.50	€ 108.00
	(procentual)	57.64%	64.77%	50.00%	60.00%
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII - ajustari calitative					
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (dimensiune) si forma	2,653	1,838	2,531	5,000	1,325
Ajustare pentru dimensiune		**negativa**	**0**	**pozitiva**	**negativa**
TOPOGRAFIE	plan	plan	plan	plan	plan
Ajustare pentru topografie		**0**	**0**	**0**	**similar**
AMENAJARI EXTERIOARE (Strazi, trotuare))	superior sistematizat	superior sistematizat	mai slab sistematizat	superior sistematizat	mai slab sistematizat
Ajustare pentru amenajari exterioare		**0**	**pozitiva**	**0**	**pozitiva**
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan /alte)	en. El, apa, canal, gaze	en. El, apa, canal, gaze	en. El, apa, canal, gaze	en. El, apa, canal, gaze	en. El, apa, canal, gaze
Ajustare pentru utilitati		**0**	**0**	**0**	**0**
Numar ajustari pozitive		**0**	**1**	**1**	**1**
Numar ajustari negative		**1**	**0**	**0**	**1**
Ajustare totala		**negativa**	**pozitiva**	**pozitiva**	**0**

Ajustarile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Tipul comparabilei: S-au aplicat marje de negociere pentru oferta cu cate -10%, procent mediu de negociere reiesite din discutiile cu ofertantii si care se regasesc in intervalul mediu de negociere existent pe piata;
- Drept de proprietate :
  - nu au fost necesare Ajustari;
- Restricţii legale:

- În evaluarea terenului auxiliar, s-a aplicat o ajustare procentuală (discount) față de valoarea terenului construibil, pe baza diferențelor identificate între comparabile (terenuri liber construibile) și terenul subiect, care este utilizabil doar ca teren auxiliar. Standardele IVS permit ajustări între comparabile și subiect pentru diferențe semnificative (ex: restricții, utilizare restrânsă). Astfel, am aplicat un coeficient de utilizare auxiliară de 50 % din valoarea terenului construibil, reflectând limitarea de utilizare și lipsa autonomiei de dezvoltare; Comparabilele fără restricții au fost ajustate pentru a reflecta imposibilitatea utilizării autonome a subiectului (utilizare auxiliară), rezultând un coeficient de 50% din valoarea terenului construibil, în intervalul justificat 40–60%; Triangularea prin valoare contributivă (costuri evitate pentru parcări, căi de acces, spații verzi, trasee utilități) confirmă un raport de ≈ 0,5 față de terenul construibil integral

- Condiţii de finantare:
  - nu au fost necesare Ajustari;
- Condiţii de vanzare:
  - nu au fost necesare Ajustari;
- Condiţii de piaţă:
  - nu au fost necesare Ajustari;
- Localizare:
  - S-au aplicat Ajustari pentru diferenţa de atractivitate, ale zonelor de amplasare. Ajustarile aplicate se bazează pe diferenţa procentuală de valoare percepută pe piaţă de la o zonă la alta;

Ajustari calitative:

- Caracteristici fizice – forma / dimensiune : Din analiza datelor secundare pentru acest aspect:
  - S-a aplicat ajustare negativă pentru dimensiune, întrucât terenurile cu suprafaţă mai mare se tranzacţionează, de regulă, la preţuri unitare mai mici decât loturile mici, pe fondul unui bazin de cumpărători mai restrâns, al absorbţiei mai lente şi al capitalului necesar mai ridicat,
- Ajustari pentru amenajari exterioare (strazi, trotuare, etc)
  - Calitatea infrastructurii rutiere şi gradul de sistematizare urbanistică influenţează direct valoarea terenurilor. Terenurile situate la drumuri asfaltate, încadrate într-o reţea stradală completă, cu acces facil pentru autovehicule şi pietoni, au o valoare mai mare comparativ cu terenurile care beneficiază de acces deficitar. Diferenţele se reflectă în ajustări calitative: pozitiva pentru cele inferioare, negativa pentru cele superioare subiectului;
- Utilităţi disponibile :

  Nu au fost necesare ajustari.
- Zonarea
  - nu au fost necesare Ajustari;

Analiza clasament a proprietatilor comparabile este :

Clasament

Comparabila	Pret	Ajustare
Comparabila A	€ 122.0	negativa
Proprietatea subiect		
Comparabila D	€ 108.0	0
Comparabila B	€ 92.1	pozitiva
Comparabila C	€ 85.5	pozitiva

In acest context valoarea rezultată este cuprinsa in intervalul valorilor ajustate ale comparabilelor A si D, fiind similara comparabilei D, astfel ca:

Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluarii a fost estimată ca fiind de **108 Euro/mp**, respectiv:

4.5 Rezultatele evaluării

In urma aplicării metodelor de evaluare prezentate in raport au fost obţinute următoarele valori :

14.250 Eur, echivalent 72.270 lei

4.5.1 Analiza rezultatelor. Opinia evaluatorului

Având in vedere pe de o parte rezultatele obţinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informaţiile de piaţa care au stat la baza aplicării lor, si pe de alta parte scopul evaluării si caracteristicile proprietăţii imobiliare supuse evaluării, in opinia evaluatorului valoarea estimata pentru proprietatea in discuţie va trebui sa tina seama de valoarea obţinuta la abordarea prin piata/metoda comparatiei directe.

Astfel, in opinia evaluatorului, **valoarea de piata** a proprietăţii imobiliare analizate este de:

72.270 lei
(echivalent 14.250 Eur)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

- ⇒ valoarea a fost exprimata ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in condiţiile generale si specifice aferente perioadei SEPTEMBRIE 2025;
- ⇒ valoarea nu tine seama de responsabilităţile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerinţele legale;
- ⇒ evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- ⇒ cursul valutar luat in considerare pentru calcule a fost de 5.0716 LEI / EUR.

Raportul a fost pregătit in conformitate cu standardele, recomandările si metodologie de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţionala a Evaluatorilor din România).

4.6 Ipoteze si conditii limitative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze şi condiţii limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanţă cu aceste ipoteze şi concluzii, precum şi cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze şi limite de care s-a ţinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

⇒ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile si documentele furnizate de către proprietar si au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil;

⇒ Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisă şi luata in considerare in prezentul raport;

⇒ Presupune că nu există niciun fel de contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informata de nici o inspecţie sau raport care sa indice prezenta contaminanţilor sau a materialelor periculoase;

⇒ Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare si scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate si a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conducă la estimarea cea mai probabila a valorii proprietăţii în condiţiile tipului valorii selectate;

⇒ Evaluarea a fost intocmita in ipoteza ca proprietatea poate detine toate avizele si autorizatiile necesare utilizarii propuse conform documentatii / memorii tehnice.

⇒ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;

⇒ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

Condiţii limitative:

⇒ Suprafeţele considerate se bazează pe valorile înscrise în extrasul CF si din informatiile care au fost puse la dispoziţia evaluatorului de catre client;

⇒ Evaluarea s-a realizat cu presupunerea că accesul la teren este funcţional şi suficient pentru utilizarea urbanistică permisă conform certificatului de urbanism, deşi nu există un drept de servitute înscris în cartea funciară. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea pentru eventuale impedimente juridice care ar putea afecta accesul la teren şi recomandă beneficiarului o analiză juridică detaliată a situaţiei accesului rutier.

⇒ valorile estimate in EUR sunt valabile atât timp cât condiţiile in care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii si ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pieţele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variaţia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara);

⇒ orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizării prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legătură cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;

⇒ intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;

⇒ evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depună mărturie in instanţă relativ la proprietatea in chestiune;

⇒ nici prezentul raport, nici părţi ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

orice valori estimate in raport se aplica întregii proprietăţi si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevăzută in raport

5 ANEXE

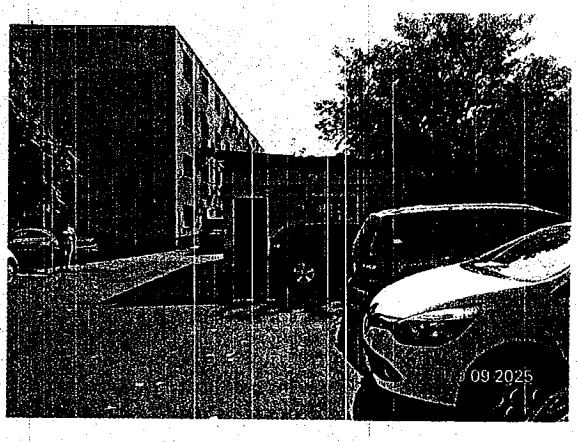
5.1 Fotografii

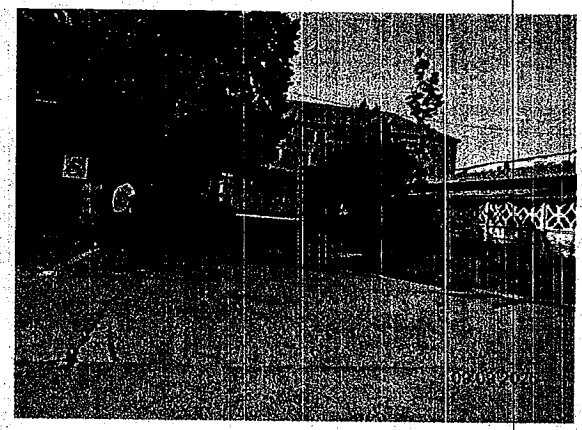
Accesul la proprietate, zona vecinatati







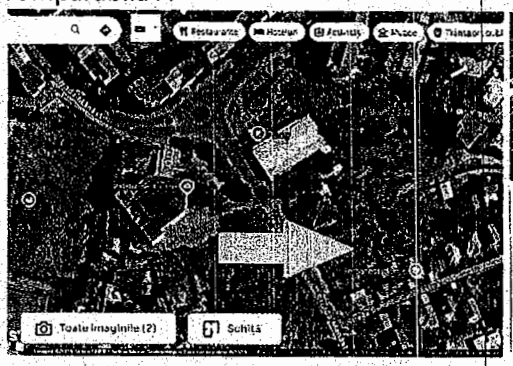


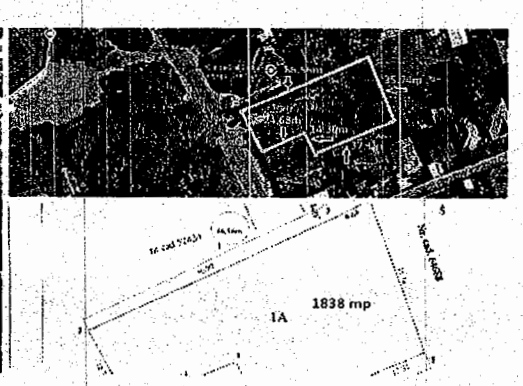




5.2 *Date de piata- Oferte / vanzari*

Comparabila A





Teren intravilan 1838 mp, D-18,54m, str.Manastirii nr.7D, ultracentral

588 160 € 320 €/m²

Slatina, Olt

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1838 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	electricitate apă curentă gaz canalizare
Tip vânzător:	privat

Constantinescu Alexandru

Anunț proprietar

Afișează numărul

Nume*

Email*

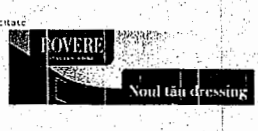
+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

mai mult

Trimite mesajul

Publicitate



Descriere

Terenul propus spre vanzare este situat in Slatina, str. Manastirii, nr. 7D, jud. Olt, in imediata vecinatate a Palatului de Justitie, strada care face parte din frontul ultracentral de terenuri cu destinatie de constructii de locuinte tip vila, din municiptului Slatina si are o suprafata de 1838 mp, cu deschidere de 18,54 mp direct la str. Manastirii.

Pozitia este una privilegiata, in zona nemaiexistand terenuri din aceasta categorie si poate avea destinatii diverse, atat de rezidential, cat si de comercial, avand toate utilitatile: gaze, energie electrica, apa si canalizare.

Pretul este de 320 EURO/mp.

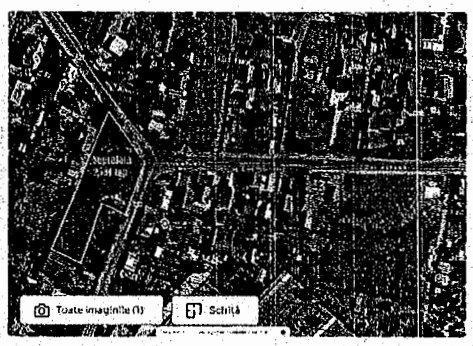
Mai puțin

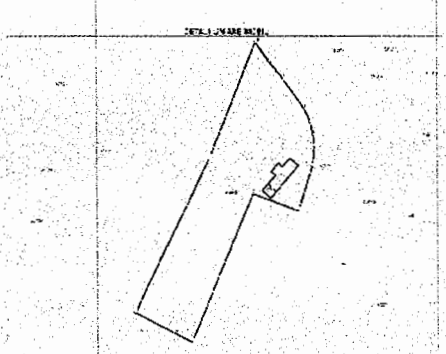
ID: 9735243

Raportează

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1838-mp-d18-54m-str-manastirii-nr-7d-ultracentral-IDEQA3?_gl=1*spn471*_gcl_aw*R0NMLjE3NTg2ODg4NzMuQ2p3S0NBandpc25HQmhBWEVpd0EwekVPUjRIbFdsV3I5OE5FWHp6ZVBHWC1VMnUyTkllUGN1S2pQU3JreUFEZjBoZlhqVHhtRy1XTGN4b0NmYTRRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MTA1OTIwMjY2NC4xNzU2MTk5MDQx*_ga*MTY0NDQ0MzE1MC4xNjQ1NzAzMTg1*_ga_1XTP46N9VR*czE3NTg2ODg4NjIkbzk2NyRnMSR0MTc1ODY4ODg2OCRqNTQkbDAkaDA

Comparabila B





Teren intravilan 2531 mp Str. Basarabilor pretabil cartier rezidential

400 000 € 158 €/m²

Slatina, Olt

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	2531 m²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	electricitate apă curentă gaz canalizare
Tip vânzător:	agenție

Mirela (RTX Imobiliare)
RTX Imobiliare
Afișează numărul

Nume*
Email*
+40 Număr de telefon*
Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Trimite mesajul

Publicitate


Descriere

Va oferim spre vanzare, cu comision 0 pentru cumparator, un teren intravilan cu suprafata de 2531 mp situat in Slatina , Strada Basarabilor. Terenul are deschidere la doua strazi. Deschiderile sunt generoase 23,29 mi respectiv 44 . Este pozitionat in zona rezidentiala de case.

Utilitati: toate utilitatile la limita de proprietate

Pretul propus pentru vanzare : 158 euro/mp (usor negociabil)

Este ideal pentru constructii de tip rezidential.

COMISION 0 % PENTRU CUMPARATOR !

Pentru detalii în legătură cu proprietatea, contactați-ne la tel:Contactează

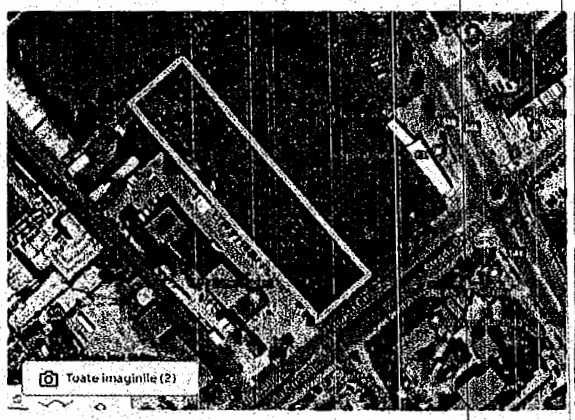
Mai puțin

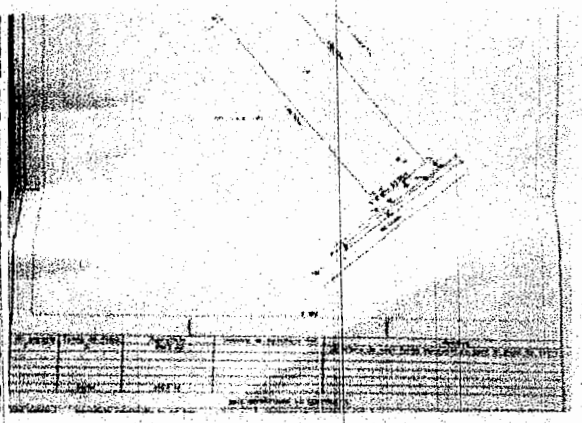
ID: 9383132

Raportează

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-2531-mp-str-basarabilor-pretabil-cartier-rezidential-IDDmYQ?_gl=1*h54cuw*_gcl_aw*R0NMLjE3NTg2ODg4NzMuQ2p3S0NBandpc25HQmhBWEVpd0EwekVPUjRIbFdsV3I5OE5FWHp6ZVBHWC1VMnUyTkllUGN1S2pQU3JreUFEZjBoZlhqVHhtRy1XTGN4b0NmYTRRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MTA1OTIwMjY2NC4xNzU2MTk5MDQx*_ga*MTY0NDQ0MzE1MC4xNjQ1NzAzMTg1*_ga_1XTP46N9VR*czE3NTg2OTg3MjQkbzk2OCRnMSR0MTc1ODY5ODc2OCRqMTYkbDAkaDA

Comparabila C





Teren intravilan 5000mp str.Crisan Slatina

190 € 0 €/m²

Slatina, Olt

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	5000 m²
Tip teren:	fără informații
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Marian Vilcea

0726 560 631

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratorul acestor date este S.C. [illegible] Servicii S.R.L. (Storia) mai mult

Trimite mesajul

Publicitate

Descriere

Terenul este situat pe str. Crisan, o zona dezvoltata atat din punct de vedere comercial si al prestarilor de servicii, cat si din punct de vedere rezidential.Strada Crisan este strada principala, a doua artera de circulatie ca importanta din Slatina, cu patru benzi, asfaltata si cu toate utilitatile, terenul propus spre vanzare beneficiind de: apa, canal, gaze si curent electric, atat de medie tensiune, cat si de joasa tensiune. Dimensiunile terenului, de cca 33/150 m, permit utilizarea acestuia pentru o gama larga de constructii, cu functiuni diverse, fara restrictii: spatii comerciale, spatii de prestari servicii, spatii acoperite pentru activitati sportive si recreere, depozite, showroomuri, sedii de firme, hoteluri, restaurante, locuinte individuale si colective, etc. Pentru teren vecin s-a obtinut PUZ de P+6, vis-a-vis de teren existand deja un cartier de locuinte cu regim de P+5, in dreptul terenului exista o trecere de pietoni, care ajută la fluidizarea circulatiei, tinand cont ca terenul se afla la intersectia dintre zone de rezidential, comercial si industrial.De mentionat este si faptul ca proprietarul terenului este o societate comerciala care nu desfasoara nicio activitate si care poate fi peluata prin cesiune impreuna cu terenul aflat in proprietate, acest lucru reprezentand un avantaj mare la finalizarea tranzactiei.

Mai puțin

ID: 8799157

Raportează

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-5000mp-str-crisan-slatina-IDAW3T

Comparabila D

Postat 27 august 2025

Teren intravilan 1325mp str. Popa Sapca

200 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 1 325 m² | Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

De vanzare teren in Slatina, pe strada Popa Sapca, suprafata de 1325mp, cu deschidere de 26m. Pretul este de 200 euro/mp negociabil. Doresc sa fiu contactat telefonic de catre persoane cu adevarat interesate! Nu raspund la mesaje pe OLX.

ID: 290027346 | Vizualizări: 299 | Raportează

PRIVAT

Bogdan
Pe OLX din iulie 2025
Activ pe 27 august 2025

Trimite mesaj

075 041 7949

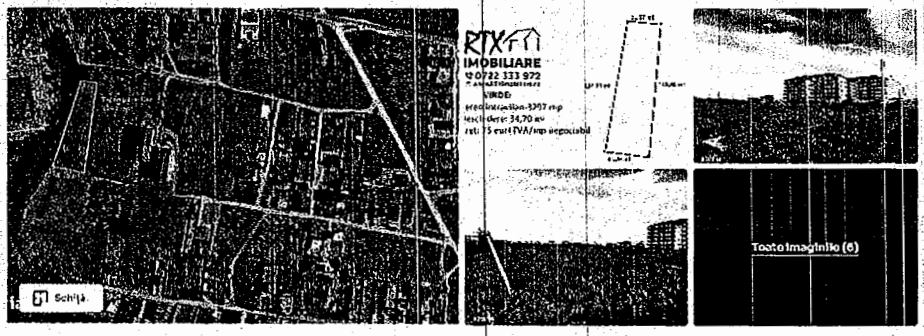
Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Slatina
Olt

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-131.985mp-str-popa-sapca-IDjCWmq.html

Alte oferte



Teren intra 3297 mp Str. Regele Ferdinand pretabil cartier rezidential

247 275 € 75 €/m²

Slatina, Olt

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	3297 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	[illegible]
Gard:	nu
Tip acces:	[illegible]
Împrejurimi:	padure
Media:	electricitate, gaz, canalizare, apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Mirela (RTX Imobiliare)
RTX Imobiliare
Afișează numărul

Nume*
Email*
+40 | Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Trimite mesajul

Descriere

Va oferim spre vanzare, cu comision 0 pentru cumparator, un teren intravilan cu suprafata de 3297 mp situat in Slatina , Regele Ferdinand. Terenul are o deschidere de 34,75 ml . Este pozitionat in zona rezidentiala de case.

Utilitati: apa, canalizare, curent la limita de proprietate; gazele la aproximativ 200 mp

Pretul propus pentru vanzare : 75 euro/mp+TVA (usor negociabil)

Este ideal pentru constructii de tip rezidential.

COMISION 0 % PENTRU CUMPARATOR !

Pentru detalii in legătură cu proprietatea, contactați-ne la tel: Contactează

Mai puțin

ID: 9307510

Raportează

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intra-3297-mp-str-regele-ferdinand-pretabil-cartier-rezidential-IDD3j8?_gl=1*7pzia5*_gcl_aw*R0NMLjE3NTg2ODg4NzMuQ2p3S0NBandpc25HQmhBWEVpd0EwekVPUjRlbFdsV3I5OE5FWHp6ZVBHWC1VMnUyTkllUGN1S2pQU3JreUFEZjBoZlhqVHhtRy1XTGN4b0NmYTRRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MTA1OTIwMjY2NC4xNzU2MTk5MDQx*_ga*MTY0NDQ0MzE1MC4xNjQ1NzAzMTg1*_ga_1XTP46N9VR*czE3NTg2OTg3MjQkbzk2OCRnMSR0MTc1ODY5ODc3NiRqOCRsMCRoMA.

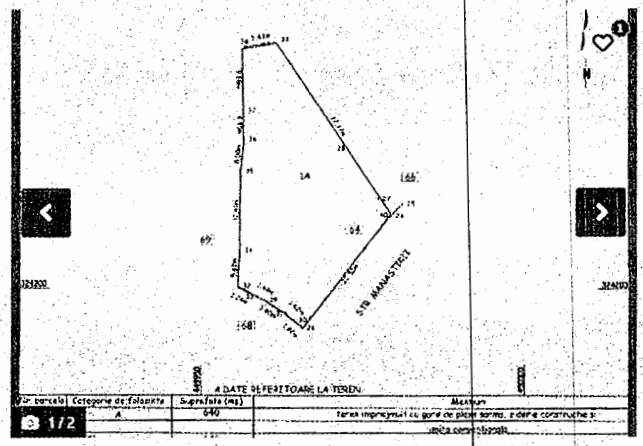
.

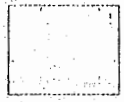
Teren intravilan 640 mp, D = 22,5 m, zona centrala - str. Manastirii

92 000 EUR
negociabil

Olt, Slatina · Vezi pe hartă

valabil din 9/9/2025 3:57:40 PM







Telefon validat

MARIA BARBU IMOBILIARE

Vezi toate anunțurile

0744396060

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

Specificații

Suprafata terenului	640 m²
Front stradal	23
Numar fronturi	1
Destinatie	Rezidential
Amenajare strazi	Asfaltate, Iluminat stradal, Mijloace de transport in comun
Utilitati generale	Apa, Canalizare, Curent, Gaz
Alte caracteristici	Acces auto, La sosea, Oportunitati de investitie, Teren imprejmuit

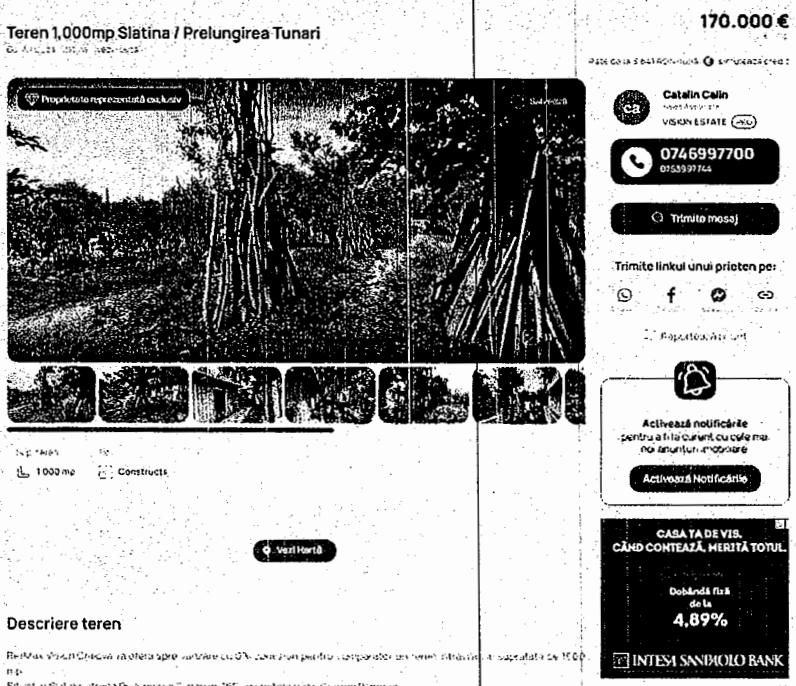
Descriere

Terenul intravilan in suprafata de 640 mp. este situat pe str. Manastirii, strada care face parte din frontul central de terenuri cu destinatie de constructii de locuinte tip vila, in municipiului Slatina si are o deschidere foarte generoasa la strada principala, de 22,50 m.

