

HOTĂRÂREA NR. ____

privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea cuantumului prestației titularilor dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Nanterre, nr.90

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 28.09.2023;

Având în vedere referatul de aprobare nr.315222/2023, raportul nr.315931/2023 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.319368/2023 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea cuantumului prestației titularilor dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Nanterre, nr.90;

În conformitate cu prevederile art.697 din Codul civil;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.450/2023 referitoare la constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea domnilor Sanda Florian Alin, Andreescu Laurențiu Ionuț și Filip Gabriel, asupra terenului situat în municipiul Craiova, str. Nanterre, nr.90;

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 domnilor Sanda Florian Alin, Andreescu Laurențiu Ionuț și Filip Gabriel, asupra terenului care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, în suprafață de 56,31 mp., situat în str.Nanterre, nr.90, în cuantum de 7.140 lei/an, echivalent a 1.438 euro/an, respectiv în cuantum de 595 lei/lună, echivalent a 119,86 euro/lună, precum și contravaloarea folosinței terenului pe ultimii trei ani, în cuantum de 16.158 lei-echivalent a 3.429 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 precum și Sanda Florian Alin, Andreescu Laurențiu Ionuț și Filip Gabriel vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Lia-Olguța VASILESCU

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

Municipiul Craiova
Primăria Municipiului Craiova
Direcția Patrimoniu
Serviciul Patrimoniu
Nr. 315222/ 15.05.2023

Referat de aprobare

a proiectului de hotărâre privind însușirea Raportului de Evaluare ce stabilește quantumul prestației titularilor dreptului de suprafață cu titlu oneros, pe o perioadă de 10 ani, în favoarea domnilor Sanda Florian Alin, Andreescu Laurențiu Ionuț și Filip Gabriel asupra terenului în suprafață de 56,31 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Craiova, str. Nanterre nr.90

Având în vedere:

HCL nr.450/31.08.2023, prin care Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, în favoarea domnilor Sanda Florian Alin, Andreescu Laurențiu Ionuț și Filip Gabriel asupra terenului în suprafață de 56,31 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, aferent imobilului deținut de aceștia, identificat conform anexei la hotărâre,

Quantumul prestației titularului dreptului de suprafață asupra terenului va fi stabilit pe baza unui raport de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova,

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.233166/07.07.2023 – în vigoare, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, s-a procedat la stabilirea quantumului prestației titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului menționat anterior, pe o perioadă de 10 ani și contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani a terenului identificat conform anexei la hotărâre.

Prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.450/2023, în conformitate cu art.697 din Codul Civil, 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 promovarea proiectului de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare ce stabilește quantumul prestației titularilor dreptului de suprafață cu titlu oneros, pe o perioadă de 10 ani asupra terenului ce aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Craiova, str. Nanterre nr.90.

PRIMAR,
Lia-Olguța Vasilescu

ÎNTOCMIT,
DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian Ionuț Gâlea

*Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea,
realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial
Data: 15.09.2023
Semnătura:*

RAPORT

privind însușirea Raportului de Evaluare ce stabilește cuantumul prestației titularilor dreptului de suprafață cu titlu oneros, pe o perioadă de 10 ani, în favoarea domnilor Sanda Florian Alin, Andreescu Laurențiu Ionuț și Filip Gabriel asupra terenului în suprafață de 56,31 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Craiova, str. Nanterre nr.90

Prin referatul de aprobare al Primarului Municipiului Craiova nr. 315222/15.09.2023 se propune adoptarea unei hotărâri de consiliu local privind însușirea Raportului de Evaluare ce stabilește cuantumul prestației titularilor dreptului de suprafață cu titlu oneros în favoarea domnilor Sanda Florian Alin, Andreescu Laurențiu Ionuț și Filip Gabriel, asupra terenului cu suprafața de 56,31 mp, situat pe str. Nanterre nr.90 și care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, fiind identificat conform planului de amplasament și delimitare a imobilului din anexa la HCL nr. 450/2023.

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.450/2023 se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, în favoarea domnilor Sanda Florian Alin, Andreescu Laurențiu Ionuț și Filip Gabriel, asupra terenului cu suprafața de 56,31 mp, situat pe str. Nanterre nr.90, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova și care este identificat în planul de amplasament-anexă la această hotărâre. Terenul este aferent imobilului –magazie C1, deținut de persoanele menționate mai sus.

