

PROIECT

HOTĂRÂREA NR. _____
privind însușirea raportului de evaluare a terenului situat în municipiul Craiova,
str.Înfrățirii, nr.2, bl.10D-10E, parter

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 27.08.2015;

Având în vedere raportul nr.124029/2015 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune aprobarea însușirii raportului de evaluare a terenului situat în municipiul Craiova, str.Înfrățirii, nr.2, bl.10D-10E, parter;

În conformitate cu prevederile art.697, alin.1 din Codul Civil;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.155/2015 referitoare la constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea UNIQA Asigurări S.A.București – Sucursala Craiova asupra terenului situat în municipiul Craiova, str.Înfrățirii, nr.2, bl.10D-10E, parter;

În temeiul art.36 alin.2 lit.c coroborat cu alin.5 lit.b, art.45 alin.1, art.123, art.61 alin.2 și art.115, alin.1, lit.b din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului constituirii dreptului de suprafață asupra terenului în suprafață de 505 mp., situat în municipiul Craiova, str.Înfrățirii, nr.2, bl.10D-10E, parter, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre, la valoarea lunară de 1.190 lei, fără TVA.
- Art.2.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu, Direcția Economico-Financiară și UNIQA Asigurări S.A.București – Sucursala Craiova vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Lia - Olguța VASILESCU

AVIZAT,
PT.SECRETAR,
Ovidiu MISCHIANU

Se aprobă,
PRIMAR,
Lia Olguța Vasilescu

RAPORT,

Prin hotărârea nr. 155/2015 Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat . constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros în favoarea UNIQA Asigurări S.A.București-Sucursala Craiova, asupra terenului în suprafață de 505mp, situat în Craiova, str Înfrățirii nr.2, bl 10D- 10E parter.

Terenul pe care se află construcția/sediul societății UNIQA Asigurări SA Sucursala Craiova este situat în intravilanul municipiului Craiova, str Al CuzaBl.10D-10E.

Această construcție care este proprietate UNIQA Asigurări S.A a fost edificată cu destinația de birouri pentru desfășurarea activităților specifice pe un teren aparținând municipiului Craiova, iar interesul autorității este de a colecta venituri din folosirea sa, și totodată interesul societății este să obțină, autorizațiile legale necesare desfășurării activităților și să obțină intabularea construcțiilor.

Terenul în suprafață de 505 mp, aparține domeniului privat al municipiului, identificat conform Hotărârii Consiliului Local nr. 497/2014, anexa nr. 1, poziția 2 sub denumirea „Teren str. Infratirii nr.2(fosta Al Cuza) bl 10D-10E,, În această suprafață de 505 mp, în afară de de 405mp pe care este edificată construcția sunt cuprinse și platformele betonate existente în fața spațiului.

Prin HCL nr.155/2015 în conformitate cu cele menționate la art.2 dreptul de suprafață se constituie pe o durată de 10 ani.

În conformitate cu prevederile alin (1) art.697 din Noul Cod Civil titularul dreptului de suprafață datorează sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției, de zona în care se află terenul, precum și alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.

Conform art. 3 din hotărârea mai sus menționată prețul constituirii dreptului de suprafață asupra terenului, trebuie stabilit pe baza unui raport de evaluare aprobat de Consiliul Local al Municipiului Craiova.

În acest sens, având în vedere Contractul de Servicii nr. 112196/29.07.2015 privind prestarea de servicii de evaluare bunuri mobile și imobile, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, a fost întocmit de către **SC Rova Partners SRL** raportul de evaluare pentru stabilirea **prețului constituirii dreptului de suprafață asupra terenului în suprafață de 505mp, situat în Craiova, str Înfrățirii nr.2, bl 10D- 10E parter**, în conformitate cu prevederile alin (1) art.697 din Noul Cod Civil, care se regăsește în anexa la prezentul raport.

Deoarece prin HCL nr.155/2015 în conformitate cu cele menționate la art.2, dreptul de suprafață a fost constituit pe o durată de 10 ani, în cadrul raportului de evaluare mai sus menționat, a fost stabilită valoarea contractului pentru întreaga perioadă de 10 ani la valoarea de **142.252 lei echivalent a 32.236 euro**. A rezultat o valoare anuală de 14.225 lei echivalent a 3.224 euro și o valoare lunară de **1.190 lei echivalent a 270 euro**. Conversia lei/euro a fost făcută la 4,4128 lei pentru un euro, curs valutar la data de 10.08.2015 data efectivă la care a fost inspectat terenul și făcută evaluarea.

Față de cele prezentate, potrivit H.C.L. nr.155/2015 în conformitate cu prevederile art. 36 alin. (2) lit. c coroborat cu alin (5) lit. b, art. 61 alin. (2) și art. 123 alin. (1) , (3) din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind administrația publică locală, propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- **Însușirea raportului de evaluare realizat de către SC Rova Partners SRL având ca obiect stabilirea prețului constituirii dreptului de suprafață asupra terenului în suprafață de 505mp, situat în Craiova, str Înfrățirii nr.2, bl 10D- 10E parter, la valoarea lunară de 1.190 lei, fără TVA , prevăzut în anexa la prezentul raport.**

Director executiv,
Cons. Jur. Ionuț Cristian Gâlea

Întocmit,
Exp. Madlen Chiriac

RAPORT DE EVALUARE



RAPORT EVALUARE

EVALUAREA PRETULUI CONSTITUIRII DREPTULUI DE SUPERFICIE TEREN

adresa: Str. Infratirii, nr. 2, bl. 10D- 10E parter

Craiova, Judet Dolj

Client: MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

PREGATIT DE:

ROVA PARTNERS

Str. Gutuilor, Nr. 21,
Jud Dolj, Malu Mare, Romania
Tel: 0723 /187 122
E-mail: marinvalentina@yahoo.com

AUGUST 2015



PRIMARIA CRAIOVA SRL

Rova Partners SRL

Str. Gutuilor. Nr. 21

Dolj, Malu Mare, Romania

Tel: 0723187122

E-mail: marinvalentina@yahoo.com

Data evaluarii: 10 August 2015

Data raportului: 17 August 2015

Stimati Domni,

RE: CONSTITUIRE DREPT SUPERFICIE ASUPRA TEREN INTRAVILAN

- ADRESA STR. INFRATIRII, NR. 2, BL. 10D- 10E PARTER, CRAIOVA, JUDET DOLJ

Noul Cod Civil intrat in vigoare la data de 1 octombrie 2011, prin adoptarea Legii nr.71/2011, ofera prin reglementarea distincta a dreptului de superficie (art.693 – 702), posibilitatea autoritatii publice locale de a asigura exploatarea eficienta, in regim de continuitate, a suprafetelor de teren apartinand domeniului privat al unitatii administrativ-teritoriale.

Stabilirea pretului contractului de superficie este atributul autoritatii publice locale, pentru stabilirea acestuia putand fi luate in calcul mai multe variante conform art.697 din Legea nr.287/2009 republicata, cu modificari si completari ulterioare privind Codul Civil "(1) In cazul in care superficia s-a constituit cu titlu oneros, daca partile nu au prevazut alta modalitate de plata a prestatiei de catre superficial, titularul dreptului de superficie datoreaza, sub forma de rate lunare, o suma egala cu chiria stabilita pe piata libera, tinand seama de natura terenului, de destinatia constructiei in cazul in care aceasta exista, de zona in care se afla terenul, precum si de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosintei."

La cererea dumneavoastra am realizat acest raport de evaluare, in conformitate cu cerintele Adresei nr.114621, emisa de Serviciul Patrimoniu din cadrul Primariei Municipiului Craiova.

Raportul de evaluare estimeaza pretul constituirii dreptului de superficie. Valoarea propusa este valabila la data evaluarii si a rezultat in urma calculelor efectuate si din analiza comparativa a datelor detinute de evaluator.

Acesta raport de evaluare a fost intocmit strict in scopul utilizarii acestuia pentru stabilirea pretului constituirii dreptului de superficie a terenului in suprafata de 505 mp, situat in Craiova, str. Infratirii, nr.2, bl. 10D- 10E parter.

Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora, informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor precum si scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii supuse evaluarii, evaluatorul propune urmatoarele valori:

Valoarea contractului: Lei 142.252 (UnasutapatruzecisidouaMii Douasutecincizecisisdoi Lei)
Echivalent a
€ 32.236 (TreizecisisidouaMii Douasutetreizecisisase Euro)

Valoare anuala: Lei 14.225 (PaisprezeceMii Douasutedouazecisicinci Lei)
Echivalent a
€ 3.224 (TreiMii Douasutedouazecisipatru Euro)

Valoare lunara: Lei 1.190 (Unamie Unasutanouazeci Lei)
Echivalent a
€ 270 (Douasutesaptezeci Euro)

Curs valutar la data de 10.08.2015: 1 Euro = 4,4128 Lei

**Valorile prezentate nu includ TVA sau alte taxe legate de cedarea dreptului de proprietate.*

Aceasta concluzie se supune Ipotezelor si Conditiiilor Limitative prezentate mai jos in acest raport. Nu avem obligatia de a completa acest raport sau valoarea noastra concluzionala cu informatii care ne-au fost puse la dispozitie dupa data intocmirii acestui raport.

Semnat in numele Rova Partners,

Valentina Marin,

Membru titular ANEVAR





CONTINUT

SUMAR EXECUTIV

A INTRODUCERE IN PROCESUL DE EVALUARE

1. INSTRUCIUNI
2. PREZENTAREA EVALUATORULUI
3. BAZELE EVALUARII
4. DOCUMENTATIE
5. CONSIDERATII GENERALE
6. CONFIDENTIALITATE
7. CERTIFICARE

B PREZENTAREA DATELOR

1. LOCALIZARE
2. DESCRIEREA PROPRIETATILOR EVALUATE
3. DREPTUL DE PROPRIETATE
4. TAXARE
5. ANALIZA PIETEI
6. METODOLOGIE EVALUARE SI COMENTARII
7. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

Anexe - Date de piata

C INFORMATII FURNIZATE



A. INTRODUCERE SI EVALUARE

1. INSTRUCIUNI

In concordanta cu instructiunile primite de la dumneavoastra in August 2015, am realizat toate demersurile necesare pentru a va furniza opinia noastra cu privire la estimarea pretului constituirii dreptului de suprafata a terenului in suprafata de 505 mp, situat in Craiova, str. Infratirii, nr.2, bl. 10D- 10E parter, in conformitate cu prevederile alin (1) art.697 din Noul Cod Civil.

Data efectiva a evaluarii este 10 August 2015 – data efectuării inspectiei terenului in discutie.

Prezentul raport de evaluare se adreseaza Primariei Municipiului Craiova, cu sediul in Craiova, str. A.I. Cuza nr.7, in calitate de client si destinatar.

Evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si fata de destinatarul lucrării.

2. PREZENTAREA EVALUATORULUI

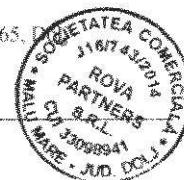
Evaluatorul este ROVA PARTNERS SRL, membru corporativ ANEVAR, cu sediul in jud. Dolj, Malu Mare, str. Gutuilor, nr.21, autorizatie nr.0398 emisa de ANEVAR. Evaluarea a fost efectuata de ec. VALENTINA MARIN, membru titular ANEVAR legitimatie nr.13935, parafa valabila 2015, tel: 0723187122, cu competente in domeniul evaluarii de intreprindere, evaluarea proprietatilor imobiliare si evaluarea bunurilor mobile.

3. BAZELE EVALUARII

Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele legale in vigoare, reprezentate de Legea nr. 213/1998, privind Proprietatea Publică si regimul juridic al acesteia, cu modificările si completările ulterioare, Legea nr. 215/2001 a Administratiei Publice Locale, republicată, cu modificările si completările ulterioare, Legea nr.287/2009 privind Codul Civil.

Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania) in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2014.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general (August 2015) cand are loc exercitiul evaluarii. Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data evaluarii.



Tipul de valoare

Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele clientului, reprezinta o estimare a valorii de piata (cu particularitatile prezentate in continuare) a proprietatii asa cum este aceasta definita in Standardele Internationale de Evaluare.

Reglementari si cadrul legal	
Standardele de Evaluare ANEVAR 2014	<ul style="list-style-type: none"> ➤ SEV 100 – Cadru general ➤ SEV 101 – Sfera misiunii de evaluare ➤ SEV 103 – Raportarea evaluarii ➤ SEV 230 – Drepturi asupra asupra proprietatii imobiliare ➤ SEV 310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului ➤ Ghiduri metodologice de evaluare (GME) ANEVAR 2014 ➤ Glosar IVS 2013 ➤ Abordarea metodologica a unor definitii si termeni din IVS 2013, in interpretarea ANEVAR

Conform standardului SEV 100 – "Cadrul General", definitia valorii de piata este urmatoarea:

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

În conformitate cu prevederile alin (1) art.697 din Noul Cod Civil titularul dreptului de superfiicie datorează sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piata liberă, tinând seama de natura terenului, de destinatia constructiei, de zona în care se află terenul, precum si alte criterii de determinare a contravalorii folosintei.

Chiria. Cand se evalueaza fie un drept de proprietate afectat de locatiune, fie un drept creat de contractul de inchiriere, este necesar sa se ia in considerare chiria contractuala iar in cazul in care aceasta este neobisnuita, chiria de piata.

Chiria de piata este suma estimata pentru care o proprietate ar putea fi inchiriata la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Comentariile prezentate pentru definitia similara a valorii de piata din SEV 100 Cadrul general, pot fi aplicate pentru a ajuta la interpretarea definitiei chiriei de piata. In particular, suma estimata exclude o chirie majorata sau micorata de clauze, contraprestatii sau facilitati speciale. "Clauzele de chirie adecvata" sunt cluzele convenite in mod uzual pe piata tipului de proprietate imobiliara, la data evaluarii, intre participantii la piata. O valoare a chiriei de piata ar trebui sa fie prezentata numai in corelatie cu clauzele principale de inchiriere care au fost asumate.

Chiria contractuala reprezinta chiria care se conformeaza clauzelor unui anumit contract de inchiriere curent. Ea poate fi fixa sau variabila pe durata contractului de inchiriere. Frecventa platii chiriei si baza calcularii variatiilor acesteia sunt stipulate in contractul de inchiriere si trebuie sa fie identificate si intelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum si obligatiile locatarului.

Un tip de valoare (baza de evaluare) arata principiile fundamentale de cuantificare a unei valori. Aceste principii pot sa fie diferite in functie de scopul evaluarii. Un tip de valoare nu reprezinta o precizare a metodei utilizate si nici o descriere a conditiei unui activ sau unoe active cand se vand. Valoarea de piata este tipul de valoare cel mai cerut, fiind definit si analizat in SEV 100 "Cadrul general". Acest standard prezinta definitiile si analizeaza si alte tipuri de valoare. Acestea sunt incluse in trei categorii principale .

Prima categorie reflecta beneficiile pe care o entitate le obtine din detinerea unui activ. Valoarea este specifica pentru aceasta entitate. Desi, in anumite situatii, valoarea specifica pentru acea entitate ar putea fi identica cu suma care ar putea fi obtinuta din vanzarea activului, aceasta valoare reflecta beneficiile incasabile din detinerea activului si ca urmare, nu presupune in mod necesar un schimb ipotetic. Din aceasta categorie face parte valoarea de investitie sau subiectiva. Diferentele dintre valoarea unui activ pentru o anumita entitate si valoarea lui de piata exprima motivatia intrarii pe piata a cumparatorilor sau vanzatorilor.

A doua categorie reprezinta pretul care, in mod rezonabil, ar fi convenit intre doua parti anumite, care tranzactioneaza un activ. Desi partile ar putea sa fie independente si ar putea sa negocieze in conditii nepartinitoare, activul nu este in mod necesar expus pe piata larga iar pretul convenit ar putea sa reflecte mai degraba avantajele (sau dezavantajele) specifice ale proprietatii pentru partile implicate decat piata in ansamblul ei. Din aceasta categorie fac parte valoarea justa, valoarea speciala si valoarea sinergiei.



O a treia categorie este valoarea determinata conform unei definitii prezentata intr-un statut sau intr-un contract.

In prezentul raport s-a urmarit o estimare a valorii de piata a obiectivului.

