

**HOTĂRÂREA NR. \_\_\_\_**

**privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str.Brazda lui Novac, nr.79, bl.C8**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 26.01.2023;

Având în vedere referatul de aprobare nr.13097/2023, raportul nr.17201/2023 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.18311/2023 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Brazda lui Novac, nr.79, bl.C8;

În conformitate cu prevederile art.697 din Codul civil;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.654/2022 referitoare la constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea dlui.Demetrescu Constantin, asupra terenului situat în municipiul Craiova, str.Brazda lui Novac, nr.79, bl.C8;

În temeiul art.108, art.129 alin.2 lit. c, art.139 alin.3 lit.g, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1. (1)** Se aprobă însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, constituit în favoarea dlui.Demetrescu Constantin, asupra terenului care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str.Brazda lui Novac, nr.79, bl.C8, în suprafață de 50 mp., anual în cuantum de 6.860 lei/an, echivalent a 1.392 euro/an, respectiv lunar în cuantum de 572 lei/lună, echivalent a 116 euro/lună, precum și contravaloarea folosinței terenului pe ultimii trei ani, în cuantum de 16.129 lei-echivalent a 3.273 euro, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

**AVIZAT,**  
**SECRETAR GENERAL,**  
**Nicoleta MIULESCU**

Referat de aprobare

al Proiectului de Hotărâre privind însușirea Raportului de Evaluare în vederea stabilirii cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros, în favoarea dlui Demetrescu Constantin asupra terenului în suprafață de 50 mp, situat str. Brazda lui Novac nr.79, bl.C8, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova

Prin Hotărârea nr.654/22.12.2022, Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat, la art.1 constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, în favoarea dlui Demetrescu Constantin asupra terenului în suprafață de 50 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în municipiul Craiova, str.Brazda lui Novac nr.79, bl.C8 identificat în anexa care face parte integrantă din această hotărâre.

Dreptul de suprafață cu titlu oneros prevăzut la art.1, se constituie pe o perioadă de 10 ani.

Cuquantumul prestației titularului dreptului de suprafață asupra terenului identificat la art.1, va fi stabilit pe baza unui raport de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova, iar contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani a terenului identificat la art.1 va fi calculată conform raportului de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Contravaloarea dreptului de suprafață asupra terenului se constituie venit la bugetul local.

Având în vedere Acordul cadru nr.84471/04.05.2022, ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, precum și Contractul subsecvent nr.141155/09.08.2022 –în vigoare, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, s-a procedat la stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului antementionat, precum și la calculul contravalorii folosinței pe ultimii 3 ani a terenului, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor HCL nr. 654/2022, în conformitate cu prevederile art.697 din Codul Civil, în temeiul art.108, art.129, alin.2, lit (c) și alin.6 lit. (b), art. 139, alin.1 și alin.2, art.154 alin.1, din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, considerăm necesară și oportună inițierea, dezbateră, analizarea și aprobarea unui proiect de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare de stabilire a cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros, constituit pe o perioadă de 10 ani, precum și contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani a terenului ce face obiectul HCL nr.654/2022.

PRIMAR,  
Lia-Olguța Vasilescu

Director executiv,  
Cristian Ionuț Gâlea

Șef serviciu  
Lucian-Cosmin Mitucă

## RAPORT

al Proiectului de Hotărâre privind însușirea Raportului de Evaluare în vederea stabilirii cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros, în favoarea dlui Demetrescu Constantin asupra terenului în suprafață de 50 mp, situat str. Brazda lui Novac nr.79, bl.C8, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova

Prin referatul de aprobare al prezentului proiect de hotărâre inițiat de Primarul Municipiului Craiova în conformitate cu prevederile art.693-702 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, în temeiul art.108, art.129 alin.2, lit (c) și alin.6 lit. (b), art.139, alin.1 și alin.2, din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ și potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.654/2022

se propune de către Direcția Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu un proiect de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare ce stabilește cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 50 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în municipiul Craiova, str.Brazda lui Novac nr.79, bl. C8, identificat în anexa care face parte integrantă din această hotărâre.

Prin adresele înregistrate la Primăria Municipiului Craiova sub nr.168697/27.09.2022 și 184748/20.10.2022, Demetrescu Constantin solicită încheierea unui contract de suprafață asupra terenului situat în str. Brazda lui Novac nr.79, bloc C8, în suprafață de 50 mp aferent spațiului comercial al cărui proprietar este, conform facturii fiscale de executare silită nr.9/22.08.2007. Spațiul comercial se află la parter și independent de construcția blocului,

Terenul pe care este amplasată construcția (spațiul comercial) aparține domeniului privat al municipiului Craiova, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.602/2022, anexa 2, poz.4.

Prin Hotărârea nr.654/2022, Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat la art.1 constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, în favoarea dlui Demetrescu Constantin asupra Brazda lui Novac nr.79, bloc C8.

Dreptul de suprafață cu titlu oneros prevăzut la art.1 se constituie pe o perioadă de 10 ani, iar cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață asupra terenului identificat la art.1, va fi stabilit pe baza unui raport de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Mai mult, conform art. 4 din HCL 654/2022, Demetrescu Constantin are obligația de a plăti, în termen de 90 de zile de la aprobarea hotărârii, contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani a terenului identificat la art.1, calculată tot în raportul de evaluare.

În conformitate cu prevederile art.697 alin.1, 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, în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.”

Astfel, pentru ducerea la îndeplinire a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.654/2022 și având în vedere Acordul cadru nr.84471/04.05.2022, ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova” precum și Contractul subsecvent nr.141155/09.08.2022 –în vigoare, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, s-a transmis nota de comandă nr.171266/2022, solicitându-se stabilirea prin raport de evaluare, a cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață asupra terenului în suprafață de 50 mp menționat anterior, precum și calculul contravalorii folosinței pe ultimii 3 ani a terenului, stabilită conform raportului de evaluare.

Raportul de evaluare, înregistrat sub nr.11430/11.01.2023, este identificat în anexă la prezentul raport.

În cadrul acestuia a fost stabilită prestația titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros anual în cuantum de 6.860 lei/an - echivalent a 1.392 euro/an, respectiv de 137,21 lei/mp/an - echivalent a 27,84 euro/mp/an și lunar în cuantum de 572 lei/lună – echivalent 116 euro/lună, respectiv 11,43 lei/mp/lună – echivalent 2,32 euro/mp/lună. De asemenea, s-a calculat contravaloarea folosinței terenului identificat mai sus, pe ultimii 3 ani, în cuantum de 16.129 lei-echivalent a 3.273 euro. Valorile nu includ TVA.

Conversia lei/euro a fost făcută la cursul de referință BNR de 4,9278 lei pentru un euro, curs valutar din 28.12.2022, data efectivă la care a fost inspectat terenul și făcută evaluarea.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor din Romania, ANEVAR ediția 2022, conform SEV 100- Cadru general, SEV 101-Termenii de referință ai evaluării, SEV 102-Implementare, SEV 103-Raportare, SEV 104 -Tipuri ale valorii, Ghidul metodologic de evaluare GME 630- Evaluarea bunurilor imobile SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400), SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica (EVIP), GEV630 Evaluarea bunurilor imobile; Standarde pentru utilizari specifice: SEV 400 -Verificarea evaluării și întrunește toate condițiile de formă și fond.

Față de cele prezentate, potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.654/2022, în conformitate cu referatul de aprobare nr.13097/11.01.2023, cu prevederile art.697 din Codul Civil, în temeiul art.108, art.129, alin.2, lit (c) și alin.6 lit. (b), art. 139, alin.1 și alin.2, art.154 alin.1, din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- însușirea raportului de evaluare ce stabilește prestația titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros constituit în favoarea dlui Demetrescu Constantin, asupra terenului în suprafață de 50 mp situat în Craiova, str. Brazda lui Novac nr.79, bloc C8, ce aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, anual în cuantum de 6.860 lei/an - echivalent a 1.392 euro/an, respectiv lunar în cuantum de 572 lei/lună – echivalent 116 euro/lună, precum și contravaloarea folosinței, pe ultimii 3 ani a terenului, în cuantum de 16.129 lei – echivalent a 3.273 euro, conform anexei la prezentul raport. Valorile nu includ TVA.

Director Executiv,  
Cristian Ionuț Gâlea

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

*Data:*

*Semnătura:*

Șef Serviciu,  
Lucian Cosmin Mitucă

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

*Data:*

*Semnătura:*

Întocmit,  
Insp.Florentina Gavrilăscu

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

*Data:*

*Semnătura*



**MUNICIPIUL CRAIOVA**  
**PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA**  
**Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ**  
**Nr.18311/16.01.2023**

**RAPORT DE AVIZARE**

Având în vedere:

- Referat de aprobare nr.13097/2023 și Raportul nr.17201/2023 al Direcției Patrimoniu;
- În conformitate cu Hotărârea Consiliului Local nr.654/2022, cu prevederile art.697 din Codul Civil, în temeiul art.108, art.129, alin.2, lit (c) și alin.6 lit. (b), art. 139, alin.1 și alin.2, art.154 alin.1, din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ
- Potrivit Legii nr.514/2003 privind organizarea și exercitarea profesiei de consilier juridic,

**AVIZAM FAVORABIL**

proponerea privind supunerea spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- însușirea raportului de evaluare ce stabilește prestația titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros constituit în favoarea dlui Demetrescu Constantin, asupra terenului în suprafață de 50 mp situat în Craiova, str. Brazda lui Novac nr.79, bloc C8, ce aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, anual în cuantum de 6.860 lei/an - echivalent a 1.392 euro/an, respectiv lunar în cuantum de 572 lei/lună – echivalent 116 euro/lună, precum și contravaloarea folosinței, pe ultimii 3 ani a terenului, în cuantum de 16.129 lei – echivalent a 3.273 euro, conform anexei la prezentul raport. Valorile nu includ TVA.

**Director Executiv,**  
**Ovidiu Mischianu**

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

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

Îmi asum responsabilitatea privind legalitatea actului  
administrativ  
**Semnatura:**

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA  
C.I.C-12  
Nr. 11430  
Ziua 11 Luna 01 Anul 2023  
Anexe

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

Nr. Inreg. 20221228OF04 din 28.12.2022

CĂTRE,

**MUNICIPIUL CRAIOVA, PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA  
IN ATENȚIA DIRECTIEI PATRIMONIU**

Va transmitem alaturat urmatoarele rapoarte de evaluare si documente:

- 2022122802 Raport evaluare „Stabilirea cuantumului prestatiei titularului dreptului de suprafata, cu titlu oneros, in favoarea d-lui Demetrescu Constantin, asupra terenului in suprafata de 50 mp, ce apartine domeniului privat al municipiului Craiova, aferent spatiului comercial situat in municipiul Craiova, str. Brazda lui Novac, nr. 79, bl. C8, judetul Dolj”, in conformitate cu Nota de Comanda nr. 171266 din 27.12.2022.
- 20221228OF03 PV predare primire Raport evaluare „Stabilirea cuantumului prestatiei titularului dreptului de suprafata, cu titlu oneros, in favoarea d-lui Demetrescu Constantin, asupra terenului in suprafata de 50 mp, ce apartine domeniului privat al municipiului Craiova, aferent spatiului comercial situat in municipiul Craiova, str. Brazda lui Novac, nr. 79, bl. C8, judetul Dolj”.

**BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU PFA**  
**Evaluator Autorizat Blănariu Mihail-Dumitru**  
Nr. Inreg. 11430



<b>EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE</b>	<b>BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.</b>		<b>EVALUARI BUNURI MOBILE</b>
	<i>F16/693/2008: CUI 24317899 Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul Dolj. Tel: 0728977411; 0766444770 e-mail: pfablanariu@gmail.com</i>		
<b>EVALUARI DE INTREPRINDERI</b>			
<b>Nr. raport</b>	<b>2022122802</b>	<b>din</b>	<b>28.12.2022</b>
<b>Nota de comanda</b>	<b>171266</b>	<b>din</b>	<b>27.12.2022</b>

## RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

**Stabilirea cuantumului prestatiei titularului dreptului de superfcie, cu titlu oneros, în favoarea d-lui Demetrescu Constantin, asupra terenului în suprafață de 50 mp, ce apartine domeniului privat al municipiului Craiova, aferent spatiului comercial situat in municipiul Craiova, str. Brazda lui Novac, nr. 79, bl. C8, judetul Dolj**



**Proprietar:** MUNICIPIUL CRAIOVA, teren utilizat de S.C. SIMPLON S.R.L..

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

Persoana fizica DEMETRESCU CONSTANTIN.

**Evaluator membru corporatist ANEVAR  
Autorizatie ANEVAR nr. 10737**

## SCRISOARE DE INAINTARE

**Catre:**

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de Comanda nr. 171266 din 28.12.2022, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în Nota de comanda ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 28.12.2022.

Etapile parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă *terenul în suprafață de 50 mp, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, aferent spațiului comercial, situat în municipiul Craiova, str. Brazda lui Novac, nr. 79, bl. C8, județul Dolj.*

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

Scopul evaluării este asistarea beneficiarului pentru *stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea d-lui Demetrescu Constantin, asupra terenului în suprafață de 50 mp, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, aferent spațiului comercial situat în municipiul Craiova, str. Brazda lui Novac, nr. 79, bl. C8, județul Dolj.*

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

Inspectia s-a efectuat în prezenta reprezentantului beneficiarului.