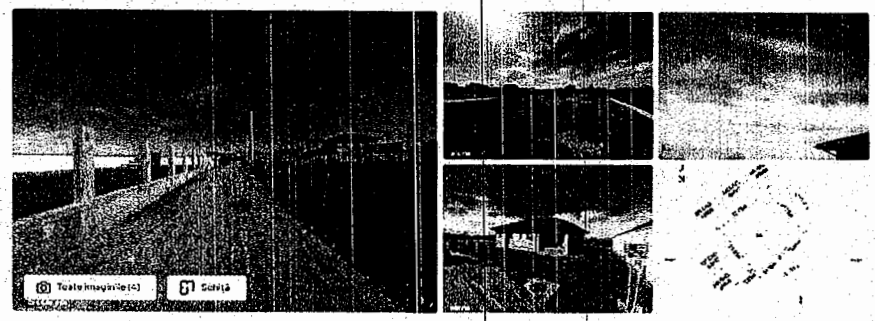
Strada are toate utilitatile (gaz, apa, canal, energie electrica) si este mobilata din punct de vedere constructiv aproape in intregime, suprafetele de teren libere de constructii fiind extrem de rar intalnitein aceasta zona.

ID anunț: 1743063603

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-640-mp-d-22-5-m-zona-centrala-str-manastirii/28hd962i0i747507d1if8ih4f2149d1e.html



https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-slatina-bd-a-i-cuza-1000mp-267251847



Teren str. Oituz

124 € 0 €/m²

Slatina, Olt

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	650 m²
Tip teren:	fără informații
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Vand teren str. Oituz, in suprafata de 650 mp, cu o panorama superba asupra orasului, zona linistita, intr-un cartier nou de case. Terenul respecta toate normele conform PUG Slatina, pentru construire. Dispune de toate utilitatile, apa-canal, electricitate, gaze. POT-ul este de 50%, oferind posibilitatea de a construi o casa cu o suprafata la sol de 195 mp pe parter +2 etaje. Accept si credit bancar. Rog seriozitate!

Mai puțin

mihaLmihai2101

0747838068

Nume*

Email*

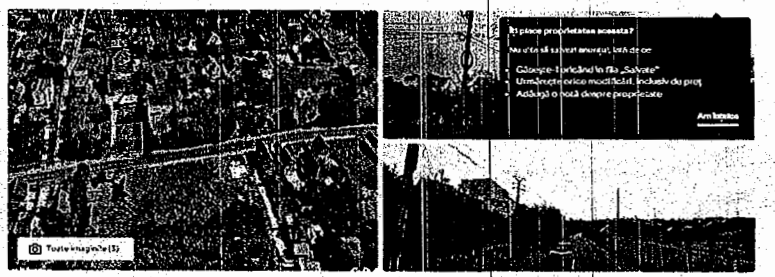
+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Trimite mesajul

o frumusețe brută
Descoperă
Sponsorizat
HIGH-DYE

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-str-oituz-IDEF3g



Teren Intravilan Str. Banului

42 700 € 140 €/m²

Strada Banului, Slatina, Olt

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	305 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	16x19 m
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	electricitate apă curentă gaz canalizare
Tip vânzător:	agenție

Mirela (RTX Imobiliare)

RTX Imobiliare

0722333972

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Trimite mesajul

ROVERE
Nunul tău dressing

5.3 Documente

ANCPI
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

CARTE FUNCIARĂ NR. 53281
COPIE

Carte Funciară Nr. 53281 Slatina

Document generat din oficiu cu valoare de certificat

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan — Nr. CF vechi:9400

Adresa: Jud. Olt, UAT Slatina, Loc. Slatina, Str CUZA VODA, Nr. 10 bis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 3197/1/1	132	suprafata de 131,98 mp

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
27096 / 07/11/2006		
Hotarare nr. actionarilor nr. 357, din 28/09/2006 (Incheierea Tribunalului Olt nr. 2415/26.10.2006);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEfuziune prin absorbtie, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) **SC ALRO SA** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*	A1
42372 / 31/05/2016		
Act Normativ nr. 2932 contract de ipoteca imobiliara, din 31/05/2016 emis de BNP Constantinescu Mihaela Tamara;		
B2	~~se noteaza interdictia de instrainare; dezmembrare; demolare si grevare asupra dreptului de servitute de trecere inscris prin incheierea nr.42371/2016 in favoarea lui Baltatu Ion;Baltatu Doina Elena~~ ~~1) **BCR BANCA PENTRU LOCUINTE SA**~~	~~A1~~
48536 / 30/06/2016		
Act Administrativ nr. cererea nr. 48536, din 30/06/2016 emis de BNP Constantinescu Veronica;		
B3	se noteaza deblocarea cartii funciare	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
20186 / 25/08/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1521, din 01/08/2006 emis de BNP VERONICA CONSTANTINESCU;		
C1	~~Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere~~ ~~1) **DUMITRU VIRGIL**~~ ~~2) **DUMITRU TANIA-MIHAELA**~~ ~~*OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)*~~ ~~*Radiata prin cererea nr.3440/04.02.2011, act nr.118/03.02.2011*~~	~~A1~~
3440 / 04/02/2011		
Act Notarial nr. 118, din 03/02/2011 emis de NP CONSTANTINESCU VERONICA;		
C2	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere 1) **TURIAC LUMINITA**, casatorita cu 2) **TURIAC FLOREA**	A1
28601 / 06/07/2012		
Act Notarial nr. 1377, din 23/08/2006 emis de BNP Mihai Constantinescu;		
C3	~~Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere in seria rangului incheierii~~	~~A1~~

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C3	~~nr. 20192/2006~~	~~A1~~
	~~1) MITRACHE ILIE~~ ~~2) MITRACHE ELENA~~ ~~OBSERVATII:~~ ~~Radiata prin cererea nr.28601/06.07.2012, act nr.685/05.07.2012~~	
C4	se noteaza indreptarea erorii materiale savarsita cu prilejul convesiei cartii funciare in sensul ca s-a omis a se intabula dreptul de servitute de trecere in favoarea numitilor Mitrache Ilie si Elena.	A1
Act Notarial nr. 685, din 05/07/2012 emis de CONSTANTINESCU VERONICA;		
C5	~~Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere~~ ~~1) SERBAN MARIAN~~	~~A1~~
75214 / 11/12/2012		
Act Notarial nr. 1233, din 11/12/2012 emis de BNP CONSTANTINESCU VERONICA;		
C6	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere 1) **PETRISOR SPIRACHE**	A1
8193 / 18/02/2013		
Act Notarial nr. 617 contract de vanzare cumparare din 15/02/2013 emis de BNP CONSTANTINESCU MIHAELA-TAMARA;		
C7	Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE 1) **PUICA GHEORGHE** 2) **PUICA CONSTANTIN** 3) **PUICA OCTAVIA MADALINA**	A1
24608 / 30/04/2014		
Act Notarial nr. cerere, din 30/04/2014 emis de BNP Constantinescu Veronica (contract de vanzare cumparare cu ipoteca aut. nr.1529/02.08.2006 de BNP CONSTANTINESCU VERONICA);		
C8	se noteaza indreptarea erorii materiale savarsita cu prilejul convesiei cartii funciare in sensul ca s-a omis a se intabula dreptul de servitute de trecere in favoarea lui Nistor Marian .	A1
C9	~~Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere in rangul incheieri nr. 18837/14.08.2006~~ ~~1) NISTOR MARIAN~~ ~~OBSERVATII:~~ ~~Radiata prin cererea nr.25266/05.05.2014, act nr.certificat de mostenitor nr 38/30.04.2014~~	~~A1~~
25266 / 05/05/2014		
Act Notarial nr. certificat de mostenitor nr 38, din 30/04/2014 emis de BNP Constantinescu Veronica;		
C10	~~Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere~~ ~~1) NISTOR SEBASTIAN EMANUEL~~	~~A1~~
29837 / 07/04/2016		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut nr. 1572, din 29/07/2010 emis de BNP CONSTANTINESCU VERONICA;		
C11	~~Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE~~ ~~1) NICORESCU ION~~ ~~2) NICORESCU GETA~~ ~~OBSERVATII:~~ ~~Radiata prin cererea nr.42371/31.05.2016, act nr.2931 contract de vanzare cumparare/31.05.2016~~	~~A1~~
42371 / 31/05/2016		
Act Notarial nr. 2931 contract de vanzare cumparare, din 31/05/2016 emis de BNP Constantinescu Mihaela Tamara;		
C12	~~Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE~~ ~~1) BALTATU ION~~ ~~2) BALTATU DOINA ELENA~~	~~A1~~
42372 / 31/05/2016		
Act Normativ nr. 2932 contract de poteca imobiliara, din 31/05/2016 emis de BNP Constantinescu Mihaela Tamara;		
C13	~~Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:50000 LEIsi celelalte obligatii de plata aferente creditului asupra dreptului de servitute de trecere inscris prin incheierea nr.42371/2016 in favoarea lui Baltatu Ion; Baltatu Doina Elena~~ ~~1) BCR BANCA PENTRU LOCUINTE SA~~	~~A1~~

Document generat din CIVI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
48541 / 30/06/2016		
Act Notarial nr. 489 contract de vanzare cumparare, din 30/03/2007 emis de BNP Constantinescu Veronica;		
C14	Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE in seria rangului incheieriinr.8320/2007	A1
	1) **NECIU VASILE** 2) **NECIU GEORGETA**	
53196 / 26/07/2016		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut nr.222, din 13/04/2007 emis de BNP ALEXANDRU IULIAN CONSTANTINESCU;		
C15	~~Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE~~	~~A1~~
	~~1) **MORARU MIHAELA LOREDANA**~~ ~~2) **MORARU ION**~~	
52562 / 19/07/2016		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut nr.768, din 18/07/2016 emis de BNP Constantinescu Veronica;		
C16	Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE	A1
	1) **IMBREA MIHAELA CATALINA** 2) **FULGA IRINA**	
56853 / 10/08/2016		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut nr 1257, din 09/08/2016 emis de BNP Ruscu Rodica;		
C17	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere	A1
	1) **PANTILICA ALEXANDRU MARIAN**	
63915 / 15/09/2016		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare cu ipoteca 2565, din 03/08/2006 emis de NP Constantinescu Veronica;		
C18	~~Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE~~	~~A1~~
	~~1) **GRĂDINARU CONSTANTIN**~~ ~~2) **GRĂDINARU ELENA**~~	
66361 / 27/09/2016		
Act Notarial nr. contract de vanzare 1059, din 26/09/2016 emis de NP Constantinescu Veronica;		
C19	Intabulare, drept de SERVITUTESDE TRECERE	A1
	1) **MINCA DORINA**	
72812 / 25/10/2016		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare 1604, din 08/08/2006 emis de NP Constantinescu Veronica;		
C20	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere	A1
	1) **IANCU VIOREL** 2) **IANCU CAMELIA**	
78193 / 18/11/2016		
Act Notarial nr. contract de vanzare 1322, din 17/11/2016 emis de NP Constantinescu Veronica;		
C21	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere	A1
	1) **CIOBANU GEORGE**	
695 / 09/01/2017		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare cu ipoteca aut. nr. 1509, din 01/08/2006 emis de BNP Constantinescu Veronica;		
C22	~~Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere~~	~~A1~~
	~~1) **VOICA GHEORGHE**~~ ~~2) **VOICA MARIA**~~	
3435 / 27/01/2017		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut nr 48, din 26/01/2017 emis de BNP Constantinescu Veronica;		
C23	~~Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere~~	~~A1~~
	~~1) **LEANCA VASILICA**~~ ~~2) **LEANCA GEORGETA DANIELA**~~	
22952 / 04/04/2017		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare cu ipoteca aut nr 1532, din 02/08/2006 emis de BNP Constantinescu Veronica;		
C24	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere	A1

Document generat în baza Ordinului nr. 700/2014 pentru aprobarea Normelor tehnice privind furnizarea de informaţii din cartea funciară în format electronic

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
	1) **STAN IULIAN** 2) **STAN IONICA**	
84114 / 04/09/2017		
Act Notarial nr. contract de vanzare 5185, din 01/09/2017 emis de NP Constantinescu Mihaela Tamara;		
C25	Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE	A1
	1) **CALOTA FLORINA**	
94189 / 29/09/2017		
Act Notarial nr. contract de vanzare aut nr. 6082, din 28/09/2017 emis de BNP Constantinescu Mihaela Tamara;		
C26	~~Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE~~	~~A1~~
	~~1) MITROI GEANI-VIOREL~~	
10576 / 14/02/2018		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare cu ipoteca aut. nr. 1515, din 01/08/2006 emis de BNP Constantinescu Veronica;		
C27	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere	A1
	1) **DIACONU DUMITRU** 2) **DIACONU MIHAELA**	
60787 / 25/07/2018		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut nr 2713, din 23/07/2018 emis de BNP Dicu Victor Ciprian;		
C28	Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE	A1
	1) **IOAN CRISTIAN** 2) **IOAN MIHAELA**	
66097 / 06/08/2018		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. aut.2914, din 02/08/2018 emis de NP Dicu Victor Ciprian;		
C29	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere	A1
	1) **SISU DANIELA MIOARA**	
69883 / 20/08/2018		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 1167, din 17/08/2018 emis de BNP Ruscu Rodica;		
C30	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere	A1
	1) **IONICA VIRGINICA**	
33165 / 28/03/2019		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 398, din 27/03/2019 emis de BNP Ruscu Rodica;		
C31	Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE	A1
	1) **BĂDESCU CĂTĂLIN** 2) **BADESCU MARIA-LAURA**	
50320 / 22/04/2019		
Act Notarial nr. contract de schimb aut nr.871, din 22/04/2019 emis de BNP Constantinescu Violeta;		
C32	Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE	A1
	1) **LEANCA ALEXANDRU** 2) **LEANCA IOANA**	
50939 / 23/04/2019		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. cu ipoteca aut nr.1505, din 01/08/2006 emis de BNP Constantinescu Veronica;		
C33	~~Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE~~	~~A1~~
	~~1) RIZEA ION~~ ~~2) RIZEA ILEANA~~	
61050 / 23/05/2019		
Act Notarial nr. certificat de mostenitor nr. 62, din 22/05/2019 emis de BNP Constantinescu Veronica;		
C34	~~Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere~~	~~A1~~
	~~1) RIZEA ION~~ ~~2) AMZA EMILIA~~	
61077 / 23/05/2019		
Act Notarial nr. act de partaj voluntar aut. nr. 556, din 22/05/2019 emis de BNP Constantinescu Veronica;		
C35	Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere	A1

Document generat în mod automat

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
	1) **RIZEA ION**	
90865 / 26/07/2019		
Act Notarial nr. contract de vanzare-cumparare aut. nr. 1798, din 07/09/2006 emis de NP Constantinescu Veronica;		
C36	~~Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere~~	~~A1~~
	~~1) **BARBU AUREL**~~ ~~2) **BARBU MARIA**~~	
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut. nr. 216, din 09/02/2012 emis de NP Ghizdavu Stela;		
C37	~~Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere~~	~~A1~~
	~~1) **EPURE STEFAN**~~	
Act Notarial nr. contract de vanzare-cumparare aut. nr.772, din 23/07/2019 emis de BNP Tobescu Camelia Mihaela;		
C38	Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere	A1
	1) **HRISTESCU MARIA** 2) **HRISTESCU IOAN AUREL**	
210808 / 19/12/2019		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 1559, din 03/08/2006 emis de BNP CONSTANTINESCU VERONICA;		
C39	~~Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere. in seria rangului incheierii nr. 19507/2006~~	~~A1~~
	~~1) **OTINCEALA MARIANA**~~ ~~2) **OTINCEALA NICOLAE**~~	
C40	se noteaza indreptarea erorii materiale savarsita cu prilejul conversiei cartii funciare in sensul ca s-a omis transcrierea dreptului de servitute	A1
63367 / 10/07/2020		
Act Notarial nr. 2748, din 13/10/2008 emis de BNP Ruscu Rodica;		
C41	~~Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE in seria rangului incheierii nr.29582/2008.~~	~~A1~~
	~~1) **POPESCU FLORIAN**~~ ~~2) **POPESCU ANISOARA**~~	
C42	se noteaza indreptarea erorii materiale savarsita cu prilejul conversiei cartii funciare in sensul ca s-a omis transcrierea dreptului de servitute.	A1
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 1842, din 09/07/2020 emis de BNP Dicu Victor Ciprian;		
C43	Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE	A1
	1) **ROBESCU MARIANA**	
133670 / 18/12/2020		
Act Administrativ nr. CERERE INDREPTARE EROARE MATERIALA NR 133670, din 17/12/2020 emis de BNP Voicu Iuliana;		
C44	Se noteaza indreptarea erorii materiale savarsite cu prilejul conversiei cartii funciare, in sensul ca s-a omis a se intabula dreptul de servitute de trecere pentru imobilul identificat cu numar cadastral 3195/1;47 , proprietatea sotilor Nicola Constantinsi Nicola Lenuta .	A1
Act Notarial nr. contract de vanzare aut nr 1502, din 01/08/2006 emis de BNP CONSATNTINESCU VERONICA;		
C45	~~Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere in seria rangului incheierii nr 20099/2006~~	~~A1~~
	~~1) **NICOLA CONSTANTIN**~~ ~~2) **NICOLA LENUŢA**~~	
37268 / 12/03/2021		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut. nr. 142, din 03/03/2021 emis de NP Tobescu Camelia Mihaela;		
C46	Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere	A1
	1) **MARIN FLORIN** 2) **CRISIA DUMITRU DANIEL**	
83566 / 27/05/2021		
Act Notarial nr. contract de vanzare aut nr.1644, din 24/05/2021 emis de BNP Dicu Victor Ciprian;		
C47	~~Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE~~	~~A1~~
	~~1) **VATAFU CATALIN-FLAVIUS**~~ ~~2) **VATAFU MIHAELA-CAMELIA**~~	
128968 / 10/09/2021		
Act Notarial nr. act de partaj voluntar aut nr 3005, din 07/09/2021 emis de BNP Dicu Victor Ciprian;		

Document tipărit din oficiul electronic

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C48	~~Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere~~	~~A1~~
	~~1) CALIN MARIANA~~	
31151 / 28/03/2022		
Act Notarial nr. contract de vanzare aut nr. 701, din 18/03/2022 emis de BNP Dicu Victor Ciprian;		
C49	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere	A1
	1) **NICOLA AURORA** 2) **NICOLA DUMITRU**	
66817 / 08/07/2022		
Act Notarial nr. contract de vanzare aut. nr. 785, din 05/07/2022 emis de BNP Nitulescu Anemarie Izabela;		
C50	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere	A1
	1) **PARASCHIV CĂTĂLIN-PETRUŢ**	
69622 / 14/07/2022		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparre aut nr. 1789, din 06/09/2006 emis de BNP VERONICA CONSTANTINESCU;		
C51	~~Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE, in favoarea rangului incheierii nr. 21316/2006~~	~~A1~~
	~~1) DRAGNEA MARIUS-TUDOREL~~	
C52	~~se noteaza indreptarea erorii materiale savarsita cu prilejul conversiei cartii funciare in sensul ca s-a omis de la inscriere dreptul de servitute de trecere.~~	~~A1~~
79844 / 18/08/2022		
Act Notarial nr. Contract de vanzare cumpărare aut.nr.1331, din 17/08/2022 emis de NP Constantinescu Violeta;		
C53	Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere	A1
	1) **LACRARU GEORGE**	
94109 / 13/09/2022		
Act Notarial nr. Certificat de mostenitor nr.67, din 12/09/2022 emis de NP Constantinescu Mihaela Tamara;		
C54	Intabulare, drept de SERVITUTE, DE TRECERE	A1
	1) **BALTATU DOINA ELENA** 2) **ALBAN ADRIANA-MARIANA** 3) **BĂLŢATU EMILIA-GEORGIANA**	
112225 / 19/10/2022		
Act Notarial nr. Declaratie aut.nr.821, din 18/10/2022 emis de NP ILIE-BUD ROXANA MARIA;		
C55	se noteaza radierea dreptului de ipoteca si a interdictiilor inscrise prin incheierea nr.42372 din 31.05.2016	A1
86693 / 26/06/2023		
Act Notarial nr. CONTRACT DE VÂNZARE AUT NR. 1152, din 23/06/2023 emis de BNP Constantinescu Violeta;		
C56	Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE	A1
	1) **GEANĂ ANISOARA**	
167373 / 04/12/2023		
Act Notarial nr. contract de vanzare aut nr 2705, din 23/11/2023 emis de BNP Buicescu Rodica;		
C57	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere	A1
	1) **ILIESCU ALIN**	
18160 / 15/02/2024		
Act Notarial nr. contract de vanzare aut.nr.275, din 09/02/2024 emis de NP Buicescu Rodica;		
C58	Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere	A1
	1) **TĂNASE GEORGE GEANI** 2) **TĂNASE VALENTINA-DANIELA**	
111660 / 30/08/2024		
Act Notarial nr. Contract de donatie aut. nr. 2559, din 30/08/2024 emis de NP Dicu Victor Ciprian;		
C59	Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere	A1
	1) **NIŢU DANIELA**	
142880 / 30/10/2024		
Act Notarial nr. Contract de intretinere aut.nr.3093, din 21/10/2024 emis de NP Dicu Victor Ciprian;		
C60	Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere	A1

Document fără valoare juridică în circuitul civil

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C60	Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere 1) **PURCĂRESCU GEORGE-ADRIAN**	

Neutilizabil în circuitul civil

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
CAD: 3197/1/1	132	suprafata de 131,98 mp

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	altele	DA	132	-	-		suprafata de 131,98 mp

Date referitoare la construcţii

Neutilizabil în circuitul civil

ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SLATINA
Primar
Nr. 49261 din 15.05.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 305 din 15.05.2025

În scopul:

INFORMARE

Ca urmare a Cererii adresate de **SC ALRO SA**
prin dr. ing. Ciliănu Marin,
cu domiciliul/sediul în județul **OLT**, municipiul/orașul/comuna **Slatina**,
satul _____, sectorul _____, cod poștal _____, strada **Pitesti**,
nr. 116, bl. _____, sc. ___, et. _____, ap. _____, telefon/fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. **46603** din **08.05.2025**,
pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în **județul Olt, municipiul Slatina,** cod poștal _____,
str. **Cuza Voda**, nr. **10bis**, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin:

[x] **Extras de carte funciară nr. cadastral 3197/1/1 Nr. carte funciară : 53281**
[x] **Extras de plan cadastral**
[ ] **Încadrare în zonă cu viza O.C.P.I.**

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **2/2008**, faza **PUG**, aprobată prin **Hotărârea Consiliului Local Slatina nr. 140/2016,**

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

SE CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC

- dreptul de proprietate și situarea terenului în cadrul UAT:

Imobil situat in intravilanul municipiului Slatina proprietar SC ALRO SA, conform CF nr. 53281, sarcini conform extras .

- servituțile de utilitate publică:

Nu este cazul.

- prevederi ale documentațiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului:

Nu este cazul.

- monumente istorice și/sau zone protejate:

Nu este cazul.

- interdicții definitive sau temporare de construire:

Nu este cazul.

- dacă acesta este înscris în Lista cuprinzând monumentele istorice din România și asupra căruia, în cazul vânzării, este necesară exercitarea dreptului de preempțiune a statului potrivit legii:

Nu este cazul.

Prin PUG si RLU al municipiului Slatina, imobilul se afla situat in zona rezidentiala "L", Subzona locuintelor colective L3, UTR-L3a- Locuinte colective cu inaltimi reduse (P+3-4 etaje) in ansambluri predominant rezidentiale. Se mentin indicatorii urbanistici existenti: POT max: 35%, CUT max: 1,7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: Suprafetele neconstruite dintre imobilele de locuinte colective se vor mentine conform proiectului initial, fiind interzise noi parcelari sau alocari de terenuri pentru alte constructii. Pentru ansamblurile noi de locuinte colective- conform PUZ; cladirile pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avans acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT: In zonele cu ansambluri de locuinte colective existente la data intrarii in vigoare a prezentului regulament, se mentine retragerea existenta de la aliniamentul parcelelor si caracterul initial al acestora. Pentru ansamblurile noi de locuinte colective- conform P.U.Z., cu urmatoarele recomandari:- cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe strazi de categoria III si 6.0 metri pe strazi de categoria II si I, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente; in cazul situarii la intersectia unor strazi avand situari diferite ale cladirilor fata de aliniament, noile cladiri vor asigura racordarea prin intoarcerea retragerii de la aliniament si pe strada avand cladirile dispuse pe aliniament, pe o distanta egala cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu conditia sa nu ramana calcane vizibile. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: In zonele cu ansambluri de locuinte colective existente la data intrarii in vigoare a prezentului regulament, se mentin retragerile existente fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei. (2) Pentru ansamblurile noi de locuinte colective-conform P.U.Z., cu urmatoarele recomandari: cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren; cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim 15m de la aliniament, fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren; cladirile care se inscriu in regim de construire continuu se alipesc pe o adancime de maxim 15m de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu exceptia parcelelor de colt unde se va intoarce fatada in conditiile de aliniere ale strazii laterale; retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu inaltimea cladirii;AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA: In zonele cu ansambluri de locuinte colective existente la data intrarii in vigoare a prezentului regulament, se mentin distantele existente intre cladiri si caracterul acestora.(2) Pentru ansamblurile noi de locuinte colective-conform P.U.Z., cu urmatoarele recomandari: intre fatadele insprе care sunt orientate camere de locuit, distanta dinre cladiri va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.CIRCULATII SI ACCESE: Cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct, fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei artere de servitute. Latimea carosabilului cailor de acces in ansamblurile noi de locuinte colective va fi de min.5m pentru strazile cu sens unic si min.7m pentru strazile cu dublu sens. Se respecta prevederile Anexei nr. 4 din RGU, aprobat prin H.G 525/1996, cu modificarile si completarile ulterioare.Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR: Stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara circulatiilor publice. Sunt interzise amenajari de spatii de parcare in perimetrul spatiilor plantate dintre imobilele de locuinte colective. Sunt permise amenajari de spatii de parcare in lungul circulatiilor, cu modelarea bordurilor si a traversarilor astfel incat sa nu fie blocate accesele carosabile, pietonale sau pistele de biciclete. Dimensionarea locurilor de parcare pentru imobilele de locuinte colective se va face conform RGU si a normativelor in vigoare, in functie de numarul de locatari / apartament, de tipul de activitati de la parterul imobilelor respective, de standardul zonei, de indicele de motorizare al orasului. Se recomanda realizarea de parcaje colective de cartier, in vederea ameliorarii capacitatii de stocare a autovehiculelor si eliberarii spatiilor libere pentru amenajarea de spatii verzi sau echipamente publice necesare, dupa caz. Reorganizarea si eficientizarea sistemului de circulatii auto si parcaje, pe baza unui proiect unitar la nivel de UTR sau de cartier. Introducerea pistelor de biciclete pe strazile principale. Este interzisa construirea de garaje individuale.ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR: In zonele cu ansambluri de locuinte colective existente la data intrarii in vigoare a prezentului regulament, se mentine caracterul general al ansamblului, cu urmatoarele recomandari: reabilitarea termica sa se faca pe baza unor proiecte unitare la nivel de UTR care sa includa studiul fatadelor sub aspect cromatic si compozitional. Nu se recomanda aprobarea lucrarilor de reabilitare termica individuala, care trateaza parti ale unei constructii de locuinte colective. Terasele imobilelor de locuinte colective existente si propuse sa poata fi transformate in terase plantate avand in vedere beneficiile economice (izolare termica cu pana la 60% mai buna a teraselor), ecologice (creseterea procentului de suprafete inverzite in cartiere) si de confort (izolare fonica a locuintelor de la ultimul etaj). SPATII LIBERE SI PLANTATE: Terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si trotuarelor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Prezentul certificat de urbanism **poate fi utilizat** în scopul declarat pentru /întrucât:
INFORMARE

d. 2) avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecţia civilă ☐ sănătatea populaţiei

d. 3) avize/acorduri specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d. 4) studii de specialitate (1 exemplar original)

e) punctul de vedere/ actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);
f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

15.05.2025

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

Primar,
Mario-Lucian DE MEZZO

L.S.