4. DOCUMENTATIE

In intocmirea raportului de evaluare, ne-am bazat pe informatiile furnizate de catre Client, precum si pe rezultatul propriilor noastre investigatii. Am inclus aceste referinte in partea C a raportului.

Se considera ca documentele furnizate de client prezinta corect situatia bunului evaluat. Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate si nu da nicio garantie in privinta determinarii statutului legal sau a valabilitatii din punct de vedere juridic a diverselor documente furnizate de client, inclusiv cele care confirma proprietatea asupra patrimoniului declarat.

5. CONSIDERENTE GENERALE

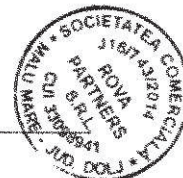
O evaluare este o predictie a pretului, nu o garantie. Prin necesitate este cerut evaluatorului sa faca judecati subiective. Acestea, chiar daca sunt logice si adecvate, pot fi diferite de cele facute de catre cumparator sau un alt evaluator.

Scopul evaluarii nu modifica modul de abordare a evaluarii.

Valoarea proprietatii se poate schimba substantial, chiar si in perioade scurte de timp, si prin urmare opinia noastra asupra valorii ar putea diferi semnificativ daca data evaluarii s-ar schimba.

6. CONFIDENTIALITATE

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat. Nu acceptam nicio responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nicio circumstanta. Continutul acestui raport de evaluare nu trebuie dezvaluit catre o terta persoana sub nicio forma fara consimtamantul nostru scris cu privire la forma si contextul propunerii de dezvaluire. Acordul nostru trebuie obtinut indiferent daca numele nostru este precizat sau nu si indiferent daca raportul nostru de evaluare este combinat cu altele. Nu vom aproba nicio dezvaluire care nu se refera in mod suficient la orice ipoteze speciale sau abordare pe care le-am facut.



7. CERTIFICARE

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

In plus, certificam ca nu avem niciun interes prezent sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influenta legata de partile implicate. Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).

In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorului care semneaza raportul. La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care se semneaza este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport. Evaluatorul a incheiat asigurare de raspundere profesionala la AON.



B. PREZENTAREA DATELOR

1. LOCALIZARE

Terenul solicitat este situat în intravilanul municipiului Craiova, în zona centrală, str Al Cuza Bl.10D-10^E, în arealul format de Str. Al Cuza, Str. Infratirii și Str. M Moxa. Cartierul este predominant format din blocuri de locuințe cu spații comerciale la parter.

Punctele de interes din apropierea imobilului sunt următoarele: Piața centrală, Cinematograful Patria, McDonalds, Facultatea de Mecanică, Stomatologie, Spitalul de Neuropsihiatrie, agenții bancare.

Str. A.I.Cuza este o stradă cu două sensuri, asfaltată, ce se conectează la B-dul Calea București

Proprietatea are acces la căile de transport în comun - linii de autobuz, tramvai și linii de maxi taxi.

Zona din imediată vecinătate a proprietății poate fi caracterizată prin trafic auto intens. Amplasarea terenului în cadrul zonei este favorabilă. Poluarea este relativ redusă.



2. DESCRIEREA PROPRIETATII

Terenul în suprafață de 505 mp, apartine domeniului privat al municipiului, identificat conform Hotărârii Consiliului Local nr. 497/2014, anexa nr. 1, pozitia 2 sub denumirea „Teren str. Infratirii nr.2(fosta AI Cuza) bl 10D-10E,,.

Pe teren este amplasata constructia/sediul societății UNIQA Asigurări SA Sucursala Craiova.

În suprafața de 505 mp, în afară de 405mp pe care este edificată constructia sunt cuprinse si platformele betonate existente în fata spatiului.

Cladirea cu suprafața construita la sol de 405 mp are urmatoarele dimensiuni si vecinatati:

La Nord: str. A.I. Cuza 5,2 m;

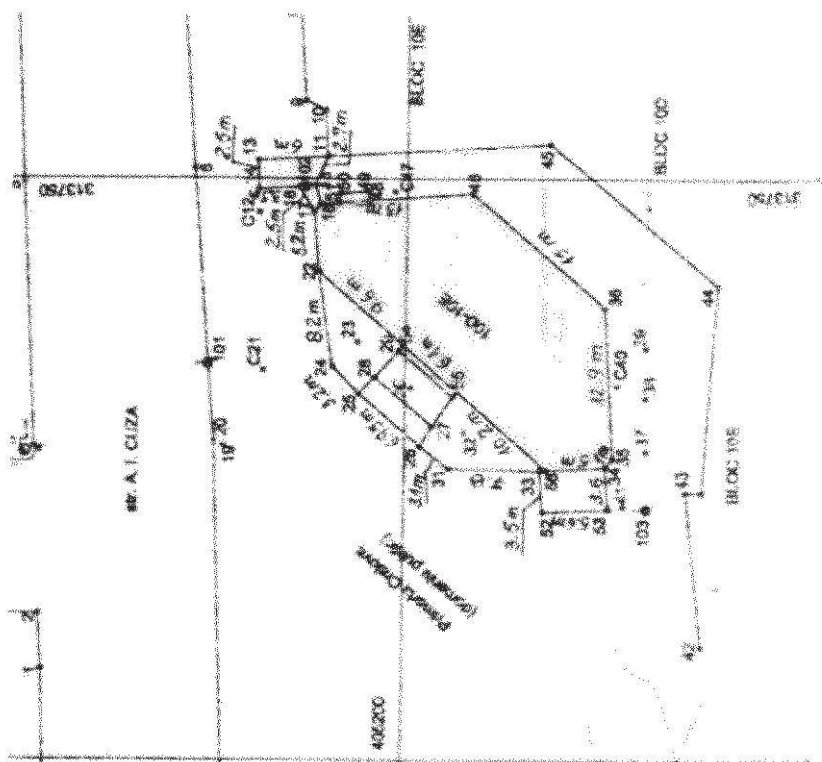
La Est: bloc 10E 15,3 m;

La Sud: bloc 10D 15,1 m si bloc 10E 13,9 m;

La Vest: teren Primaria Craiova 43 m;

Această constructie care este proprietate UNIQA Asigurări S.A a fost edificată cu destinatia de birouri pentru desfășurarea activităților specifice.

Cladirea are regim de inaltime D+P si cuprinde 23 camere. Este construita din stalpi si grinzi de beton armat, cu fundatie din beton, este tencuita pe exterior si interior, cu pereti zugraviti cu var. Tamplaria este din lemn vopsit cu ulei la demisol iar la parter tamplaria este din aluminiu cu geam termopan. Cladirea este acoperita cu placa de beton armat, este racordata la rețeaua electrica si la rețeaua de termoficare. Alimentarea cu apa se face de la rețeaua orasului; exista canalizare.





Vedere generala



Vedere laterala



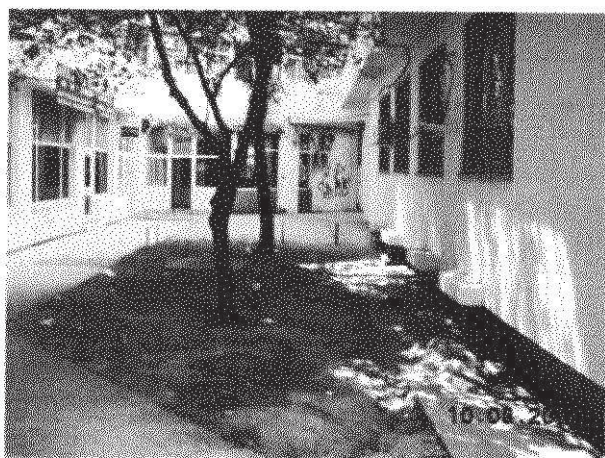
Vedere laterala



Vedere laterala



Vedere laterala



Vedere laterala





Vedere laterala



Vedere laterala



Vecinatati



Vecinatati



Vedere generala



Vedere generala





3. DREPTURI DE PROPRIETATE

Potrivit prevederilor art. 4 din Legea nr. 213/1998, privind Proprietatea Publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare, unitatea administrativ-teritorială are un drept de proprietate privată asupra bunurilor care nu fac parte din domeniul public. Aceleasi prevederi legale le găsim reiterate și în art. 121 alin. 2 din Legea nr. 215/2001 a Administratiei Publice Locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Dreptul de proprietate constituie dreptul real cel mai deplin, conferindu-i titularului său trei atribute, și anume posesia, folosința și dispoziția. Există și excepții când unele dintre atribuțiile recunoscute de lege proprietarului sunt desprinse din continutul juridic al dreptului său, alcatuind un alt drept real principal constituit ori recunoscut în favoarea altei persoane, drept independent, opozabil tuturor, inclusiv proprietarului. În acest mod se realizează ceea ce numim dezmembrămintele dreptului de proprietate.