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

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

- 1. Valoarea de piață a terenului, ce sta la baza estimării dreptului de suprafață cu titlu oneros, este:**

Suprafata drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 50 mp	Valoare de piață teren			
	76.227 lei echivalent a	15.469 euro	(	1.524,54 lei/mp echivalent a 309,38 euro/mp )

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

**2. Valoarea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros**

Suprafața drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafața de 50 mp	Cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros- anual	
	6.860 lei, echivalent a	1.392 euro ( 137,21 lei/mp/an, echivalent a 27,84 euro/mp/an )
50,00 mp	Cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros-lunar	
	572 lei/luna, echivalent a	116 euro/luna ( 11,43 lei/mp/luna, echivalent a 2,32 euro/mp/luna )

**3. Contravaloarea folosinței pe ultimii trei ani a terenului**

Rata inflației	Suprafața	IPC	Valoare unitară lunară		Contravaloarea folosinței pe luna		Contravaloarea folosinței pe an	
Valoare unitară decembrie 2022	50,00 mp		11,43 lei/mp/luna	2,32 euro/mp/luna				
Rata inflației decembrie 2022 - decembrie 2021		15,32%	9,68 lei/mp/luna	1,96 euro/mp/luna	484 lei	98 euro	5.809 lei	1.179 euro
Rata inflației decembrie 2021 - decembrie 2020		10,73%	8,64 lei/mp/luna	1,75 euro/mp/luna	432 lei	88 euro	5.186 lei	1.052 euro
Rata inflației octombrie 2020 - decembrie 2019		1,01%	8,56 lei/mp/luna	1,74 euro/mp/luna	428 lei	87 euro	5.134 lei	1.042 euro
<b>Contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani</b>					<b>1.344 lei</b>	<b>273 euro</b>	<b>16.129 lei</b>	<b>3.273 euro</b>

Cu considerație,  
Mihail Dumitru Blanariu





## **Cuprins**

<b>Instrucțiunile evaluării</b>	<b>5</b>
<b>Sinteza raportului</b>	<b>7</b>
<b>Capitolul 1 Termenii de referință ai evaluării</b>	<b>11</b>
1.1. <i>Identificarea clientului</i>	11
1.2. <i>Obiectul evaluării</i>	11
1.3. <i>Amplasare</i>	11
1.4. <i>Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării</i>	11
1.5. <i>Proprietar</i>	11
1.6. <i>Clientul raportului</i>	11
1.7. <i>Utilizatorii desemnați</i>	11
1.8. <i>Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii</i>	11
1.9. <i>Data evaluării</i>	13
1.10. <i>Forma de exprimare a valorii</i>	13
1.11. <i>Drepturile de proprietate evaluate</i>	13
1.12. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	13
1.13. <i>Ipoteze și ipoteze speciale</i>	14
1.14. <i>Sursele de informare</i>	14
1.15. <i>Riscul evaluării</i>	15
1.16. <i>Clauze de confidențialitate</i>	15
1.17. <i>Dezvăluiri și publicare de date</i>	15
<b>Capitolul 2 Prezentarea datelor</b>	<b>16</b>
2.1. <i>Descrierea stării tehnice a imobilului</i>	16
<b>Capitolul 3 Prezentarea datelor</b>	<b>18</b>
3.1. <i>Definiția pieței</i>	18
3.2. <i>Considerații generale asupra pieței locale</i>	18
3.3. <i>Analiza cererii</i>	19
3.4. <i>Analiza ofertei</i>	19
3.5. <i>Echilibru pieței</i>	19
<b>Capitolul 4 Metodologia de evaluare</b>	<b>20</b>
4.1. <i>Cea mai bună utilizare</i>	20
4.2. <i>Metoda de evaluare</i>	21
<b>Capitolul 5 Opinia evaluatorului. Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale</b>	<b>24</b>
<b>Anexe</b>	<b>26</b>

## **INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII**

### **Misiune**

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

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

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

### **Clientul evaluării și plata serviciilor de evaluare**

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

### **Prezentarea evaluatorului**

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

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

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

### **Certificarea evaluatorului**

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

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

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

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

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

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

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

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

Prezentul raport se supune Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022 și poate fi expertizat la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului și verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluărilor.

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

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**



Administrator,  
Blănariu Mihail-Dumitru

**Evaluatorul proprietății**



Evaluator autorizat  
Blănariu Mihail-Dumitru



## **SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE**

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

**Obiectul evaluării** este format din:

- terenul în suprafață de 50 mp, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, aferent spațiului comercial situat în municipiul Craiova, str. Brazda lui Novac, nr. 79, bl. C8, județul Dolj.

**Amplasare:** Imobilul se afla în Municipiul Craiova, str. Brazda lui Novac, nr. 79, bl. C8, spațiu comercial parter, jud. Dolj.

**Scopul evaluării.** Prezentul raport de evaluare se referă *terenul în suprafață de 50 mp, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, aferent spațiului comercial, situat în municipiul Craiova, str. Brazda lui Novac, nr. 79, bl. C8, județul Dolj.*

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

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

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

**Utilizatorii desemnați** sunt :

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

**Inspekția** imobilului la fața locului s-a făcut de către evaluator împreună cu reprezentantul beneficiarului, **la data de 28.12.2022.**

**Data evaluării** proprietății este **28.12.2022.**

**Data raportului** de evaluare este **28.12.2022.**

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

Valoarea estimată este valoarea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, estimându-se valoarea de piață a chiriei.

Conform Codului Civil 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 atributele recunoscute de lege proprietarului sunt desprinse din conținutul juridic al dreptului său, alcătuiind 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 suprafață, 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.

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

Dreptul de suprafață este un drept real principal (constituindu-se numai pentru bunuri imobile). Este un drept temporar, durata maximă a termenului de suprafață fiind de 99 ani cu posibilitatea reînnoirii la expirarea termenului, conform dispozițiilor art.694 din Codul Civil.

“În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către suprafațiar, 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 în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței”, conform dispozițiilor art. 697, paragraf (1), din Codul Civil.

Conform HCL Craiova nr. 79 / 2020, art. 2, emisă în temeiul art.129 alin.2 lit. c, art.139 alin.3 lit.g, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, *dreptul de suprafață cu titlu oneros se constituie pe o perioadă de 10 ani.*

Pentru determinarea **chiriei de piață** a imobilului s-a utilizat metoda capitalizării directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 – ed. Iroval – București

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

**“Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.**(SEV 230, C9)

“Comentariile prezentate pentru definiția similară a *valorii de piață* din SEV - Cadrul general pot fi aplicate pentru a ajuta la interpretarea definiției *chiriei de piață*. În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, contraprestații sau facilități speciale. Clauzele de închiriere adecvate” sunt clauzele care ar fi convenite în mod uzual pe piața tipului de proprietate imobiliară, la *data evaluării*, între participanții de pe piață. Mărimea *chiriei de piață* ar trebui să fie prezentată numai în corelație cu clauzele principale de închiriere care au fost asumate.” (SEV230, C10)

“Chiria contractuală reprezintă chiria care se conformează clauzelor unui anumit contract efectiv de închiriere. Aceasta poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.” (SEV230, C11).

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013

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

- *Standarde generale:* SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), SEV101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102, SEV 103

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

Raportare (IVS 103), SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104), SEV 105 Abordari si metode de evaluare;

- *Standarde pentru active bunuri imobile:* SEV230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400), SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica (EVIP), GEV630 Evaluarea bunurilor imobile;
- *Standarde pentru utilizari specifice:* SEV 400 Verificarea evaluarii.

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

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

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

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

- 1. Valoarea de piata a terenului, ce sta la baza estimarii dreptului de supraficie cu titlu oneros, este:**

Suprafata drept de supraficie cu titlu oneros asupra terenului in suprafata de 50 mp	Valoare de piata teren	
	76.227 lei echivalent a 15.469 euro	( 1.524,54 lei/mp echivalent a 309,38 euro/mp )

- 2. Valoarea cuantumului prestatiei titularului dreptului de supraficie, cu titlu oneros**

Suprafata drept de supraficie cu titlu oneros asupra terenului in suprafata de 50 mp	Cuantumul prestatiei titularului dreptului de supraficie, cu titlu oneros-anual	
	6.860 lei, echivalent a 1.392 euro	( 137,21 lei/mp/an, echivalent a 27,84 euro/mp/an )
50,00 mp	Cuantumul prestatiei titularului dreptului de supraficie, cu titlu oneros-lunar	
	572 lei/luna, echivalent a 116 euro/luna	( 11,43 lei/mp/luna, echivalent a 2,32 euro/mp/luna )

- 3. Contravaloarea folosintei pe ultimii trei ani a terenului**

Rata inflatiei	Suprafata	IPC	Valoare unitara lunara		Contravaloarea folosintei pe luna		Contravaloarea folosintei pe an	
Valoare unitara decembrie 2022	50,00 mp		11,43 lei/mp/luna	2,32 euro/mp/luna				
Rata inflatiei decembrie 2022 - decembrie 2021		15,32%	9,68 lei/mp/luna	1,96 euro/mp/luna	484 lei	98 euro	5.809 lei	1.179 euro
Rata inflatiei decembrie 2021 - decembrie 2020		10,73%	8,64 lei/mp/luna	1,75 euro/mp/luna	432 lei	88 euro	5.186 lei	1.052 euro
Rata inflatiei octobrie 2020 - decembrie 2019		1,01%	8,56 lei/mp/luna	1,74 euro/mp/luna	428 lei	87 euro	5.134 lei	1.042 euro
<b>Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani</b>					<b>1.344 lei</b>	<b>273 euro</b>	<b>16.129 lei</b>	<b>3.273 euro</b>

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

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

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

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.**

Administrator,  
Blănariu Mihail-Dumitru



**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat  
Blănariu Mihail-Dumitru





## **CAPITOLUL 1**

### **Termenii de referință ai evaluării**

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

#### **1.1. Identificarea clientului**

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

#### **1.2. Obiectul evaluării** este format din:

- terenul în suprafață de 50 mp, ce apartine domeniului privat al municipiului Craiova, aferent spațiului comercial situat în municipiul Craiova, str. Brazda lui Novac, nr. 79, bl. C8, judetul Dolj.

#### **1.3. Amplasare**

Imobilul se afla în Municipiul Craiova, str. Brazda lui Novac, nr. 79, bl. C8, spațiu comercial parter, jud. Dolj.

#### **1.4. Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării**

Prezentul raport de evaluare se referă *terenul în suprafață de 50 mp, ce apartine domeniului privat al municipiului Craiova, aferent spațiului comercial, situat în municipiul Craiova, str. Brazda lui Novac, nr. 79, bl. C8, judetul Dolj.*

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

#### **1.5. Proprietar**

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

#### **1.6. Clientul raportului**

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

#### **1.7. Utilizatorii desemnati**

1. MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, si
2. Persoana fizica DEMETRESCU CONSTANTIN.

#### **1.8. Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii**

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

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

Valoarea estimată este valoarea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, estimându-se valoarea de piață a chiriei.

Conform Codului Civil 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 conținutul juridic al dreptului său, alcătuind 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 dezmembrăminte dreptului de proprietate. Dezmembrămintele dreptului de proprietate sunt: dreptul de suprafață, 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.

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

Dreptul de suprafață este un drept real principal (constituindu-se numai pentru bunuri imobile). Este un drept temporar, durata maximă a termenului de suprafață fiind de 99 ani cu posibilitatea reînnoirii la expirarea termenului, conform dispozițiilor art.694 din Codul Civil.

*“În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către suprafațiar, 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 în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței”,* conform dispozițiilor art. 697, paragraf (1), din Codul Civil.

Conform HCL Craiova nr. 79 / 2020, art. 2, emisă în temeiul art.129 alin.2 lit. c, art.139 alin.3 lit.g, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, *dreptul de suprafață cu titlu oneros se constituie pe o perioadă de 10 ani.*

Pentru determinarea **chiriei de piață** a imobilului s-a utilizat metoda capitalizării directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 – ed. Iroval – București

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

***“Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locatar hotărât și un locator hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.***(SEV 230, C9)

“Comentariile prezentate pentru definiția similară a *valorii de piață* din SEV - Cadrul general pot fi aplicate pentru a ajuta la interpretarea definiției *chiriei de piață*. În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, contraprestații sau facilități speciale. Clauzele de închiriere adecvate” sunt clauzele care ar fi convenite în mod uzual pe piața tipului de proprietate imobiliară, la *data evaluării*, între participanții de pe piață. Mărimea *chiriei de piață* ar trebui să fie prezentată numai în corelație cu clauzele principale de închiriere care au fost asumate.” (SEV230, C10)

“Chiria contractuală reprezintă chiria care se conformează clauzelor unui anumit contract efectiv de închiriere. Aceasta poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie

identificate și înțelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.” (SEV230, C11).

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

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

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

### **1.9. Data evaluării**

Data inspecției: 28.12.2022  
Data evaluării: 28.12.2022  
Data raportului: 28.12.2022

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

### **1.10. Forma de exprimare a valorii**

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

Curs valutar BNR valabil la data de 28.12.2022 1 Euro = 4,9278 lei

### **1.11. Drepturile de proprietate evaluate**

Imobilul ce face obiectul evaluării se afla în proprietatea MUNICIPIULUI CRAIOVA și utilizat de persoana fizică DEMETRESCU CONSTANTIN.

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

- Nota de Comanda nr. 171266 din 27.12.2022;
- Hotărâre nr. 654 din 22.12.2022;
- Anexa nr. 1 la HCL al Municipiului Craiova.

Sarcini : beneficiarul raportului nu a pus la dispoziție un extras de carte funciara actualizat.

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

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

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

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

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

*Standarde pentru utilizări specifice:* SEV 400 Verificarea evaluării.

### **1.13. Ipoteze și ipoteze speciale**

#### **1.13.1. Ipoteze speciale**

- Datele, informațiile și documentele ce au stat la baza acestui raport de evaluare au fost furnizate de către reprezentantul proprietarului;
- Situația juridică se bazează exclusiv pe documentele prezentate de către proprietar și se presupune că bunul imobil poate fi închiriat, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice a proprietății;
- Informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice fără a se garanta precizia acestora;
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale imobilelor evaluate, ce ar avea ca efect o valoare semnificativ diferită, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru astfel de situații sau pentru obținerea studiilor tehnice necesare;
- Chiria de piață a fost estimată considerând proprietatea în cea mai bună utilizare a sa, ținând cont de tipul/categoria sa;
- Informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice fără a se garanta precizia acestora;
- Inspecția și fotografiile făcute în interiorul și exteriorul proprietății sunt executate cu acordul și în prezența proprietarului.
- Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public fără acordul scris al evaluatorului;
- Previțiunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și pe o economie stabilă. Prin urmare aceste condiții se pot schimba în viitor.
- Raportul de evaluare și valorile estimate de către evaluator își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață rămân neschimbate;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune.

#### **1.13.2. Ipoteze speciale – nu sunt.**

### **1.14. Sursele de informare**

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

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

- utilizăm informații pentru uzul evaluatorilor din bazele de date autorizate. Sunt prezentate de asemenea și ofertele curente cu detalii furnizate de broker, analiza, localizare, fotografii, etc;
- verificăm ofertele publicate de vânzători în site-urile publice (de ex. imobiliare.ro, olx.ro, site-uri locale, etc).

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

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

În plus față de acestea, ne bazăm pe norme și normative utilizate: literatura de specialitate (standartele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022, cursul de Evaluare a Proprietăților Imobiliare, cursul de Evaluare a Bunurilor Mobile, buletinele informative editate de către ANEVAR); Legislația în vigoare (Codul Administrativ din 03.07.2019, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare, documente puse la dispoziție de proprietar).