Secretar general al municipiului Slatina,
Mihai Ion IDITA

Arhitect şef,
Costin-Mircea BREZOI

Achitat taxa de: 9.00 lei, conform Chitanţei nr. 0805890043 din 08.05.2025.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de . . .

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

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA

CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data . . până la data de . .

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

Primar,

L.S.

Secretar,

Arhitect şef,

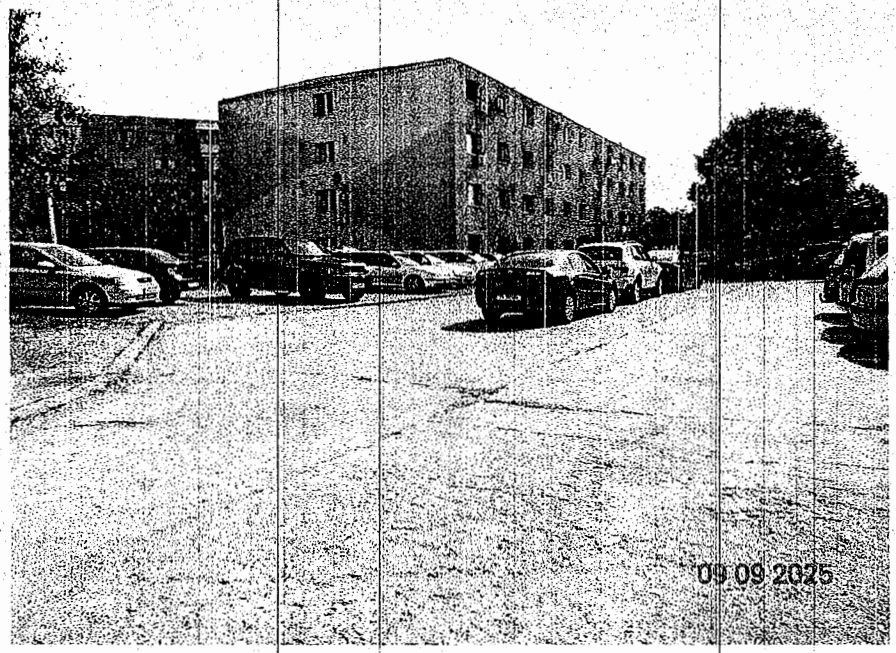
Data prelungirii valabilităţii: . .
Achitat taxa de: lei, conform Chitanţei nr. din . .
Transmis solicitantului la data de . . direct/prin poştă.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SLATINA, JUDEȚUL OLT
REGISTRATURA GENERALĂ
NR 102847
ZIUA 01 LUNA 10 AN 2025
NR. ANEXE

Nr. 1062/ 25.09.2025

Raport de evaluare al proprietăţii imobiliare

Teren intravilan Cc - CF nr. 53458
Adresa: Municipiul Slatina, strada Cuza Voda, nr. 10 bis, Jud. Olt



Client: ***MUNICIPIUL SLATINA***

Proprietar: ***SC ALRO SA***

Utilizatori desemnati: ***MUNICIPIUL SLATINA si SC ALRO SA***

Evaluator:
Eleonora Popa
Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializarile EPI, EBM

Datele, informaţiile si conţinutul prezentului raport fiind confidenţiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terţi fără acordul scris si prealabil al evaluatorului, al ***clientului*** si al ***utilizatorului desemnat*** .

- SEPTEMBRIE 2025 -

1 SINTEZA EVALUARII

Evaluator	Popa Eleonora, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, Specializarile EPI, EBM; Legitimatia si parafa 15370 / valabile 2025 Tel: 0746955091, 0799985221 E_mail : norypopa@yahoo.com
Numele clientului	MUNICIPIUL SLATINA CUI : 4394811 Sediul : Strada Mihail Kogalniceanu, nr.1, Slatina, Jud. Olt
Utilizatori desemnati al evaluarii	MUNICIPIUL SLATINA si SC ALRO SA
Data inspectiei	09.09.2025
Data evaluarii	09.09.2025
Tipul proprietății	Teren intravilan, categoria de folosinta Cc;
Tipul valorii	Valoare de piata / echitabila
Proprietar	SC ALRO SA
Proprietatea evaluata	Teren intravilan, categoria de folosinta Cc, cu o suprafață de 1165 mp, situat în Municipiul Slatina, strada Cuza Voda, nr. 10 bis, județul Olt, , identificat prin nr. cadastral 3195/1/2, înscris în CF nr. 53458 Slatina
Utilizarea desemnata	Estimarea valorii de piata in vederea unui schimb de terenuri;
Lista documentelor puse la dispozita evaluatorului	• Extras de Carte Funciara, CF NR. 53458, Slatina; • Cerificat de Urbanism nr. 306/15.05.2025, emis de Primaria Slatina;
Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/EUR – curs BNR)	5.0716 Lei/eur

MENTIUNI:

Terenul subiect face parte din amplasamentul inițial aflat in proprietatea societății ALRO SA, ulterior dezmembrat si inscris in Carti funciare distincte;

Terenurile pentru care se solicita schimbul, sunt utilizate în prezent ca terenuri auxiliare/conexe (circulații, parcări, spații verzi, accese și trasee utilități) și nu pot avea utilizare autonomă distinctă de ansamblu. Acestea se află în vecinătatea blocurilor de locuințe colective P+3 (Caminul nr.1 si Caminul nr.2) si Gradinita.

Deoarece terenul auxiliar nu poate fi tranzacționat singur, valoarea sa trebuie determinată în contextul utilității sale pentru ansamblul existent, nu ca lot izolat;

Tipul valorii: În prezentul raport, determinarea valorii s-a realizat prin **abordarea prin piață**, estimându-se valoarea de piață a imobilului subiect . Totuși, având în vedere că obiectul evaluării este utilizat în cadrul unui **schimb de terenuri între părți identificate (Municipiul Slatina și SC ALRO SA)**, tipul de valoare cel mai adecvat raportării este **valoarea echitabilă**.

Conform SEV 102 (ANEVAR), **valoarea echitabilă** reflectă prețul care ar fi primit pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție ordonată între participanți specifici, la data evaluării.

În acest caz, valoarea echitabilă derivă din valoarea de piață ajustată la **contextul real al tranzacției**, respectiv schimbul de terenuri între cele două entități.

Prin urmare, valoarea prezentată în raport poate fi utilizată atât ca **valoare de piață** (în comparație cu alte oferte/tranzacții similare), cât și ca **valoare echitabilă** (în scopul concret al perfectării schimbului).

In acest context:

- **Valoarea de piață** rămâne baza de calcul, pentru că se folosește metoda comparatiei și indicatorii de pe piață.
- **Valoarea echitabilă** este cea mai potrivită pentru **raportarea finală,** întrucât tranzacția este între părți identificate, într-un context precis, și rezultatul evaluării trebuie să reflecte **condițiile reale ale schimbului**, nu doar ipoteza abstractă a pieței.

OPINIA EVALUATORULUI

În urma analizării documentației tehnice și juridice, a pieței locale și a poziționării terenului în contextul urbanistic al orașului Slatina, se concluzionează că:
In baza rationamentului profesional prezentat in raportul de evaluare, cu luarea in considerare a criteriilor privind adecvarea si precizia tehnicilor/metodelor utilizate in corelatie cu tipul proprietatii si Utilizarea desemnata, cantitatea si calitatea informatiilor regasite in piata specifica si utilizate in procesul de evaluare, formulez urmatoarea opinie:

Valoarea proprietatii imobilare – este cea obtinuta la abordarea prin piata, metoda comparatiei, adica :

125.820 Eur, echivalent 638.110 lei

Suprafata teren CF 53458	**1,165**
Opinie / mp	**€ 108**
Valoare estimata_EURO	**125,820**
Valoare_RON	**638,110**
Curs valutar	5.0716
Data evaluarii	09.09.2025

Această valoare se va utiliza în cadrul procedurii de schimb de terenuri între Municipiul Slatina și SC ALRO SA

Cu stima,
Eleonora Popa
Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POPA ELEONORA
Legitimația Nr. 15370
Valabil 2025
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

CUPRINS

1 SINTEZA EVALUARII 2

1.1 CERTIFICARE 4

2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII 6

2.1 PREZENTARE EVALUATOR: 6
2.2 IDENTIFICARE CLIENT: 6
2.3 UTILIZATOR DESEMNAT: 6
2.4 UTILIZAREA DESEMNATA 6
2.5 IDENTIFICAREA IMOBILULUI DE EVALUAT; 6
2.6 DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE 6
2.7 BAZELE EVALUARII.TIPURI ALE VALORII. DEFINITII 6
2.8 DATA EVALUARII 7
2.9 DATA INSPECTIEI 7
2.10 MONEDA RAPORTULUI 7
2.11 DOCUMENTAREA EFECTUATA; AMPLOAREA INVETIGATIILOR; NATURA SI SURSA INFORMATIILOR. 7
2.12 IPOTEZE SPECIALE 7
2.13 UTILIZAREA UNUI SPECIALIST 7
2.14 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE 8
2.15 DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR 8
2.16 DESCRIEREA RAPORTULUI 8
2.17 CLAUZA DE NEPUBLICARE 8

3 PREZENTAREA DATELOR 9

3.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE 9
3.1.1 Situaţia juridica 9
3.1.2 Descrierea amplasamentului. Acces , Zona, Vecinatati 9
3.1.3 Descrierea terenului 10

4 ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII 10

4.1 STUDIU PIATA (ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE) 10
4.2 DESCRIEREA PIEŢEI LOCALE: 11
Riscuri 11
4.2.1 Analiza cererii: 11
4.2.2 Analiza ofertei competitive: 11
4.2.3 Echilibrul pieţei: 12
4.2.4 Factorii ESG şi tendinţe recente 12
4.3 CEA MAI BUNA UTILIZARE 13
4.4 ABORDAREA PRIN PIATA 13
4.4.1 Evaluarea terenului 13
4.5 REZULTATELE EVALUĂRII 17
4.5.1 Analiza rezultatelor. Opinia evaluatorului 17
4.6 IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE 18

5 ANEXE 19

5.1 FOTOGRAFII 19
5.2 DATE DE PIATA- OFERTE / VANZARI 20
5.3 DOCUMENTE 26

2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Prezentare evaluator:

Popa Eleonora, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, Specializarile EPI, EBM;
Legitimatia si parafa 15370 / valabile 2025;
Sediul: Bals, Str. N. Titulescu, nr. 38, Jud. Olt
CIF: 23642026
Tel: 0746955091, 0799985221
E_mail : norypopa@yahoo.com
Subsemnata declar ca opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt obiective si impartiale.
Declar ca nu am niciun interes actual sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul acestui Raport de evaluare si declin orice legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de niciun acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.
Evaluatorul poseda toate calificarile corespunzatoare, experienta si competenta necesara pentru aceasta prestatie; obiectivul analizat este in sfera pregatirii atestate, astfel incat nu a fost necesara o alta asistenta substantiala profesionala de stricta specialitate.
Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele ANEVAR.

2.2 Identificare client:

PRIMARIA MUNICIPIULUI SLATINA, JUD. OLT
Sediul : Slatina, Strada Mihail Kogalniceanu, nr. 1,
CIF: 4394811

2.3 Utilizatori desemnati:

MUNICIPIUL SLATINA si SC ALRO SA

2.4 Utilizarea desemnata

Estimarea valorii de piata in vederea unui schimb de terenuri;

2.5 Identificarea imobilului de evaluat;

Tip Teren: Teren intravilan categoria de folosinta Curti, Constructii.
Număr cadastral 3195/1/2 ; CF: 53458
Suprafaţă: 1165 mp.
Acces: din strada Cuza Voda;
Destinaţie urbanistică (PUG): Conform certificatului de urbanism (din CU nr. 303 / 15.05.2025): Zonă funcţională: L3a – locuinţe colective cu înălţimi medii / reduse (P+3-4)
Utilizări admise: locuinţe colective, amenajări aferente locuinţelor colective (spaţii verzi, parcări, acces, spaţii comune) funcţiuni complementare: birouri profesionale, cabinete, agenţii, servicii de proximitate.

2.6 Drepturile de proprietate evaluate

Proprietar: SC ALRO SA;
Drepturile de proprietate evaluate sunt drepturile depline.
Sarcini: Conform extrasului de CF prezentat, Nu sunt sarcini;
Ipoteza evaluarii: liber de sarcini

2.7 Bazele evaluarii.Tipuri ale valorii. Definitii

Potrivit SEV 102 - Tipuri ale valorii, tipul valorii trebuie să fie adecvat utilizării desemnate a evaluării.
Avand in vedere ca utilizarea desemnata este schimbul de terenuri intre parti identificate, tipul valorii adecvate (conform definitiei) este Valoarea echitabila.

În acest context, valoarea echitabilă a imobilului evaluat este considerată a fi egală cu valoarea de piață determinată, întrucât reflectă condițiile reale și ordonate ale tranzacției de schimb convenite între părți.
Conform SEV 102 – Tipuri ale valorii:
„ Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/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 care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".
„Valoarea echitabilă" este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.
Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel care se poate obține pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie considerate în estimarea valorii de piață, cum ar fi anumite elemente ale valorii sinergiei rezultate în urma combinării drepturilor asupra proprietății.
Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Spre deosebire de valoarea echitabilă, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj care nu s-ar putea obține sau suporta, de regulă, de către participanții de pe piață să nu fie luat în considerare.

2.8 Data evaluarii

Raportul a fost intocmit cu luarea in considerare a datelor cunoscute la 09.09.2025.

2.9 Data inspectiei

Proprietatea a fost inspectata la data de 09.09.2025 in prezenta unui reprezentant al clientului.

2.10 Moneda raportului

Valoarea a fost exprimata in lei și eur.

2.11 Documentarea efectuata; Amploarea invetigatiilor; Natura si sursa informatiilor.

Informațiile utilizate au fost:
⇒ Situația juridică a proprietății imobiliare și dimensiunile din acte;
⇒ Informații privind piața imobiliara specifica (preturi, nivel de chirii etc.);
⇒ Alte informații necesare existente in bibliografia de specialitate;
Sursele de informații au fost:
⇒ Proprietarul pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridica, suprafete, avize, istoric) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
⇒ presa de specialitate si evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locala;
⇒ baza de date a evaluatorului
⇒ informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare
⇒ informații existente pe site-urile: www.olx.ro, revistele de profil, Piața imobiliară referitoare la tranzactii, oferte si cereri de proprietăți imobiliare similare de la nivelul zonei in care se situează imobilul supus evaluării.
Sursele de informare specifice sunt mentionate in cadrul raportului intr-un capitol separat, dar si in alte capitole, acolo unde sustinerea explicatiilor face necesar ca acestea (sursele) sa fie evidentiate/citate.

2.12 Ipoteze speciale

Nu sunt.

2.13 Utilizarea unui specialist

In elaborarea lucrarii nu s-a apelat la serviciile externe ale unui specialist; Evaluatorul detine pregatirea si competentele necesare elaborarii raportului de evaluare;

2.14 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul este destinat exclusiv utilizării de către părţile implicate în tranzacţia de schimb şi nu poate fi utilizat de terţi fără acordul scris al evaluatorului.
Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea valuatorului) nu vor fi publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

2.15 Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din **Standardele de evaluare ANEVAR 2025,** compuse din:

- ✓ *SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100);*
- ✓ *SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101);*
- ✓ *SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102);*
- ✓ *SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103);*
- ✓ *SEV 104 Informaţii şi date de intrare (IVS 104);*
- ✓ *SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105);*
- ✓ *SEV 106 Documentare şi raportare (IVS 106)*
- ✓ *SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400) ;*
- ✓ *GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile*

2.16 Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:
- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- termenii de referinta ai evaluariii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii,etc.

2.17 Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. In conformitate cu uzanţele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentata in raport şi încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condiţiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general (SEPTEMBRIE 2025) când are loc operaţiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieţei imobiliare din Slatina şi scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informaţiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidenţial, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si utilizator desemnatului menţionaţi. Nu accept nicio responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanţă.

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara Teren intravilan, situat în Municipiul Slatina, județul Olt, strada Cuza Voda, nr. 10 bis, având o suprafață totală de 1165 mp, identificat cu număr cadastral 3195/1/2, inscris in CF NR. 53458 Slatina. Terenul este neîmprejmuit și nu are construcții edificate pe el.

Terenul subiect face parte din amplasamentul inițial aflat in proprietatea societății ALRO SA, ulterior dezmembrat, și se află în vecinătatea ansamblului rezidențial cu locuințe colective P+4 (Caminul nr.1 si Caminul nr.2). Acestea sunt utilizate în prezent ca terenuri auxiliare/conexe (circulații, parcări, spații verzi, accese și trasee utilități) și nu pot avea utilizare autonomă distinctă de ansamblu.

Deoarece terenul auxiliar nu poate fi tranzacționat singur, valoarea sa trebuie determinată în contextul utilității sale pentru ansamblul existent, nu ca lot izolat;

3.1.1 Situația juridica

- Teren intravilan, categoria de folosință: curți construcții
- Suprafață: 1165 mp;
- Conform CF NR. 53458:
  - Proprietar: SC ALRO SA
  - Drept: deplin
  - Nu sunt înscrise sarcini sau dezmembrăminte

Acte relevante:

- Titular al dreptului de proprietate:
- SC ALRO SA, înregistrat în baza Hotărârii AGA nr. 357/2006 și a Încheierii Judecătoriei Slatina nr. 2415/2006.
- Proveniența dreptului: Dobândire prin absorbție (menționată ca „provenită din conversia CF 9700").

Lista cu documentele puse la dispozitia evaluatorului si care stau la baza evaluarii sunt urmatoarele:

- Extras de Carte Funciara, CF NR. 53458, Slatina;
- Cerificat de Urbanism nr. 306/15.05.2025, emis de Primaria Slatina;
- Documentatie de dezmembrare;

Evaluatorul nu a avut acces la alte documente in afara celor mentionate mai sus. Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza documentelor si informatiilor furnizate de catre partile implicate in tranzactie, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Nu imi asum nicio raspundere pentru eventuale informatii false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar.

3.1.2 Descrierea amplasamentului. Acces , Zona, Vecinatati

Amplasament, vecinătăți și căi de acces:

Zona analizată este situată în partea central-urbană a municipiului Slatina, în proximitatea străzilor Cuza Vodă, str. Ecaterina Teodoroiu, Str. Dorobanti, fiind parte a unei structuri urbane consolidate, cu funcțiune predominant rezidențială colectivă.

Caracteristici generale:

Zona are un caracter urban, bine dezvoltat, cu infrastructură completă și acces facil către principalele artere ale municipiului. Este delimitată de unități de locuințe colective (blocuri P+4), instituții publice (grădinițe, școli, licee, sedii administrative), funcțiuni comerciale și zone verzi.

Utilizare curentă a terenurilor:

Terenurile din zonă sunt în general ocupate de locuințe colective, spații comerciale la parterul blocurilor și instituții de învățământ. Terenurile neconstruite sunt rare și de interes crescut pentru dezvoltări imobiliare noi (ansambluri cu regim redus de înălțime – P+3/P+4).

Caracterul urbanistic al zonei

Conform certificatului de urbanism şi reglementărilor PUG Slatina, imobilul se afla in zona A de impozitare;
Zona este încadrată în **UTR– L3a**, cu posibilitatea de construire a locuintelor colective de standard redus, mediu sau ridicat, inclusive locuinte sociale, constructii tehnico-edilitare, cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje in subteran, spatii verzi, locuri de joaca pentru copii, etc.
***Suprafetele neconstruite dintre imobilele de locuinte colective se vor mentine conform proiectului initial, fiind interzise noi parcelari sau alocari de terenuri pentru alte constructii;

Proprietatea evaluata



3.1.3 Descrierea terenului

Principalele caracteristici ale terenului, conform celor observate in teren şi datelor din actele disponibile sunt următoarele:

- Suprafaţă totală: 1165 mp – teren intravilan categoria de folosinta Cc, liber de constructii, utilizat ca si spatiu public in prezent;
- Utilitati: toate utilitatile zonei ;

4 ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

4.1 Studiu piata (Analiza pieţei imobiliare)

Piaţa imobiliara se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la aceasta piaţa schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliara nu se autoreglează ci este deseori influenţata de reglementările guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existând întotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumpărătorii si vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preturi de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietăţile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide si de obicei procesul de vânzare este lung.

4.2 Descrierea pieței locale:

Definirea pieței: Piața analizată este piața terenurilor intravilane destinate construcției de locuințe, situate în Municipiul Slatina.

Context general economic și urbanistic

Piața locală prezintă un interes constant pentru terenuri construibile în intravilan, în special pentru dezvoltări rezidențiale colective. Cererea este susținută de lipsa ofertei de terenuri libere în zona centrală a orașului și de apropierea față de infrastructura educațională, administrativă și comercială.

Zona Cuza Vodă – Grădiniță Slatina este o **zonă matură, complet urbanizată**, cu potențial ridicat pentru investiții imobiliare rezidențiale. Raritatea terenurilor libere și reglementările favorabile din punct de vedere urbanistic contribuie la menținerea unui **nivel susținut al valorilor de piață**, cu perspective de evoluție pozitivă pe termen mediu;

Terenul analizat aparține segmentului **terenurilor intravilane destinate construcțiilor rezidențiale colective** sau funcțiunilor complementare acestora (spații publice, echipamente urbane, parcaje, etc.), amplasat într-o **zonă urbană consolidată**, cu infrastructură completă și accesibilitate ridicată. Zona este caracterizată de proximitatea față de instituții publice (școli, grădinițe, unități sanitare, autorități locale), ceea ce crește atractivitatea generală pentru dezvoltări cu caracter comunitar sau complementar funcțiunii rezidențiale.

Tendințe

- **Stabilizare a prețurilor** în zonele urbane consolidate, pe fondul restricțiilor urbanistice;
- **Creștere ușoară a interesului** pentru terenuri cu destinație comunitară, în contextul presiunii pentru dezvoltare urbană sustenabilă (ESG);
- **Limitarea potențialului de dezvoltare** în lipsa unei documentații urbanistice (PUZ) care să permită utilizări suplimentare față de cele stipulate în PUG.

Riscuri

- **Restricții urbanistice permanente** – imposibilitatea edificării de construcții noi;
- **Accesul public permanent necesar** – utilizări limitate exclusiv la funcțiuni deschise comunității;
- **Potențial de utilizare limitat** la amenajări simple fără valoare de investiție ridicată;

4.2.1 Analiza cererii:

Cererea pentru terenuri de dimensiuni mici și medii, amplasate în zone centrale sau semicentrale ale orașului Slatina, este susținută în principal de:

- **dezvoltatori mici sau mijlocii** interesați de conversia unor funcțiuni existente în apartamente, clinici, birouri mici;
- **investitori instituționali** (inclusiv autorități locale) pentru obiective de interes public;
- **persoane fizice** interesate de utilizări punctuale (parcare, anexe, extindere proprietăți);
- **unități economice și ONG-uri** interesate de sedii, centre comunitare sau grădinițe private.

Totuși, cererea este **limitată de restricțiile urbanistice** semnificative pentru astfel de terenuri, mai ales în zone unde PUG-ul interzice parcelări și construcții noi în curțile interioare ale blocurilor.

4.2.2 Analiza ofertei competitive:

Oferta este **extrem de limitată** în zonele urbanizate complet (cum este cazul zonei Cuza Vodă), unde terenurile libere sunt rare, iar cele existente sunt fie foarte fragmentate, fie afectate de reglementări urbanistice restrictive (de tip POT max., CUT max., interdicții de construire între imobile existente, obligații de menținere spații verzi sau circulații pietonale).

Majoritatea ofertelor de terenuri libere se regăsesc în **zonele semicentrale,** cu potențial de dezvoltare, care beneficiază de infrastructură completă.