Dezmembrămintele dreptului de proprietate sunt: dreptul de superficie, dreptul de uz, dreptul de abitație și dreptul de servitute și ele pot fi constituite sau dobândite numai asupra bunurilor care se află în proprietate privată.

Legea nr.71/2011 pentru punerea în aplicare a noului Cod civil prevede ca dispozițiile privind dreptul de superficie sunt aplicabile numai pentru constituirea acestui dezmembrament ulterior intrării în vigoare a noului Cod civil. Astfel, superficies a fost reglementată prin noul Cod civil (Legea nr.287/2009 pusă în aplicare prin legea nr.71/2011) în Cartea a III a, Titlul III, intitulat "Dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, art.693-702.

Potrivit alin. (1), art.693 din Noul Cod Civil, superficies reprezintă dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficialarul dobândește un drept de folosință, suprapunându-se două drepturi de proprietate: dreptul de proprietate al superficialarului asupra construcțiilor, plantațiilor sau altor lucrări și dreptul de proprietate asupra terenului, al cărui proprietar este o altă persoană.

Dreptul de superficie prezintă următoarele caractere juridice: în primul rând, este un drept real imobiliar, având ca obiect întotdeauna un bun imobil, adică o suprafață de teren. Un alt caracter juridic al superficies este acela că reprezintă un drept perpetuu, în sensul că atata timp cât durează construcția, plantația sau lucrarea ce se află în proprietatea altei persoane decât proprietarul terenului, iar atunci când este constituit prin act juridic, se poate constitui pe o durată determinată de cel mult 99 de ani.

Prin stabilirea, în reglementarea actuală a unui termen maxim de 99 de ani pentru existența dreptului de superficie, se creează o limită temporară până la care operează suspendarea dreptului de a invoca ascensiunea imobiliară de către proprietarul terenului. Aceasta limită poate fi extinsă, prin reînnoirea dreptului de superficie cu o nouă perioadă ce nu poate depăși 99 de ani. Aceasta presupune ca, în cazul constituirii superficies prin act juridic, este necesar să se precizeze ce se întâmplă cu construcția, plantația



ori lucrarea, la incetarea superficiei prin ajungerea la termen. In caz contrar, se vor aplica dispozitiile privind ascensiunea cu obligatia de a plati valoarea de circulatie a acesteia de la data expirarii termenului (art.699 alin.1 C. civ.)

Intinderea exercitarii dreptului de superficie este determinata de actul constitutiv. De regula, in lipsa unor stipulatii contrare, exercitarea dreptului este delimitata de suprafata de teren pe care urmeaza sa se construiasca si de cea necesara exploatarei constructiei edificate (art.695 alin.1 C. civ.).

Prevederi speciale privesc interdictia modificarii constructiei de catre titularul dreptului de superficie, acesta avand obligatia, in cazul reconstruirii, sa respecte forma initiala. In cazul nerespectarii, proprietarul terenului poate sa ceara, in termen de 3 ani, incetarea superficiei sau repunerea in situatia anterioara.

Cu privire la caracterul si natura sa, dreptul de superficie se poate constitui cu titlu gratuit sau cu titlu oneros asa cum rezultă din dispozitiile art. 697 Noul Cod Civil. Prin acest articol legiuitorul a dorit sa ofere o reglementare a modalitatii de calcul a pretului datorat de superficialiar in ipoteza in care dreptul acestuia de superficie a fost constituit prin act juridic cu titlu oneros iar partile nu au prevazut modalitatea de plata.

În conformitate cu prevederile alin (1) art.697 din Noul Cod Civil titularul dreptului de superficie datorează sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinatia constructiei, de zona în care se află terenul, precum si alte criterii de determinare a contravalorii folosintei.

4. TAXARE

Raportul de evaluare nu tine cont de taxele notariale sau de taxele si impozitele implicate de un transfer de proprietate . Valorile exprimate în raport nu contin TVA.

5. ANALIZA PIETEI

Piața este mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt comercializate între cumpărători și vânzatori, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile și/sau serviciile se pot tranzacționa fără restricții, între cumpărători și vânzatori.

Fiecare parte va răspunde la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, în funcție de capacitatea și cunoștințele proprii, de imaginea proprie asupra utilității relative a bunurilor și/sau serviciilor și de nevoile și dorințele individuale. O piață poate fi locală, regională, națională sau internațională.

Piața imobiliară este constituită dintr-un grup de persoane, fizice sau juridice, care sunt în contact unele cu altele, în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Scopul analizei pietei este de a stabili daca exista o confirmare adecvata a pietei pentru o proprietate cu o anume utilizare sau daca exista evidente ale pietei pentru o utilizare propusa în viitor.



Piata imobiliara din Romania manifesta prudenta si maturizare. Operatorii semnificativi de pe piata imobiliara actioneaza de cele mai multe ori in cunostinta de cauza, in baza unor planuri de afaceri si informatii de piata realizate in termeni mult schimbati fata de elanul/avantul anilor 2007/2008. Micii jucatori pe piata au operat in termenii pietei influentati de nevoile reale ale pietei locale, functie de noile randamente, fapt care s-a transmis si asupra fondului imobiliar nefructificat in perioada precedenta. In ultimul an nu au existat modificari spectaculoase ale valorilor fondului imobiliar general existent, doar pe nise ale acestuia, tendintele pastrandu-se cu exceptia perioadelor de sezonalitate.

In ultimii cinci ani, preturile terenurilor la nivel national au inregistrat scaderi de peste 70%, numarul ofertelor a coborat la cateva zeci in orase si judete importante ale tarii, iar terenurile destinate investitiilor sunt vandute in prezent chiar de catre proprietari.

Preturile terenurilor au stagnat in ultimii doi ani, insa principalul factor care limiteaza activitatea de tranzactionare pe acest segment nu este pretul, ci instabilitatea politica si economica si evolutia cursului de schimb, potrivit The Advisers/Knight Frank.

"Principalul factor care limiteaza activitatea de tranzactionare nu-l reprezinta pretul, ci precautia potentialilor cumparatori. O serie de tranzactii au fost amanate din cauza ingrijorarilor legate de instabilitatea politica si economica, evolutia slaba a leului fata de euro, dar si din cauza limitarilor legate de PUZ.

Cei care achizitioneaza proprietati imobiliare o fac din doua motive: pentru necesitatea locuirii si in scop investitional. Segmentul de clienti care aveau scopuri investitionale a scazut foarte mult, fapt ce a determinat disparitia unei bune parti din cererea solvabila de pe acest segment. In ceea ce priveste pe cei care achizitioneaza pentru necesitatea locuirii, persoanele care voiau sa-si construiasca locuinte secundare sau case de vacanta au renuntat la acest scop pe perioada crizei. Astfel, segmentul terenurilor a fost cel mai afectat dintre toate segmentele imobiliare.

Desi la un nivel mult mai redus, fiind vizibila si o scadere importanta a ofertelor disponibile, au loc in continuare tranzactii pe segmentul terenurilor. Cei care cumpara sunt persoane interesate de loturi mici, in scopul construirii de locuinte dar si investitorii care vaneaza oportunitatile oferite de criza, cei care vor sa profite de preturile scazute ale terenurilor, dar si ale manoperei si materialelor de constructii.

Sunt cautate in special terenurile care sunt amplasate in zone foarte bune si sunt deservite de toate utilitatile.

Diferentele de valoare intre terenuri variaza de la zona la zona in functie de dotarile edilitare, serviciile, capacitatea economica, demografica si sociala.

Valoarea terenurilor atata vreme cat nu este una speciala (adica prezinta un interes motivat, deosebit) este in scadere datorita lipsei lichiditatilor. Din lipsa investitiilor sustinute si majore tranzactiile cu terenuri intravilane sunt rare.