### **1.15. Riscul evaluării**

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

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

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

### **1.16. Clauze de confidentialitate**

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

### **1.17. Dezvaluire și publicare de date**

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

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

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

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**

Administrator,

Blănariu Mihail-Dumitru



**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat

Blănariu Mihail-Dumitru



## CAPITOLUL 2

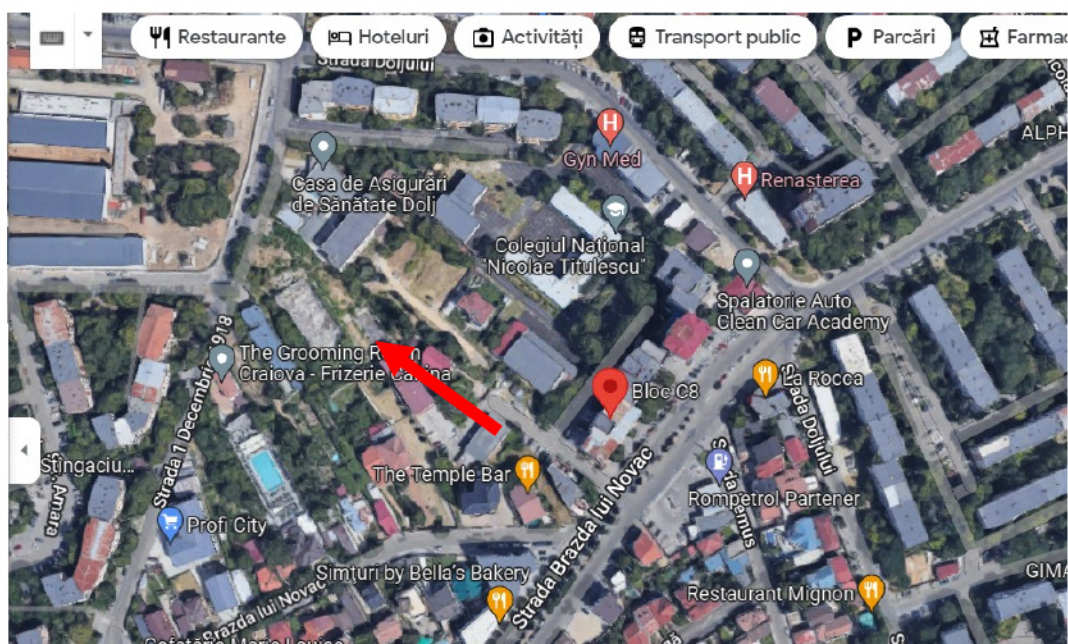
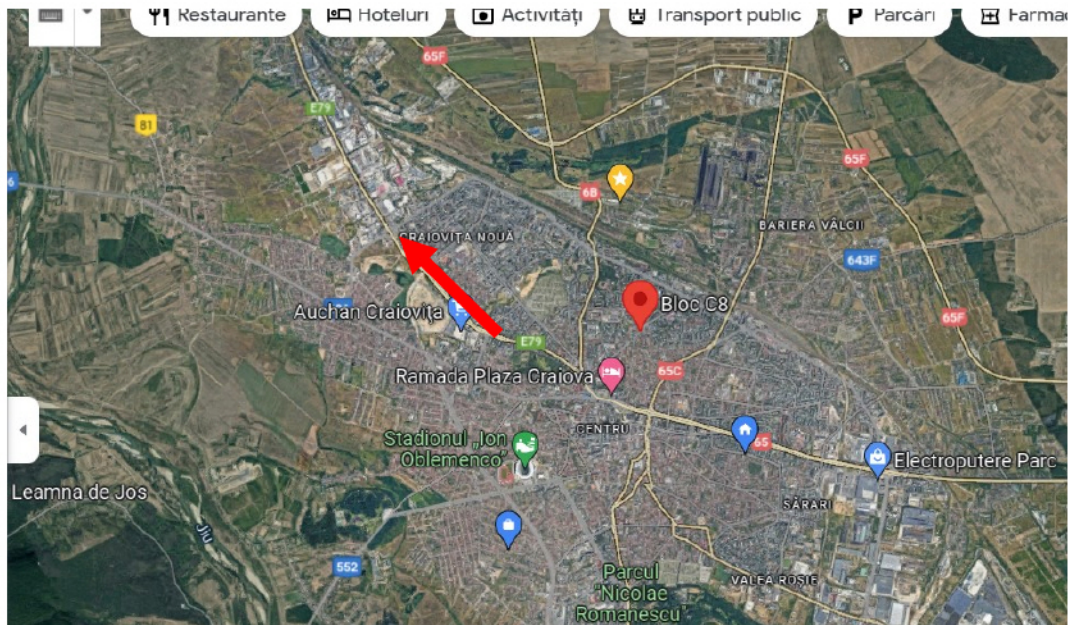
### Prezentarea datelor

Inspecția imobilului ce aparține domeniului privat de interes local al MUNICIPIULUI CRAIOVA, s-a făcut de către evaluator în data de 10.11.2022, în prezența reprezentantului proprietarului.

#### 2.1. Descrierea stării tehnice a imobilului

##### 2.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află la în zona periferica a Mun. Craiova, str. Brazda lui Novac, nr. 79, bl. C8, spatiu comercial parter, jud. Dolj





<i>Artere importante de circulație prin apropiere</i>	Pietonal: str. Brazda lui Novac Auto: str. Brazda lui Novac Calitatea rețelelor de transport: afsaltate
<i>Caracterul edilitar al zonei Utilitati edilitare</i>	Tipul zonei: rezidentiala-comerciala Rețea urbană de energie electrică: existentă Rețea urbană de apă: existentă Rețea urbană de termoficare: existentă Rețea urbană de gaze: existentă Rețea urbană de canalizare: existentă Rețea urbană de telefonie: existentă Rețea urbană de transmisii de date: existentă
<i>Gradul de poluare al zonei Ambient</i>	Corespunzător traficului auto Liniștit

**2.1.2. Descrierea terenului**

<i>Nr. cad.</i>	Neidentificat
<i>Carte funciara</i>	Neidentificat
<i>Suprafata totala</i>	50 mp.
<i>Suprafata drept din supreficie</i>	50 mp
<i>Perioada inchiriere</i>	10 ani
<i>Concluzii in urma inspectiei</i>	Terenul este ocupat de un spatiu comercial

## **CAPITOLUL 3**

### **Analiza pieței**

#### **3.1. Definiția pieței**

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

În cazul prezentei evaluări, se analizează piața imobilelor tip spațiu cu destinație de cabinet stomatologic închiriat.

#### **3.2. Considerații generale asupra pieței locale**

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

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

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

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

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

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

### **3.3. Analiza cererii**

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

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

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

Efectele crizei economice există și în prezent, piața chiriasilor de imobile de tipul celui evaluat fiind la acest moment o piață a „cedentului (cel care inchirieaza”, cu un număr redus de contracte, al căror chirii este dictat de cerere, care înregistrează un nivel foarte scăzut.

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

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

### **2.4. Analiza ofertei**

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

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

### **2.5. Echilibrul pieței**

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

Având în vedere că :

- cererea este mica;
- oferta este moderată,

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

## **CAPITOLUL 4**

### **Evaluarea propriuzisa**

#### **4.1. Cea mai bună utilizare**

Cea mai buna utilizare - este definita ca cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic posibila, justificata adecvat, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate. In cele mai frecvente situatii, cea mai buna utilizare a unei proprietati este utilizarea actuala.

Analiza se efectueaza intr- una din urmatoarele situatii:

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

Avand in vedere ca pe imobil se afla un complex comercial, cea mai buna utilizare a terenului construit s-a bazat pe observatii privind proprietati din zona amplasament evaluat si proximitatea acestuia, precum si in zone cu atractivitate similara.

#### **Utilizarile probabile in mod rezonabil**

In cadrul analizei de piata, au fost observate terenurile construite si terenurile libere din Municipiul Craiova. Zona beneficiază de toate utilitățile edilitare și de acces facil la linii de transport local. Zona este preponderent industrială, formată din hale de productie si depozitare.

Proprietatea are destinatie industrială prin constructie. Utilizarea actuala – comercială – teren inchiriat pentru continuarea activitatilor comerciale diverse, se presupune a fi utilizarea probabila in mod rezonabil, deoarece nu exista indicatii din piata care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea terenului construit.

Avand in vedere locatia proprietatii, utilizarea probabila in mod rezonabil este teren inchiriat pentru continuarea activitatilor comerciale diverse.

Observarea vecinatatilor nu releva alte aspecte care ar putea afecta legal aceste utilizari. Data fiind situatia actuala a proprietatii, localizarea si vecinatatile, dezvoltarea urbanistica a zonei si subpiata specifica analizata, se observa ca alternativa care indeplineste toate testele este cea de teren inchiriat pentru continuarea activitatilor comerciale diverse. Aceasta este:

**permisa legal:** prin HCL nr. 654 din 22.12.2022, s-a stabilit dreptul de superficie, cu titlu oneros, în favoarea d-lui Demetrescu Constantin, asupra terenului în suprafață de 50 mp, ce apartine domeniului privat al municipiului Craiova, aferent spatiului comercial situat in municipiul Craiova, str. Brazda lui Novac, nr. 79, bl. C8, judetul Dolj.

**fizic posibila:** caracteristicile fizice ale terenului, ocuparea acestuia de un complex comercial permit desfasurarea activitatilor comerciale diverse, fara a exista restrictii speciale de urbanism. Nu am avut informatii cu privire la studiul geotehnic al solului si nu cunoastem conditii adverse care ar putea afecta utilizarea.

**fezabilitatea financiara si maxima productivitate:** in zona nu mai exista proprietati similare. Avand in vedere locatia proprietatii, ocuparea acestuia cu un complex comercial, faptul ca aceasta statie e functionala, utilizarea probabila in mod rezonabil este cea de teren ocupat cu spatii comerciale.

Analiza urbanistica reflecta fezabilitatea financiara a utilizarii terenului descris mai sus. Pentru proprietatea imobiliara analizata nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea.

## **4.2. Metodologia de evaluare**

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

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

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

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

- Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piata a terenului;
- Metoda capitalizării directe.

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

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

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

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

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

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

Pentru a aplica această metodă, evaluatorul a selectat un număr de 3 comparabile cu analizează tranzacții comparabile sau alternativ mai multe oferte, în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect; un număr de comparabile, poziționate ca mai jos, au fost analizate comparativ cu proprietatea subiect:

:





Proprietatea subiect este marcată în culoare albastră, ofertele analizate sunt prezentate în culoare roșie. Comparabilele sunt descrise și prezentate în anexa 1.1. Grila de piață și explicarea ajustărilor sunt prezentate în Anexa 1.2. Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 1 (are cea mai mică ajustare totală brută). Având în vedere aceste ajustări și detaliile de calcul din Anexa 1.2. din această secțiune, estimăm că **valoarea de piață a terenului este 17.325 euro, echivalent a 309,38 euro/mp.**

#### **4.2.2. Metoda capitalizării directe**

Din categoria largă a abordărilor pe baze reziduale, am considerat metoda bazată pe capitalizare directă.

Prin această metodă se determină valoarea imobilului ținându-se cont de capacitatea proprietății de a genera venit. Valoarea proprietății se bazează pe randamentul adus de proprietate și transformarea acestor venituri în valoare, utilizând indicatori proveniți din piață (rate pentru metoda de capitalizare a veniturilor, multiplicatori pentru metode pe baza de multiplicatori ai chiriei).

Capitalizarea directă este o metodă utilizată în abordarea pe baza de venit pentru a converti venitul estimat dintr-un singur an într-un indicator de valoare.

Conversia se realizează într-un singur pas / divizarea venitului cu o rată adecvată de venit/multiplicarea cu factor corespunzător de venit.

Capitalizarea directă poate fi bazată pe venitul brut potențial, venitul brut efectiv, venitul net din exploatare, venitul capitalului propriu, venitul pe ipotecă, venitul pe teren și pe construcții.

Formula de determinare a valorii de piață este:

Valoare de piață = Venitul Net din Exploatare (VNE) / Rata de capitalizare (c).

Chiria de piață = Valoarea de piață X Rata de capitalizare.

Valoarea de piață a terenului a fost estimată prin metoda comparațiilor directe.

Contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani s-a obținut prin scăderea succesivă din valoarea estimată actuală a inflației aferente fiecărui an



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

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

**1. Valoarea de piata a terenului, ce sta la baza estimarii dreptului de superfcie cu titlu oneros, este:**

Suprafata drept de superfcie cu titlu oneros asupra terenului in suprafata de 50 mp	Valoare de piata teren			
	76.227 lei	echivalent a	15.469 euro	( 1.524,54 lei/mp echivalent a 309,38 euro/mp )

**2. Valoarea cuantumului prestatiei titularului dreptului de superfcie, cu titlu oneros**

Suprafata drept de superfcie cu titlu oneros asupra terenului in suprafata de 50 mp	Cuantumul prestatiei titularului dreptului de superfcie, cu titlu oneros-anual			
	6.860 lei,	echivalent a	1.392 euro	( 137,21 lei/mp/an, echivalent a 27,84 euro/mp/an )
50,00 mp	Cuantumul prestatiei titularului dreptului de superfcie, cu titlu oneros-lunar			
	572 lei/luna,	echivalent a	116 euro/luna	( 11,43 lei/mp/luna, echivalent a 2,32 euro/mp/luna )

**3. Contravaloarea folosintei pe ultimii trei ani a terenului**

Rata inflatiei	Suprafata	IPC	Valoare unitara lunara		Contravaloarea folosintei pe luna		Contravaloarea folosintei pe an	
Valoare unitara decembrie 2022	50,00 mp		11,43 lei/mp/luna	2,32 euro/mp/luna				
Rata inflatiei decembrie 2022 - decembrie 2021		15,32%	9,68 lei/mp/luna	1,96 euro/mp/luna	484 lei	98 euro	5.809 lei	1.179 euro
Rata inflatiei decembrie 2021 - decembrie 2020		10,73%	8,64 lei/mp/luna	1,75 euro/mp/luna	432 lei	88 euro	5.186 lei	1.052 euro
Rata inflatiei octobrie 2020 - decembrie 2019		1,01%	8,56 lei/mp/luna	1,74 euro/mp/luna	428 lei	87 euro	5.134 lei	1.042 euro
<b>Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani</b>					<b>1.344 lei</b>	<b>273 euro</b>	<b>16.129 lei</b>	<b>3.273 euro</b>

## **CAPITOLUL 5 Opinia evaluatorului**

### **Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale**

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

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

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

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

- Metoda comparațiilor directe pentru determinarea valorii de piață a terenului ;
- Metoda capitalizării directe pentru stabilirea chiriei de piață.