- Ofertele din piață indică o variație mare de prețuri între terenuri in functie de amplasarea in zona, gradul de dezvoltare al zonei, acces, facilitati. Ofertele de terenuri rezidentiale de la nivelul orasului se situeaza in intervalul 70 eur/mp – 290 eur /mp, aplicand o marja de negociere de 10% .

Nr. Crt.	Localitate	Strada/zona	Suprafata (mp)	Energie electrica	Gaze naturale	Retea de apa	Canalizare	Oferta vanzare (EUR/mp)	Oferta ajustata (-10%) (EUR/mp)	Mediana (EUR/mp)	Minim (EUR/mp)	Maxim (EUR/mp)
1	Slatina	Str. Manastirii	1838.00	da	da	da	da	320.00	288.00	155	67.5	288.0
2	Slatina	Str. Basarabilor	2531.00	da	da	da	da	158.00	142.20	155	67.5	288.0
3	Slatina	Str. Prelungirea Tunari	1000.00	da	da	da	da	170.00	153.00	155	67.5	288.0
4	Slatina	Str. Crisan	5000.00	da	da	da	da	190.00	171.00	155	67.5	288.0
5	Slatina	Str. Popa Sapca	1325.00	da	da	da	da	200.00	180.00	155	67.5	288.0
6	Slatina	Str. Regele Ferdinand	3297.00	da	la distanta	da	da	75.00	67.50	155	67.5	288.0
7	Slatina	Str. Ctin Brancoveanu	506.00	da	da	da	da	175.00	157.50	155	67.5	288.0
8	Slatina	Str. Ctin Brancoveanu	506.00	da	da	da	da	175.00	157.50	155	67.5	288.0
9	Slatina	Str. Manastirii	640.00	da	da	da	da	143.75	129.38	155	67.5	288.0
10	Slatina	Str. Oltuz	650.00	da	da	da	da	124.00	111.60	155	67.5	288.0

4.2.3 Echilibrul pieței:

Piața este ușor dezechilibrată în favoarea cumpărătorilor, cu o ofertă relativ mare și cerere selectivă.

In Anexe sunt prezentate tranzacțiile cunoscute și ofertele actuale pentru terenuri cu destinatie mixta de la nivelul localitatii.

4.2.4 Factorii ESG și tendințe recente

Mediul (Environment)

Terenurile evaluate, cu o suprafață totală de 2.653,34 mp, sunt utilizate în prezent pentru circulații auto și pietonale, parcări și spații verzi aferente ansamblului rezidențial P+4. Această utilizare contribuie la respectarea cerințelor legale privind procentul minim de spații verzi (Legea 24/2007) și la menținerea unui echilibru între suprafața construită și cea permeabilă, reducând riscurile asociate gestionării apelor pluviale. De asemenea, prin integrarea rețelelor edilitare în incintă, se limitează impactul asupra mediului înconjurător prin evitarea extinderilor necontrolate.

Social (Social)

Imobilele analizate au un rol esențial în buna funcționare a ansamblului rezidențial. Ele asigură accesibilitatea pentru locatari și vizitatori, precum și pentru serviciile de utilitate publică (pompieri, salubritate, mentenanță). Prezența spațiilor verzi și a locurilor de parcare contribuie la creșterea calității vieții locatarilor și la menținerea unui cadru urbanistic funcțional și sigur. Din această perspectivă, terenurile analizate generează un beneficiu direct pentru comunitatea locală.

Guvernanță (Governance)

Evaluarea a fost realizată în contextul schimbului de terenuri între Municipiul Slatina și SC ALRO SA, în baza unui contract de prestări servicii, ceea ce asigură transparența procesului și respectarea cadrului legal. Procedura de evaluare a fost întocmită în conformitate cu Standardele de evaluare ANEVAR (SEV 2025) și IVS 104, garantând corectitudinea și obiectivitatea analizei. Tratarea terenurilor ca terenuri auxiliare ansamblului rezidențial respectă principiul prudenței și asigură o guvernanță responsabilă a patrimoniului public și privat.

Concluzie ESG

Din perspectiva criteriilor ESG, terenurile evaluate se încadrează într-o utilizare sustenabilă din punct de

vedere al mediului (E), cu un impact social pozitiv (S) asupra locatarilor şi comunităţii, iar procesul de evaluare şi tranzacţia aferentă se desfăşoară în condiţii de transparenţă şi guvernanţă responsabilă (G). Aceste elemente confirmă că evaluarea şi schimbul propus sunt aliniate la bunele practici internaţionale şi la principiile de dezvoltare urbană sustenabilă.

4.3 Cea mai buna utilizare

Conceptul de ***cea mai buna utilizare*** reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare *- este definita ca 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.*

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din următoarele situaţii:

⇒ cea mai buna utilizare a terenului liber

⇒ cea mai buna utilizare a terenului construit.

CMBU (cea mai bună utilizare) se stabileşte pe baza a 4 criterii ANEVAR/IVS:

- Legal permisă – Cc conform PUG/PUZ, certificat urbanism, reglementări urbanistice.
- Posibilă fizic – dimensiuni, acces, formă.
- Financiar fezabilă – costuri vs. valoare obţinută.
- Maxim productivă – cea mai rentabilă utilizare..

În cazul terenului evaluat:

Legal permisă:

Conform **certificatului de urbanism eliberat de Primăria Municipiului Slatina** şi reglementărilor urbanistice în vigoare, pentru terenul cu **CF NR. 53458** :

Utilizare ca: spaţiu verde amenajat, spaţiu de acces, parcare, sau echipamente edilitare aferente ansamblului de locuinţe existente, cu posibilitatea includerii într-un proiect unitar (în cazul elaborării unui PUZ), doar dacă autorităţile locale acceptă derogare de la interdicţia actuală.

4.4 Abordarea prin piata

4.4.1 Evaluarea terenului

Evaluarea terenului a fost efectuată prin metoda comparaţiilor relative, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informaţii privind vânzări comparabile.

Metoda analizează, compară şi ajustează tranzacţiile şi alte date cu importanţă valorică pentru loturi similare. Ea este o metoda globală care aplică informaţiile culese urmărind raportul cerere – ofertă pe piaţa imobiliară, reflectate in mass-media sau alte surse de informare şi se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacţiilor cu terenuri efectuate în zona.

Metoda comparaţiilor de piaţă îşi are baza în analiza pieţei şi utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare, comparând apoi aceste proprietăţi cu cea „de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi, între elementele care influenţează preţurile de tranzacţie.

Metoda comparaţiilor de piaţă îşi are baza în analiza pieţei şi utilizează analiza comparativă, respectiv

estimarea valorii se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare, comparând apoi aceste proprietăţi cu cea "de evaluat".
Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi şi tranzacţiile care influenţează valoarea.
Metoda este o abordare globală, care aplică informaţiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piaţă, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacţiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcător.
S-a aplicat ca metodă un mixt de analize cantitative si calitative.
Evaluatorul a analizat astfel vânzările şi ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietăţii de analizat. Ajustarile cantitative au fost exprimate procentual sau în valoare absolută.
Criteriul de selecţie a valorii a fost numarul de ajustari aferente analizei calitative, care au situat comparabile similar, inferior sau superior subiectului
Sursele de informaţii pentru imobilele de comparaţie au fost din baza proprie de date si site-urile de specialitate.

Comparabilele considerate sunt prezentate mai jos:

Nr crt.	Criterii si elemente de comparatie:	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie			
			Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	integral	integral	integral	integral	integral
2	Restrictii legale	teren auxiliar ansamblu rezidential existent, reglementat urbanistic	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare	similare
4	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale	normale
5	Condiţiile pieţei:	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Slatina, str. Cuza Voda	Str. Manastirii	Str. Basarabilor	Str. Crisan	Str. Popa Sapca
7	Caracteristici fizice					
	Suprafata (mp):	2,653	1,838	2,531	5,000	1325.00
	Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan
	Acces	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
8	Utilitatile zonei: en. El, apa, canalizare, gaz	en. El, apa, canal, gaze	en. El, apa, canal, gaze	en. El, apa, canal, gaze	en. El, apa, canal, gaze	en. El, apa, canal, gaze
9	Zonare:	Rezidentiala/comerciala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
	Pret total (EURO)		588,160	399,898	950,000	265,000
	Pret / mp (EURO)		320.00	158.00	190.00	200.00

Elementul de COMPARAŢIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Identificare	Slatina, str. Cuza Voda	Str. Manastirii	Str. Basarabilor	Str. Crisan	Str. Popa Sapca
data	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafaţa [mp]	2,653	1,838	2,531	5,000	1,325
PREŢ VÂNZARE EUR					
Preţul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie		**320.00**	**158.00**	**190.00**	**200.00**
TIP COMPARABILA (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Cuantum ajustare (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Cuantum ajustare (eur/mp)		-32.00	-15.80	-19.00	-20.00
Pret de vanzare ajustat		**288.00**	**142.20**	**171.00**	**180.00**
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preţ ajustat (EUR/mp)		€ 288.00	€ 142.20	€ 171.00	€ 180.00
RESTRICTII LEGALE (Reglementare urbanistica)	teren auxiliar ansamblu rezidential existent, reglementat urbanistic	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Cuantum ajustare (%)		-50%	-50%	-50%	-50%
Cuantum ajustare (eur/mp)		-€ 144.00	-€ 71.10	-€ 85.50	-€ 90.00
Preţ ajustat (EUR/mp)		€ 144.00	€ 71.10	€ 85.50	€ 90.00
CONDIŢII DE FINANŢARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preţ ajustat (EUR/mp)		€ 144.00	€ 71.10	€ 85.50	€ 90.00
CONDIŢII DE VÂNZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preţ ajustat (EUR/mp)		**€ 144.00**	**€ 71.10**	**€ 85.50**	**€ 90.00**
CONDIŢII DE PIAŢĂ	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preţ ajustat (EUR/mp)		**€ 144.00**	**€ 71.10**	**€ 85.50**	**€ 90.00**
LOCALIZARE	Slatina, str. Cuza Voda	Str. Manastirii	Str. Basarabilor	Str. Crisan	Str. Popa Sapca
Cuantum ajustare (%)		-15%	30%	0%	20%
Cuantum ajustare (eur/mp)		-€ 22.00	€ 21.00	€ 0.00	€ 18.00
Preţ ajustat (EUR/mp)		**€ 122.00**	**€ 92.10**	**€ 85.50**	**€ 108.00**
Ajustare totală netă	(absolut)	-€ 166.00	-€ 50.10	-€ 85.50	-€ 72.00
	(procentual)	-58%	-35%	-50%	-40%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 166.00	€ 92.10	€ 85.50	€ 108.00
	(procentual)	57.64%	64.77%	50.00%	60.00%
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII - ajustari calitative					
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (dimensiune) si forma	2,653	1,838	2,531	5,000	1,325
Ajustare pentru dimensiune		**negativa**	**0**	**pozitiva**	**negativa**
TOPOGRAFIE	plan	plan	plan	plan	plan
Ajustare pentru topografie		**0**	**0**	**0**	**similar**
AMENAJARI EXTERIOARE (Strazi, trotuare))	superior sistematizat	superior sistematizat	mai slab sistematizat	superior sistematizat	mai slab sistematizat
Ajustare pentru amenajari exterioare		**0**	**pozitiva**	**0**	**pozitiva**
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan /alte)	en. El, apa, canal, gaze	en. El, apa, canal, gaze	en. El, apa, canal, gaze	en. El, apa, canal, gaze	en. El, apa, canal, gaze
Ajustare pentru utilitati		**0**	**0**	**0**	**0**
Numar ajustari pozitive		**0**	**1**	**1**	**1**
Numar ajustari negative		**1**	**0**	**0**	**1**
Ajustare totala		**negativa**	**pozitiva**	**pozitiva**	**0**

Ajustarile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Tipul comparabilei: S-au aplicat marje de negociere pentru oferta cu cate -10%, procent mediu de negociere reiesite din discutiile cu ofertantii si care se regasesc in intervalul mediu de negociere existent pe piata;
- Drept de proprietate :
  - nu au fost necesare Ajustari;
- Restricţii legale:
  - În evaluarea terenului auxiliar, s-a aplicat o ajustare procentuală (discount) faţă de valoarea terenului construibil, pe baza diferenţelor identificate între comparabile (terenuri liber

construibile) şi terenul subiect, care este utilizabil doar ca teren auxiliar. Standardele IVS permit ajustări între comparabile şi subiect pentru diferenţe semnificative (ex: restricţii, utilizare restrânsă). Astfel, am aplicat un coeficient de utilizare auxiliară de 50 % din valoarea terenului construibil, reflectând limitarea de utilizare şi lipsa autonomiei de dezvoltare; Comparabilele fără restricţii au fost ajustate pentru a reflecta imposibilitatea utilizării autonome a subiectului (utilizare auxiliară), rezultând un coeficient de 50% din valoarea terenului construibil, în intervalul justificat 40–60%; Triangularea prin valoare contributivă (costuri evitate pentru parcări, căi de acces, spaţii verzi, trasee utilităţi) confirmă un raport de ≈ 0,5 faţă de terenul construibil integral

- Condiţii de finantare:
  - nu au fost necesare Ajustari;
- Condiţii de vanzare:
  - nu au fost necesare Ajustari;
- Condiţii de piaţă:
  - nu au fost necesare Ajustari;
- Localizare:
  - S-au aplicat Ajustari pentru diferenţa de atractivitate, ale zonelor de amplasare. Ajustarile aplicate se bazează pe diferenţa procentuală de valoare percepută pe piaţă de la o zonă la alta;

Ajustari calitative:

- Caracteristici fizice – forma / dimensiune : Din analiza datelor secundare pentru acest aspect:
  - S-a aplicat ajustare negativă pentru dimensiune, întrucât terenurile cu suprafaţă mai mare se tranzacţionează, de regulă, la preţuri unitare mai mici decât loturile mici, pe fondul unui bazin de cumpărători mai restrâns, al absorbţiei mai lente şi al capitalului necesar mai ridicat,
- Ajustari pentru amenajari exterioare (strazi, trotuare, etc)
  - Calitatea infrastructurii rutiere şi gradul de sistematizare urbanistică influenţează direct valoarea terenurilor. Terenurile situate la drumuri asfaltate, încadrate într-o reţea stradală completă, cu acces facil pentru autovehicule şi pietoni, au o valoare mai mare comparativ cu terenurile care beneficiază de acces deficitar. Diferenţele se reflectă în ajustări calitative: pozitiva pentru cele inferioare, negativa pentru cele superioare subiectului;
- Utilităţi disponibile :

  Nu au fost necesare ajustari.
- Zonarea
  - nu au fost necesare Ajustari;

Analiza clasament a proprietatilor comparabile este :

Clasament

Comparabila	Pret	Ajustare
Comparabila A	€ 122.0	negativa
Comparabila D	€ 108.0	similar
Proprietatea subiect		
Comparabila B	€ 92.1	pozitiva
Comparabila C	€ 85.5	pozitiva

In acest context valoarea rezultată este cuprinsa in intervalul valorilor ajustate ale comparabilelor B si D, fiind similara comparabilei D, astfel ca:

Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluarii a fost estimată ca fiind de **108 Euro/mp**, respectiv:

4.5 Rezultatele evaluării

In urma aplicării metodelor de evaluare prezentate in raport au fost obţinute următoarele valori :

125.820 Eur, echivalent 638.110 lei

4.5.1 Analiza rezultatelor. Opinia evaluatorului

Având in vedere pe de o parte rezultatele obţinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informaţiile de piaţa care au stat la baza aplicării lor, si pe de alta parte scopul evaluării si caracteristicile proprietăţii imobiliare supuse evaluării, in opinia evaluatorului valoarea estimata pentru proprietatea in discuţie va trebui sa tina seama de valoarea obţinuta la abordarea prin piata/metoda comparatiei directe.

Astfel, in opinia evaluatorului, **valoarea de piata** a proprietăţii imobiliare analizate este de:

638.110 lei
(echivalent 125.820 Eur)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

⇒ valoarea a fost exprimata ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in condiţiile generale si specifice aferente perioadei SEPTEMBRIE 2025;
⇒ valoarea nu tine seama de responsabilităţile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerinţele legale;
⇒ evaluarea este o opinie asupra unei valori;
⇒ cursul valutar luat in considerare pentru calcule a fost de 5.0716 LEI / EUR.

Raportul a fost pregătit in conformitate cu standardele, recomandările si metodologie de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţionala a Evaluatorilor din România).

4.6 Ipoteze si conditii limitative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze şi condiţii limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanţă cu aceste ipoteze şi concluzii, precum şi cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze şi limite de care s-a ţinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

⇒ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile si documentele furnizate de către proprietar si au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil;

⇒ Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisă şi luata in considerare in prezentul raport;

⇒ Presupune că nu există niciun fel de contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informata de nici o inspecţie sau raport care sa indice prezenta contaminanţilor sau a materialelor periculoase;

⇒ Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare si scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate si a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conducă la estimarea cea mai probabila a valorii proprietăţii în condiţiile tipului valorii selectate;

⇒ Evaluarea a fost intocmita in ipoteza ca proprietatea poate detine toate avizele si autorizatiile necesare utilizarii propuse conform documentatii / memorii tehnice.

⇒ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;

⇒ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

Condiţii limitative:

⇒ Suprafeţele considerate se bazează pe valorile înscrise în extrasul CF si din informatiile care au fost puse la dispoziţia evaluatorului de catre client;

⇒ Evaluarea s-a realizat cu presupunerea că accesul la teren este funcţional şi suficient pentru utilizarea urbanistică permisă conform certificatului de urbanism, deşi nu există un drept de servitute înscris în cartea funciară. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea pentru eventuale impedimente juridice care ar putea afecta accesul la teren şi recomandă beneficiarului o analiză juridică detaliată a situaţiei accesului rutier.

⇒ valorile estimate in EUR sunt valabile atât timp cât condiţiile in care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii si ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pieţele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variaţia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara);

⇒ orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizării prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legătură cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;

⇒ intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;

⇒ evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depună mărturie in instanţă relativ la proprietatea in chestiune;

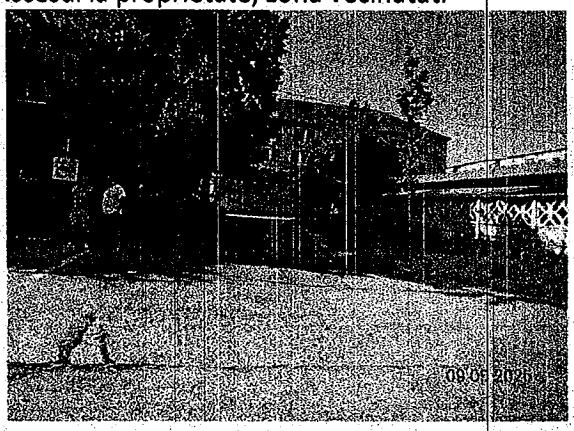
⇒ nici prezentul raport, nici părţi ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

orice valori estimate in raport se aplica întregii proprietăţi si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevăzută in raport

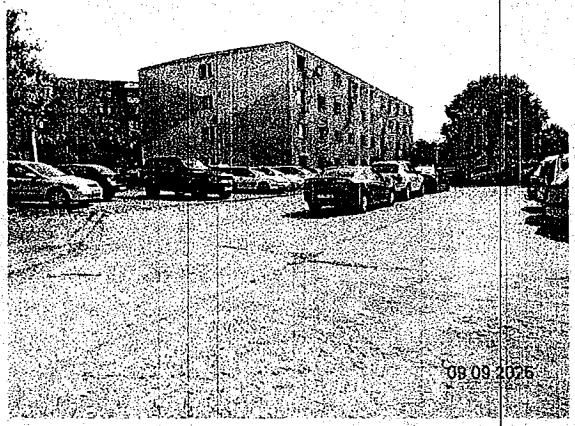
5 ANEXE

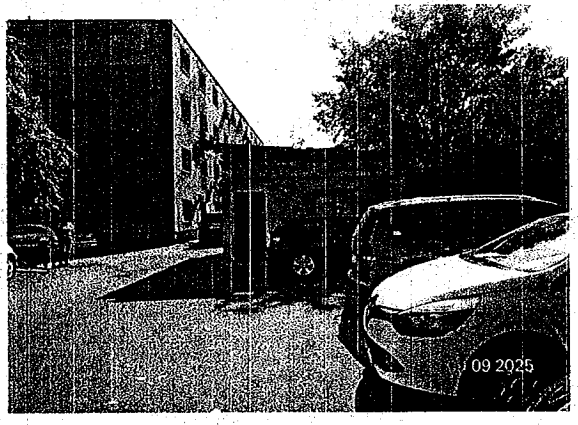
5.1 Fotografii

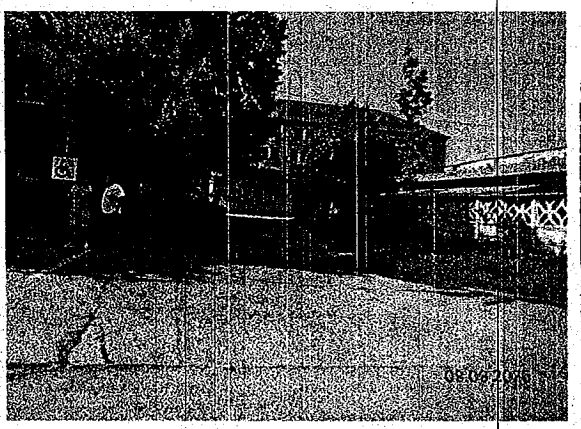
Accesul la proprietate, zona vecinatati







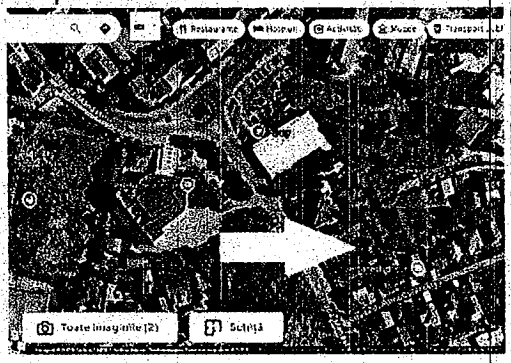


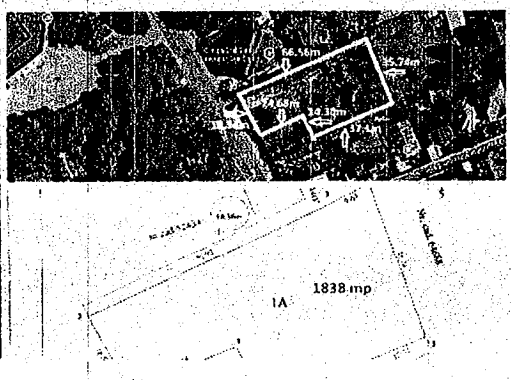




5.2 Date de piata- Oferte / vanzari

Comparabila A





Teren intravilan 1838 mp, D-18,54m, str.Manastirii nr.7D, ultracentral

588 160 € 320 €/m²

Slatina, Olt

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1838 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Împrejmuit:	fără informații
Media:	✓ electricitate ✓ apă curentă ✓ gaz ✓ canalizare
Tip vânzător:	privat

Constantinescu Alexandru

Agent proprietar

Afișează numărul

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

mai mult

Trimite mesajul

Publicitate



Descriere

Terenul propus spre vanzare este situat in Slatina, str. Manastirii, nr. 7D, jud. Olt, in imediata vecinatate a Palatului de Justitie, strada care face parte din frontul ultracentral de terenuri cu destinatie de constructii de locuinte tip vila, din municipiului Slatina si are o suprafata de 1838 mp, cu deschidere de 18,54 mp direct la str. Manastirii.

Pozitia este una privilegiata, in zona nemaiexistand terenuri din aceasta categorie si poate avea destinatii diverse, atat de rezidential, cat si de comercial, avand toate utilitatile: gaze, energie electrica, apa si canalizare.

Pretul este de 320 EURO/mp.

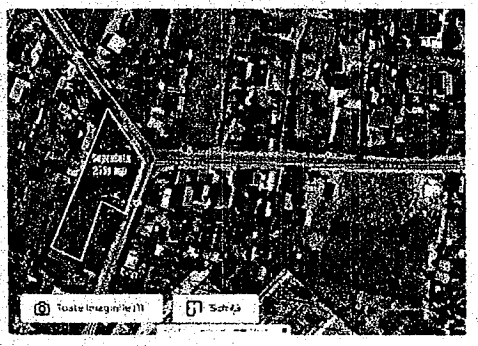
Mai puțin

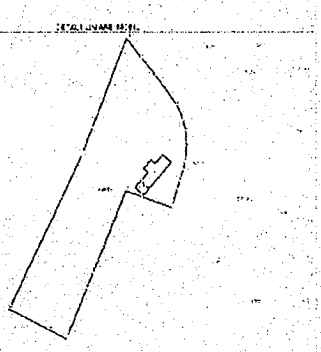
ID: 9735243

Raportează

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1838-mp-d18-54m-str-manastirii-nr-7d-ultracentral-IDEQA3?_gl=1*spn471*_gcl_aw*R0NMLjE3NTg2ODg4NzMuQ2p3S0NBandpc25HQmhBWEVpd0EwekVPUjRlbFdsV3I5OE5FWHp6ZVBHWC1VMnUyTkllUGN1S2pQU3JreUFEZjBoZlhqVHhtRy1XTGN4b0NmYTRRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MTA1OTIwMjY2NC4xNzU2MTk5MDQx*_ga*MTY0NDQ0MzE1MC4xNjQ1NzAzMTg1*_ga_1XTP46N9VR*czE3NTg2ODg4NjIkbzk2NyRnMSR0MTc1ODY4ODg2OCRqNTQkbDAkaDA

Comparabila B





Teren intravilan 2631 mp Str. Basarabilor pretabil cartier rezidential

400 000 € 158 €/m²

Slatina, Olt

Teren de vânzare

Suprafață utilă	2631 m²
Tip teren	Intravilan
Localizare	Urbană
Destinație	
Gard	Fără informații
Tip acces	asfaltat
Împrejmuiri	Fără informații
Media	electricitate apă curentă gaz canalizare
Tip vânzător	agenție

Mirela (RTX Imobiliare)

RTX Imobiliare

Afișează numărul

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și as vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Trimite mesajul

Află despre cartierele cum e cu traficul

Descriere

Va oferim spre vanzare, cu comision 0 pentru cumparator, un teren intravilan cu suprafata de 2631 mp situat in Slatina , Strada Basarabilor. Terenul are deschidere la doua strazi. Deschiderile sunt generoase 23,29 mi respectiv 44 . Este pozitionat in zona rezidentiala de case.