In zona analizata, oferta de terenuri este redusa datorita densitatii mari a constructiilor inasa si cererea este scazuta. Terenurile sunt oferite la preturi ce variaza intre 180 euro/mp si 300 euro/mp, in functie de categoria de teren, pozitionare si dotarile edilitare. La inchiriere, preturile variaza intre 0,5 euro/mp/luna si 10 euro/mp/luna pentru terenurile din oras, in functie de zona si utilizarea posibila, si sub 1 euro/mp/luna pentru cele din afara orasului, amplasate in zone industriale sau cu acces la drumurile principale.

6. METODOLOGIE, EVALUARE SI COMENTARII

Comentarii

Raportul de evaluare trebuie considerat ca fiind cea mai buna estimare a unei valori realizabile. Nu putem garanta estimarile prezentate in acest raport, cu toate ca subliniem faptul ca evaluarea a fost pregatita cu atentie pe baza informatiilor puse la dispozitia noastra de catre Client si pe baza propriilor investigatii. Date pe care ne-am bazat sunt prezentate in acest raport.

Evaluarea este o opinie asupra valorii, cu caracter oficial, elaborata pe baza unui contract cu clientul, pe care se pot baza partile identificate. Evaluarea presupune cercetarea selectiva a pietelor relevante, asamblarea datelor concludente, folosirea metodelor analitice corespunzatoare, ca si aplicarea cunostintelor, experientei si rationamentelor profesionale in scopul gasirii celei mai potrivite solutii la o problema de evaluare. Evaluatorul pune la dispozitia clientului o opinie asupra valorii unei proprietati imobiliare, opinie care reflecta toate realitatile pertinente de pe piata.

6.1 Cea mai buna utilizare

CEA MAI BUNA UTILIZARE - este un concept fundamental pe piata imobiliara fiind conturata de fortele competitive de pe piata, forte care fundamenteaza si valoarea de piata. Pentru a estima valoarea de piata, analiza CMBU identifica cea mai profitabila utilizare competitiva in care poate fi pusa proprietatea.

Cea mai buna utilizare se defineste ca:

„Utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare”.

Caracteristicile esentiale ale amplasamentului raman neschimbate chiar daca pe teren se afla sau nu un imobil (destinatia imobilului poate fi schimbata). Prin urmare, valoarea terenului este elementul conducator iar valoarea proprietatii imobiliare este in functie de venitul adus de acest teren.



CMBU a terenului liber

Cea mai buna utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber poate fi utilizarea prezenta, constructia, subimpartirea sau unirea; in mod alternativ, terenul poate fi pastrat ca investitie.

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. In aceasta ipoteza pot fi identificate utilizari care creeaza valoare, evaluatorul putand incepe selectia de la proprietati comparabile si sa estimeze valoarea terenului. Referitor la proprietatea de evaluat se mentioneaza urmatoarele aspecte:

- terenul este localizat in intravilanul municipiului Craiova si are categoria de folosinta « curti-constructii »;
- imobilele existente in zona sunt de tip rezidential si comercial.

CMBU a terenului construit

Cea mai buna utilizare a unei proprietati ca fiind construita poate fi continuarea utilizarii existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o alta utilizare, demolarea partiala sau totala, ori o combinatie a acestor alternative.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie: permisibila legal, posibila fizic, fezabila financiar, maxim productiva

Atunci cand ia decizia de a constitui un drept de superficie asupra terenului, proprietarul nu tine intotdeauna cont de principiile eficientei economice, putand avea ca prioritate interesul public (ex. constituirea superficiei cu titlu gratuit pentru locuinte colective).

Ca urmare, cea mai buna utilizare a unui teren in sensul prevazut de IVS este cea pentru care a fost incheiat contractul de superficie, aceasta fiind dingura utilizare permisa din punct de vedere legal.

Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit pentru proprietatea imobiliara existenta – proprietate de tip comercial.

Prin prisma criteriilor ce definesc notiunea CMBU aceasta abordare este permisibila legal, indeplineste conditia de fizic posibila, este fezabila financiar si este maxim productiva.

6.2 Metodologia de evaluare

Prerogativele specifice dreptului de superficie operează, cu privire la teren, în limitele materiale și juridice ale proprietății asupra construcțiilor aparținând superficialului. Ca atare, nu pot fi restrânse exclusiv la terenul de sub constructii, ci trebuie recunoscute în modalitatea care permite exercițiul firesc și deplin al exercitării atributelor dreptului de proprietate asupra construcțiilor și al utilizării eficiente al acestora.

Sumele acordate proprietarului în considerarea dreptului de superficie reprezintă echivalentul folosinței imobilului asupra căruia dreptul a fost recunoscut. Ca atare, criteriul de determinare al



pretului superficiei nu poate fi altul decât contravaloarea folosinței terenului și nu însăși valoarea de circulație, care ar reprezenta o contraprestație a înstrăinării terenului. Stabilirea într-un asemenea quantum contravine conținutului raportului juridic de drept substanțial creat între părți în virtutea dreptului de superficie, întrucât despăgubirile excesive acordate nu ar reprezenta echivalentul dreptului de folosință al terenului, drept cu caracter temporar, pe durata existenței construcțiilor, ci al însuși dreptului de proprietate asupra terenului, pe care, însă, titularul dreptului de superficie nu l-a dobândit de la proprietar.

Prezentul raport de evaluare a proprietății imobiliare are ca scop estimarea valorii constituirii dreptului de superficie asupra terenului în suprafața de 505 mp, situat în Craiova, str. Infratirii, nr.2, bl. 10D- 10^E parter, în conformitate cu prevederile lin (1) art.697 din Noul Cod Civil.

Pentru realizarea acestui obiectiv evaluarea va avea în vedere, pe durata contractului, fluxurile financiare generate de încasarea contravalorii drepturilor de folosință cedate.

Aceast drept de folosință, de regula aparține proprietarului bunului și caracterizează dreptul de proprietate, deoarece folosința, alături de posesie și dispoziție formează „conținutul/substanța” dreptului de proprietate.

De regula, lipsa de folosință se evaluează, ținând cont de pretul chiriilor (cedării de folosință) pentru imobile similare.

Ca urmare, singura abordare credibilă în evaluarea drepturilor cedate este abordarea pe baza de venit.

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de venit viitoare (profit brut sau net, chirie brută sau netă, redevență, rentă netă, flux de numerar net, venit net din exploatare etc.) în valoarea activului (valoarea de piață sau valoarea de investiție).

În abordarea prin venit sunt înscrise diverse metode de evaluare, toate având drept caracteristică comună faptul că valoarea se bazează pe un venit realizat fie în trecut și/sau în anul curent, fie pe un venit previzionat (numit venit stabilizat), care ar putea fi generat de titularul proprietății subiect

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- metoda capitalizării venitului, în care un venit anual reprezentativ se împarte la o rată de capitalizare pentru a se obține fie valoarea de piață, fie valoarea de investiție a proprietății subiect. Rata de capitalizare reprezintă câștigul sau „randamentul”, exprimat în procente din prețul de vânzare, pe care un investitor tipic îl așteaptă, care reflectă valoarea banilor în timp, precum și remunerarea pentru riscul asumat de către proprietar. Această metodă, cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse, este relativ simplă, dar utilizarea ei nu poate fi credibilă în situația în care, în perioadele viitoare, venitul se



așteaptă să se modifice într-o măsură mai mare decât se așteaptă pe piață sau în cazul în care este necesară o analiză mai sofisticată a riscului;

- metoda fluxului de numerar actualizat, în care fluxul de numerar, dintr-o perioadă viitoare definită, se aduce la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate a fluxurilor de numerar reprezintă valoarea capitalului. Rata de actualizare ia în considerare atât rata fără risc, cât și remunerarea pentru riscurile asumate de investitor. Rata de actualizare utilizată poate diferi în funcție de scopul evaluării. Dacă scopul este determinarea valorii de investiție (adică valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potențial, în baza criteriilor de investiții proprii ale acestora), rata de actualizare utilizată poate reflecta rata rentabilității cerută de aceștia sau costul mediu ponderat al capitalului. Dacă scopul este estimarea valorii de piață, rata de actualizare se va obține din examinarea rentabilităților implicite derivate din prețurile de vânzare sau din ofertele de prețuri de vânzare ale activelor similare. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rată de actualizare adecvată plecând de la o „rată fără risc” a rentabilității, corectată pentru riscurile și oportunitățile adiționale specifice proprietății subiect. În estimarea ratei de actualizare adecvate ar trebui luată în considerare și rata inflației previzionate pentru perioada următoare, în situația în care în aceasta a fost avută în vedere și în previziunea fluxurilor de numerar.
- diverse modele de evaluare a opțiunilor financiare (instrumente financiare derivate) aplicabile și în cazul evaluării de întreprinderi sau proprietăți generatoare de afaceri.