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

#### **1. Valoarea de piață a terenului, ce sta la baza estimării dreptului de suprafață cu titlu oneros, este:**

Suprafața drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafața de 50 mp	Valoare de piață teren	
	76.227 lei echivalent a 15.469 euro	( 1.524,54 lei/mp echivalent a 309,38 euro/mp )

#### **2. Valoarea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros**

Suprafața drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafața de 50 mp	Cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros-anual	
	6.860 lei, echivalent a 1.392 euro	( 137,21 lei/mp/an, echivalent a 27,84 euro/mp/an )
50,00 mp	Cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros-lunar	
	572 lei/lună, echivalent a 116 euro/lună	( 11,43 lei/mp/lună, echivalent a 2,32 euro/mp/lună )

#### **3. Contravaloarea folosinței pe ultimii trei ani a terenului**

Rata inflației	Suprafața	IPC	Valoare unitară lunară		Contravaloarea folosinței pe lună		Contravaloarea folosinței pe an	
Valoare unitară decembrie 2022	50,00 mp		11,43 lei/mp/lună	2,32 euro/mp/lună				
Rata inflației decembrie 2022 - decembrie 2021		15,32%	9,68 lei/mp/lună	1,96 euro/mp/lună	484 lei	98 euro	5.809 lei	1.179 euro
Rata inflației decembrie 2021 - decembrie 2020		10,73%	8,64 lei/mp/lună	1,75 euro/mp/lună	432 lei	88 euro	5.186 lei	1.052 euro
Rata inflației octombrie 2020 - decembrie 2019		1,01%	8,56 lei/mp/lună	1,74 euro/mp/lună	428 lei	87 euro	5.134 lei	1.042 euro
<b>Contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani</b>					<b>1.344 lei</b>	<b>273 euro</b>	<b>16.129 lei</b>	<b>3.273 euro</b>

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

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

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

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

**BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA**



**Evaluator autorizat  
Blanariu Mihail-Dumitru**



## **ANEXE**

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

## **Anexa 1 Calcule**

### **Anexa 1.1. Descrierea comparabilelor**

<b>DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE</b>				
<b>Elemente de comparație</b>	<b>Terenul analizat</b>	<b>C1</b>	<b>C2</b>	<b>C3</b>
<b>Suprafață (mp)</b>	<b>50</b>	288	370	600
<b>Preț (Euro)</b>	<b>?</b>	158500	203500	330000
<b>Preț (Euro/mp)</b>		550,35	550,00	550,00
<b>Localizare</b>	<b>Mun. Craiova, str. Brazda lui Novac, nr. 79, bl. C8, spatiu comercial parter, jud. Dolj</b>	Mun. Craiova, Cart. Brazda lui Novac, jud. Dolj	Mun. Craiova, Cart. Brazda lui Novac, jud. Dolj	Mun. Craiova, Cart. Cornitoiu, jud. Dolj
<b>Drept de proprietate transmis</b>	<b>Integral</b>	Integral	Integral	Integral
<b>Restrictii de utilizare</b>	<b>Fara</b>	Fara	Fara	Fara
<b>Conditii de finantare</b>	<b>La piață</b>	La piață	La piață	La piață
<b>Conditii de vanzare</b>	<b>Nepartinitoare</b>	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
<b>Conditii de piata</b>	<b>dec.22</b>	dec.22	dec.22	dec.22
<b>Acces</b>	<b>Strada principala</b>	Stada principala	Stada principala	Stada principala
<b>Topografie</b>	<b>Plan</b>	Plan	Plan	Plan
<b>Utilitati</b>	<b>La lim. prop.</b>	La lim. prop.	La lim. prop.	La lim. prop.
<b>Utilizare</b>	<b>Comerciala</b>	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
<b>Alte aspecte / Construcție de molabila pe teren</b>	<b>Nu</b>	Nu	Nu	Nu

**Anexa 1.2. Metoda comparațiilor directe**

ANEXA 1.2.				
<b>EVALUAREA TERENULUI- COMPARATIA DIRECTA</b>				
<b>CORECTII/Ajustari</b>	<b>subiect</b>	<b>PROPRIETĂȚI COMPARABILE</b>		
		<b>Comp.1</b>	<b>Comp.2</b>	<b>Comp.3</b>
<b>AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI</b>				
<b>Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)</b>	<b>?</b>	<b>550,3</b>	<b>550,0</b>	<b>550,0</b>
<b>Tipul tranzacției</b>		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-25%	-25%	-25%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-137,6	-137,5	-137,5
Preț ajustat (EUR/mp)		412,8	412,5	412,5
<b>Drepturi de proprietate transmise</b>	<b>Integral</b>	<b>Integral</b>	<b>Integral</b>	<b>Integral</b>
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		412,8	412,5	412,5
<b>Restricții de utilizare</b>	<b>Fara</b>	<b>Fara</b>	<b>Fara</b>	<b>Fara</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		412,8	412,5	412,5
<b>Condiții de finanțare</b>	<b>La piață</b>	<b>La piață</b>	<b>La piață</b>	<b>La piață</b>
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		412,8	412,5	412,5
<b>Condiții de vanzare</b>	<b>Nepartinitoare</b>	<b>Nepartinitoare</b>	<b>Nepartinitoare</b>	<b>Nepartinitoare</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		412,8	412,5	412,5
<b>Condiții de piata</b>	<b>dec.22</b>	<b>dec.22</b>	<b>dec.22</b>	<b>dec.22</b>
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		<b>412,8</b>	<b>412,5</b>	<b>412,5</b>
<b>AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII</b>				
<b>Localizare</b>	<i>Mun. Craiova, str. Brazda lui Novac, nr. 79, bl. C8, spatiu comercial parter, jud. Dolj</i>	<i>Mun. Craiova, Cart. Brazda lui Novac, jud. Dolj</i>	<i>Mun. Craiova, Cart. Brazda lui Novac, jud. Dolj</i>	<i>Mun. Craiova, Cart. Cornitoiu, jud. Dolj</i>
Ajustare (%)		0%	0%	5%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	20,6
Preț ajustat (EUR/mp)		412,8	412,5	433,1
<b>Acces</b>	<b>Strada principala</b>	<b>Stada principala</b>	<b>Stada principala</b>	<b>Stada principala</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		412,8	412,5	433,1
<b>Suprafata (mp)</b>	<b>50,00</b>	<b>288</b>	<b>370</b>	<b>600</b>
Ajustare (%)		-25%	-25%	-30%
Ajustare (EUR)		-103,2	-103,1	-129,9
Preț ajustat (EURO)		309,6	309,4	303,2
<b>Topografie</b>	<b>Plan</b>	<b>Plan</b>	<b>Plan</b>	<b>Plan</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		309,6	309,4	303,2
<b>Utilitati</b>	<b>La lim. prop.</b>	<b>La lim. prop.</b>	<b>La lim. prop.</b>	<b>La lim. prop.</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		309,6	309,4	303,2



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

<i>Utilizare</i>	<i>Comerciala</i>	<i>Comerciala</i>	<i>Comerciala</i>	<i>Comerciala</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		309,6	309,4	303,2
<i>Alte aspecte / Construcție demolabilă pe teren</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
<b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>		<b>309,57</b>	<b>309,38</b>	<b>303,19</b>
ajustare totală netă (EUR/mp)		-103,2	-103,1	-109,3
ajustare totală netă (%)		-19%	-19%	-20%
ajustare totală brută (EUR/mp)		103,19	103,13	150,56
ajustare totală brută (%)		19%	19%	27%
Proprietatea comparabilă 1 a înregistrat cea mai mică corectie/ajustare brută (EUR)				
<b>VALOARE DE PIATA UNITARA</b>	<b>309,38</b>	<b>EUR/mp</b>	1 EUR=	4,9278
	<b>1.524,54</b>	<b>LEI/mp</b>		
<b>VALOARE DE PIATA TOTALA</b>	<b>15.469</b>	<b>EUR</b>		
	<b>76.227</b>	<b>LEI</b>		

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

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

**Tipul tranzacției**

În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranzacționare variază pe piața locală în intervalul -20-30%, în funcție de amplasament, suprafață, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD.

Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-25%	-25%	-25%

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

**Drepturi de proprietate transmise**

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

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

**Restricții de utilizare**

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

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

**Condiții de finanțare**

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

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

**Condiții de vânzare**

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

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

**Condiții de piață**

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

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

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

**AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII**

**Localizare**

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

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
<b>Comparabila vs Subiect</b>	similar	similar	mai slabă
<b>Tip de ajustare aplicat</b>	nu se ajustează	nu se ajustează	ajustare pozitivă
<b>Procent ajustare aplicat</b>	0%	0%	5%

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



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

<b>Acces</b>			
Drumul de acces spre proprietatii sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu acces auto			
	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>
<b>Comparabila vs Subiect</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>
<b>Tip de ajustare aplicat</b>	<b>nu se ajusteaza</b>	<b>nu se ajusteaza</b>	<b>nu se ajusteaza</b>
<b>Procent ajustare aplicat</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ in functie de avantajele /dezavantajele ce reies din calit. drumului de acces			
<b>Suprafata (mp)</b>			
In cazul suprafetelor mari de teren numarul cumparatorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafata trebuie parcelata pentru o valorificare mai usoara iar finalizarea tranzactiei dureaza mai mult, influentand valoarea terenului, pretul scade invers proportional cu suprafata, loturile mici de teren sunt mai usor vandabile.			
	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>
<b>Comparabila vs Subiect</b>	<b>mai mica</b>	<b>mai mica</b>	<b>mai mica</b>
<b>Tip de ajustare aplicat</b>	<b>ajustare negativa</b>	<b>ajustare negativa</b>	<b>ajustare negativa</b>
<b>Procent ajustare aplicat</b>	<b>-25%</b>	<b>-25%</b>	<b>-30%</b>
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in pretul platit fata de terenuri cu suprafete semnificativ diferite fata de subiect (conform analiza ofertei competitive).			
<b>Topografie</b>			
In functie de topografia imobilului, cumparatorii recunosc un plus de valoare si exista disponibilitatea acestora de a plati mai mult pentru proprietatii cu o topografie plana deoarece nu necesita lucrari suplimentare pentru a realiza o suprafata dreapta, neteda si a egaliza diferentele de nivel.			
	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>
<b>Comparabila vs Subiect</b>	<b>similara</b>	<b>similara</b>	<b>similara</b>
<b>Tip de ajustare aplicat</b>	<b>nu se ajusteaza</b>	<b>nu se ajusteaza</b>	<b>nu se ajusteaza</b>
<b>Procent ajustare aplicat</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de topografia diferita dintre comparabile si subiectul analizat.			
<b>Utilitati</b>			
Diferentele de echipare cu utilitati a proprietatii sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu utilitati complete, cumparatorii platesc mai mult.			
	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>
<b>Comparabila vs Subiect</b>	<b>similare</b>	<b>similare</b>	<b>similare</b>
<b>Tip de ajustare aplicat</b>	<b>nu se ajusteaza</b>	<b>nu se ajusteaza</b>	<b>nu se ajusteaza</b>
<b>Procent ajustare aplicat</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata privind influenta asupra pretului proprietatii, tinind cont de echiparea cu utilitati diferite fata de proprietatea subiect. S-a ajustat pozitiv comparabilele 1 si 3 intrucat utilitatile sunt in zona.			
<b>Utilizare</b>			
Piata recunoaste ca exista un surplus de valoare pentru loturile de teren amplasate intr-o zona cu potential comercial/servicii fata de cele pretabile numai pentru dezvoltari rezidential,conform CMBU.			
	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>
<b>Comparabila vs Subiect</b>	<b>similara</b>	<b>similara</b>	<b>similara</b>
<b>Tip de ajustare aplicat</b>	<b>nu se ajusteaza</b>	<b>nu se ajusteaza</b>	<b>nu se ajusteaza</b>
<b>Procent ajustare aplicat</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferentele in pretul platit dintre cea mai buna utilizarea a comparabilelor si cea a subiectului evaluat.			
<b>Alte aspecte / Constructie demolabila pe teren</b>			
In functie de existenta unor constructii aflate in diferite stadii de executie, diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care necesita cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumparatorii platesc mai putin.			
	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>
<b>Comparabila vs Subiect</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>
<b>Tip de ajustare aplicat</b>	<b>nu se ajusteaza</b>	<b>nu se ajusteaza</b>	<b>nu se ajusteaza</b>
<b>Procent ajustare aplicat</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>

**Anexa 1.3. Abordarea prin venit-metoda capitalizării directe**

		ANEXA 1.3.
<b>Abordarea prin venit-metoda capitalizării directe</b>		
Curs BNR valabil la data evaluării 28.12.2022	4,9278	lei/euro
<b>Descriere</b>	<b>Indicatori</b>	
Date initiale		
Suprafata teren propusa pentru inchiriere/arendare	50,00	mp
Valoare de piata unitara teren	309,38	euro/mp
Perioada inchiriere	10,00	ani
Valoare de piata estimata	76226,91	lei
	15468,75	euro
Rata de capitalizare	9,00%	
Valoare chirie anuala	6860,42	lei/an
	1392,19	euro/an
Valoare chirie anuala unitara	137,21	lei/mp/an
	27,84	euro/mp/an
Valoare chirie lunara	571,70	lei/luna
	116,02	euro/luna
Valoare unitare chirie lunara	11,43	lei/mp/luna
	2,32	euro/mp/luna

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

								ANEXA 1.4.	
CONTRAVALOAREA FOLOSINTEI PE ULTIMII 3 ANI A TERENULUI IDENTIFICAT									
Rata inflatiei	Suprafata	IPC	Valoare unitara lunara		Contravaloarea folosintei pe luna		Contravaloarea folosintei pe an		
Valoare unitara decembrie 2022	50,00 mp		11,43 lei/mp/luna	2,32 euro/mp/luna					
Rata inflatiei decembrie 2022 - decembrie 2021		15,32%	9,68 lei/mp/luna	1,96 euro/mp/luna	484 lei	98 euro	5.809 lei	1.179 euro	
Rata inflatiei decembrie 2021 - decembrie 2020		10,73%	8,64 lei/mp/luna	1,75 euro/mp/luna	432 lei	88 euro	5.186 lei	1.052 euro	
Rata inflatiei octobrie 2020 - decembrie2019		1,01%	8,56 lei/mp/luna	1,74 euro/mp/luna	428 lei	87 euro	5.134 lei	1.042 euro	
<b>Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani</b>					<b>1.344 lei</b>	<b>273 euro</b>	<b>16.129 lei</b>	<b>3.273 euro</b>	

**Anexa 2 Fotografii**



## Anexa 3 Oferte

### COMPARABILA 1

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/brazda-lui-novac/teren-constructii-de-vanzare-XDIT1302T>

TEREN INTRAVILAN, 288 MP Consul Brazda, Craiova 550,35 €/m<sup>2</sup>

Craiova, zona Brazda lui Novac - **Vezi hartă**

Proprietate intermediată exclusiv

Salvează

Imobiliare.ro te poate ajuta!

0772 0771 689

Casa S  
Mai  
CASA SPERANTE

### Descriere

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

### COMPARABILA 2

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

Teren construcții de vânzare

Craiova, zona Brazda lui Novac - **Vezi hartă**

Proprietate publicată fără poze.