Utilitati: toate utilitatile la limita de proprietate

Pretul propus pentru vanzare : 158 euro/mp (usor negociabil)

Este ideal pentru constructii de tip rezidential.

COMISION 0 % PENTRU CUMPARATOR !

Pentru detalii in legătură cu proprietatea, contactați-ne la tel:Contactează

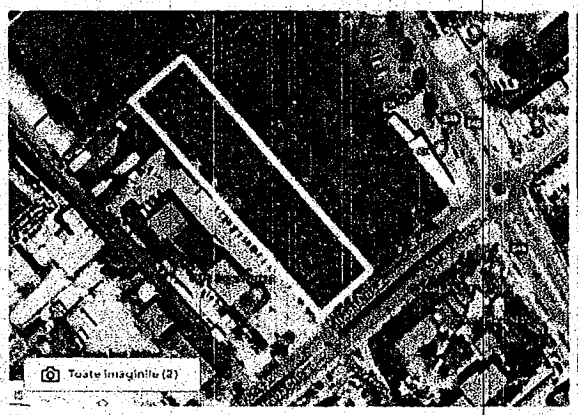
Mai puțin

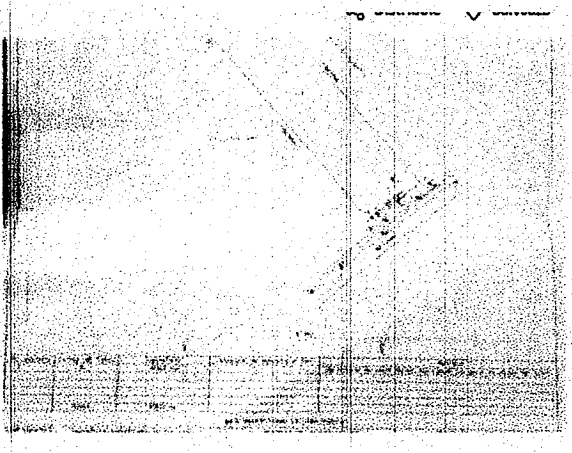
ID: 9383132

Raportează

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-2531-mp-str-basarabilor-pretabil-cartier-rezidential-IDDmYQ?_gl=1*h54cuw*_gcl_aw*R0NMLjE3NTg2ODg4NzMuQ2p3S0NBandpc25HQmhBWEVpd0EwekVPUjRlbFdsV3I5OE5FWHp6ZVBHWC1VMnUyTkllUGN1S2pQU3JreUFEZjBoZlhqVHhtRy1XTGN4b0NmYTRRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MTA1OTIwMjY2NC4xNzU2MTk5MDQx*_ga*MTY0NDQ0MzE1MC4xNjQ1NzAzMTg1*_ga_1XTP46N9VR*czE3NTg2OTg3MjQkbzk2OCRnMSR0MTc1ODY5ODc2OCRqMTYkbDAkaDA

Comparabila C





Teren intravilan 5000mp str.Crisan Slatina

190 € 0 €/m²

Slatina, Olt

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	5000 m²
Tip teren:	[illegible]
[illegible]	[illegible]
Dimensiuni:	[illegible]
Gard:	[illegible]
Tip acces:	[illegible]
Împrejurimi:	[illegible]
Media:	[illegible]
Tip vânzător:	agenție

Marian Vilcea

0726 560 631

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

[illegible] mai mult

Trimite mesajul

Publicitate

Descriere

Terenul este situat pe str. Crisan, o zona dezvoltata atat din punct de vedere comercial si al prestarilor de servicii, cat si din punct de vedere rezidential.Strada Crisan este strada principala, a doua artera de circulatie ca importanta din Slatina, cu patru benzi, asfaltata si cu toate utilitatile, terenul propus spre vanzare beneficiind de: apa, canal, gaze si curent electric, atat de medie tensiune, cat si de joasa tensiune. Dimensiunile terenului, de cca 33/150 m, permit utilizarea acestuia pentru o gama larga de constructii, cu functiuni diverse, fara restrictii: spatii comerciale, spatii de prestari servicii, spatii acoperite pentru activitati sportive si recreere, depozite, showroomuri, sedii de firme, hoteluri, restaurante, locuinte individuale si colective, etc. Pentru teren vecin s-a obtinut PUZ de P+6, vis-a-vis de teren existand deja un cartier de locuinte cu regim de P+5. In dreptul terenului exista o trecere de pietoni, care ajuta la fluidizarea circulatiei, tinand cont ca terenul se afla la intersectia dintre zone de rezidential, comercial si industrial.De mentionat este si faptul ca proprietarul terenului este o societate comerciala care nu desfasoara nicio activitate si care poate fi peluata prin cesiune impreuna cu terenul aflat in proprietate, acest lucru reprezentand un avantaj mare la finalizarea tranzactiei.

Mai puțin

ID: 8799157

Raportează

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-5000mp-str-crisan-slatina-IDAW3T

Comparabila D

Postat 27 august 2025

Teren intravilan 1325mp str. Popa Sapca

200 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 1.325 m² | Extravilan / intravilan: intravilan

PRIVAT

Bogdan
Pe OLX din iulie 2025
Activ pe: 27 august 2025

Trimite mesaj

075 041 7949

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

DESCRIERE

De vanzare teren in Slatina, pe strada Popa Sapca, suprafata de 1325mp, cu deschidere de 26m. Pretul este de 200 euro/mp negociabil. Doresc sa fiu contactat telefonic de catre persoane cu adevarat interesate! Nu raspund la mesaje pe OLX.

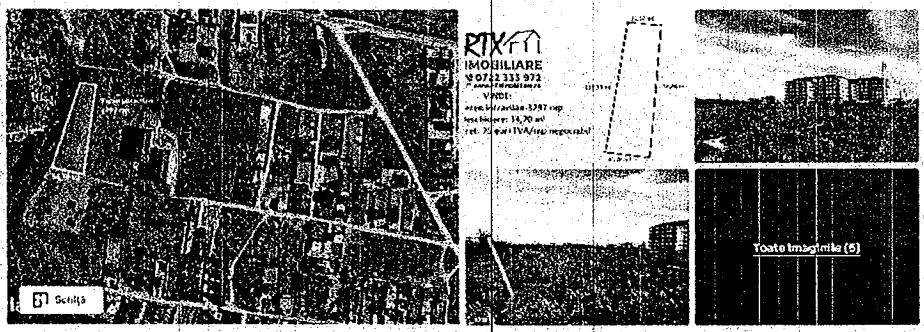
ID: 290027346 Vizualizări: 299 Raportează

LOCALITATE

Slatina
Olt

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-1325mp-str-popa-sapca-IDjCWmg.html

Alte oferte



Teren intra 3297 mp Str. Regele Ferdinand pretabil camin rezidential

247 275 € 75 €/m²

Slatina, Olt

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	3297 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	[illegible]
Gard:	nu
Tip acces:	[illegible]
Împrejurimi:	padure
Media:	electricitate, gaz, canalizare, apă curentă
Tip vânzător:	agentie

Mirela (RTX Imobiliare)

Afișează numărul

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Trimite mesajul

Descriere

Va oferim spre vanzare, cu comision 0 pentru cumparator, un teren intravilan cu suprafata de 3297 mp situat in Slatina , Regele Ferdinand. Terenul are o deschidere de 34,75 ml . Este pozitionat in zona rezidentiala de case.

Utilitati: apa, canalizare, curent la limita de proprietate; gazele la aproximativ 200 mp

Pretul propus pentru vanzare : 75 eur/mp+TVA (usor negociabil)

Este ideal pentru constructii de tip rezidential.

COMISION 0 % PENTRU CUMPARATOR !

Pentru detalii in legătură cu proprietatea, contactați-ne la tel: Contactează

Mai puțin

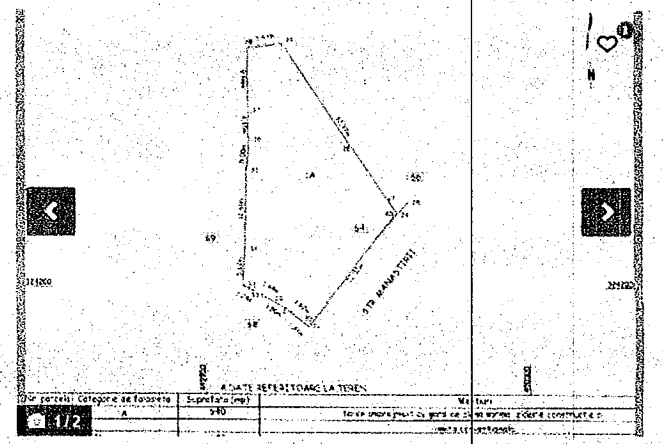
ID: 9307510

Raportează

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intra-3297-mp-str-regele-ferdinand-pretabil-cartier-rezidential-IDD3j8?_gl=1*7pzia5*_gcl_aw*R0NMLjE3NTg2ODg4NzMuQ2p3S0NBandpc25HQmhBWEVpd0EwekVPUjRIbFdsV3I5OE5FWHp6ZVBHWC1VVnUyTklIUGN1S2pQU3JreUFEZjBoZlhqVHhtRy1XTGN4b0NmYTRRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MTA1OTIwMjY2NC4xNzU2MTk5MDQx*_ga*MTY0NDQ0MzE1MC4xNjQ1NzAzMTg1*_ga_1XTP46N9VR*czE3NTg2OTg3MjQkbzk2OCRnMSR0MTc1ODY5ODc3NiRqOCRsMCRoMA.

Teren intravilan 640 mp, D = 22,5 m, zona centrala - str. Manastirii

92.000 EUR
negociabil





Telefon validat

MARIA BARBU IMOBILIARE

Vezi toate anunțurile

0744496060

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier

Mesaj

Distribuie anunțul pe

Specificații

Suprafata terenului	640 m²
Front stradal	23
Numar fronturi	1
Destinatie	*Rezidential*
Amenajare strazi	Asfaltate, Iluminat stradal, Mijloace de transport in comun
Utilitati generale	Apa, Canalizare, Curent, Gaz
Alte caracteristici	Acces auto, La sosea, Oportunitati de investitie, Teren imprejmuit

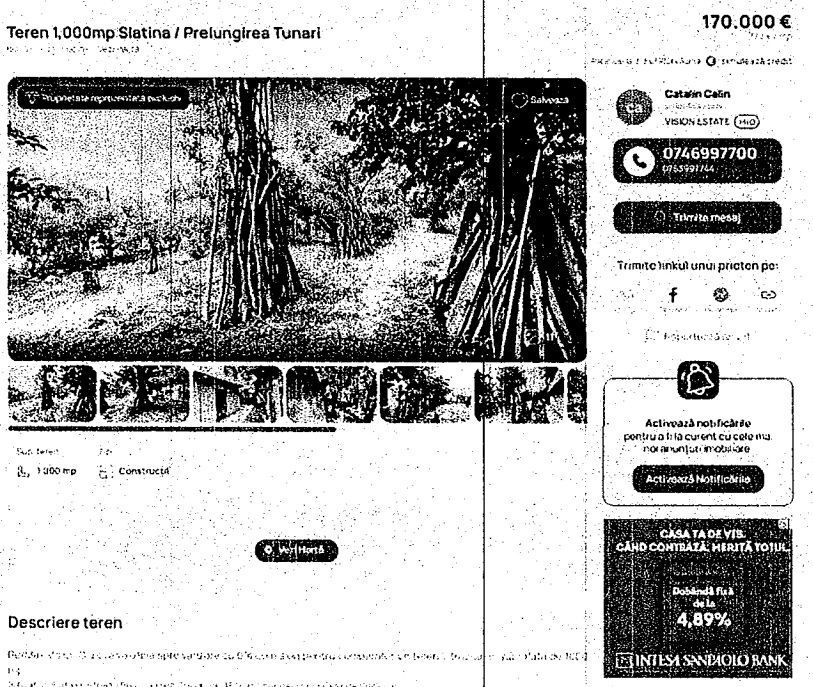
Descriere

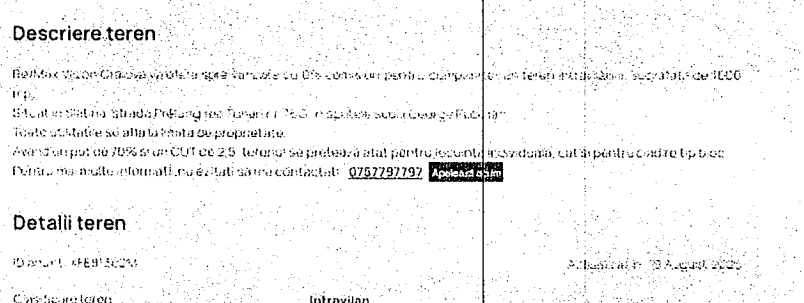
Terenul intravilan in suprafata de 640 mp. este situat pe str. Manastirii, strada care face parte din frontul central de terenuri cu destinatie de constructii de locuinte tip vila, in municipiului Slatina si are o deschidere foarte generoasa la strada principala, de 22,50 m.

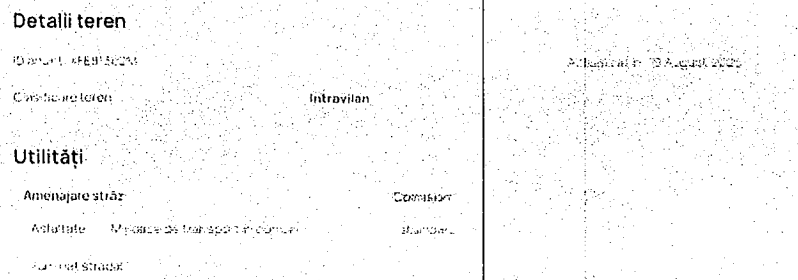
Strada are toate utilitatile (gaz, apa, canal, energie electrica) si este mobilata din punct de vedere constructiv aproape in intregime, suprafetele de teren libere de constructii fiind extrem de rar intalnitein aceasta zona.

ID anunț: 1743063603

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-640-mp-d-22-5-m-zona-centrala-str-manastirii/28hd962i0i747507d1if8ih4f2149d1e.html







https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-slatina-bd-a-i-cuza-1000mp-267251847



Teren str. Oituz

124 € 0 €/m²

Slatina, Olt

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	650 m²
Tip teren:	
Localizare:	
Dimensiuni:	
Gaze:	
Tip acces:	
Împrejmuire:	
Media:	
Tip vânzător:	agentie

Descriere

Vand teren str. Oituz, in suprafata de 650 mp, cu o panta lina, pe ca asupra orasului, zona linistita, intr-un cartier nou de case. Terenul respecta toate normele conform PUG Slatina, pentru construire. Dispune de toate utilitatile: apa-canal, electricitate, gaze. POT-ul este de 30%, oferind posibilitatea de a construi o casa cu o suprafata la sol de 195 mp pe parter +2 etaje. Accept si credit bancar. Rog seriozitate!

Mai puțin

mihai.mihai2101

0747836 066

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Trimite mesajul



https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-str-oituz-IDEF3g



Teren intravilan Str. Banului

42 700 € 140 €/m²

Strada Banului, Slatina, OR

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	305 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	15x20m
Gaze:	
Tip acces:	asfaltat
Împrejmuire:	
Media:	electricitate apă curentă gaz canalizare
Tip vânzător:	agentie

Mirela (RTK Imobiliare)

RTK Imobiliare

0722333972

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Trimite mesajul



5.3 Documente

ANCPI
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

CARTE FUNCIARĂ NR. 53458
COPIE

Carte Funciară Nr. 53458 Slatina

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan — Nr. CF vechi:9400

Adresa: Jud. Olt, UAT Slatina, Loc. Slatina, Str CUZA VODA, Nr. 10BIS, LOT 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 3195/1/2	1.165	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
27096 / 07/11/2006		
Hotarare nr. 357, din 28/09/2006 emis de SC ALRO SA (certificat de inregistrare seria A nr.076944 din 12.02.2002;incheierea Tribunalului Olt nr.2415/26.10.2006);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEfuziune prin absorbtie, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) **SC ALRO SA**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF-9400)	

C. Partea III. SARCINI :

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

Neautorizat oficiul cadastral

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
CAD: 3195/1/2	1.165	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	1.165	-	-		

Date referitoare la construcţii

Neutilizabil în circuitul civil

ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SLATINA
Primar
Nr. 49262 din 15.05.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 306 din 15.05.2025

În scopul:

OPERATIUNI NOTARIALE- INFORMARE- TEREN IN SUPRAFATA DE 1165 MP, NR. CAD.: 3195/1/2, NUMAR CARTE FUNCIARA: 53458.

Ca urmare a Cererii adresate de **S.C ALRO S.A prin reprezentant dr. ing. Cilianu Marin**, cu domiciliul/sediul în județul **OLT**, municipiul/orașul/comuna **SLATINA**, satul _____, sectorul _____, cod poștal _____, strada **PITESTI**, nr. **116**, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax **249431901**, e-mail _____, înregistrata la nr. **46606** din **08.05.2025**, pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în **județul Olt, municipiul Slatina,** cod poștal _____, str. **CUZA VODA, Lot 2**, nr **10bis**, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin:

- [X] **Extras de carte funciară nr. cadastral CAD:3195/1/2 Nr. carte funciară : 53458**
- [ ] **Extras de plan cadastral**
- [ ] **Încadrare în zonă cu viza O.C.P.I.**

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **2/2008**, faza **PUG**, aprobată prin **Hotărârea Consiliului Local Slatina nr. 140/2016,**

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

SE CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC

- dreptul de proprietate și situarea terenului în cadrul UAT:

Imobil situat in intravilanul municipiului Slatina, proprietar: S.C Alro S.A. NU sunt sarcini asupra imobilului. Nu exista referinte privind constructii intabulate cf. extras C.F pentru informare, nr. cad.:3195/1/2.

- servituțile de utilitate publică:

- Propuneri circulatii carosabile pe partea de Vest a imobilului teren.
- prevederi ale documentațiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului:

- NU E CAZUL.
- monumente istorice și/sau zone protejate:

- NU E CAZUL.
- interdicții definitive sau temporare de construire:

- NU E CAZUL.
- dacă acesta este înscris în Lista cuprinzând monumentele istorice din România și asupra căruia, în cazul vânzării, este necesară exercitarea dreptului de preempțiune a statului potrivit legii:

- NU E CAZUL.

2. REGIMUL ECONOMIC

- folosința actuală:

Folosinta actuala: curti constructii. Suprafata teren: 1165 mp.

- reglementări fiscale specifice localității sau zonei:

- Zona A de impozitare.

- prevederi specifice ca urmare a unor hotărâri ale administrației publice locale:

- NU E CAZUL.

- extras din regulamentul local de urbanism aferent planului urbanistic în vigoare la data emiterii, privind funcțiuni permise, permise cu condiționări și interzise:

UTR L3a:UTILIZARI ADMISE:-locuinte colective de standard redus, mediu sau ridicat, inclusiv locuinte sociale constructii aferente echiparii tehnico-edilitare; amenajari aferente locuintelor colective: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje in subteran sau in constructii speciale, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmuiri.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

(1) In cazul existentei comertului si serviciilor la parterul blocurilor de locuit se recomanda: acces separat de cel al locatarilor; accesul marfii si locurile de parcare necesare accesul marfii si locurile de parcare necesare aprovizionarii magazinelor sa nu deranjeze accesul locatarilor in imobile

-cresele si gradinitele sa dispuna în utilizare exclusiva de o suprafata minima de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;

-activitatile desfasurate la parterele imobilelor de locuinte colective sa nu produca poluare.

(2) Se permite schimbarea destinatiei apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de functiuni cuprinzând activitati pentru servicii specializate si practica profesionala private cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 si 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare, agentii de turism.

(3) Se permite schimbarea destinatiei apartamentelor de la parterul locuintelor pentru categoriile descrise mai sus, precum si pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comert cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librarii, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar, etc.

(4) Se admit lucrari ample de remodelare a fatadelor, acceselor sau spatiilor publice aprobate numai în conditiile promovarii unor proiecte vizând transformarea functionala a parterului unui întreg tronson de cladire, respectiv apartamentele deservite de cel putin o scara comuna;

(5) Se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privata, eventual cu locuinta administratorului / portarului angajat permanent.

UTILIZARI INTERZISE: - in conformitate cu DPG nr. 1431 / 2000:Se interzice schimbarea destinatiei apartamentelor pentru activitati generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, alimentatie publica, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfa, ateliere de reparatii etc.;

Se interzice schimbarea destinatiei spatiilor comune ale imobilelor avand functiunea de circulatie, holuri, acces, culoare, ganguri, curti interioare, casele scarilor etc.;

Se interzic la nivelul ansamblului urmatoarele activitati si lucrari: curatatorii chimice; constructii provizorii de orice natura; depozitare en-gros sau mic-gros; depozituri de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deseurilor urbane; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; autobaze; statii de intretinere auto peste 5 masini; statii de betoane; lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora. Sunt interzise mansardarea, supraetajarea si extinderea constructiilor de locuinte existente.

3. REGIMUL TEHNIC

- Zona Funcțională conform P.U.G. + R.L.U.:

UTR: L3a.

- H.C.L. de aprobare valabilitate nr.:

PUG aprobat prin HCL nr. 140/ 25.05.2016.

Prin PUG si RLU al municipiului Slatina, imobilul se afla situat in zona rezidentiala "L", Subzona locuintelor colective L3, UTR-L3a- Locuinte colective cu inaltimi reduse (P+3-4 etaje) in ansambluri predominant rezidentiale. Se mentin indicatorii urbanistici existenti: POT max: 35%, CUT max: 1,7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: Suprafetele neconstruite dintre imobilele de locuinte colective se vor mentine conform proiectului initial, fiind interzise noi parcelari sau alocari de terenuri pentru alte constructii. Pentru ansamblurile noi de locuinte colective- conform PUZ; cladirile pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avans acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT: In zonele cu ansambluri de locuinte colective existente la data intrarii in vigoare a prezentului regulament, se mentine retragerea existenta de la aliniamentul parcelelor si caracterul initial al acestora. Pentru ansamblurile noi de locuinte colective- conform P.U.Z., cu urmatoarele recomandari:- cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe strazi de categoria III si 6.0 metri pe strazi de categoria II si I, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente; in cazul situarii la intersectia unor strazi avand situari diferite ale cladirilor fata de aliniament, noile cladiri vor asigura racordarea prin intoarcerea retragerii de la aliniament si pe strada avand cladirile dispuse pe aliniament, pe o distanta egala cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu conditia sa nu ramana calcane vizibile. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: In zonele cu ansambluri de locuinte colective existente la data intrarii in vigoare a prezentului regulament, se mentin retragerile existente fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei. (2) Pentru ansamblurile noi de locuinte colective- conform P.U.Z., cu urmatoarele recomandari: cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren; cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim 15.0 metri de la aliniament, fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren; cladirile care se inscriu in regim de construire continuu se alipesc pe o adancime de maxim 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu exceptia parcelelor de colt unde se va intoarce fatada in conditiile de aliniere ale strazii laterale; retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu inaltimea cladirii;AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA: In zonele cu ansambluri de locuinte colective existente la data intrarii in vigoare a prezentului regulament, se mentin distantele existente intre cladiri si caracterul acestora.(2) Pentru ansamblurile noi de locuinte colective- conform P.U.Z., cu urmatoarele recomandari: intre fatadele inspre care sunt orientate camere de locuit, distanta dintre cladiri va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.CIRCULATII SI ACCESE: Cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct, fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei artere de servitute. Latimea carosabilului cailor de acces in ansamblurile noi de locuinte colective va fi de min.5,0m pentru strazile cu sens unic si min.7,0m pentru strazile cu dublu sens. Se respecta prevederile Anexei nr. 4 din RGU, aprobat prin H.G 525/1996, cu modificarile si completarile ulterioare.Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR: Stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara circulatiilor publice. Sunt interzise amenajari de spatii de parcare in perimetrul spatiilor plantate dintre imobilele de locuinte colective. Sunt permise amenajari de spatii de parcare in lungul circulatiilor, cu modelarea bordurilor si a traversarilor astfel incat sa nu fie blocate accesele carosabile, pietonale sau pistele de biciclete. Dimensionarea locurilor de parcare pentru imobilele de locuinte colective se va face conform RGU si a normativelor in vigoare, in functie de numarul de locatari / apartament, de tipul de activitati de la parterul imobilelor respective, de standardul zonei, de indicele de motorizare al orasului. Se recomanda realizarea de parcaje colective de cartier, in vederea ameliorarii capacitatii de stocare a autovehiculelor si eliberarii spatiilor libere pentru amenajarea de spatii verzi sau echipamente publice necesare, dupa caz.Este interzisa construirea de garaje individuale.ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR: In zonele cu ansambluri de locuinte colective existente la data intrarii in vigoare a prezentului regulament, se mentine caracterul general al ansamblului, cu urmatoarele recomandari: reabilitarea termica sa se faca pe baza unor proiecte unitare la nivel de UTR care sa includa studiul fatadelor sub aspect cromatic si compozitional. Nu se recomanda aprobarea lucrarilor de reabilitare termica individuala, care trateaza parti ale unei constructii de locuinte colective. Terasele imobilelor de locuinte colective existente si propuse sa poata fi transformate in terase plantate avand in vedere beneficiile economice (izolare termica cu pana la 60% mai buna a teraselor), ecologice (cresterea procentului de suprafete inverzite in cartiere) si de confort (izolare fonica a locuintelor de la ultimul etaj). CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA: Pentru ansamblurile existente si cele noi de locuinte colective: toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice;se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locurile vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.Aceste reglementari sunt definitive si nu pot fi derogate prin Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu. În cazul dezafectarii unor constructii tehnico – edilitare aferente ansamblurilor mai vechi de locuinte collective, se recomanda utilizarea suprafetelor pentru realizarea de echipamente publice, parcaje colective sau spatii verzi.SPATII LIBERE SI PLANTATE: Terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si trotuatelor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.IMPREJMUIRI: Gardurile de delimitare ale ansamblurilor de poate fi utilizat locuinte colective, acolo unde se considera necesar a fi construite din ratiuni de siguranta, standard, etc, se recomanda ca spre strada vor fi transparente, cu inaltimea de maxim 2,20m si minim 1.50m, avand un soclu opac de 0.40m, partea superioara fiind realizata din fier sau plasa metalica si dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidarie sau lemn, vor avea înaltimea de 2.20m, iar panta de scurgere va fi orientata spre parcela proprietarului împrejmuirii. Accesul se face din strada Cuza Voda conform prevederilor legale. Autorizarea executiei lucrarilor care nu se incadreaza in prevederile de mai sus se va face in baza unui PUZ aprobat, însotit de ilustrare de arhitectura, aviz de oportunitate emis in prealabil si avize solicitate de emitentul certificatului de urbanism conform prevederilor legale

Prezentul certificat de urbanism in scopul declarat pentru /întrucât:
OPERATIUNI NOTARIALE- INFORMARE- TEREN IN SUPRAFATA DE 1165 MP, NR. CAD.: 3195/1/2, NUMAR CARTE FUNCIARA: 53458.