6.3 Evaluarea dreptului de suprafață

Intrucât contractul de suprafață are o durată de viață economică finită (în cazul de față 10 ani), evaluarea dreptului de folosință cedat se face prin actualizarea chiriei optenabile (stabilită pe date de piață), pe durata contractului.

Valoarea dreptului de folosință cedat estimată prin metoda actualizării veniturilor, pentru plăți anuale pe n ani ale chiriei, se scrie :

$$V = R \times \sum_{i=1}^n (1/(1+k)^i) = R \times f$$

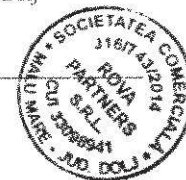
Unde :

V = valoarea dreptului de folosință cedat ;

R = chiria anuală ;

k = rata de actualizare ;

n = numărul de ani din contract ;



f = factorul de capitalizare (factorul valorii actualizate a unui flux de venit periodic), iar :

$$f = \sum_{i=1}^n (1/(1+k)^i)$$

Tratand formula factorului de capitalizare ca o progresie geometrica, formula se poate rescrie :

$$f = \sum_{i=1}^n (1/(1+k)^i) = (1-(1/(1+k)^n))/k$$

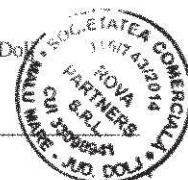
Pentru evaluarea dreptului de folosinta cedat se propune urmatoarea metodologie :

- Se estimeaza marimea fluxului anual reproductibil (in cazul proprietatii analizate, venituri din chirii ;
- Se estimeaza rata de capitalizare $(1/(1+k))$ in functie de riscurile percepute (utilizarea terenului, durata contractului, etc) ;
- Se determina matematic factorul de capitalizare pe durata contractului ;
- Se estimeaza valoarea contractului, in baza formulei $V = R \times f$.

Venitul anual reproductibil (R) poate fi determinat pornind de la analiza evoluției nivelului și structurii veniturilor obiectivului evaluat. În cadrul prezentului raport de evaluare pentru determinarea R s-a utilizat nivelul chiriilor cerute pentru terenuri intravilane, publicate site-urile de publicitate imobiliara. Au fost selectate urmatoarele informatii:

Localizare	Descriere	Suprafata	Pret oferta
Craiova, centrul vechi	Teren cu suprafata de 100 mp, ultracentral, pretabil orice tip activitate	100 mp	1.000 euro/luna (10 euro/mp/luna)
Craiova, str. Dezrobirii nr.157 (273 vechi)	Teren intravilan central, pretabil constructii: depozit, service, birouri	600 mp	2,5 euro/mp/luna negociabil
Craiova, str. Traian Demetrescu, nr.23	Teren intravilan, centrul vechi, str. Traian Demetrescu, nr.23, vis a vis de Niagara, pretabil terasa, bar	180 mp	4 euro/mp/luna
Craiova, str. N. Titulescu, nr.7	Teren intravilan, centru, parcare CEZ	500 mp	1.000 euro/luna (2 euro/mp/luna)
Craiova, str. Calea Severinului	Teren intravilan, vis a vis Billa, deschidere 12,5 m la DN80,	170 mp	170 euro/luna (1euro/mp/luna)
Craiova, Bld. Dacia	Teren intravilan, zona Consul, pretabil birouri, spalatorie auto, statie GPL	200 mp	450 euro/luna (2,25 euro/mp/luna)

Analizând asemănările ce există între proprietățile comparabile și cea existentă (diferențele provenind din condițiile concrete înregistrate pe piața imobiliară la data ofertei, de structura și dimensiunile fiecărei proprietati comparabile, de utilizare, ș.a.) s-a ales un venit obtenabil de 1 eur/mp/luna respectiv 505 eur/luna. Am avut in vedere chiria ceruta pentru terenul situat in zona centrala str. Titulescu nr.7 (CEZ)



care are o suprafața și o localizare asemănătoare terenului analizat, ajustată cu 50% întrucât există diferențe între valoarea terenului liber și cel construit. Menționăm că din cei 505 mp de teren obiect al contractului de suprafață, suprafața de 405 mp este ocupată de clădire.

Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații furnizate de piața specifică privind tranzacții (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate sau oferite.

Rata de capitalizare utilizată a fost o rată aferentă veniturilor brute din prestări servicii aferentă bunurilor comparabile de pe piața specifică (tranzacții și venituri brute efective din închirieri pe piața specifică) respectându-se astfel corelația între tipul de venit utilizat și rata de capitalizare.

Rata de capitalizare reprezintă raportul dintre veniturile recurente generate de proprietăți tranzacționate/ofertate și valoarea de vânzare/oferta a acestora.

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE

COMPARABILE	A	B	C	D	E	F
Localizare	Centrul vechi	Dezrobirii	Traian Demetrescu	CEZ Titulescu	Zona Billa	Brazda Consul
Suprafața teren mp	100	600	180	500	170	200
Chirie lunară solicitată euro/mp	10,00	2,50	4,00	2,00	1,00	2,25
Venit Brut Potențial (EUR/an)	120	30	48	24	12	27
Valoarea solicitată a proprietății (EUR/mp)	850	222	350	200	103	200
Rata de capitalizare (%)	14,1	13,5	13,7	12,0	11,7	13,5
Rata de capitalizare medie (%)	13,51					

Rata de capitalizare = VBP/ V

Se alege rata de capitalizare 13%.

NOTA: Se vor anexa datele de identificare ale comparabilelor

Rezultă că valoarea contractului de suprafață, respectiv valoarea dreptului de folosință cedat (V) este :

$$V = R \times f = R \times (1 - (1/(1+k)^n))/k = 505 \text{ euro} \times (1 - (1/(1+0,13)^{10})/0,13 = 32.236 \text{ euro}$$

Valoarea contractului: Lei 142.252 (UnasutapatruzecisidouaMii Douasutecincizecisisidoi Lei)

Echivalent a

€ 32.236 (TreizecisisidouaMii Douasutetreizecisisase Euro)

Valoare anuală: Lei 14.225 (PaisprezeceMii Douasutedouazecisicinci Lei)

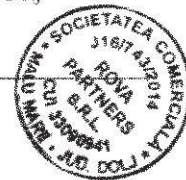
Echivalent a

€ 3.224 (TreiMii Douasutedouazecisipatru Euro)

Valoare lunară: Lei 1.190 (Unamie Unasutanouazeci Lei)

Echivalent a

€ 270 (Douasutesaptezeci Euro)



Curs valutar la data de 10.08.2015: 1 Euro = 4,4128 Lei

**Valorile prezentate nu includ TVA sau alte taxe legate de cedarea dreptului de proprietate.*

In analiza rezultatelor s-au avut in vedere urmatoarele principii:

- Valoarea este predictie;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o comparare;
- Orientarea spre piata - evaluarea trebuie sa reflecte piata.

7. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

- aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Evaluatorul nu a avut cunostinta de eventuale litigii legate de dreptul de proprietate supus evaluarii;
- se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor tehnice si de exploatare/utilizare;
- situatia actuala a proprietatii si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a obiectului evaluarii;
- evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- suprafeteme mentionate si luate in calculul prezentului raport au fost preluate din documentele puse la dispozitie de catre client fara a se efectua masuratori sau investigatii suplimentare;
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta la data evaluarii.
- 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 depuna marturie in instanta relativ la imobilul supus evaluarii, in afara cazului in care s-au incheiat in prealabil astfel de intelegeri;
- nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special studiul de piata, metodologia abordata, identitatea evaluatorului s.a.) nu vor fi copiate, transmise, publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.