Salvează

0765 Apelează

St

Imobiliare.ro

Teren construcții de vânzare

Craiova, zona Brazda lui Novac - **Vezi hartă**

Salvează

Și tu îți poți reduce rata creditului ipotecar. Imobiliare.ro te poate ajuta!

Afă cât poți economisi

### Descriere

Vand teren in cartierul Brazda Lui Novac cu deschidere la 2 strazi.  
Suprafata 370 mp. Deschidere 11 m  
Zona, intre blocuri, (la aprox.100 m de) intersectia strada Doljului cu strada 1 Decembrie.  
Mai multe informatii la telefon  
Pret 550 euro/mp.  
Informatii si fotografiile pe olx sau telefon.



### COMPARABILA 3


<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/george-enescu/teren-constructii-de-vanzare-X3SH13108>

imobiliare.ro

Anunțuri imobiliare > Terenuri construcții de vânzare > Terenuri construcții de vânzare în Craiova > zona George Enescu

## Teren intravilan 600 mp, zona Parc Cornițoiu

Craiova, zona George Enescu - [Vezi hartă](#)



Salvează

550 € / mp

0351  
Apelează

BL

BLITZ CR

Trim

Salvează

**Descriere**

BLITZ vă propune spre achiziție un teren intravilan de 600 mp împrejmuit, situat în zona Parcului Cornițoiu, cu acces facil din mai multe direcții, toate utilitățile și un front de 20 m. Imobilul este ideal pentru construcția unei frumoase case, a unei clădiri de birouri, spații locative și/sau comerciale, parcări, într-o zonă liniștită, aproape de centrul orașului.

BLITZ 86658TV

**Notițe**

Adaugă comentariu

Adaugă

#### **Anexa 4 Documente de proprietate**

- Nota de Comanda nr. 171266 din 27.12.2022;
- Hotarire nr. 654 din 22.12.2022;
- Anexa nr. 1 la HCL al Municipiului Craiova



DIRECȚIA PATRIMONIU  
 SERVICIUL PATRIMONIU  
 Nr. 171266/ 2022

### Notă Comandă

1. Prin **HCL nr. 654/22.12.2022** se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, în favoarea d-lui Demetrescu Constantin, asupra terenului în suprafață de 50 mp, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, aferent spațiului comercial situat în municipiul Craiova, aferent spațiului comercial situat în municipiul Craiova, str. Brazda lui Novac nr.79, bl.C8, identificat conform anexei la hotărâre.

Conform art.2 și 3 din hotărâre, cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață asupra terenului, pe perioadă de 10 ani, se va stabili prin raport de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere Acordul Cadru nr.84471/04.05.2022 având ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, precum și contractul subsecvent nr. 141155/09.08.2022 - în vigoare, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să stabiliți cuantumul prestației titularilor dreptului de suprafață cu titlu oneros, asupra terenului anterior menționat, pe perioada de 10 ani, în vederea ducerii la îndeplinire a prevederilor hotărârii de mai sus.

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv	27.12.2022	1
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	27.12.2022	
Întocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	27.12.2022	

Lista de difuzare a documentului:

Nr.	Nr. exemplar / difuzat	Destinatar	Nr. file	Nr. file anexate	Observații
1	Exemplar 1	Serviciul Patrimoniu	1		Arhivat
2	Exemplar 2	PFA Blănariu Mihail-Dumitru	1	3	e-mail



**HOTĂRÂREA NR. 654**

**privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea dlui.Demetrescu Constantin, asupra terenului situat în municipiul Craiova, str.Brazda lui Novac, nr.79, bl.C8**

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.215887/2022, raportul nr.216928/2022 întocmit de Direcția Patrimoniu și raportul de avizare nr.217136/2022 întocmit de Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea dlui.Demetrescu Constantin, asupra terenului situat în municipiul Craiova, str.Brazda lui Novac, nr.79, bl.C8 și avizele nr.77/2022 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.77/2022 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.77/2022 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.693-702 din Codul Civil, Legii nr.7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr.50/1991, republicată, privind executarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, art.108 și art.362 alin.1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.377/2015 referitoare la aprobarea contractului cadru pentru constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în favoarea deținătorilor construcțiilor edificate pe acestea;

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

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se aprobă constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea dlui.Demetrescu Constantin, asupra terenului în suprafață de 50 mp., aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, aferent spațiului comercial situat în municipiul Craiova, str.Brazda lui Novac, nr.79, bl.C8, identificat conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

- Art.2.** Dreptul de superficie cu titlu oneros prevăzut la art.1, se constituie pe o perioadă de 10 ani.
- Art.3.** Cuantumul prestației titularului dreptului de superficie asupra terenului identificat la art.1, va fi stabilit pe baza unui raport de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.4.** Demetrescu Constantin are obligația de a plăti, în termen de 90 de zile de la aprobarea prezentei hotărâri, contravaloarea folosinței, pe ultimii 3 ani, a terenului identificat la art.1.
- Art.5.** Nerespectarea condiției prevăzută la art.4 din prezenta hotărâre, duce la neîncheierea contractului de superficie.
- Art.6.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și Demetrescu Constantin vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

ROMANIA  
PRESEDINTE DE SEDINTA

CONTRASECȚAR  
L,  
L,



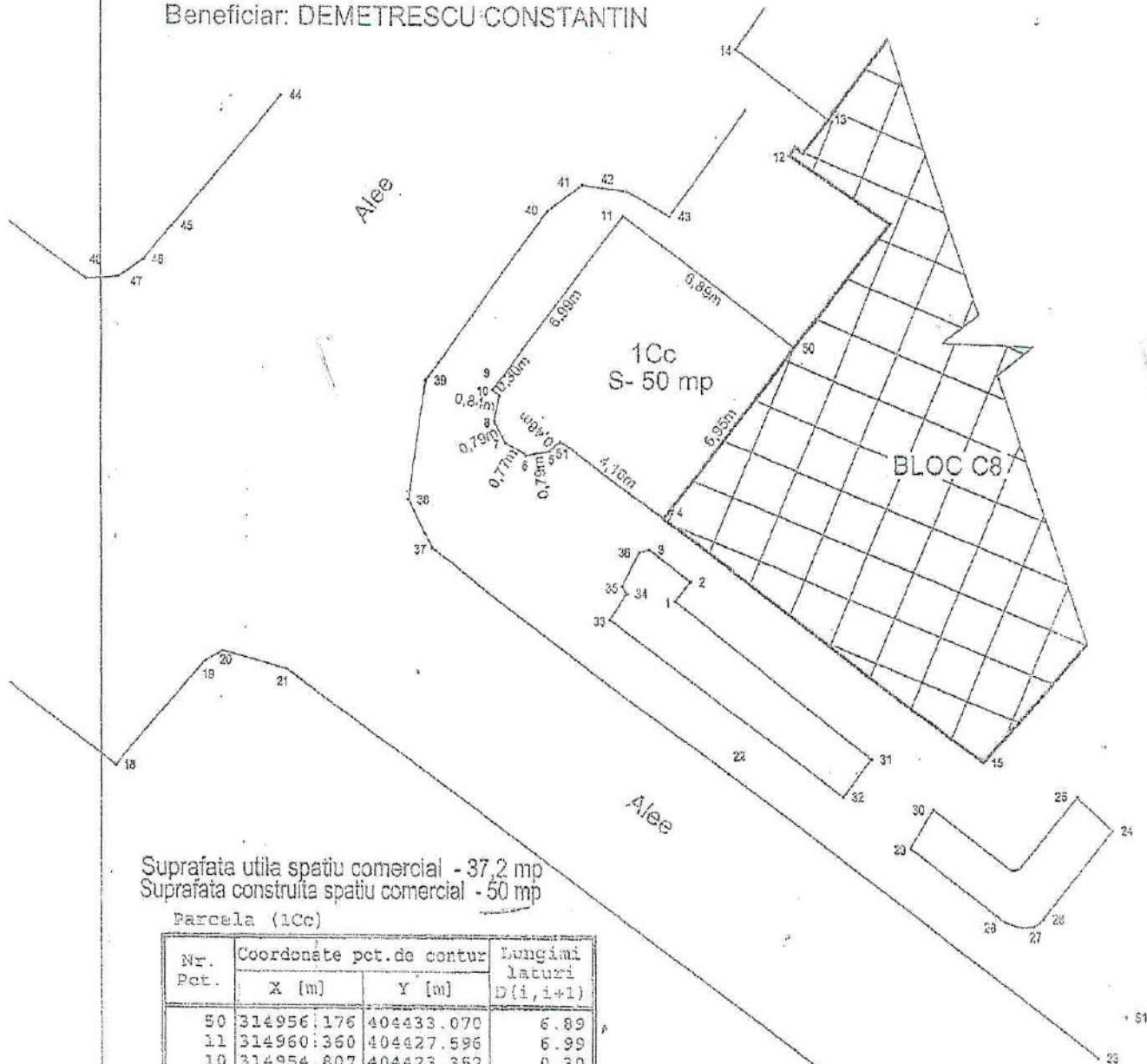
ANEXA

MUNICIPIUL CRAIOVA NR 654/2006

PLAN DE SITUATIE  
SCARA 1:50

Nr. cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobil	
	50 mp	str. Brazda lui Novac, nr. 79, bl. C8, spatiu comercial part	
Carte funciara colectiva nr.		UAT	Mun. Craiova, jud. Dolj;
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	

Beneficiar: DEMETRESCU CONSTANTIN



Suprafata utila spatiu comercial - 37,2 mp  
Suprafata construita spatiu comercial - 50 mp  
Parcela (1Cc)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latouri D(i, i+1)
	X [m]	Y [m]	
50	314956.176	404433.070	6.89
11	314960.360	404427.596	6.99
10	314954.807	404423.352	0.30
9	314954.602	404423.574	0.82
8	314953.782	404423.401	0.79
7	314953.082	404423.769	0.77
6	314952.690	404424.433	0.79
5	314952.800	404425.215	0.48
31	314953.149	404425.547	4.16
4	314950.644	404428.862	6.95

S (1Cc) = 50mp P = 28.96m



Executat,	
GRAMA MIHAI EDUARD	
CERTIFICAT DE AUTORIZARE	
Serie RC-504/ Nr. 007500/0	
CATEGORIA 5	
Receptionat,	

MUNICIPIUL CRAIOVA  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

**HOTĂRÂREA NR. 654**

**privind constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, în favoarea dlui.Demetrescu Constantin, asupra terenului situat în municipiul Craiova, str.Brazda lui Novac, nr.79, bl.C8**

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.215887/2022, raportul nr.216928/2022 întocmit de Direcția Patrimoniu și raportul de avizare nr.217136/2022 întocmit de Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, în favoarea dlui.Demetrescu Constantin, asupra terenului situat în municipiul Craiova, str.Brazda lui Novac, nr.79, bl.C8 și avizele nr.77/2022 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.77/2022 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.77/2022 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.693-702 din Codul Civil, Legii nr.7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr.50/1991, republicată, privind executarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, art.108 și art.362 alin.1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.377/2015 referitoare la aprobarea contractului cadru pentru constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, asupra terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în favoarea deținătorilor construcțiilor edificate pe acestea;

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

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se aprobă constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, în favoarea dlui.Demetrescu Constantin, asupra terenului în suprafață de 50 mp., aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, aferent spațiului comercial situat în municipiul Craiova, str.Brazda lui Novac, nr.79, bl.C8, identificat conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

- Art.2.** Dreptul de superficie cu titlu oneros prevăzut la art.1, se constituie pe o perioadă de 10 ani.
- Art.3.** Quantumul prestației titularului dreptului de superficie asupra terenului identificat la art.1, va fi stabilit pe baza unui raport de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.4.** Demetrescu Constantin are obligația de a plăti, în termen de 90 de zile de la aprobarea prezentei hotărâri, contravaloarea folosinței, pe ultimii 3 ani, a terenului identificat la art.1.
- Art.5.** Nerespectarea condiției prevăzută la art.4 din prezenta hotărâre, duce la neîncheierea contractului de superficie.
- Art.6.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și Demetrescu Constantin vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL



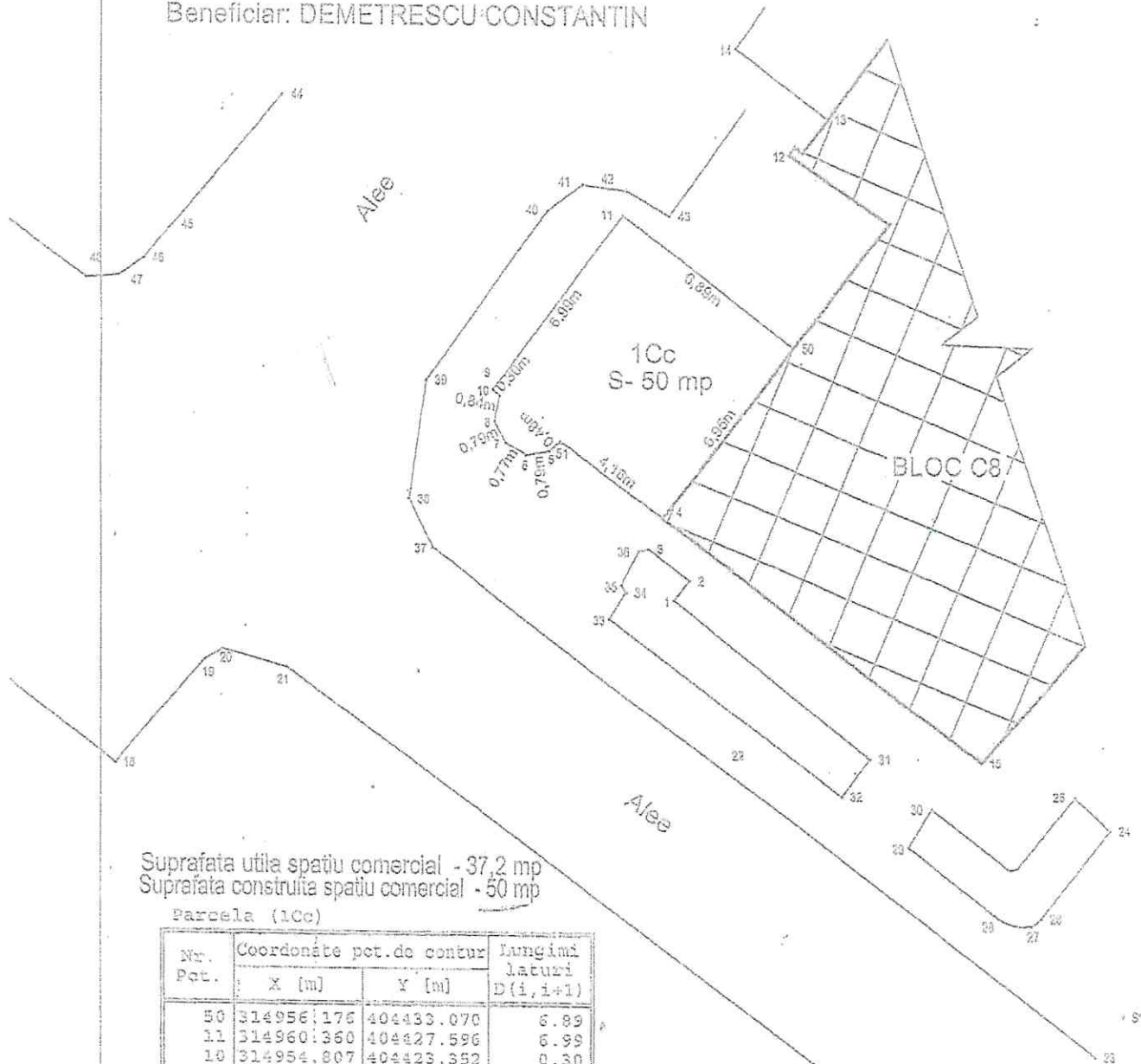
ANEXA

MUNICIPIUL CRAIOVA NR 659/20

PLAN DE SITUATIE  
SCARA 1:50

Nr. cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobil	
	50 mp	str. Brazda lui Novac, nr. 79, bl. C8, spatiu comercial par	
Carte funciara colectiva nr.		UAT	Mun. Craiova, jud. Dolj;
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	