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii.

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

Agenţia pentru Protecţia Mediului Olt, str. Ion Moroşanu, nr. 3, Slatina

(autoritatea competentă pentru protecţia mediului, adresa)

(Denumirea şi adresa acesteia se personalizează prin grija autorităţii administraţiei publice emitente.)

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

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

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

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINŢARE

va fi însoţită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism; (copie)

b) dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentaţie tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele şi acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d. 1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura (copie):

☐ alimentare cu apă
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrică
☐ alimentare cu energie termică
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri:

d. 2) avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecţia civilă ☐ sănătatea populaţiei

d. 3) avize/acorduri specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d. 4) studii de specialitate (1 exemplar original)

e) punctul de vedere/ actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);
f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

15.05.2025

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

Primar,
Mario-Lucian DE MEZZO

L.S.

Secretar general al municipiului Slatina,
Mihai Ion IDITA

Arhitect şef,
Costin-Mircea BREZOI

Achitat taxa de: 24.00 lei, conform Chitanţei nr. 0805890042 din 08.05.2025.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de . . .

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

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA

CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data . . până la data de . . .

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

Primar,

Secretar,

L.S.

Arhitect şef,

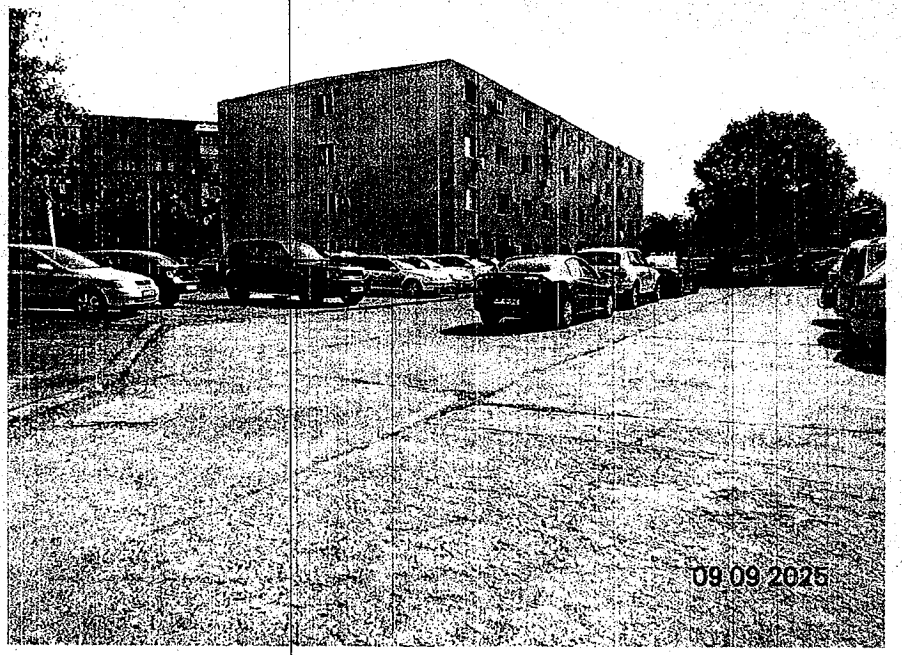
Data prelungirii valabilităţii: . .
Achitat taxa de: lei, conform Chitanţei nr. din . .
Transmis solicitantului la data de . . direct/prin poştă.

PRIMARIA MUNICIPIULUI
SLATINA, JUDETUL OLT
REGISTRATURA PETITII
NR. 102840
ZIUA 01 LUNA 10 AN 2025

Nr. 1061/ 2509.2025

Raport de evaluare al proprietății imobiliare

Teren intravilan Cc - CF nr. 53457
Adresa: Municipiul Slatina, strada Cuza Voda, nr. 10 bis, Jud. Olt



Client: *MUNICIPIUL SLATINA*

Proprietar: *SC ALRO SA*

Utilizatori desemnati: *MUNICIPIUL SLATINA si SC ALRO SA*

Evaluator:
Eleonora Popa
Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializarile EPI, EBM

Datele, informaţiile si conţinutul prezentului raport fiind confidenţiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terţi fără acordul scris si prealabil al evaluatorului, al ***clientului*** si al ***utilizatorului desemnat*** .

- SEPTEMBRIE 2025 -

1 SINTEZA EVALUARII

Evaluator	Popa Eleonora, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, Specializarile EPI, EBM; Legitimatia si parafa 15370 / valabile 2025 Tel: 0746955091, 0799985221 E_mail : norypopa@yahoo.com
Numele clientului	MUNICIPIUL SLATINA CUI : 4394811 Sediul : Strada Mihail Kogalniceanu, nr.1, Slatina, Jud. Olt
Utilizatori desemnati al evaluarii	MUNICIPIUL SLATINA si SC ALRO SA
Data inspectiei	09.09.2025
Data evaluarii	09.09.2025
Tipul proprietății	Teren intravilan, categoria de folosinta Cc;
Tipul valorii	Valoare de piata / echitabila
Proprietar	SC ALRO SA
Proprietatea evaluata	Teren intravilan, categoria de folosinta Cc, cu o suprafață de 582 mp, situat în Municipiul Slatina, strada Cuza Voda, nr. 10 bis, județul Olt, , identificat prin nr. cadastral 3196/2, înscris în CF nr. 53457 Slatina
Utilizarea desemnata	Estimarea valorii de piata in vederea unui schimb de terenuri;
Lista documentelor puse la dispozita evaluatorului	• Extras de Carte Funciara, CF NR. 53457, Slatina; • Cerificat de Urbanism nr. 308/15.05.2025, emis de Primaria Slatina;
Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/EUR – curs BNR)	5.0716 Lei/eur

MENTIUNI:

Terenul subiect face parte din amplasamentul inițial aflat in proprietatea societății ALRO SA, ulterior dezmembrat si inscris in Carti funciare distincte;

Terenurile pentru care se solicita schimbul, sunt utilizate în prezent ca terenuri auxiliare/conexe (circulații, parcări, spații verzi, accese și trasee utilități) și nu pot avea utilizare autonomă distinctă de ansamblu. Acestea se află în vecinătatea blocurilor de locuințe colective P+3 (Caminul nr.1 si Caminul nr.2) si Gradinita.

Deoarece terenul auxiliar nu poate fi tranzacționat singur, valoarea sa trebuie determinată în contextul utilității sale pentru ansamblul existent, nu ca lot izolat;

Tipul valorii: În prezentul raport, determinarea valorii s-a realizat prin **abordarea prin piață**, estimându-se valoarea de piață a imobilului subiect . Totuși, având în vedere că obiectul evaluării este utilizat în cadrul unui **schimb de terenuri între părți identificate (Municipiul Slatina și SC ALRO SA)**, tipul de valoare cel mai adecvat raportării este **valoarea echitabilă.**

Conform SEV 102 (ANEVAR), **valoarea echitabilă** reflectă prețul care ar fi primit pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție ordonată între participanți specifici, la data evaluării.

În acest caz, valoarea echitabilă derivă din valoarea de piață ajustată la **contextul real al tranzacției**, respectiv schimbul de terenuri între cele două entități.

Prin urmare, valoarea prezentată în raport poate fi utilizată atât ca **valoare de piață** (în comparație cu alte oferte/tranzacții similare), cât și ca **valoare echitabilă** (în scopul concret al perfectării schimbului).

In acest context:

- **Valoarea de piață** rămâne baza de calcul, pentru că se folosește metoda comparatiei și indicatorii de pe piață.
- **Valoarea echitabilă** este cea mai potrivită pentru **raportarea finală**, întrucât tranzacția este între părți identificate, într-un context precis, și rezultatul evaluării trebuie să reflecte **condițiile reale ale schimbului**, nu doar ipoteza abstractă a pieței.

OPINIA EVALUATORULUI

În urma analizării documentației tehnice și juridice, a pieței locale și a poziționării terenului în contextul urbanistic al orașului Slatina, se concluzionează că:
In baza rationamentului profesional prezentat in raportul de evaluare, cu luarea in considerare a criteriilor privind adecvarea si precizia tehnicilor/metodelor utilizate in corelatie cu tipul proprietatii si Utilizarea desemnata, cantitatea si calitatea informatiilor regasite in piata specifica si utilizate in procesul de evaluare, formulez urmatoarea opinie:

Valoarea proprietatii imobilare – este cea obtinuta la abordarea prin piata, metoda comparatiei directe, adica :

62.860 Eur, echivalent 318.800 lei

Suprafata teren CF 53457	**582**
Opinie / mp	**€ 108**
Valoare estimata_EURO	**62.860**
Valoare_RON	**318.800**
Curs valutar	5.0716
Data evaluarii	09.09.2025

Această valoare se va utiliza în cadrul procedurii de schimb de terenuri între Municipiul Slatina și SC ALRO SA

Cu stima,
Eleonora Popa
Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POPA ELEONORA
Legitimația Nr. 15370
Valabil 2025
Specializarea: EPI, EBM
• ANEVAR •

1.1 Certificare

Prin prezenta, in limita cunoştintelor şi informatiilor detinute, certific urmatoarele:

- afirmatiile prezentate şi sustinute in acest raport sunt adevarate şi corecte;
- analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate şi conditiile limitative specifice şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- nu am niciun interes prezent sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi niciun interes sau influenta legata de partile implicate;
- suma ce imi revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul şi nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior;
- Analizele şi opiniile mele au fost bazate şi dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile şi metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania);
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR;
- proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator in prezenta reprezentantului proprietarului;
- in elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorului care semneaza mai jos.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care se semneaza mai jos este membru ANEVAR, au indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR şi au competenta necesara intocmirii acestui raport.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ – ŢIRIAC ASIGURĂRI S.A.

Evaluator:
Eleonora Popa
Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializarile EPI, EBM



CUPRINS

1 SINTEZA EVALUARII 2

1.1 CERTIFICARE 4

2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII 6

2.1 PREZENTARE EVALUATOR: 6
2.2 IDENTIFICARE CLIENT: 6
2.3 UTILIZATOR DESEMNAT: 6
2.4 UTILIZAREA DESEMNATA 6
2.5 IDENTIFICAREA IMOBILULUI DE EVALUAT; 6
2.6 DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE 6
2.7 BAZELE EVALUARII.TIPURI ALE VALORII. DEFINITII 6
2.8 DATA EVALUARII 7
2.9 DATA INSPECTIEI 7
2.10 MONEDA RAPORTULUI 7
2.11 DOCUMENTAREA EFECTUATA; AMPLOAREA INVETIGATIILOR; NATURA SI SURSA INFORMATIILOR. 7
2.12 IPOTEZE SPECIALE 7
2.13 UTILIZAREA UNUI SPECIALIST 7
2.14 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE 8
2.15 DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR 8
2.16 DESCRIEREA RAPORTULUI 8
2.17 CLAUZA DE NEPUBLICARE 8

3 PREZENTAREA DATELOR 9

3.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE 9
3.1.1 Situaţia juridica 9
3.1.2 Descrierea amplasamentului. Acces , Zona, Vecinatati 9
3.1.3 Descrierea terenului 10

4 ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII 10

4.1 STUDIU PIATA (ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE) 10
4.2 DESCRIEREA PIEŢEI LOCALE: 10
Riscuri 11
4.2.1 Analiza cererii: 11
4.2.2 Analiza ofertei competitive: 11
4.2.3 Echilibrul pieţei: 12
4.2.4 Factorii ESG şi tendinţe recente 12
4.3 CEA MAI BUNA UTILIZARE 13
4.4 ABORDAREA PRIN PIATA 13
4.4.1 Evaluarea terenului 13
4.5 REZULTATELE EVALUĂRII 17
4.5.1 Analiza rezultatelor. Opinia evaluatorului 17
4.6 IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE 18

5 ANEXE 19

5.1 FOTOGRAFII 19
5.2 DATE DE PIATA- OFERTE / VANZARI 20
5.3 DOCUMENTE 26

2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Prezentare evaluator:

Popa Eleonora, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, Specializarile EPI, EBM;
Legitimatia si parafa 15370 / valabile 2025;
Sediul: Bals, Str. N. Titulescu, nr. 38, Jud. Olt
CIF: 23642026
Tel: 0746955091, 0799985221
E_mail : norypopa@yahoo.com
Subsemnata declar ca opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt obiective si impartiale.
Declar ca nu am niciun interes actual sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul acestui Raport de evaluare si declin orice legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de niciun acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.
Evaluatorul poseda toate calificarile corespunzatoare, experienta si competenta necesara pentru aceasta prestatie; obiectivul analizat este in sfera pregatirii atestate, astfel incat nu a fost necesara o alta asistenta substantiala profesionala de stricta specialitate.
Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele ANEVAR.

2.2 Identificare client:

PRIMARIA MUNICIPIULUI SLATINA, JUD. OLT
Sediul : Slatina, Strada Mihail Kogalniceanu, nr. 1,
CIF: 4394811

2.3 Utilizatori desemnati:

MUNICIPIUL SLATINA si SC ALRO SA

2.4 Utilizarea desemnata

Estimarea valorii de piata in vederea unui schimb de terenuri;

2.5 Identificarea imobilului de evaluat;

Tip Teren: Teren intravilan categoria de folosinta Curti, Constructii.
Număr cadastral 3196/2 ; CF: 53457
Suprafață: 582 mp.
Acces: din strada Cuza Voda;
Destinație urbanistică (PUG): Conform certificatului de urbanism (din CU nr. 303 / 15.05.2025): Zonă funcțională: L3a – locuințe colective cu înălțimi medii / reduse (P+3-4)
Utilizări admise: locuințe colective, amenajări aferente locuințelor colective (spații verzi, parcări, acces, spații comune) funcțiuni complementare: birouri profesionale, cabinete, agenții, servicii de proximitate.

2.6 Drepturile de proprietate evaluate

Proprietar: SC ALRO SRL;
Drepturile de proprietate evaluate sunt drepturile depline.
Sarcini: Conform extrasului de CF prezentat, Nu sunt sarcini;
Ipoteza evaluarii: liber de sarcini

2.7 Bazele evaluarii.Tipuri ale valorii. Definitii

Potrivit SEV 102 - Tipuri ale valorii, tipul valorii trebuie să fie adecvat utilizării desemnate a evaluării.
Avand in vedere ca utilizarea desemnata este schimbul de terenuri intre parti identificate, tipul valorii adecvate (conform definitiei) este Valoarea echitabila.

În acest context, valoarea echitabilă a imobilului evaluat este considerată a fi egală cu valoarea de piață determinată, întrucât reflectă condițiile reale și ordonate ale tranzacției de schimb convenite între părți.
Conform SEV 102 – Tipuri ale valorii:
„ Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/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 care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".
„Valoarea echitabilă" este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.
Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel care se poate obține pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie considerate în estimarea valorii de piață, cum ar fi anumite elemente ale valorii sinergiei rezultate în urma combinării drepturilor asupra proprietății.
Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Spre deosebire de valoarea echitabilă, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj care nu s-ar putea obține sau suporta, de regulă, de către participanții de pe piață să nu fie luat în considerare.

2.8 Data evaluarii

Raportul a fost intocmit cu luarea in considerare a datelor cunoscute la 09.09.2025.

2.9 Data inspectiei

Proprietatea a fost inspectata la data de 09.09.2025 in prezenta unui reprezentant al clientului.

2.10 Moneda raportului

Valoarea a fost exprimata in lei și eur.

2.11 Documentarea efectuata; Amploarea invetigatiilor; Natura si sursa informatiilor.

Informațiile utilizate au fost:
⇒ Situația juridică a proprietății imobiliare și dimensiunile din acte;
⇒ Informații privind piața imobiliara specifica (preturi, nivel de chirii etc.);
⇒ Alte informații necesare existente in bibliografia de specialitate;
Sursele de informații au fost:
⇒ Proprietarul pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridica, suprafete, avize, istoric) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
⇒ presa de specialitate si evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locala;
⇒ baza de date a evaluatorului
⇒ informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare
⇒ informații existente pe site-urile: www.olx.ro, revistele de profil, Piața imobiliară referitoare la tranzactii, oferte si cereri de proprietăți imobiliare similare de la nivelul zonei in care se situează imobilul supus evaluării.

Sursele de informare specifice sunt mentionate in cadrul raportului intr-un capitol separat, dar si in alte capitole, acolo unde sustinerea explicatiilor face necesar ca acestea (sursele) sa fie evidentiate/citate.

2.12 Ipoteze speciale

Nu sunt.

2.13 Utilizarea unui specialist

In elaborarea lucrarii nu s-a apelat la serviciile externe ale unui specialist; Evaluatorul detine pregatirea si competentele necesare elaborarii raportului de evaluare;

2.14 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul este destinat exclusiv utilizării de către părţile implicate în tranzacţia de schimb şi nu poate fi utilizat de terţi fără acordul scris al evaluatorului.
Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea valuatorului) nu vor fi publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

2.15 Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din **Standardele de evaluare ANEVAR 2025,** compuse din:

- ✓ *SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100);*
- ✓ *SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101);*
- ✓ *SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102);*
- ✓ *SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103);*
- ✓ *SEV 104 Informaţii şi date de intrare (IVS 104);*
- ✓ *SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105);*
- ✓ *SEV 106 Documentare şi raportare (IVS 106)*
- ✓ *SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400) ;*

2.16 GEV 630 Evaluarea bunurilor imobileDescrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:
- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- termenii de referinta ai evaluariii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii,etc.

2.17 Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. In conformitate cu uzanţele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentata in raport şi încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condiţiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general (SEPTEMBRIE 2025) când are loc operaţiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieţei imobiliare din Slatina şi scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informaţiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidenţial, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si utilizator desemnatului menţionaţi. Nu accept nicio responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanţă.

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara Teren intravilan, situat în Municipiul Slatina, județul Olt, strada Cuza Voda, nr. 10 bis, având o suprafață totală de 582 mp, identificat cu număr cadastral 3196/2, inscris in CF NR. 53457 Slatina. Terenul este neîmprejmuit și nu are construcții edificate pe el.

Terenul subiect face parte din amplasamentul inițial aflat in proprietatea societății ALRO SA, ulterior dezmembrat, și se află în vecinătatea ansamblului rezidențial cu locuințe colective P+4 (Caminul nr.1 si Caminul nr.2). Acestea sunt utilizate în prezent ca terenuri auxiliare/conexe (circulații, parcări, spații verzi, accese și trasee utilități) și nu pot avea utilizare autonomă distinctă de ansamblu.

Deoarece terenul auxiliar nu poate fi tranzacționat singur, valoarea sa trebuie determinată în contextul utilității sale pentru ansamblul existent, nu ca lot izolat;

3.1.1 Situația juridica

- Teren intravilan, categoria de folosință: curți construcții
- Suprafață: 582 mp;
- Conform CF NR. 53457:
  - Proprietar: SC ALRO SA
  - Drept: deplin
  - Nu sunt înscrise sarcini sau dezmembrăminte

Acte relevante:

- Titular al dreptului de proprietate:
- SC ALRO SA, înregistrat în baza Hotărârii AGA nr. 357/2006 și a Încheierii Judecătoriei Slatina nr. 2415/2006.
- Proveniența dreptului: Dobândire prin absorbție (menționată ca „provenită din conversia CF 9700").

Lista cu documentele puse la dispozitia evaluatorului si care stau la baza evaluarii sunt urmatoarele:

- Extras de Carte Funciara, CF NR. 53457, Slatina;
- Cerificat de Urbanism nr. 308/15.05.2025, emis de Primaria Slatina;
- Documentatie de dezmembrare;

Evaluatorul nu a avut acces la alte documente in afara celor mentionate mai sus. Persoana de contact din partea proprietarului a fost dna Laura Oncescu. Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre persoanele mentionate mai sus, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Nu imi asum nicio raspundere pentru eventuale informatii false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar.

3.1.2 Descrierea amplasamentului. Acces , Zona, Vecinatati

Amplasament, vecinătăți și căi de acces:

Zona analizată este situată în partea central-urbană a municipiului Slatina, în proximitatea străzilor Cuza Vodă, str. Ecaterina Teodoroiu, Str. Dorobanti, fiind parte a unei structuri urbane consolidate, cu funcțiune predominant rezidențială colectivă.

Caracteristici generale:

Zona are un caracter urban, bine dezvoltat, cu infrastructură completă și acces facil către principalele artere ale municipiului. Este delimitată de unități de locuințe colective (blocuri P+4), instituții publice (grădinițe, școli, licee, sedii administrative), funcțiuni comerciale și zone verzi.

Utilizare curentă a terenurilor:

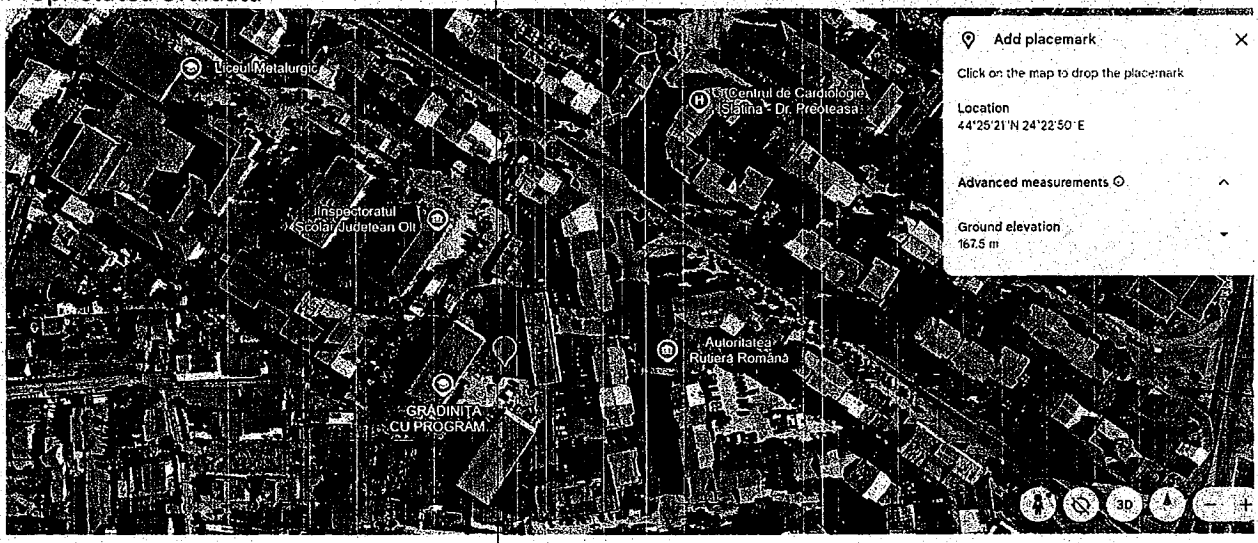
Terenurile din zonă sunt în general ocupate de locuințe colective, spații comerciale la parterul blocurilor și instituții de învățământ. Terenurile neconstruite sunt rare și de interes crescut pentru dezvoltări imobiliare noi (ansambluri cu regim redus de înălțime – P+3/P+4).

Caracterul urbanistic al zonei

Conform certificatului de urbanism şi reglementărilor PUG Slatina, imobilul se afla in zona A de impozitare; Zona este încadrată în **UTR– L3a**, cu posibilitatea de construire a locuintelor colective de standard redus, mediu sau ridicat, inclusive locuinte sociale, constructii tehnico-edilitare, cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje in subteran, spatii verzi, locuri de joaca pentru copii, etc.

***Suprafetele neconstruite dintre imobilele de locuinte colective se vor mentine conform proiectului initial, fiind interzise noi parcelari sau alocari de terenuri pentru alte constructii;

Proprietatea evaluata



3.1.3 Descrierea terenului

Principalele caracteristici ale terenului, conform celor observate in teren şi datelor din actele disponibile sunt următoarele:

- Suprafaţă totală: 582 mp – teren intravilan categoria de folosinta Cc, liber de constructii, utilizat ca si spatiu public in prezent;
- Utilitati: toate utilitatile zonei ;

4 ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

4.1 Studiu piata (Analiza pieţei imobiliare)

Piaţa imobiliara se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la aceasta piaţa schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliara nu se autoreglează ci este deseori influenţata de reglementările guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existând întotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumpărătorii si vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preturi de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietăţile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide si de obicei procesul de vânzare este lung.

4.2 Descrierea pieţei locale:

Definirea pieţei: Piaţa analizată este piaţa terenurilor intravilane destinate construcţiei de locuinţe, situate în

Municipiul Slatina.

Context general economic și urbanistic

Piața locală prezintă un interes constant pentru terenuri construibile în intravilan, în special pentru dezvoltări rezidențiale colective. Cererea este susținută de lipsa ofertei de terenuri libere în zona centrală a orașului și de apropierea față de infrastructura educațională, administrativă și comercială.