Anexa



Ocazie vand teren Centru Vechi
 Craiova, judet Dolj



Ocazie vand teren Centru Vechi 100 mp deschidere 10 ml.

Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata 100 m²

Pret 85 000 €

Contact data

Persoana de contact: **Diana**

Telefon: **0767 263 971**

Locul de intalnire: **Craiova, judet Dolj**



Propietar inchiriez teren Centru Istoric
 Craiova, judet Dolj



Propietar inchiriez teren Centru Istoric 100 mp pretabil pentru orice tip de activitate.

Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata 100 m²

Pret 1 000 €

Contact data

Persoana de contact: **Diana**

Telefon: **0767 263 971**

Locul de intalnire: **Craiova, judet Dolj**



inchiriez teren Craiova,Dezrobirii 157(273vechi)
Craiova, judet Dolj 157(273vechi)
teren intravilan pretabil constructii ind:depozit,service,birouri,etc....

Extravilan / intravilan Intravilan
Suprafata 600 m²
Pret 2,50 € (Negociabil)

Contact data

Persoana de contact: **Flori**
Telefon: **0746 708 164**
Locul de intalnire: **Craiova, judet Dolj**



1575 mp. teren central, spate spt. Neurologie-CI. Bucuresti, 350000 Eu
Craiova, judet Dolj 1575 mp. teren central, spate spt. Neurologie-CI. Bucuresti, 350000 Eu
Teren central situat intre Institut si Spt. Neurologie CI. Bucuresti, 1575 mp, deschidere trilateral la aleei pietonale si parcari de bloc, toate utilitatile, pretabil constructii locuinte. Regim de inaltime P+2...4, POT 35%etc....

Extravilan / intravilan Intravilan
Suprafata 1 575 m²
Pret 350 000 € (Negociabil)

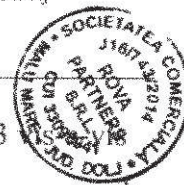
Contact data

Persoana de contact: **agentia ALFA**
Telefon: **0766268558**
Locul de intalnire: **Craiova, judet Dolj**



Inchiriez teren Centru vechi Craiova
Craiova, judet Dolj Centru vechi Craiova





Inchiriez teren Centru vechi Craiova pretabil terasa, bar , etc str traian demetrescu , nr 23 de Restaurant Niagara pret informativ pe m2 30m * 6m

Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata 180 m²

Pret 4 € (Negociabil)

Contact data

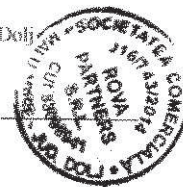
Persoana de contact: **Nicu**

Telefon: **0766836604**

Yahoo Messenger **paspartu_10**

Locul de intalnire: **Craiova, judet Dolj**





Teren ultracentral

Craiova, judet Dolj Adaugat La 08:11, 5 August 2015, Numar anunt: 27529357



Teren ultracentral in Centrul Vechi al Craiovei, Str M.Kogalniceanu, nr 6, POT 50%, CUT 1,8; PUG zona mixtă locuințe si spații cu alte destinații (funcțiuni complexe), accept schimburi, apartament sau casa+diferența.

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata	715 m ²
Pret	250 000 € (Negociabil)

Contact data

Persoana de contact: **Constantin**

Telefon: **0727638622**

Locul de intalnire: **Craiova, judet Dolj**



închiriez teren, eventual și spațiu clădire

Craiova, judet Dolj

închiriez teren, eventual și spațiu clădire (500mp), unde este parcare CEZ, N.Titulescu 7

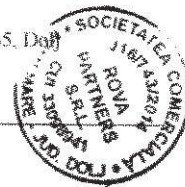
Pret	1 000 €
Suprafata	500 m ²

Contact data

Persoana de contact: **popa**

Telefon: **0722442036**

Locul de intalnire: **Craiova, judet Dolj**



Teren de vanzare in Craiova, Dolj, Centru, Amaradia

ID anunt: 405818
(Valabila din 30/07/2015)

- [Sunt interesat de acest anunt](#)
- [Varianta printabila](#)
- [Adauga la favorite](#)

Pret: 80.000 EUR neg.
Pret/mp: 200 EUR [alte valute](#)

Detalii

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

Suprafata teren: 406 mp
Front stradal: 8 m
Cadastru: da
Intubulare: da
Destinatie anterioara: liber
Destinatie recomandata: locuinta, birouri, cabinet medical, spatiu comercial

[Inapoi](#)

Date contact agentie imobiliara

DORCAS IMOBILIARE Craiova

Telefon:
Fax:
Mobil: 0723.198.739 / 0724.269.139 / 0371.353.350
E-mail: dorcasooffice@yahoo.com
Site:

Persoana contact: *Teodor Popescu*
Telefon:
Mobil: 0723.198.739 / 0724.269.139 / 0371.353.350
E-mail: dorcasooffice@yahoo.com

Comision vanzare: 2% neg. pt. vanzator, 2% neg. pt. cumparator • Comision inchiriere: 50 % din prima chirie lunara



Inchirierz teren Craiova

Craiova, judet Dolj Adaugat La 11:08, 5 August 2015, Numar anunt: 65065234

Inchiriez teren in Craiova, Calea Severinului, vis -a-vis Billa.

Terenul are o suprafata de 170mp si dispune de o deschidere la strada de 12.5m pe DN80.

Detalii la telefon 0741475213.

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata	170 m ²
Pret	1 €

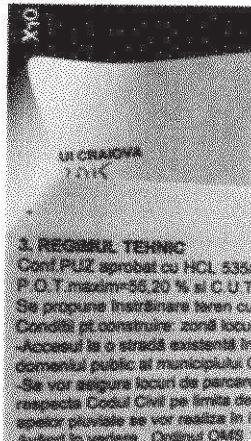
Contact data

Persoana de contact: **Grecescu Florin**
Telefon: 0741475213
Locul de intalnire: **Craiova, judet Dolj**



hilla-severinului,P.O.T 55,20%

Craiova, judet Dolj Adaugat La 10:18, 5 August 2015, Numar anunt: 62871474



teren zona buna zona severinului-sif,464mp,deschidere 15 ml,regim de inaltime maxim p+8,P.O.T 55,20%,certificat de urbanism recent,intre case,C.U.T 2,5,merita vazut,toate actele.

Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata 464 m²

Pret 48 000 €

Contact data

Persoana de contact: Ag Casa Ta

Telefon: 0773 813 815

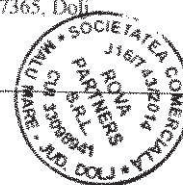
Locul de intalnire: Craiova, judet Dolj



inchiriez teren

Craiova, judet Dolj Adaugat La 13:20, 28 Iulie 2015, Numar anunt: 23386581





inchiriez teren .bulevardul Dacia,zona Consul,pretabil birouri,spalatorie auto,statie gpl.

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata	200 m ²
Pret	450 €

Contact data

Persoana de contact: iulian

Telefon: 00393733387566

Locul de intalnire: Craiova, judet Dolj



Teren 250 mp bulevardul Dacia
Craiova, judet Dolj





Vand teren cu suprafata de 250 mp cu deschdere la bulevardul Dacia, in zona peco Lukoil (Consul).

Se poate construi pana la P+8 conform C.U.

Terenul se invecineaza cu domeniul public.

Suprafata	250 m ²
Pret	200 € (Negociabil)

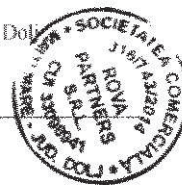
Contact data

Persoana de contact: Marian

Telefon:0761 149 637

Locul de intalnire: Craiova, judet Dolj





C INFORMATII FURNIZATE



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr.114621 /

CĂTRE,
S.C. ROVA PARTNERS S.R.L.
Str. Gutuilor, nr.21, Malu Mare, Dolj

Prin hotărârea nr. 155/2015 Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros în favoarea UNIQA Asigurări S.A. București- Sucursala Craiova, asupra terenului în suprafață de 505mp, situat în Craiova, str Înfrățirii nr.2, bl 10D- 10E parter.

Terenul în suprafață de 505 mp, aparține domeniului privat al municipiului, identificat conform Hotărârii Consiliului Local nr. 497/2014, anexa nr. 1, poziția 2 sub denumirea „Teren str. Infratirii nr.2(fosta Al Cuza) bl 10D-10E,, În această suprafață de 505 mp, în afară de de 405mp pe care este edificată construcția sunt cuprinse și platformele betonate existente în fața spațiului.