Beneficiar: DEMETRESCU-CONSTANTIN



Suprafata utila spatiu comercial - 37,2 mp  
Suprafata construita spatiu comercial - 50 mp

Parcela (1Cc)

Nr. Pat.	Coordonate pct. de contur		Lungimi Jaturi D(i, i+1)
	X [m]	Y [m]	
50	314956.176	404433.070	6.99
11	314960.360	404427.596	6.99
10	314954.807	404423.352	0.30
9	314954.602	404423.574	0.84
8	314953.782	404423.401	0.79
7	314953.082	404423.769	0.77
6	314952.690	404424.433	0.79
5	314952.800	404425.215	0.46
31	314953.149	404425.547	4.16
4	314950.644	404428.862	6.95

S (1Cc) = 50mp P=28.96m



Executat,	Data:
GRAMA MIHAI EDUARD CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seri RO-CR-Nr. 0075/2020 CATEGORIA "B"	oct. 2022
Receptionat,	Data:



DIRECȚIA PATRIMONIU  
 SERVICIUL PATRIMONIU  
 Nr. 171266/ 2022

### Notă Comandă

1. Prin **HCL nr. 654/22.12.2022** se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, în favoarea d-lui Demetrescu Constantin, asupra terenului în suprafață de 50 mp, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, aferent spațiului comercial situat în municipiul Craiova, str. Brazda lui Novac nr.79, bl.C8, identificat conform anexei la hotărâre.

Conform art.2 și 3 din hotărâre, quantumul prestației titularului dreptului de suprafață asupra terenului, pe perioadă de 10 ani, se va stabili prin raport de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere Acordul Cadru nr.84471/04.05.2022 având ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, precum și contractul subsecvent nr. 141155/09.08.2022 - în vigoare, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să stabiliți quantumul prestației titularilor dreptului de suprafață cu titlu oneros, asupra terenului anterior menționat, pe perioada de 10 ani, în vederea ducerii la îndeplinire a prevederilor hotărârii de mai sus.

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gâlea Ionuț Cristian	Director executiv	27.12.2022	1
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	27.12.2022	
Intocmit: Gavrilescu Flărentina	Inspector	27.12.2022	

Lista de difuzare a documentului:

Nr.	Nr. exemplar / difuzat	Destinatar	Nr. file	Nr. file anexate	Observații
1	Exemplar 1	Serviciul Patrimoniu	1		Arhivat
2	Exemplar 2	PFA Blănariu Mihail-Dumitru	1	3	e-mail



MUNICIPALITATEA MUNICIPIULUI CRAIOVA  
C.I.C-1  
Nr. 162697  
Ziua 27 Luna 09 Anul 2022  
Anexa

~~D. GILBERT~~  
28-09-2022  
DOAMNA PRIMAR

SUBSEMNAȚUL DEMETRESCU CONSTANTIN, CU  
DOMICILIUL ÎN C

RESPECTUȚĂ R06 A-MI

APROBA ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE SUPERFICIE  
PENTRU IMOBILUL SITUAT ÎN CRAIOVA, STRADA  
BRAZDA LUI NOUAC NR 79, BLOC C8, PARTER

~~D. Gilbert~~  
28-09-2022

ANEXEZ ALĂTURAT URMĂTOARELE ACȚIE:

1. COPIE DUPĂ FACTURA FISCALĂ DE EXECUTARE SILI.
2. COPIE DUPĂ ACTUL DE ADJUDECARE
3. COPIE DUPĂ CERTIFICAT DE NOMENCLATURĂ SITUAȚIE

TEL :

DATA

DEMETRESCU CONSTANTIN

27-09-2022

~~Am primit de la dl. functionar  
in data de 27.09.2022  
Drog caldă și apă caldă pentru  
încălzirea apartamentului nr. 102/103~~

DOAMNEI PRIMAR AL MUNICIPIULUI CRAIOVA - BOLSU

28.09.2022

D. GILSA  
21.10.2022

Doamna Primar

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

C.I.C-2  
Nr. 184748  
Ziua 20 Luna 10 Anul 2022  
Anexa

Subsemnatul Demetrescu Constantin cu domiciliul în

reședința asupra cererii dem. nr.

de 27.09.2022 cu Nr. 168697 și  
depană alăturat schița de amplasament și  
de delimitare cu suprafața utilă desfășurată la  
spațiul comercial situat în Craiova, str.  
Buzda Nona Nr 79 Bl. C8 parter

~~D. Gilsa  
21.10.2022~~  
~~D. G. G. G.  
21.10.2022~~

ANEXEY COPIA cu SCHIȚA DE  
AMPLASAMENT SI DELIMITARE  
cu SUPRAFAȚA UTILĂ.

Data  
20-10-2022

Demetrescu Constantin

Doanei Primar al municipiului Craiova

2. 6385 / 21.10.2022

**PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA**  
**CERTIFICAT DE NOMENCLATURA STRADALA**

Nr. 5380 din 27.08.2007

Ca urmare a cererii adresate de: **Demetrescu Constantin**  
cu domiciliul în jud. **Dolj** ..... municipiul (orasul, comuna) **Craiova**  
strada **Indep**  
înregistrată la n

**CERTIFICĂ:**

Imobilul situat la adresa: **Strada Brazda lui Novac, BI.C8**  
figurează în Nomenclatorul străzilor municipiului Craiova la adresa:  
**Strada Brazda lui Novac, Nr. 79, BI.C8**  
- spatiu comercial parter; 44.87mp -

Arhitect Sef  
arh. **Mihaela Al-Bashtawi**



Sef Birou  
expert **Daniela Nadolu**

Intocmit

Achitat taxa de: **8** lei cu chitanta nr

Nota: Prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate si nu confera aceasta calitate

FP-34-03.ver01



Autorizație: O.G. nr. 79/1999; 2/33309  
C.N.P.: 1530707163197, Atribut fiscal: -  
Sediul: Cart. Rovine bl. 21-36, sc. 2, ap. 4  
Craiova, Județul: DOLJ  
IBAN: RO13 BRMA0170 0170 0000 0000  
Banca: BANCA ROMÂNEASCĂ-fil. Craiova

**FACTURA FISCALĂ DE EXECUTARE Silită**

Nr. facturii ..... **9** .....  
Data (ziua, luna, anul) ..... **22.08/2007** .....  
Nr. avizului însoțirea bunurilor nr. procesului-verbal  
de licitație ..... **Lu 22. Aug. 2007** .....  
(dacă este cazul)

Furnizor (debitor/garant) **SE CRISAR COM AP**  
**SRL CRAIOVA**  
(denumire, formă juridică)

Cumpărător (adjudecator) **M. Dumitrescu**  
**Constanța**  
(denumire, formă juridică)

Codul de înregistrare fiscală: **2300497**  
Sediul (localitatea, str., nr.): **CRAIOVA**  
Județul/sectorul: **DOLJ**  
IBAN: .....  
Banca: .....

Codul de înregistrare fiscală: **CAJ**  
Sediul (localitatea, str., nr.): .....  
Județul/sectorul: **CLUJ**  
IBAN: .....  
Banca: .....

Nr. crt.	Denumirea produselor sau a serviciilor	U.M.	Cantitatea	Prețul unitar (fără T.V.A.) - lei -	Valoarea - lei -	Valoarea T.V.A. - lei -
0	1	2	3	4	5(3x4)	6
1.	Spațiu comercial situat în Craiova, str. Brașda lui Novac, L.E. C8, poartă în sup. de 44,81mp. de		1	25.000	25.000	-



Date privind expediția  
Numele delegatului **Dumitrescu C. An**  
Buletinul/carta de identitate  
seria .....  
Mijlocul de transport .....  
nr. ....  
Expedierea s-a efectuat în prezența noastră la data de .....  
Semnăturile .....

Total din care:	25.000	-
accize	-	X
Semnătura de primire	<b>1/1</b>	
Total de plată (col.5+col.6)	<b>25.000</b>	

MODALITATEA ȘI TERMENELE DE  
Plata integrală  
Avans: ..... lei  
Nr. rate ..... eșalonate astfel:

- executare cu scrisoare de garanție bancară la data de.....
- la casierie la data de.....
- prin virament, nr. ordinului de plată/data.....

Termene de plată: **31.08.2007**



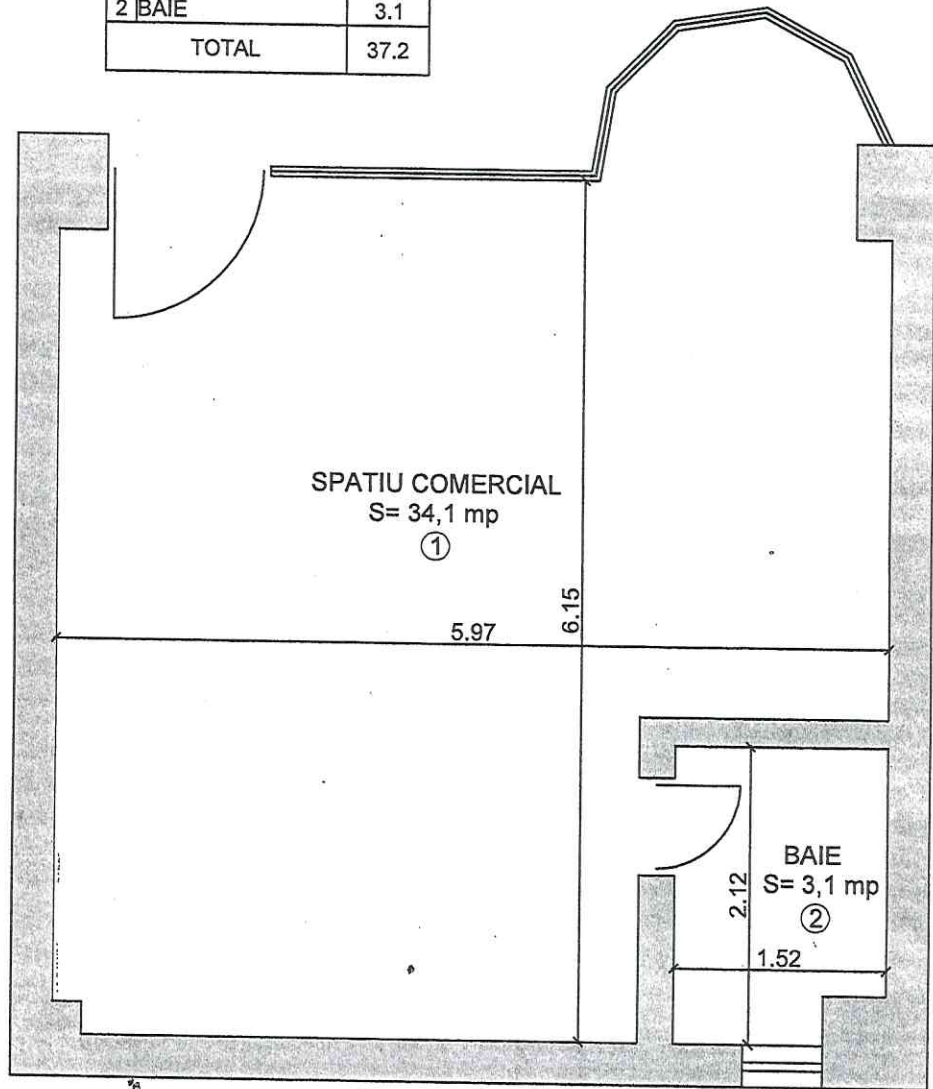


# RELEVEU SPATIU COMERCIAL

SCARA 1:50

Nr. cadastral al terenului	Suprafață	Adresă imobil	
		<b>str. Brazda lui Novac, nr. 79, bl. C8, spatiu comercial parter;</b>	
Carte funciara colectiva nr.		UAT	Mun. Craiova, jud. Dolj;
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	

RECAPITULAȚIE		
	Denumire încăpere	S.U. (mp)
1	SPATIU COMERCIAL	34.1
2	BAIE	3.1
TOTAL		37.2

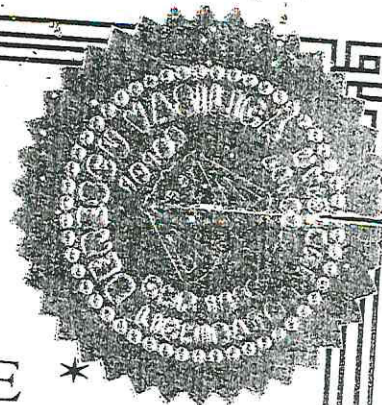


<b>Executat,</b>	<b>Data:</b>
GRAMA MIHAI EDUARD CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-DJ-F Nr. 0075/2010 CATEGORIA "B"	00.08.2021
<b>Receptionat,</b>	<b>Data:</b>

GRAMA MIHAI-EDUARD      Semnat digital de GRAMA MIHAI-EDUARD

# ACT DE ADJUDECARE \*

NR: 160/30.08.2007



1. ORGAN DE EXECUTARE: Berescu Vasilică-Cabinet Individual de Insolvență.
2. SEDIUL: Craiova, str. Bătrânilor nr. 10, bl. 21-36, sc. 2, ap. 4.
3. PROCES VERBAL DE LICITAȚIE: din 22.08.2007
4. DEBITOR: SC CRISALCOM AP SRL ; J16/1052/1991, CF: 2300497
5. ADJUDECATAR: dl. DEMETRESCU Constantin,
6. PREȚUL ADJUDECĂRII: 25.000,00 lei, achitat integral în termen legal.
7. SARCINI: imobilul se vinde negrevat de sarcini.
8. DESCRIEREA BUNURILOR: spațiu comercial în suprafață de 44,87 m.p., situat în Craiova, cart. Brazda lui Novac, bl. C8, parter .
9. MENTIUNI PRIVIND PROPRIETATEA: prezentul înscris, constituie titlu de proprietate și poate fi înregistrat în Registrul de Carte Funciară.
10. SEMNĂTURI :

Lichidator judiciar  
Berescu Vasilică



Adjudecatar  
dl. DEMETRESCU Constantin

\* Așa cum a fost reglementat de Art. 516 din Codul de Procedură Civilă



Dosar nr. 6772/215/2006

-actiune in constatare



ROMANIA  
JUDECATORIA CRAIOVA JUDETUL DOLJ

Sentinta comerciala nr. 3646

Sedinta publica de la 23.03.2007

Presedinte:-Cecilia Uncheasu-Judecator

Grefier: -Paula Radulescu

Pre rol solutionarea actiunii formulata de reclamanta SC CRISALCOM AP ARL prin lichidator judiciar BERESCU VASILICA impotriva paratei SC MULTIPREST SERVICE SA.