Zona Cuza Vodă – Grădiniță Slatina este o **zonă matură, complet urbanizată**, cu potențial ridicat pentru investiții imobiliare rezidențiale. Raritatea terenurilor libere și reglementările favorabile din punct de vedere urbanistic contribuie la menținerea unui **nivel susținut al valorilor de piață**, cu perspective de evoluție pozitivă pe termen mediu;

Terenul analizat aparține segmentului **terenurilor intravilane destinate construcțiilor rezidențiale colective** sau funcțiunilor complementare acestora (spații publice, echipamente urbane, parcaje, etc.), amplasat într-o **zonă urbană consolidată**, cu infrastructură completă și accesibilitate ridicată. Zona este caracterizată de proximitatea față de instituții publice (școli, grădinițe, unități sanitare, autorități locale), ceea ce crește atractivitatea generală pentru dezvoltări cu caracter comunitar sau complementar funcțiunii rezidențiale.

Tendințe

- **Stabilizare a prețurilor** în zonele urbane consolidate, pe fondul restricțiilor urbanistice;
- **Creștere ușoară a interesului** pentru terenuri cu destinație comunitară, în contextul presiunii pentru dezvoltare urbană sustenabilă (ESG);
- **Limitarea potențialului de dezvoltare** în lipsa unei documentații urbanistice (PUZ) care să permită utilizări suplimentare față de cele stipulate în PUG.

Riscuri

- **Restricții urbanistice permanente** – imposibilitatea edificării de construcții noi;
- **Accesul public permanent necesar** – utilizări limitate exclusiv la funcțiuni deschise comunității;
- **Potențial de utilizare limitat** la amenajări simple fără valoare de investiție ridicată;

4.2.1 Analiza cererii:

Cererea pentru terenuri de dimensiuni mici și medii, amplasate în zone centrale sau semicentrale ale orașului Slatina, este susținută în principal de:

- **dezvoltatori mici sau mijlocii** interesați de conversia unor funcțiuni existente în apartamente, clinici, birouri mici;
- **investitori instituționali** (inclusiv autorități locale) pentru obiective de interes public;
- **persoane fizice** interesate de utilizări punctuale (parcare, anexe, extindere proprietăți);
- **unități economice și ONG-uri** interesate de sedii, centre comunitare sau grădinițe private.

Totuși, cererea este **limitată de restricțiile urbanistice** semnificative pentru astfel de terenuri, mai ales în zone unde PUG-ul interzice parcelări și construcții noi în curțile interioare ale blocurilor.

4.2.2 Analiza ofertei competitive:

Oferta este **extrem de limitată** în zonele urbanizate complet (cum este cazul zonei Cuza Vodă), unde terenurile libere sunt rare, iar cele existente sunt fie foarte fragmentate, fie afectate de reglementări urbanistice restrictive (de tip POT max., CUT max., interdicții de construire între imobile existente, obligații de menținere spații verzi sau circulații pietonale).

Majoritatea ofertelor de terenuri libere se regăsesc în **zonele semicentrale**, cu potențial de dezvoltare, care beneficiază de infrastructură completă.

- Ofertele din piață indică o variație mare de prețuri între terenuri in functie de amplasarea in zona, gradul de dezvoltare al zonei, acces, facilitati. Ofertele de terenuri rezidentiale de la nivelul orasului se situeaza in intervalul 70 eur/mp – 290 eur /mp, aplicand o marja de negociere de 10% .

Nr. Crt.	Localitate	Strada/zona	Suprafata (mp)	Energie electrica	Gaze naturale	Retea de apa	Canalizare	Oferta vanzare (EUR/mp)	Oferta ajustata (-10%) (EUR/mp)	Mediana (EUR/mp)	Minim (EUR/mp)	Maxim (EUR/mp)
1	Slatina	Str. Manastirii	1838.00	da	da	da	da	**320.00**	**288.00**	155	67.5	288.0
2	Slatina	Str. Basarabilor	2531.00	da	da	da	da	**158.00**	**142.20**	155	67.5	288.0
3	Slatina	Str. Prelungirea Tunari	1000.00	da	da	da	da	**170.00**	**153.00**	155	67.5	288.0
4	Slatina	Str. Crisan	5000.00	da	da	da	da	**190.00**	**171.00**	155	67.5	288.0
5	Slatina	Str. Popa Sapca	1325.00	da	da	da	da	**200.00**	**180.00**	155	67.5	288.0
6	Slatina	Str. Regele Ferdinand	3297.00	da	la distanta	da	da	**75.00**	**67.50**	155	67.5	288.0
7	Slatina	Str. Ctin Brancoveanu	506.00	da	da	da	da	**175.00**	**157.50**	155	67.5	288.0
8	Slatina	Str. Ctin Brancoveanu	506.00	da	da	da	da	**175.00**	**157.50**	155	67.5	288.0
9	Slatina	Str. Manastirii	640.00	da	da	da	da	**143.75**	**129.38**	155	67.5	288.0
10	Slatina	Str. Oituz	650.00	da	da	da	da	**124.00**	**111.60**	155	67.5	288.0

4.2.3 Echilibrul pieței:

Piața este ușor dezechilibrată în favoarea cumpărătorilor, cu o ofertă relativ mare și cerere selectivă.

In Anexe sunt prezentate tranzacțiile cunoscute și ofertele actuale pentru terenuri cu destinatie mixta de la nivelul localitatii.

4.2.4 Factorii ESG și tendințe recente

Mediul (Environment)

Terenurile evaluate, cu o suprafață totală de 2.653,34 mp, sunt utilizate în prezent pentru circulații auto și pietonale, parcări și spații verzi aferente ansamblului rezidențial P+4. Această utilizare contribuie la respectarea cerințelor legale privind procentul minim de spații verzi (Legea 24/2007) și la menținerea unui echilibru între suprafața construită și cea permeabilă, reducând riscurile asociate gestionării apelor pluviale. De asemenea, prin integrarea rețelelor edilitare în incintă, se limitează impactul asupra mediului înconjurător prin evitarea extinderilor necontrolate.

Social (Social)

Imobilele analizate au un rol esențial în buna funcționare a ansamblului rezidențial. Ele asigură accesibilitatea pentru locatari și vizitatori, precum și pentru serviciile de utilitate publică (pompieri, salubritate, mentenanță). Prezența spațiilor verzi și a locurilor de parcare contribuie la creșterea calității vieții locatarilor și la menținerea unui cadru urbanistic funcțional și sigur. Din această perspectivă, terenurile analizate generează un beneficiu direct pentru comunitatea locală.

Guvernanță (Governance)

Evaluarea a fost realizată în contextul schimbului de terenuri între Municipiul Slatina și SC ALRO SA, în baza unui contract de prestări servicii, ceea ce asigură transparența procesului și respectarea cadrului legal. Procedura de evaluare a fost întocmită în conformitate cu Standardele de evaluare ANEVAR (SEV 2025) și IVS 104, garantând corectitudinea și obiectivitatea analizei. Tratarea terenurilor ca terenuri auxiliare ansamblului rezidențial respectă principiul prudenței și asigură o guvernanță responsabilă a patrimoniului public și privat.

Concluzie ESG

Din perspectiva criteriilor ESG, terenurile evaluate se încadrează într-o utilizare sustenabilă din punct de

vedere al mediului (E), cu un impact social pozitiv (S) asupra locatarilor şi comunităţii, iar procesul de evaluare şi tranzacţia aferentă se desfăşoară în condiţii de transparenţă şi guvernanţă responsabilă (G). Aceste elemente confirmă că evaluarea şi schimbul propus sunt aliniate la bunele practici internaţionale şi la principiile de dezvoltare urbană sustenabilă.

4.3 Cea mai buna utilizare

Conceptul de ***cea mai buna utilizare*** reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare *- este definita ca 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.*

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din următoarele situaţii:

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

CMBU (cea mai bună utilizare) se stabileşte pe baza a 4 criterii ANEVAR/IVS:

- Legal permisă – Cc conform PUG/PUZ, certificat urbanism, reglementări urbanistice.
- Posibilă fizic – dimensiuni, acces, formă.
- Financiar fezabilă – costuri vs. valoare obţinută.
- Maxim productivă – cea mai rentabilă utilizare..

În cazul terenului evaluat:

Legal permisă:

Conform **certificatului de urbanism eliberat de Primăria Municipiului Slatina** şi reglementărilor urbanistice în vigoare, pentru terenul cu **CF NR. 53457** :

Utilizare ca: spaţiu verde amenajat, spaţiu de acces, parcare, sau echipamente edilitare aferente ansamblului de locuinţe existente, cu posibilitatea includerii într-un proiect unitar (în cazul elaborării unui PUZ), doar dacă autorităţile locale acceptă derogare de la interdicţia actuală.

4.4 Abordarea prin piata

4.4.1 Evaluarea terenului

Evaluarea terenului a fost efectuată prin metoda comparatiei, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informaţii privind vânzări comparabile.

Metoda analizează, compară şi ajustează tranzacţiile şi alte date cu importanţă valorică pentru loturi similare. Ea este o metoda globală care aplică informaţiile culese urmărind raportul cerere – ofertă pe piaţa imobiliară, reflectate in mass-media sau alte surse de informare şi se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacţiilor cu terenuri efectuate în zona.

Metoda comparaţiilor de piaţă îşi are baza în analiza pieţei şi utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare, comparând apoi aceste proprietăţi cu cea „de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi, între elementele care influenţează preţurile de tranzacţie.

Metoda comparaţiilor de piaţă îşi are baza în analiza pieţei şi utilizează analiza comparativă, respectiv

estimarea valorii se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare, comparând apoi aceste proprietăţi cu cea "de evaluat".
Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi şi tranzacţiile care influenţează valoarea.
Metoda este o abordare globală, care aplică informaţiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piaţă, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacţiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcător.
S-a aplicat ca metodă un mixt de analize cantitative si calitative.
Evaluatorul a analizat astfel vânzările şi ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietăţii de analizat. Ajustarile cantitative au fost exprimate procentual sau în valoare absolută.
Criteriul de selecţie a valorii a fost numarul de ajustari aferente analizei calitative, care au situat comparabile similar, inferior sau superior subiectului
Sursele de informaţii pentru imobilele de comparaţie au fost din baza proprie de date si site-urile de specialitate.

Comparabilele considerate sunt prezentate mai jos:

Nr.crt.	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Criterii de comparatie			
			Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	integral	integral	integral	integral	integral
2	Restrictii legale	teren auxiliar ansamblu rezidential existent, reglementat urbanistic	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare	similare
4	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale	normale
5	Condiţiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Slatina, str. Cuza Voda	Str. Manastirii	Str. Basarabilor	Str. Crisan	Str. Popa Sapca
7	Caracteristici fizice					
	Suprafaţa (mp):	2,653	1,838	2,531	5,000	1325.00
	Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan
	Acces	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
8	Utilitatile zonei: en. El, apa, canalizare, gaz	en. El, apa, canal, gaze	en. El, apa, canal, gaze	en. El, apa, canal, gaze	en. El, apa, canal, gaze	en. El, apa, canal, gaze
9	Zonare:	Rezidentiala/comerciala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
	Pret total (EURO)		588,160	399,898	950,000	265,000
	Pret / mp (EURO)		320.00	158.00	190.00	200.00

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE - TEREN LIBER					
Elementul de COMPARAŢIE	**Proprietatea subiect**	**Comparabila A**	**Comparabila B**	**Comparabila C**	**Comparabila D**
Identificare	Slatina, str. Cuza Voda	Str. Manastirii	Str. Basarabilor	Str. Crisan	Str. Popa Sapca
data	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafaţa [mp]	2,653	1,838	2,531	5,000	1,325
PREŢ VÂNZARE EUR					
Preţul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie		**320.00**	**158.00**	**190.00**	**200.00**
TIP COMPARABILA (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Cuantum ajustare (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Cuantum ajustare (eur/mp)		-32.00	-15.80	-19.00	-20.00
Pret de vanzare ajustat		**288.00**	**142.20**	**171.00**	**180.00**
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	integral	integral	integral	integral	integral
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preţ ajustat (EUR/mp)		€ 288.00	€ 142.20	€ 171.00	€ 180.00
RESTRICTII LEGALE (Reglementare urbanistica)	teren auxiliar ansamblu rezidential existent, reglementat urbanistic	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Cuantum ajustare (%)		-50%	-50%	-50%	-50%
Cuantum ajustare (eur/mp)		-€ 144.00	-€ 71.10	-€ 85.50	-€ 90.00
Preţ ajustat (EUR/mp)		€ 144.00	€ 71.10	€ 85.50	€ 90.00
CONDIŢII DE FINANŢARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preţ ajustat (EUR/mp)		€ 144.00	€ 71.10	€ 85.50	€ 90.00
CONDIŢII DE VÂNZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preţ ajustat (EUR/mp)		**€ 144.00**	**€ 71.10**	**€ 85.50**	**€ 90.00**
CONDIŢII DE PIAŢĂ	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preţ ajustat (EUR/mp)		**€ 144.00**	**€ 71.10**	**€ 85.50**	**€ 90.00**
LOCALIZARE	Slatina, str. Cuza Voda	Str. Manastirii	Str. Basarabilor	Str. Crisan	Str. Popa Sapca
Cuantum ajustare (%)		-15%	30%	0%	20%
Cuantum ajustare (eur/mp)		-€ 22.00	€ 21.00	€ 0.00	€ 18.00
Preţ ajustat (EUR/mp)		**€ 122.00**	**€ 92.10**	**€ 85.50**	**€ 108.00**
Ajustare totală netă	(absolut)	-€ 166.00	-€ 50.10	-€ 85.50	-€ 72.00
	(procentual)	-58%	-35%	-50%	-40%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 166.00	€ 92.10	€ 85.50	€ 108.00
	(procentual)	57.64%	64.77%	50.00%	60.00%
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII - ajustari calitative					
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (dimensiune) si forma	2,653	1,838	2,531	5,000	1,325
Ajustare pentru dimensiune		**negativa**	**0**	**pozitiva**	**negativa**
TOPOGRAFIE	plan	plan	plan	plan	plan
Ajustare pentru topografie		**0**	**0**	**0**	**similar**
AMENAJARI EXTERIOARE (Strazi, trotuare))	superior sistematizat	superior sistematizat	mai slab sistematizat	superior sistematizat	mai slab sistematizat
Ajustare pentru amenajari exterioare		**0**	**pozitiva**	**0**	**pozitiva**
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan /alte)	en. El, apa, canal, gaze	en. El, apa, canal, gaze	en. El, apa, canal, gaze	en. El, apa, canal, gaze	en. El, apa, canal, gaze
Ajustare pentru utilitati		**0**	**0**	**0**	**0**
Numar ajustari pozitive		**0**	**1**	**1**	**1**
Numar ajustari negative		**1**	**0**	**0**	**1**
Ajustare totala		**negativa**	**pozitiva**	**pozitiva**	**0**

Ajustarile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Tipul comparabilei: S-au aplicat marje de negociere pentru oferta cu cate -10%, procent mediu de negociere reiesite din discutiile cu ofertantii si care se regasesc in intervalul mediu de negociere existent pe piata;
- Drept de proprietate :
  - nu au fost necesare Ajustari;
- Restricţii legale:
  - În evaluarea terenului auxiliar, s-a aplicat o ajustare procentuală (discount) faţă de valoarea terenului construibil, pe baza diferenţelor identificate între comparabile (terenuri liber construibile) şi terenul subiect, care este utilizabil doar ca teren auxiliar. Standardele IVS

permit ajustări între comparabile şi subiect pentru diferenţe semnificative (ex: restricţii, utilizare restrânsă). Astfel, am aplicat un coeficient de utilizare auxiliară de 50 % din valoarea terenului construibil, reflectând limitarea de utilizare şi lipsa autonomiei de dezvoltare; Comparabilele fără restricţii au fost ajustate pentru a reflecta imposibilitatea utilizării autonome a subiectului (utilizare auxiliară), rezultând un coeficient de 50% din valoarea terenului construibil, în intervalul justificat 40–60%; Triangularea prin valoare contributivă (costuri evitate pentru parcări, căi de acces, spaţii verzi, trasee utilităţi) confirmă un raport de ≈ 0,5 faţă de terenul construibil integral

- Condiţii de finantare:
  - nu au fost necesare Ajustari;
- Condiţii de vanzare:
  - nu au fost necesare Ajustari;
- Condiţii de piaţă:
  - nu au fost necesare Ajustari;
- Localizare:
  - S-au aplicat Ajustari pentru diferenţa de atractivitate, ale zonelor de amplasare. Ajustarile aplicate se bazează pe diferenţa procentuală de valoare percepută pe piaţă de la o zonă la alta;

Ajustari calitative:

- Caracteristici fizice – forma / dimensiune : Din analiza datelor secundare pentru acest aspect:
  - S-a aplicat ajustare negativă pentru dimensiune, întrucât terenurile cu suprafaţă mai mare se tranzacţionează, de regulă, la preţuri unitare mai mici decât loturile mici, pe fondul unui bazin de cumpărători mai restrâns, al absorbţiei mai lente şi al capitalului necesar mai ridicat,
- Ajustari pentru amenajari exterioare (strazi, trotuare, etc)
  - Calitatea infrastructurii rutiere şi gradul de sistematizare urbanistică influenţează direct valoarea terenurilor. Terenurile situate la drumuri asfaltate, încadrate într-o reţea stradală completă, cu acces facil pentru autovehicule şi pietoni, au o valoare mai mare comparativ cu terenurile care beneficiază de acces deficitar. Diferenţele se reflectă în ajustări calitative: pozitiva pentru cele inferioare, negativa pentru cele superioare subiectului;
- Utilităţi disponibile :
  Nu au fost necesare ajustari.
- Zonarea
  - nu au fost necesare Ajustari;

Analiza clasament a proprietatilor comparabile este :

Clasament

Comparabila	Pret	Ajustare
Comparabila A	€ 122.0	negativa
Proprietatea subiect		
Comparabila D	€ 108.0	0
Comparabila B	€ 92.1	pozitiva
Comparabila C	€ 85.5	pozitiva

In acest context valoarea rezultată este cuprinsa in intervalul valorilor ajustate ale comparabilelor B si D, fiind similara comparabilei D, astfel ca:

Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluarii a fost estimată ca fiind de **108 Euro/mp**, respectiv:

4.5 Rezultatele evaluării

In urma aplicării metodelor de evaluare prezentate in raport au fost obţinute următoarele valori :

62.860 Eur, echivalent 318.800 lei

4.5.1 Analiza rezultatelor. Opinia evaluatorului

Având in vedere pe de o parte rezultatele obţinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informaţiile de piaţa care au stat la baza aplicării lor, si pe de alta parte scopul evaluării si caracteristicile proprietăţii imobiliare supuse evaluării, in opinia evaluatorului valoarea estimata pentru proprietatea in discuţie va trebui sa tina seama de valoarea obţinuta la abordarea prin piata/metoda comparatiei .

Astfel, in opinia evaluatorului, **valoarea de piata** a proprietăţii imobiliare analizate este de:

318.800 lei
(echivalent 62.860 Eur)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

- ⇒ valoarea a fost exprimata ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in condiţiile generale si specifice aferente perioadei SEPTEMBRIE 2025;
- ⇒ valoarea nu tine seama de responsabilităţile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerinţele legale;
- ⇒ evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- ⇒ cursul valutar luat in considerare pentru calcule a fost de 5.0716 LEI / EUR.

Raportul a fost pregătit in conformitate cu standardele, recomandările si metodologie de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţionala a Evaluatorilor din România).

4.6 Ipoteze si conditii limitative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze şi condiţii limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanţă cu aceste ipoteze şi concluzii, precum şi cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze şi limite de care s-a ţinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

⇒ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile si documentele furnizate de către proprietar si au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil;

⇒ Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisă şi luata in considerare in prezentul raport;

⇒ Presupune că nu există niciun fel de contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informata de nici o inspecţie sau raport care sa indice prezenta contaminanţilor sau a materialelor periculoase;

⇒ Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare si scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate si a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conducă la estimarea cea mai probabila a valorii proprietăţii în condiţiile tipului valorii selectate;

⇒ Evaluarea a fost intocmita in ipoteza ca proprietatea poate detine toate avizele si autorizatiile necesare utilizarii propuse conform documentatii / memorii tehnice.

⇒ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;

⇒ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

Condiţii limitative:

⇒ Suprafeţele considerate se bazează pe valorile înscrise în extrasul CF si din informatiile care au fost puse la dispoziţia evaluatorului de catre client;

⇒ Evaluarea s-a realizat cu presupunerea că accesul la teren este funcţional şi suficient pentru utilizarea urbanistică permisă conform certificatului de urbanism, deşi nu există un drept de servitute înscris în cartea funciară. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea pentru eventuale impedimente juridice care ar putea afecta accesul la teren şi recomandă beneficiarului o analiză juridică detaliată a situaţiei accesului rutier.

⇒ valorile estimate in EUR sunt valabile atât timp cât condiţiile in care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii si ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pieţele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variaţia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara);

⇒ orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizării prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legătură cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;

⇒ intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;

⇒ evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depună mărturie in instanţă relativ la proprietatea in chestiune;

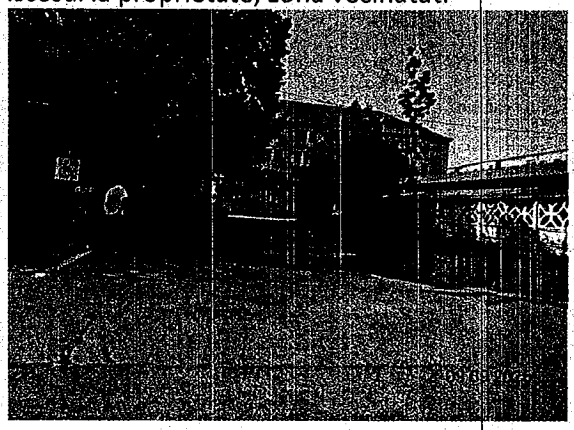
⇒ nici prezentul raport, nici părţi ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

orice valori estimate in raport se aplica întregii proprietăţi si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevăzută in raport

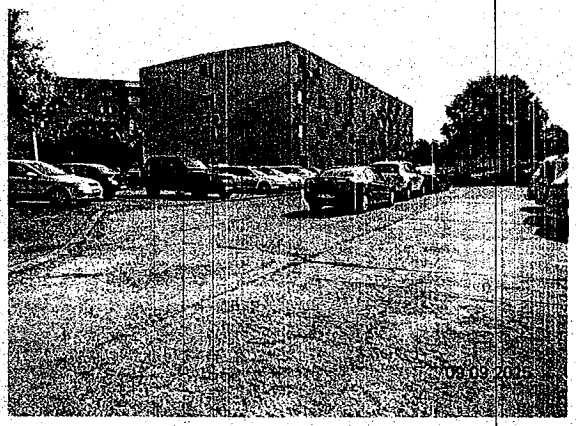
5 ANEXE

5.1 Fotografii

Accesul la proprietate, zona vecinatati







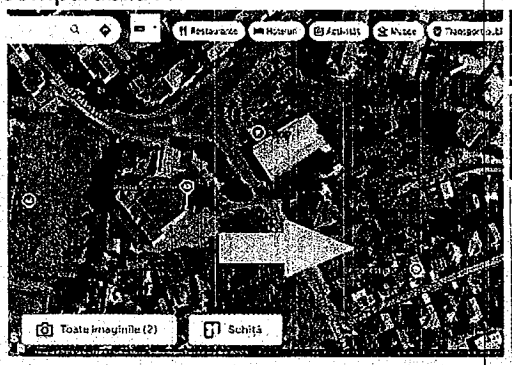


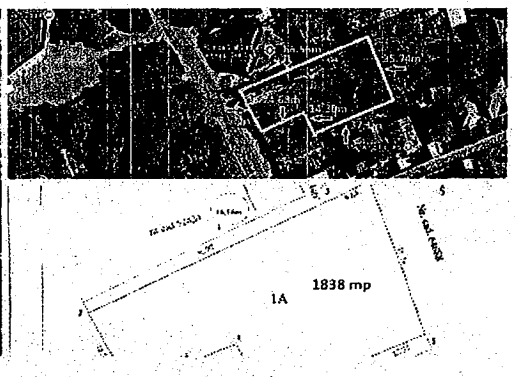




5.2 *Date de piata- Oferte / vanzari*

Comparabila A





Teren intravilan 1838 mp, D-18,54m, str.Manastirii nr.7D, ultracentral

588 160 € 320 €/m²

Slatina, Olt

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1838 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	electricitate apă curentă gaz canalizare
Tip vânzător:	privat

Constantinescu Alexandru

Anunț proprietar

Afișează numărul

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

mai mult

Trimite mesajul

ROVERE
Noul tău dressing

Descriere

Terenul propus spre vanzare este situat in Slatina, str. Manastirii, nr. 7D, jud. Olt, in imediata vecinatate a Palatului de Justitie, strada care face parte din frontul ultracentral de terenuri cu destinatie de constructii de locuinte tip vila, din municipiului Slatina si are o suprafata de 1838 mp, cu deschidere de 18,54 mp direct la str. Manastirii.

Pozitia este una privilegiata, in zona nematexistand terenuri din aceasta categorie si poate avea destinatii diverse, atat de rezidential, cat si de comercial, avand toate utilitatile: gaze, energie electrica, apa si canalizare.

Pretul este de 320 EURO/mp.