În conformitate cu prevederile alin (1) art.697 din Noul Cod Civil titularul dreptului de suprafață datorează sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției, de zona în care se află terenul, precum și alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.

Conform art. 3 din hotărârea mai sus menționată Prețul constituirii dreptului de suprafață asupra terenului, va fi stabilit pe baza raportului de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere Contractul de Servicii nr. 112196/29.07.2015 privind prestarea de servicii de evaluare bunuri mobile și imobile, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să procedați la

-evaluarea prețului constituirii dreptului de suprafață a terenului în suprafață de 505mp, situat în Craiova, str Înfrățirii nr.2, bl 10D- 10E parter, în conformitate cu prevederile alin (1) art.697 din Noul Cod Civil, pentru ducerea la îndeplinire a HCL nr.155/2015.

DIRECTOR EXECUTIV
Ionuț Cristian Gălea

Serviciul Patrimoniu
Silvia Năntău

Întocmit,
Exp. Madlen Chiriac

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRĂREA NR.155

privind constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, în favoarea UNIQA Asigurări S.A.București – Sucursala Craiova, asupra terenului situat în municipiul Craiova, str.Înfrățirii, nr.2, bl.10D-10E, parter

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 30.04.2015;

Având în vedere raportul nr.61432/2015 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, în favoarea UNIQA Asigurări S.A.București – Sucursala Craiova asupra terenului situat în municipiul Craiova, str.Înfrățirii, nr.2, bl.10D-10E, parter și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.127, 136, 137, 138 și 139/2015;

În conformitate cu prevederile Cărții a III-a, Titlul III, Capitolul I, art. 693-702 și Cărții a V-a, Titlul II, Capitolul I din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în executare a Legii nr.287/2009 privind Codul Civil, art. 4 din Legea nr.213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, Legii nr.7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, Ordonanței Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, Legii nr.571/2003 privind Codul fiscal, Legii nr.273/2006 privind finanțele publice locale, art.36 alin.1 din Legea nr.18/1991, republicată, a fondului funciar și Legii nr.50/1991, republicată, privind executarea lucrărilor de construcții;

În temeiul art.36, alin.2, lit. c, art.45, alin.3, art.61 alin.2, art.115, alin.1 lit.b și art.121, alin.2 din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, în favoarea UNIQA Asigurări S.A.București – Sucursala Craiova, asupra terenului în suprafață de 505 mp., aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situat în municipiul Craiova, str.Înfrățirii, nr.2, bl.10D-10E, parter, identificat în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Dreptul de superficie cu titlu oneros prevăzut la art.1 din prezenta hotărâre, se constituie pe o durată de 10 ani.
- Art.3.** Prețul constituirii dreptului de superficie asupra terenului identificat la art.1 din prezenta hotărâre, va fi stabilit pe baza raportului de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.4.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu, Direcția Impozite și Taxe și UNIQA Asigurări S.A.București – Sucursala Craiova vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Vasilica GHEORGHITĂ

CONTRASEMNEAZĂ,

PT.SECRETAR,

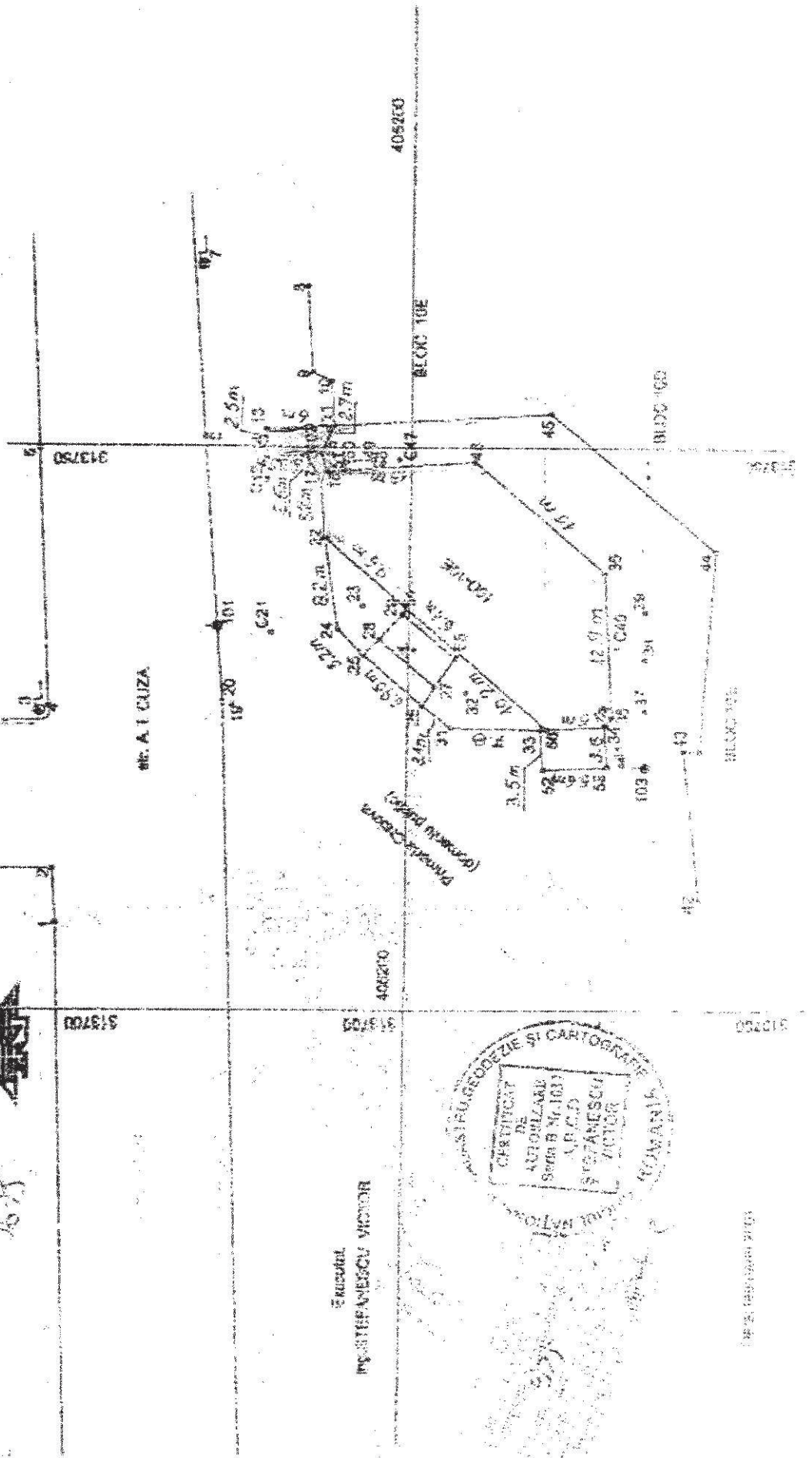
Ovidiu MISCHIANU

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL
(proiectant)

SCARIA 1:500 SISTEM STEREOGRAFIC 70

Numele si prenumele proiectantului:
SOCIETATE DE ASIGURARI ROMANO GERMANA "UNITA" S.A.
TITUSCIANA, SUJUBIALA CRAIOVA
Adresa: str. A. I. CUZA BI 100-10E (exterior)
Localitatea: CRAIOVA
Judetului: DOLJ


Adresa: DOLJ
Teritoriul edim.: CRAIOVA
Cod SIRAUTA
Adresa Imobil: str. A. I. CUZA BI 100-10E
Nr. actiunii: 165



Imobilul
POS-STEPANESCU VICTOR

Plan de amplasament 2103

FISA INSPECTIE

1 Date de identificare	
Proprietar	Bitina Stokson
Localizare	CR. Bucuresti.
2 Inspectia	
Data inspectiei	10.08.2015
Inspector	Martin Podura
Semnatura reprezentant proprietar	
3 Date teren	
Mod de acces	Strada P.
Configuratie	
Imprejmuire, amenajari	
Utilitati	Canal, Termofizic, Curent, CATV
4 Observatii	
Vecinatati/denumire zona	
Planuri de dezvoltare zona, densitate constructii, accesibilitate	

Președinte de ședință,