La apelul nominal facut in sedinta publica a raspuns av. Irimia Iulia pentru reclamanta, lipsa parata.

Procedura completa.

S-a facut referatul oral al cauzei, av. Irimia a depus la dosar incheiere certificare fapte nr. 621/01.02.2007, dupa care instanta constata dosarul in stare de judecata si acorda cuvantul pe fond.

AV. Irimia Iulia pentru reclamanta solicita admiterea cererii precizate conform raportului de expertiza, constatarea valabilitatii conventiei de vinzare-cumparare, fara cheltuieli de judecata.

JUDECATA

La data de 09.12.2005 reclamanta SC CRISALCOM AP ARL a formulat impotriva paratei SC MULTIPREST SERVICE actiune in constatare prin care a solicitat constatarea dreptului de proprietate asupra spatiului comercial si de prestari servicii situat in Craiova, cartier Brazda lui Novac, bl. C 8, parter.

In motivarea actiunii, a aratat ca prin contractul de vinzare-cumparare legalizat sub nr. 999/01.02.1993, incheiat la 18.01.1993, reclamanta a cumparat de la pirita un spatiu comercial in suprafata de 26,53 mp. situat la adresa mentionata mai sus, platind integral la acea data pretul stabilit prin contract de 2.127.019 lei.

Intrucit ulterior anexa 1 si 2 la acest contract, respectiv inventarul cu descierea detaliata a obiectului vinzarii si procesul-verbal de predare-primire s-au pierdut, imobilul nu a putut fi inregistrat in Cartea Funciara.

Spatiul comercial a intrat in patrimoniul piritei prin partajarea patrimoniului IJPIPS Dolj, la 6 agenti economici in baza Legii 15/1990, iar reclamanta a intrat in posesia spatiului de la data incheierii actului de vinzare-cumparare stapinindu-l si in prezent sub nume de proprietar.

In drept isi intemeiaza cererea pe disp. art. 111 C.P.CIV.

In dovedirea actiunii, a solicitat proba cu acte, inteogatoriu si martori.

A depus la dosar copii xerox de pe urmatoarele acte: contract de vinzare-cumparare nr. 999/1993, incheierea Tribunalului Dolj nr. 8223/2005, hotarirea Adunarii Generale a asociatilor, contract 216/2000, s.c.nr. 802/1991, lucrare de evaluare a activelor societatii pirite, chitante de plata a energiei termic.

Instanta a incuviintat reclamantei proba cu acte, interogatoriu piritei si expertiza tehnica.

La data de 08.03.2006 s-a depus la dosar raspunsul la interogatoriu, iar la data de 31.05.2006 s-a depus la dosar raportul de expertiza tehnica constructii de expert Pletea Dora,

A



prin care s-a evaluat spatiul la suma de 27700 lei fara TVA, reclamanta achitind diferenta de taxa de timbru la aceasta suma.

Prin s.c.nr. 5075/21.06.2006 a Judecatoriei Craiova s-a respins actiunea in constatare, constatandu-se ca aceasta este inadmisibila deoarece reclamanta are titlu de proprietate pentru spatiul comercial, respectiv contractul de vanzare-cumparare aut. sub nr. 999/21.02.1993.

Impotriva acestei sentinte, reclamanta a declarat recurs, iar prin dec.nr. 277/09.10.2006 a Tribunalului Dolj, s-a admis recursul, s-a casat sentinta si s-a trimis spre rejudicare la aceeasi instanta, considerandu-se ca reclamanta a depus la dosar o copie legalizata a unui act sub semnatura privata, iar nu un act autentic.

In rejudicare, dosarul a fost inregistrat sub nr. 6772/215/2006.

Reclamanta a depus la dosar incheierea nr. 621/01.02.2007 aut. de BNP Nicu si Gaspar.

Din analiza actelor si lucrarilor dosarului, instanta constata urmatoarele:

Prin contractul de vanzare-cumparare legalizat sub nr. 999/01.02.1993, incheiat la 18.01.1993, reclamanta a cumparat de la pirita un spatiu comercial in suprafata de 26,53 mp. situat in Craiova, cartier Brazda lui Novac, bl. C 8, parter, platind integral la acea data pretul stabilit prin contract de 2.127.019 lei.

Reclamanta a dovedit ca parata este proprietara spatiului comercial, prin partajarea patrimoniului IJPIPS Dolj, la 6 agenti economici in baza Legii 15/1990, iar reclamanta a intrat in posesia spatiului de la data incheierii actului de vanzare-cumparare stapinindu-l si in prezent sub nume de proprietar.

Pârâta a recunoscut la interogatoriul luat la propunerea reclamantei (fila 33) aspectele invocate de reclamanta in actiune.

Instanta urmeaza ca in baza art. 111 C.p.civ. rap. la art. 1073-1077 C.civ. sa admita actiunea astfel cum a fost precizata, conform concluziilor raportului de expertiza, sa constate valabilitatea conventiei de vanzare-cumparare incheiata intre parti la data de 01.02.1993 sub nr. 999, prin care reclamanta a cumparat spatiul comercial situat in Craiova, cartier Brazda lui Novac, bl. C 8, parter, in suprafata de 44,87 mp., platind integral pretul la momentul incheierii actului.

Prezenta hotarare va tine loc de act autentic de vanzare-cumparare.

PENTRU ACESTE MOTIVE  
IN NUMELE LEGII  
HOTARASTE:

Admite cererea formulata de reclamanta ȘC CRISALCOM AP ARL prin lichidator judiciar BERESCU VASILICA cu domiciliul in

Constata valabilitatea conventiei de vanzare-cumparare incheiata intre parti la data de 01.02.1993 sub nr. 999, prin care reclamanta a cumparat spatiul comercial situat in Craiova, cartier Brazda lui Novac, bl. C 8, parter, in suprafata de 44,87 mp.

Prezenta hotarire tine loc de act autentic de vanzare-cumparare.

Ia act ca nu se solicita cheltuieli de judecata.

Pronunțata in sedinta publica de la 23.03.2007.

Pre:

Red





GREFA JUDECATORIEI CRAIOVA JUDETUL DOLJ

Prezenta copie este conformă cu originalul sentinței comerciale nr. 3646/ 23.03. 2007, pronunțată de Judecătoria Craiova în dos nr. 6772/215/ 2006, sentință definitivă și irevocabilă prin neapelare, se atestă de noi.

SECRETAR

JUDECATORIA

S-a anulat timbru fiscal cf  
chit.- dosar

DC/2007



CONTRACT DE VÂNZARE CUMPARARE

MUL  
RI  
23  
93  
204

Intre subsemnatii:

Societatea Comercială "MULTIPRESTSERVICE" forma juridică S.A. acti  
de infiintare Decizia 215/1990 înmatriculată în registrul Comerțu  
sub nr. J16/158/1991 cu sediul în Craiova, b-dul Mures, nr. 8, repreze  
tată prin COVRIG CONSTANTIN, în calitate de vânzător și Societatea  
Comercială CRISTALCOM A.P., forma juridică S.R.L., înmatriculată în  
registrul comerțului sub nr. J16/1052/1991, cu sediul în Craiova  
Brazda lui Novac, bl. C8, reprezentată prin DEMETRESCU I. CONSTAN

In baza procesului verbal de adjudecare a licitației nr. 3618  
din 29.12.1992, s-a încheiat prezentul contract în următoarele  
condiții:

1. S.C. "MULTIPRESTSERVICE" vinde și CRISTALCOM A.P. cumpără  
activul - centrul de răcoritoare (unitate de producție, comercială,  
prestare de servicii), situat în Craiova - Brazda lui Novac, Bl. C8.  
Obiectul vânzării este detaliat în inventarul - anexa nr. 1  
la contract.
2. Predarea primirea obiectului vânzării este consemnată în  
procesul verbal - anexa 2 la contract.
3. Prețul este de 2.127.019 (două milioane una sută douăzeci și șap  
te mii nouăsprezece) lei.

Plata prețului se face, după caz astfel:

- A. Vânzarea cu plata integrală.  
Plata integrală a prețului se face în cel mult 5 zile de la  
data încheierii contractului sau în termenele uzuale pentru decont  
bancară.
  - B. Vânzarea cu plata în rate.  
Plata prețului se face în rate.  
La încheierea contractului, cumpărătorul a achitat vânzătorii  
100% avans din preț adică 2.127.019 (două milioane două sute șaptesprez  
te mii nouăsprezece) lei, conform chitanței nr. 08602 din data de 04.12.1  
Restul datorat de - plus dobânda - total - cumpărătorul  
se obligă a-l plăti vânzătorului în - rate lunare, egalate după  
cum urmează:
  - C. Vânzarea cu plata la termen.  
Plata prețului se face de la data de - (alta decât cea  
înscrisă în contractul).
  - D. Vânzarea cu acordare de credite.  
La încheierea contractului, vânzătorul acordă cumpărătorului un  
credit de - pe termen de - ani, cu o dobândă de -% pe an.  
Dobânda totală este de -
4. Neplata prețului la scadența de 3 rate succesive și/sau  
nerestituirea la termen a creditului acordat de vânzător, inclusiv  
dobânzii, atrag rezoluțiunea contractului și executarea silită.
  5. La rezoluțiunea contractului, vânzătorul poate pretinde daun  
sau interese.
  6. Stocurile de materii prime și materiale existente la data  
încheierii contractului care se preiau de cumpărător, sînt:
  7. Producția neterminată și produsele finite existente la data  
încheierii contractului, care se preiau de cumpărător, sînt:
  8. Alte mijloace circulante aferente activului, existente la data



încheierii contractului, care se preiau de cumpărător, sînt:

---

9. Stocurile, precum și produsele care nu se preiau de cumpărător vor fi ridicate de vînzător în termen de \_\_\_\_\_ de la data încheierii contractului.

10. Cumpărătorul asigură pentru o perioadă de 3 luni, diferența din ultimul salariu avut și ajutorul de șomaj acordat salariaților deveniți disponibili ca urmare a cumpărării activului, sau disponibilizați ulterior din motive de restrîngere de personal într-un interval de șase luni de la data încheierii contractului de vînzare cumpărare.

11. Clauze speciale:

a) cumpărătorul este obligat să respecte, timp de 1 an de la data încheierii contractului, destinație activului, dacă la acea dată, activul era utilizat pentru producerea sau vînzarea alimentelor de bază;

b) cumpărătorul este obligat să preia contractele de derulare pentru livrarea unor produse, existente la data încheierii contractului de vînzare cumpărare

c) cumpărătorul este obligat să preia contractul de închiriere de locație de gestiune a activului, încheiat anterior licitației;

12. Anexele fac parte integrantă din contract.

Subsemnatul DEMETRESCU I. CONSTANTIN declar că am cumpărat și pri mit activul descris la art.1. în condițiile specificate mai sus.

Încheiat la sediul Societății "MULTIPRESTSERVICE" la data de 18 ianuarie 1993. Sifonăria a cîștigat-o la licitația amintită în prezența documentației numitul DEMETRESCU I. CONSTANTIN, compusă din 26,52 mp.



*Original*

CONTRACT DE VINZARE CUMPARARE Intre subsemnatii Societatea Comercială MULTIPRESTSERVICE forma juridică S.A. acotul de infim re Decizia 215/ 1990 inmatriculată în registrul Comerțului sub nr. j16/158/1991 cu sediul în Craiova b-dul Mureș nr.8 reprezentată prin COVRIG CONSTANTIN în calitate de vânzător și Societatea Comercială CRISTALCOM A.P. forma juridică S.R.L. inmatriculată în registrul comerțului sub nr. j16/1052/1991 cu sediul în Craiova Brazda lui Novac bl.08, reprezentată prin DEMETRESCU I. CONSTANTIN DI. DEMETRESCU I. CONSTANTIN fiuul lui ANA și lui ION născut la în Craiova cu domiciliul în