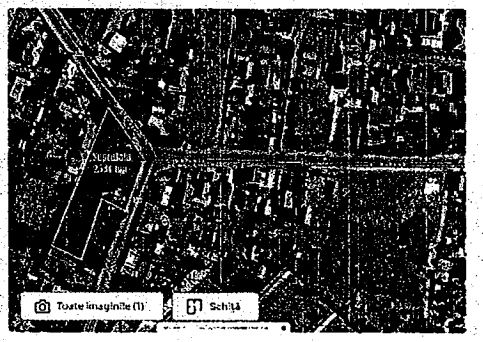
Mai puțin

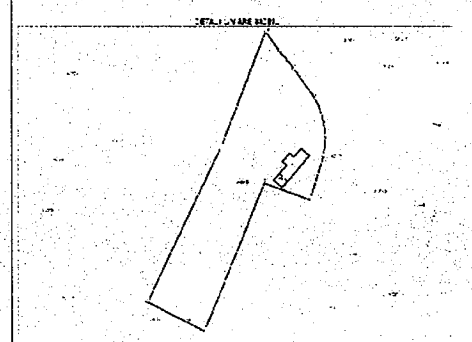
ID: 9735243

Raportează

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1838-mp-d18-54m-str-manastirii-nr-7d-ultracentral-IDEQA3?_gl=1*spn471*_gcl_aw*R0NMLjE3NTg2ODg4NzMuQ2p3S0NBandpc25HQmhBWEVpd0EwekVPUjRlbFdsV3I5OE5FWHp6ZVBHWC1VMnUyTkllUGN1S2pQU3JreUFEZjBoZlhqVHhtRy1XTGN4b0NmYTRRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MTA1OTIwMjY2NC4xNzU2MTk5MDQx*_ga*MTY0NDQ0MzE1MC4xNjQ1NzAzMTg1*_ga_1XTP46N9VR*czE3NTg2ODg4NjIkbzk2NyRnMSR0MTc1ODY4ODg2OCRqNTQkbDAkaDA

Comparabila B





Teren intravilan 2531 mp Str. Basarabilor pretabil cartier rezidential

400 000 € 158 €/m²

Slatina, Olt

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	2531 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfalt
Împrejmuiri:	fără informații
Media:	electricitate apă curentă gaz canalizare
Tip vânzător:	agenție

Mirela (RTX Imobiliare)

Afișează numărul

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

mai mult

Trimite mesajul

Afli despre cartiere și cum e cu traficul -

Descriere

Va oferim spre vanzare, cu comision 0 pentru cumparator, un teren intravilan cu suprafata de 2531 mp situat in Slatina , Strada Basarabilor. Terenul are deschidere la doua strazi. Deschiderile sunt generoase 23,29 ml respectiv 44 . Este pozitionat in zona rezidentiala de case.

Utilitati: toate utilitatile la limita de proprietate

Pretul propus pentru vanzare : 158 euro/mp (usor negociabil)

Este ideal pentru constructii de tip rezidential.

COMISION 0 % PENTRU CUMPARATOR !

Pentru detalii in legătură cu proprietatea, contactați-ne la tel:Contactează

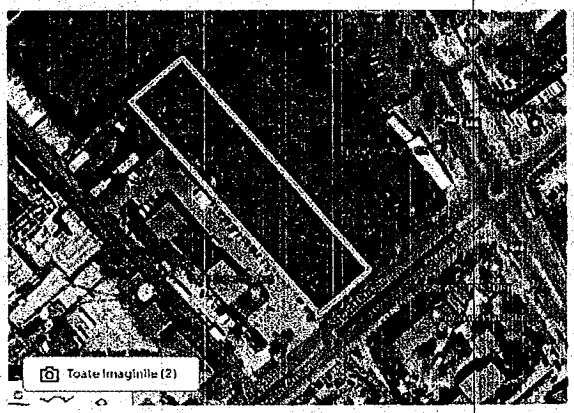
Mai puțin

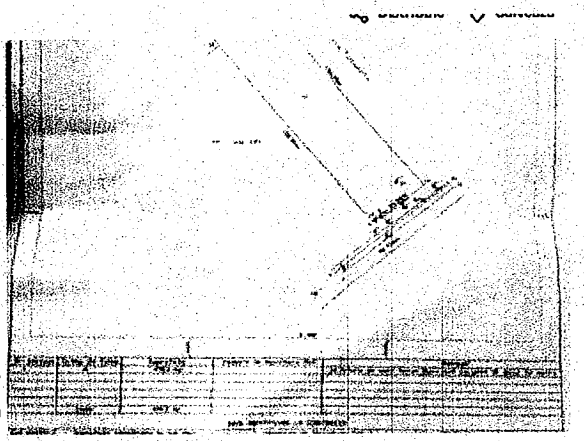
ID: 9383132

Raportează

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-2531-mp-str-basarabilor-pretabil-cartier-rezidential-IDDmYQ?_gl=1*h54cuw*_gcl_aw*R0NMLjE3NTg2ODg4NzMuQ2p3S0NBandpc25HQmhBWEVpd0EwekVPUjRIbFdsV3I5OE5FWHp6ZVBHWC1VMnUyTkllUGN1S2pQU3JreUFEZjBoZlhqVHhtRy1XTGN4b0NmYTRRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MTA1OTIwMjY2NC4xNzU2MTk5MDQx*_ga*MTY0NDQ0MzE1MC4xNjQ1NzAzMTg1*_ga_1XTP46N9VR*czE3NTg2OTg3MjQkbzk2OCRnMSR0MTc1ODY5ODc2OCRqMTYkbDAkaDA

Comparabila C





Teren intravilan 5000mp str.Crisan Slatina

190 € 0 €/m²

Slatina, Olt

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	5000 m²
Tip teren:	fără informații
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejmuiri:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Marian Vilcea

0726560631

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratorul acestor date este [illegible]. Aflați mai multe despre cum folosim datele dvs. în Storia! mai mult

Trimite mesajul

Publicitate

Descriere

Terenul este situat pe str. Crisan, o zona dezvoltata atat din punct de vedere comercial si al prestarilor de servicii, cat si din punct de vedere rezidential.Strada Crisan este strada principala, a doua artera de circulatie ca importanta din Slatina, cu patru benzi, asfaltata si cu toate utilitatile, terenul propus spre vanzare beneficiind de: apa, canal, gaze si curent electric, atat de medie tensiune, cat si de joasa tensiune. Dimensiunile terenului, de cca 33/150 m, permit utilizarea acestuia pentru o gama larga de constructii, cu functiuni diverse, fara restrictii: spatii comerciale, spatii de prestari servicii, spatii acoperite pentru activitati sportive si recreere, depozite, showroomuri, sedii de firme, hoteluri, restaurante, locuinte individuale si colective, etc. Pentru teren vecin s-a obtinut PUZ de P+6, vis-a-vis de teren existand deja un cartier de locuinte cu regim de P+5. In dreptul terenului exista o trecere de pietoni, care ajuta la fluidizarea circulatiei, tinand cont ca terenul se afla la intersectia dintre zone de rezidential, comercial si industrial.De mentionat este si faptul ca proprietarul terenului este o societate comerciala care nu desfasoara nicio activitate si care poate fi preluata prin cesiune impreuna cu terenul aflat in proprietate, acest lucru reprezentand un avantaj mare la finalizarea tranzactiei.

Mai puțin

ID: 8799157

Raportează

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-5000mp-str-crisan-slatina-IDAW3T

Comparabila D

Postat 27 august 2025

Teren intravilan 1325mp str. Popa Sapca

200 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 1.325 m² | Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

De vanzare teren in Slatina, pe strada Popa Sapca, suprafata de 1325mp, cu deschidere de 26m. Pretul este de 200 euro/mp negociabil. Doresc sa fiu contactat telefonic de catre persoane cu adevarat interesate! Nu raspund la mesaje pe OLX.

ID: 290027346 | Vizualizări: 299 | Raportează

PRIVAT

Bogdan
Pe OLX din iulie 2025
Activ pe 27 august 2025

Trimite mesaj

075 041 7949

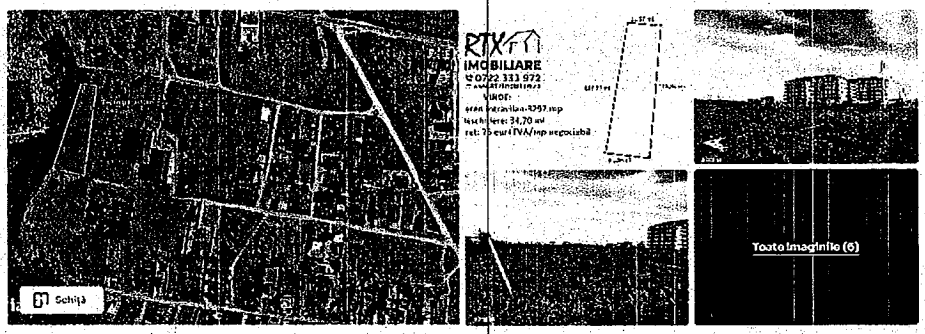
Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Slatina
Olt

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-1325mp-str-popa-sapca-IDjCWmq.html

Alte oferte



Teren intra 3297 mp Str. Regele Ferdinand protabil cartier rezidential

247 275 € 75 €/m²

Slatina, Olt

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	3297 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	nu
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	padure
Media:	electricitate, gaz, canalizare, apă curentă
Tip vânzător:	agentie

Mirela (RTX Imobiliare)
RTX Imobiliare
Afișează numărul

Nume*
Email*
+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Trimite mesajul

Descriere

Va oferim spre vanzare, cu comision 0 pentru cumparator, un teren intravilan cu suprafata de 3297 mp situat in Slatina , Regele Ferdinand. Terenul are o deschidere de 34,75 ml. Este pozitionat in zona rezidentiala de case.

Utilitati: apa, canalizare, curent la limita de proprietate; gazele la aproximativ 200 mp

Pretul propus pentru vanzare : 75 euro/mp+TVA (usor negociabil)

Este ideal pentru constructii de tip rezidential.

COMISION 0 % PENTRU CUMPARATOR !

Pentru detalii in legătură cu proprietatea, contactați-ne la tel: Contactează

Mai puțin

ID: 9307510

Raportează

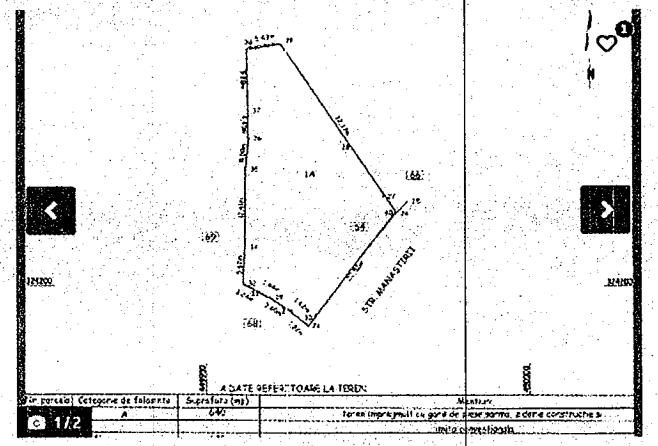
https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intra-3297-mp-str-regele-ferdinand-pretabil-cartier-rezidential-IDD3j8?_gl=1*7pzia5*_gcl_aw*R0NMLjE3NTg2ODg4NzMuQ2p3S0NBandpc25HQmhBWEVpd0EwekVPUjRIbFdsV3I5OE5FWHp6ZVBHWC1VMnUyTklIUGN1S2pQU3JreUFEZjBoZlhqVHhtRy1XTGN4b0NmYTRRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MTA1OTIwMjY2NC4xNzU2MTk5MDQx*_ga*MTY0NDQ0MzE1MC4xNjQ1NzAzMTg1*_ga_1XTP46N9VR*czE3NTg2OTg3MjQkbzk2OCRnMSR0MTc1ODY5ODc3NiRqOCRsMCRoMA..

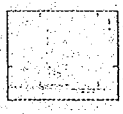
Teren intravilan 640 mp, D = 22,5 m, zona centrala - str. Manastirii

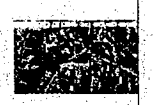
92 000 EUR
negociabil

Olt, Slatina · Vezi pe hartă

Valabil din 9/9/2025 3:57:40 PM







Telefon validat

MARIA BARBU IMOBILIARE

Vezi toate anunțurile

0744396060

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

Specificații

Suprafata terenului	640 m²
Front stradal	23
Numar fronturi	1
Destinatie	Rezidential
Amenajare strazi	Asfaltate, Iluminat stradal, Mijloace de transport in comun
Utilitati generale	Apa, Canalizare, Curent, Gaz
Alte caracteristici	Acces auto, La sosea, Oportunitati de investitie, Teren imprejmuit

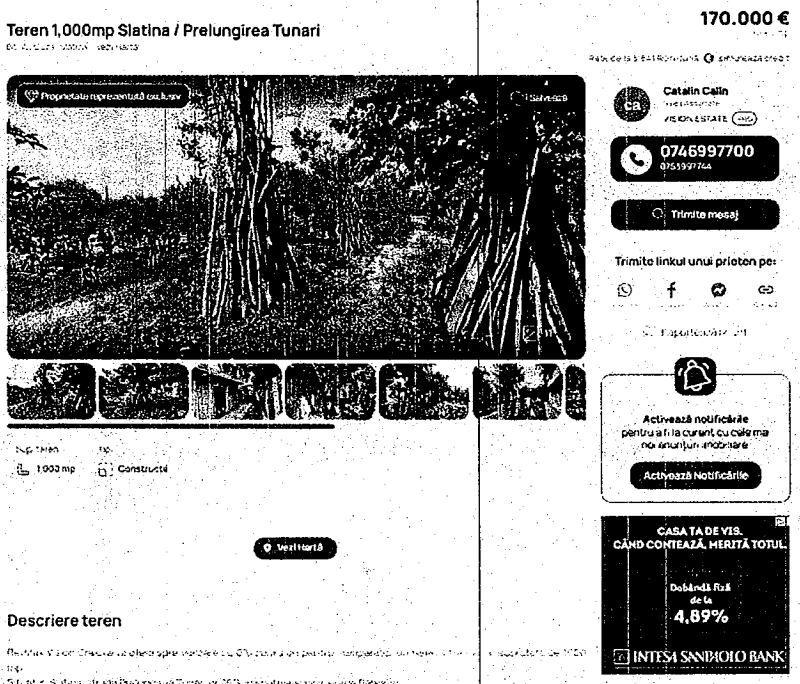
Descriere

Terenul intravilan in suprafata de 640 mp. este situat pe str. Manastirii, strada care face parte din frontul central de terenuri cu destinatie de constructii de locuinte tip vila, in municipiului Slatina si are o deschidere foarte generoasa la strada principala, de 22,50 m.

Strada are toate utilitatile (gaz, apa, canal, energie electrica) si este mobilata din punct de vedere constructiv aproape in intregime, suprafetele de teren libere de constructii fiind extrem de rar intalnitein aceasta zona.

ID anunț: 1743063603

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-640-mp-d-22-5-m-zona-centrala-str-manastirii/28hd962i0i747507d1if8ih4f2149d1e.html



Descriere teren

Re/Max Vision Craiova va ofera spre vanzare cu 0% comision pentru cumparator un teren intravilan in suprafata de 1000 mp.
Situat in Slatina, strada Prelungirea Tunari nr. 160, in spatele scolii George Pascanu
Toate utilitatile se afla la limita de proprietate
Avand un pot de 70% si un CUT de 2.5, terenul se preteaza atat pentru locuinte individuale, cat si pentru cladiri cu birouri.
Pentru mai multe informatii nu ezitati sa ma contactati: 0757797797 Apelează acum

Detalii teren

ID anunț: XFE81502M

Actualizat în: 19 August 2025

Card funciar teren: Intravilan

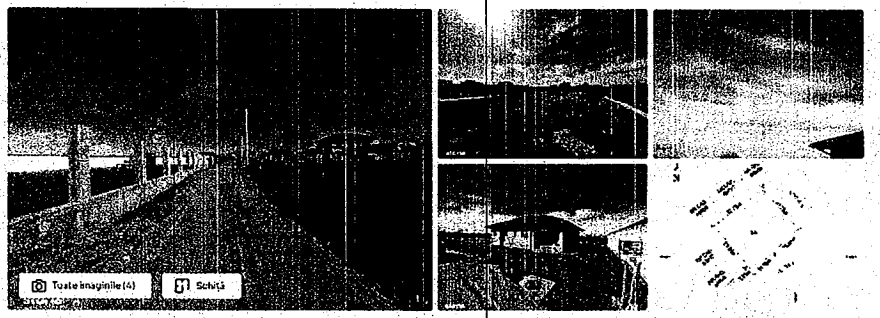
Utilități

Amenajare străzi: Comision

Asfaltate: Mijloace de transport în comun: standard

Rumat stradal

https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-slatina-bd-a-i-cuza-1000mp-267251847



Teren str. Oituz

124 € 0 €/m²

Slatina, Olt

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	650 m²
Tip teren:	[illegible]
Localizare:	[illegible]
Dimensiuni:	[illegible]
Gard:	[illegible]
Tip acces:	[illegible]
Împrejmuiri:	[illegible]
Media:	[illegible]
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Vand teren str. Oituz, in suprafata de 650 mp, cu o panorama superba asupra orasului, zona linistita, intr-un cartier nou de case. Terenul respecta toate normele conform PUG Slatina, pentru construire. Dispune de toate utilitatile: apa-canal, electricitate, gaze. POT-ul este de 50%, oferind posibilitatea de a construi o casa cu o suprafata la sol de 195 mp pe parter +2 etaje. Accept si credit bancar. Rog seriozitate!

Mai puțin

mihai.mihai2101

0747836066

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

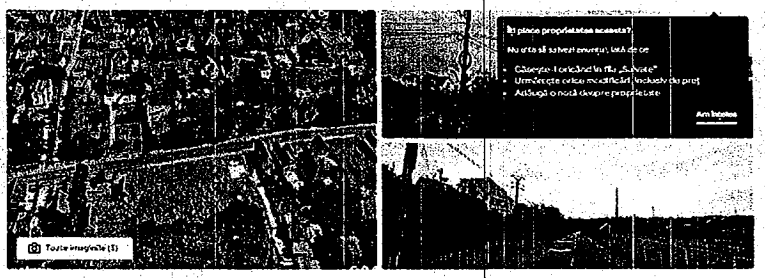
Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Trimite mesajul

Publicitate



https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-str-oituz-IDEF3g



Teren intravilan Str. Banului

42 700 € 140 €/m²

Strada Banului, Slatina, Olt

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	305 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	16x19 m
Gard:	[illegible]
Tip acces:	asfaltat
Împrejmuiri:	[illegible]
Media:	electricitate apă curentă gaz canalizare
Tip vânzător:	agenție

Nivela (RTX Imobiliare)

RTX Imobiliare

0722333972

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Trimite mesajul

Publicitate



5.3 Documente

ANCPI
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

CARTE FUNCIARĂ NR. 53457
COPIE

Carte Funciară Nr. 53457 Slatina

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:9400

Adresa: Jud. Olt, UAT Slatina, Loc. Slatina, Str CUZA VODA, Nr. 10BIS, LOT 3

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 3196/2	582	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
27096 / 07/11/2006		
Hotarare nr. 357, din 28/09/2006 emis de SC ALRO SA (certificat de inregistrare seria A nr.076944 din 12.02.2002;incheierea Tribunalului Olt nr.2415/26.10.2006);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEfuziune prin absorbtie, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) **SC ALRO SA**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9400)	

C. Partea III. SARCINI

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

Neautentificat
Document public

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
CAD: 3196/2	582	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	582	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Neutilizabil în circuitul civil

ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SLATINA
Primar
Nr. 49267 din 15.05.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 308 din 15.05.2025

În scopul:

INFORMARE

Ca urmare a Cererii adresate de **SC ALRO SA**
prin dr. ing. Cilianu Marin,
cu domiciliul/sediul în județul **OLT**, municipiul/orașul/comuna **Slatina**,
satul _____, sectorul _____, cod poștal _____, strada **Pitesti**,
nr. **116**, bl. _____, sc. ___, et. _____, ap. _____, telefon/fax _____, e-mail _____, înregistrata la nr. **46621** din **08.05.2025**,
pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în **județul Olt, municipiul Slatina,** cod poștal _____,
str. **Cuza Voda**, nr. **10bis**, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin:

[x] **Extras de carte funciară nr. cadastral 3196/2 Nr. carte funciară : 53457**
[ ] **Extras de plan cadastral**
[ ] **Încadrare în zonă cu viza O.C.P.I.**

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **2/2008**, faza **PUG**, aprobată prin **Hotărârea Consiliului Local Slatina nr. 140/2016,**

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

SE CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC

- dreptul de proprietate și situarea terenului în cadrul UAT:

Imobil situat in intravilanul municipiului Slatina proprietar SC ALRO SA, conform CF nr. 53457. Nu exista sarcini.

- servituțile de utilitate publică:

Nu este cazul.

- prevederi ale documentațiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului:

Nu este cazul.

- monumente istorice și/sau zone protejate:

Nu este cazul.

- interdicții definitive sau temporare de construire:

Nu este cazul.

- dacă acesta este înscris în Lista cuprinzând monumentele istorice din România și asupra căruia, în cazul vânzării, este necesară exercitarea dreptului de preempțiune a statului potrivit legii:

Nu este cazul.

Prin PUG si RLU al municipiului Slatina, imobilul se afla situat in zona rezidentiala "L", Subzona locuintelor colective L3, UTR-L3a- Locuinte colective cu inaltimi reduse (P+3-4 etaje) in ansambluri predominant rezidentiale. Se mentin indicatorii urbanistici existenti: POT max: 35%, CUT max: 1,7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: Suprafetele neconstruite dintre imobilele de locuinte colective se vor mentine conform proiectului initial, fiind interzise noi parcelari sau alocari de terenuri pentru alte constructii. Pentru ansamblurile noi de locuinte colective- conform PUZ; cladirile pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avans acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT: In zonele cu ansambluri de locuinte colective existente la data intrarii in vigoare a prezentului regulament, se mentine retragerea existenta de la aliniamentul parcelelor si caracterul initial al acestora. Pentru ansamblurile noi de locuinte colective- conform P.U.Z., cu urmatoarele recomandari:- cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,0 metri pe strazi de categoria III si 6,0 metri pe strazi de categoria II si I, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente; in cazul situarii la intersectia unor strazi avand situari diferite ale cladirilor fata de aliniament, noile cladiri vor asigura racordarea prin intoarcerea retragerii de la aliniament si pe strada avand cladirile dispuse pe aliniament, pe o distanta egala cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse; cu conditia sa nu ramana calcane vizibile. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: In zonele cu ansambluri de locuinte colective existente la data intrarii in vigoare a prezentului regulament, se mentin retragerile existente fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei. (2) Pentru ansamblurile noi de locuinte colective- conform P.U.Z., cu urmatoarele recomandari: cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren; cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim 15m de la aliniament, fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren; cladirile care se inscriu in regim de construire continuu se alipesc pe o adancime de maxim 15m de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu exceptia parcelelor de colt unde se va intoarce fatada in conditiile de aliniere ale strazii laterale; retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu inaltimea cladirii;AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA: In zonele cu ansambluri de locuinte colective existente la data intrarii in vigoare a prezentului regulament, se mentin distantele existente intre cladiri si caracterul acestora.(2) Pentru ansamblurile noi de locuinte colective- conform P.U.Z., cu urmatoarele recomandari: intre fatadele inspre care sunt orientate camere de locuit, distanta dinre cladiri va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.CIRCULATII SI ACCESE: Cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct, fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei artere de servitute. Latimea carosabilului cailor de acces in ansamblurile noi de locuinte colective va fi de min.5m pentru strazile cu sens unic si min.7m pentru strazile cu dublu sens. Se respecta prevederile Anexei nr. 4 din RGU, aprobat prin H.G 525/1996, cu modificarile si completarile ulterioare.Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR: Stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara circulatiilor publice. Sunt interzise amenajari de spatii de parcare in perimetrul spatiilor plantate dintre imobilele de locuinte colective. Sunt permise amenajari de spatii de parcare in lungul circulatiilor, cu modelarea bordurilor si a traversarilor astfel incat sa nu fie blocate accesele carosabile, pietonale sau pistele de biciclete. Dimensionarea locurilor de parcare pentru imobilele de locuinte colective se va face conform RGU si a normativelor in vigoare, in functie de numarul de locatari / apartament, de tipul de activitati de la parterul imobilelor respective, de standardul zonei, de indicele de motorizare al orasului. Se recomanda realizarea de parcaje colective de cartier, in vederea ameliorarii capacitatii de stocare a autovehiculelor si eliberarii spatiilor libere pentru amenajarea de spatii verzi sau echipamente publice necesare, dupa caz. Reorganizarea si eficientizarea sistemului de circulatii auto si parcaje, pe baza unui proiect unitar la nivel de UTR sau de cartier. Introducerea pistelor de biciclete pe strazile principale. Este interzisa construirea de garaje individuale.ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR: In zonele cu ansambluri de locuinte colective existente la data intrarii in vigoare a prezentului regulament, se mentine caracterul general al ansamblului, cu urmatoarele recomandari: reabilitarea termica sa se faca pe baza unor proiecte unitare la nivel de UTR care sa includa studiul fatadelor sub aspect cromatic si compozitional. Nu se recomanda aprobarea lucrarilor de reabilitare termica individuala, care trateaza parti ale unei constructii de locuinte colective. Terasele imobilelor de locuinte colective existente si propuse sa poata fi transformate in terase plantate avand in vedere beneficiile economice (izolare termica cu pana la 60% mai buna a teraselor), ecologice (cresterea procentului de suprafete inverzite in cartiere) si de confort (izolare fonica a locuintelor de la ultimul etaj). SPATII LIBERE SI PLANTATE: Terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si trotuarelor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Prezentul certificat de urbanism **poate fi utilizat** în scopul declarat pentru /întrucât:
INFORMARE

d. 2) avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecţia civilă ☐ sănătatea populaţiei

d. 3) avize/acorduri specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d. 4) studii de specialitate (1 exemplar original)

e) punctul de vedere/ actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);
f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Am preluat copia
15.05.2025

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

Primar,
Mario-Lucian DE MEZZO

L.S.

Secretar general al municipiului Slatina,
Mihai Ion IDITA

Arhitect şef,
Costin-Mircea BREZOI

Achitat taxa de: **20.00** lei, conform Chitanţei nr. **0805890045** din **08.05.2025**.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de . . .

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

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA

CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data . . până la data de . .

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

Primar, **Secretar,**

L.S.

Arhitect şef,

Data prelungirii valabilităţii: . .
Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanţei nr. _____ din . .
Transmis solicitantului la data de . . direct/prin poştă.