în calitate de cumpărător . In baza procesului verbal de adjudicație nr. 3618 din 29.12.1992 s-a încheiat prezentul contract în următoarele condiții: 1. S.C. MULTIPRESTSERVICE " vinde și CRISRALCOM A.B. cumpără activul - centrul de răcorit (unitate de producție) comercială (prestare de servicii) situat în Craiova - Brazda lui Novac, bl.08. Obiectul vânzării este detaliat în inventarul - anexa nr.1 la contract. 2. Prețarea primirea obiectului vânzării este consemnată în procesul verbal anexa 2 la contract. 3. Prețul este de 2.127.019 două milioane unu sută douăzeci și șapte mii nouăsprezece ( lei. Plata prețului se face după caz astfel: A. Vânzarea cu plata integrală. Plata integrală a prețului se face în rate. La încheierea contractului cumpărătorul a achitat vânzătorului 100% avans din preț adică 2.127.019 două milioane două sute șapte mii nouăsprezece) 1 conform chitanței nr. 08602 din data de 04.12. 1992. Restul datorat de plus dobînda -total -cumpărătorul se obligă a-l plăti vânzătorului în - rate lunare, egale după cum urmează : . C. Vânzarea cu plata la termen. Plata prețului se face de la de -( altă decît cea încheierii contractului ) . D. Vânzarea cu acordare de credite . La încheierea contractului , vânzătorul acordă cumpărătorului un credit de -pe termen de ani cu o dobînda de pe an. Dobînda totală este de -. 4. Plata prețului la scadență în 3 rate succesive și / sau nerestituirea la termen a creditului acordat de vânzător inclusiv a dobînzii, atrag rezoluțiunea contractului și executarea silită . 5. La rezoluțiunea contractului , vânzătorul poate pretinde daune sau interese. 6. Stocurile materii prime și materialele existente la data încheierii contractului care se preiau de cumpărător sînt : 7. Producția never și produsele finite existente la data încheierii contractului care se preiau de cumpărător , sînt : 8. Alte mijloace circulare aferente activului , existente la data încheierii contractului care se preiau de cumpărător sînt : . 9. Stocurile precum și produsele care nu se preiau de cumpărător vor fi rulate



vinzator in termen de - de la data incheierii contractului . . . . .  
 10. Cumparatorul asigura pentru o perioada de 3 luni, diferenta  
 dintre ultimul salariu avut si ajutorul de somaj acordat sala-  
 riatilor deveniti disponibilii ca urmare a cumpararii activului  
 sau disponibilizati ulterior din motive de restringere de personal  
 intr-un interval de sase luni de la data incheierii contractului  
 de vanzare-cumparare . II. Clauze speciale : a) cumparatorul este  
 obligat sa respecte , timp de 1 an de la data incheierii contractu-  
 lui destinatie activului , daca la acea data activul era utilizat  
 pentru producerea sau vanzarea alimentelor de baza; e) cumpara-  
 torul este obligat sa preia contractele de derulare pentru  
 livrarea unor produse, existente la data incheierii contractului  
 de vanzare-cumparare . c, cumparatorul este obligat sa preia  
 contractul de inchiriere de locatie de gestiune a activului ,  
 incheiat anterior licitatiei . 12. Anexele fac parte integranta din  
 contract . Subsemnatul DEMETRESCU I. CONSTANTIN acelar sa am  
 cumparat si primit activul descris la art.1-in conditiile  
 specificate mai sus . Incheiat la sediul Societatii MULTIPRESTSERVICE  
 la data de 18 Ianuarie 1993. Sifonaria a castigat-o la licitatie  
 amintita in prezenta documentatie numitul DEMETRESCU I. CONSTANTIN  
 compusa din 26,52 mp. Vinzator ss. indestinabil . 15. Cumparator ss.  
 indestinabil . urmeaza legalizarea

NOTARIATUL DE STAT JUDETEAN DOLJ

INCHIRIRE DE LEGALIZARE DE COPIE NR. 999 / 6

astazi ziua 21 febr. 1993

Se legalizeaza aceasta copie conform inscrierii  
 prezentat noua care are 1 pagina si nu prezinta  
 nici o particularitate .

Dactilografiat in 2 exemplare  
 se elibereaza 2 exemplare  
 cu taxa cu 20 lei  
 Prezentat de parte .

CO.

NOTAR DE STAT

*[Handwritten signature]*



**CARTE FUNCIARĂ NR. 200190**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 200190 Craiova

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:5620

Adresa: Loc. Craiova, Cartier Brazda Lui Novac, Jud. Dolj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 5829	-	Constructia C1 inregistrata in CF 200190-C1; CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 200190-C1

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>1258 / 11/02/2000</b>		
Lege nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE Legea nr 18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) <b>MUNICIPIUL CRAIOVA</b> OBSERVATII: (provenita din conversia CF 5620)	A1
<b>126254 / 19/12/2013</b>		
Act Administrativ nr. REFERAT NR 6458/SC, din 17/12/2013 emis de SERVICIUL CADASTRU;		
B2	Se noteaza indreptarea erorii materiale in sensul ca la conversia cartii funciare a fost activat campul „cartier” fara a fi introdus si denumirea acestuia.	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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



## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 5829	-	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 200190-C1

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL

## Date referitoare la teren

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

Neutilizabil în Circuitul Civil

**Fisa obiectivului**  
**TEREN BRAZDA LUI NOVAC 79A -43MP**

**Informatii generale**

**Cod obiect:** 110676  
**Denumire:** TEREN BRAZDA LUI NOVAC 79A -43MP  
**Clasa:** Terenuri  
**Categorie:** Terenuri domeniul privat  
**Adresa:**

**Data intrarii in patrimoniul:** 31.10.2014  
**Data iesirii din patrimoniul:**  
**Gestionar:** Preluari Mijloace Fixe  
**Proprietate:** Privat  
**Date tehnice:** INFO 1:2-2A-223/2008; 229-3A-35/2010;  
**Gestionar:** Consiliul local Craiova; Tip:TERENURI;

**Informatii contabile**

**Valoare:** 94.781,71  
**Tip doc.intrare:** BI  
**Nr.doc.intrare:** 12333  
**Data doc.intrare:** 30.11.2007

**Nr.inventar:** 41000496  
**Clasificatie mijloc fix:** 4.1.0. TERENURI DOM PRIVAT  
**Loc folosinta:** Sediul -terenuri D.Priv.  
**Durata ramasa de functionare:** 0

**Situatie juridica**

<b>Data start</b>	<b>Data stop</b>	<b>Denumire</b>
01.11.2012		Domeniul Privat al Municipiului



## FISA MIJLOCULUI FIX

Cod: 14-2-2

Nr. inventar: <b>41000496</b> Fel,serie,nr.,data doc. provenienta: <b>BI, 12333 - din - 30.11.2007</b> Valoare de inventar: <b>94781,71</b> Valoare de intrare: <b>0,01</b> Amortizare lunara: <b>0,00</b> Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice: <b>TEREN BRAZDA LUI NOVAC 79A -43MP</b>  Loc de folosinta: <b>Sediu -terenuri D.Priv.</b>  Accesorii: <b>TEREN - CONF LISTEI DE INVENTARIERE</b>	Grupa: <b>410. TERENURI - DOM PRIVAT</b>
	Codul de clasificare: <b>4.1.0. TERENURI DOM PRIVAT</b>
	Data dării în folosință: Luna: <b>Noiembrie</b> - Anul: <b>2007</b>  Data amortizării complete: Luna: <b>Noiembrie</b> - Anul: <b>2057</b>
	Durata normală de funcționare: <b>600</b> luni  Cota de amortizare: <b>0,0000</b> %

Nr. Crt	Documentul (Numarul, data)	Operatiunile care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Buc.	Debit	Credit
1	12333/30.11.2007	Intrare in evidenta	1	0,01	0,00
2	/01.09.2009	Reevaluare 2009	1	64789,99	0,00
3	251/30.12.2012	Proces reevaluare Dom. Privat	1	11539,10	0,00
4	10048/30.12.2015	Proces reevaluare Dom. Privat Terenuri	1	1007,54	0,00
5	251/31.12.2018	Proces reevaluare Dom. Privat - TERENURI	1	4593,80	0,00
6	20/30.12.2021	Proces reevaluare Dom. Privat - SEDIU TERENURI D.	1	12851,27	0,00
<b>Total rulaje</b>				<b>94781,71</b>	<b>0,00</b>
<b>Sold</b>				<b>94.781,71</b>	

HCL 223/2008

# CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

## HOTĂRÂREA NR. 223

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 24.04.2008.

Având în vedere raportul nr.53304/2007 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.522/2007 privind aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Craiova și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 167,168,169,174,175/2008;

În temeiul art. 10, art.36 alin.2 lit. c și art.45 alin. 3 din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

### HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă modificarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Craiova, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.522/2007, după cum urmează:

- se modifică anexele nr. 1-7, conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- se completează inventarul cu bunurile prevăzute în anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Economico - Financiară și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Luci

CONTRASEMNEAZĂ.

## DOMENIU PRIVAT - PERIOADA 01.10.2007 - 31.12.2007 -

## ANEXA nr. 2

Nr. Crt.	Cod clasificatie	Elemente de identificare (vecini N - S - V - E, suprafata mp.)	Valoare Inv.
1		TEREN SP. COM.STR.NANTERE, NR.80 - 20 MP	0,01
2		TEREN STR.BRAZDA LUI NOVAC NR.79A, - 43 MP	0,01
3		TEREN SP.COM.BLD.STIRBEI VODĂ NR.7, - 436,65MP	0,01
4		TEREN SP. COM. CALEA BUCURESTI, NR.40, BL. P3, - 144 MP	0,01
5		TEREN SP. COM.STR. DAMBOVITA, ZONA BL.B20-B21, -110 MP	0,01
6		TEREN SP.COM.STR.HORIA, - 80,5 MP	0,01
7		TEREN SP. COM.STR. I.D. SIRBU ( VALEA ROSIE ), - 103,4 MP	0,01
8		TEREN SP. COM. STR. RAULUI 99B, - 163,74 MP	0,01
9		TEREN SP. COM. STR. DIMITRIE GEROTA NR.1B, - 1320 MP	0,01
10		TEREN SPATIU COM PIATA ROVINE- 12 MP	0,01
11		TEREN CULTIVAT, STR. AL.2 ROZNOV NR.11(FOST 9) , - 153 MP	0,01
12		TEREN STR. AL II ROZNOV NR.13, - 155 MP	0,01
13		TEREN STR.AL. REAZELM, - 160 MP	0,01



**INVENTARUL**

**bunurilor care apartin domeniului privat al Municipiului Craiova aflate in administrarea Consiliului Local al Municipiului Craiova**

Anexa 1

**sectiunea A - bunuri imobile**

Nr. Crt.	Denumirea bunului	Cod clasific	Elemente de identificare (vecini N - S - V - E, suprafata mp.)	Valoare Inv.
1	TEREN SP. COM.STR.NANTERE, NR.80 - 20 MP			0,01
2	TEREN STR. BRAZDA LUI NOVAC NR.79A, - 43 MP			0,01
3	TEREN SP.COM.BLD.STIRBEI VODĂ NR.7, - 436,65MP			0,01
4	TEREN SP. COM. CALEA BUCURESTI, NR.40, BL. P3, - 144 MP			0,01
5	TEREN SP. COM.STR. DAMBOVITA, ZONA BL.B20-B21, -110 MP			0,01
6	TEREN SP.COM.STR.HORIA, - 80,5 MP			0,01
7	TEREN SP. COM.STR. I.D. SIRBU ( VALEA ROSIE ), - 103,4 MP			0,01
8	TEREN SP. COM. STR. RAULUI 99B, - 163,74 MP			0,01
9	TEREN SP. COM. STR. DIMITRIE GEROTA NR.1B, - 1320 MP			0,01
10	TEREN SPATIU COM.PIATA ROVINE- 12 MP			0,01
11	TEREN CULTIVAT, STR. AL.2 ROZNOV NR.11(FOST 9) , - 153 MP			0,01
12	TEREN STR. AL II ROZNOV NR.13, - 155 MP			0,01
13	TEREN STR.AL. REAZELM, - 160 MP			0,01
14	TEREN STR. ALEEA III, POLIGONULUI, NR.23, - 304MP			0,01
15	TEREN CULTIVAT, STR. ANA IPATESCU, NR.106, - 143 MP			0,01
16	TEREN CULTIVAT, STR. BABADAG, NR.10, - 125MP			0,01

*Anexa*

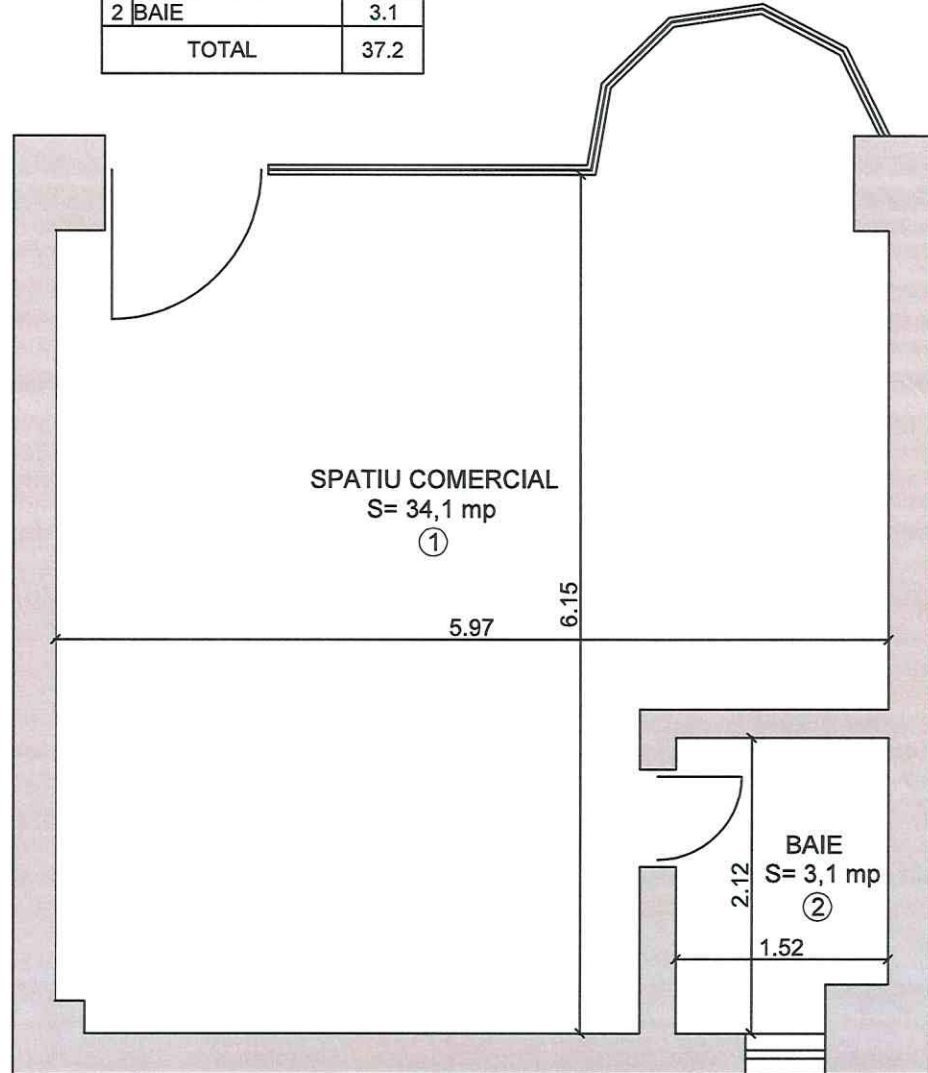


# RELEVU SPATIU COMERCIAL

SCARA 1:50

Nr. cadastral al terenului	Suprafață	Adresă imobil
		<b>str. Brazda lui Novac, nr. 79, bl. C8, spatiu comercial parter;</b>
Carte funciară colectivă nr.	UAT	Mun. Craiova, jud. Dolj;
Cod unitate individuală (U)	CF individuală	

RECAPITULAȚIE		
	Denumire încăpere	S.U. (mp)
1	SPATIU COMERCIAL	34.1
2	BAIE	3.1
TOTAL		37.2



<b>Executat,</b>	<b>Data:</b>
GRAMA MIHAI EDUARD CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-DJ-F Nr. 0075/2010 CATEGORIA "B"	<b>00.08.2021</b>
<b>Recepționat,</b>	<b>Data:</b>

GRAMA MIHAI-EDUARD    Semnat digital de GRAMA MIHAI-EDUARD