Conform art. 2 din hotărâre, dreptul de suprafață cu titlu oneros prevăzut anterior, se constituie pe o durată de 10 ani, iar cuantumul prestației titularilor dreptului de suprafață asupra terenului se stabilește prin raport de evaluare, care se supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Sanda Florian Alin, Andreescu Laurențiu Ionuț și Filip Gabriel au obligația de a plăti, în termen de 90 de zile de la comunicarea hotărârii ce are ca obiect raportul de evaluare, contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani a terenului identificat mai sus, care se va stabili tot în cadrul 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 mai sus menționate 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.233166/07.07.2023, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, s-a transmis nota de comandă nr.300232/05.09.2023, solicitându-se stabilirea prin raport de evaluare, a cuantumului prestației titularilor dreptului de suprafață asupra terenului precum și calculul contravalorii folosinței pe ultimii 3 ani a terenului, stabilită conform raportului de evaluare.

Raportul de evaluare, înregistrat sub nr.313890/2/14.09.2023, este identificat în anexă la prezentul raport.

Situația centralizată pentru suprafața de teren, în urma calculelor efectuate, funcție de valoarea de piață a terenului, este prezentată mai jos astfel:

Suprafata teren	Valoare de piata a redeventei anuale					
56,31 mp	7.140 lei	echivalent a	1.438 euro	(126,80 lei/mp/an	echivalent a 25,54 euro/mp/an)
	Valoare de piata a redeventei lunare					
	595,00 lei	echivalent a	119,86 euro	(10,57 lei/mp/luna	echivalent a 2,13 euro/mp/luna)

CONTRAVALOAREA FOLOSINTEI PE ULTIMI 3 ANI:

Rata inflatiei	Suprafata	IPC	Valoare unitara lunara		Valoare unitara anuala		Contravaloarea folosintei pe an	
Valoare unitara august 2023	56,31 mp		10,57 lei/mp/luna	2,13 euro/mp/luna				
Rata inflatiei iulie 2022 - iunie 2023		10,30%	9,48 lei/mp/luna	1,91 euro/mp/luna	113,74 lei/mp/an	22,91 euro/mp/an	6.405 lei	1.290 euro
Rata inflatiei iulie 2021 - iulie 2022		15,00%	8,06 lei/mp/luna	1,62 euro/mp/luna	96,68 lei/mp/an	19,47 euro/mp/an	5.444 lei	1.097 euro
Rata inflatiei iulie 2020 - iulie 2021		5,00%	7,65 lei/mp/luna	1,54 euro/mp/luna	76,54 lei/mp/an	18,50 euro/mp/an	4.310 lei	1.042 euro
Contravaloarea folosintei pe ultimi 3 ani							16.158 lei	3.429 euro

În cadrul acestuia a fost stabilită prestația titularilor dreptului de suprafață cu titlu oneros pentru suprafața de 56,31 mp anual în cuantum de 7.140 lei/an - echivalent a 1.438 euro/an, respectiv de 126,80 lei/mp/an - echivalent a 25,54 euro/mp/an și lunar în cuantum de 595 lei/lună – echivalent 119,86 euro/lună, respectiv 10,57 lei/mp/lună – echivalent 2,13 euro/mp/lună. De asemenea, s-a calculat contravaloarea folosinței suprafeței de teren de 56,31 mp, pe ultimii 3 ani, în cuantum de 16.158 lei - echivalent a 3.429 euro. Valorile nu includ TVA.

Conversia lei/euro a fost făcută la cursul de referință BNR de 4,9643 lei pentru un euro, curs valutar din 11.09.2023, 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, IVSC- Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare, 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.

În conformitate cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.450/2023, 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 titularilor dreptului de suprafață cu titlu oneros, în favoarea domnilor Sanda Florian Alin, Andreescu Laurențiu Ionuț și Filip Gabriel asupra terenului în suprafață de 56,31 mp, situat în str. Nanterre nr.90, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, anual în cuantum de 7.140 lei/an - echivalent a 1.438 euro/an, respectiv lunar în cuantum de 595 lei/lună – echivalent 119,86 euro/lună, precum și contravaloarea folosinței, pe ultimii 3 ani a terenurilor, în cuantum de 16.158 lei – echivalent a 3.429 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:19.09.2023
Semnătura:

Șef Serviciu,
Lucian Cosmin Mitucă

Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului
Data:18.09.2023
Semnătura:

Întocmit,

Insp.Florentina Gavrilescu
Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea,

realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial

Data: 18.09.2023

Semnătura

copie

EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. F16/693/2008: CUI 24317899 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. 20230913OF02 din 13.09.2023

CATRE,

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

Va transmitem alaturat urmatoarele rapoarte de evaluare si documente:

1. Raport de evaluare nr. 2023091101 „Stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioada de 10 ani, în favoarea S.C. INTIM 1996 S.R.L., asupra terenului în suprafața de 59 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în str. Calea București, nr. 141, bl. N7, județul Dolj, conform H.C.L. nr. 451/31.08.2023”, în conformitate cu Nota de Comanda nr. 300226 din 05.09.2023;
2. Raport de evaluare nr. 2023091102 „Stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioada de 10 ani, în favoarea domnilor SANDA FLORIAN ALIN, ANDREESCU LAURENȚIU IONUȚ și FILIP GABRIEL, asupra terenului în suprafața de 56,31 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în str. Nanterre, nr. 90, județul Dolj, identificat în planul de amplasament – anexa care face parte integrantă din H.C.L. nr. 450/31.08.2023”, în conformitate cu Nota de Comanda nr. 300232 din 05.09.2023

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU PFA
Evaluator Autorizat Blănariu Mihail-Dumitru
Nr. leg. 10737



EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.		EVALUARI BUNURI MOBILE
	<i>F16/693/2008: CUI 24317899 Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, județul Dolj. Tel: 0728977411; 0766444770 e-mail: pfablanariu@gmail.com</i>		
EVALUARI DE INTREPRINDERI			
Nr. raport	2023091102	din	11.09.2023
Nota de comanda	300232	din	05.09.2023

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

Stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de 10 ani, în favoarea domnilor SANDA FLORIAN ALIN, ANDREESCU LAURENȚIU IONUȚ și FILIP GABRIEL, asupra terenului în suprafața de 56,31 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în str. Nanterre, nr. 90, județul Dolj, identificat în planul de amplasament – anexa care face parte integrantă din H.C.L. nr. 450/31.08.2023



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

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

persoanele fizice SANDA FLORIAN ALIN, ANDREESCU LAURENȚIU IONUȚ și FILIP GABRIEL.

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

SCRISOARE DE INAINTARE

Catre:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de Comandă nr. 300232 din 05.09.2023, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în Nota de comandă ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 11.09.2023.

Etapele parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la *terenul în suprafața de 56,31 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în str. Nanterre, nr. 90, județul Dolj, identificat în planul de amplasament – anexa care face parte integrantă din H.C.L. nr. 450/31.08.2023.*

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 utilizatorului desemnat pentru stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de 10 ani, în favoarea domnilor SANDA FLORIAN ALIN, ANDREESCU LAURENȚIU IONUȚ și FILIP GABRIEL, asupra terenului în suprafața de 56,31 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în str. Nanterre, nr. 90, județul Dolj, identificat în planul de amplasament – anexa care face parte integrantă din H.C.L. nr. 450/31.08.2023.

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.

Inspecția s-a efectuat în prezența reprezentantului utilizatorului desemnat.

Localizarea proprietății s-a efectuat pe baza documentelor și indicațiilor puse la dispoziția evaluatorului de către utilizatorul desemnat.

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

1. Valoarea de piață a terenului în suprafața de 56,31 mp, ce stă la baza estimării dreptului de suprafață cu titlu oneros, este:

Suprafața teren	Valoare de piață teren
56,31 mp	75.476 lei echivalent a 15.204 euro (1.340,36 lei/mp echivalent a 270,00 euro/mp)

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

2. Valoarea totală a cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros a terenului în suprafața de 56,31 mp:

Suprafața teren	Valoare de piață a redevenței anuale	
56,31 mp	7.140 lei echivalent a	1.438 euro (126,80 lei/mp/an echivalent a 25,54 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare	
	595,00 lei echivalent a	119,86 euro (10,57 lei/mp/lună echivalent a 2,13 euro/mp/lună)

3. Contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani, este:

Rata inflației	Suprafața	IPC	Valoare unitară lunară		Valoare unitară anuală		Contravaloarea folosinței pe an	
Valoare unitară august 2023	56,31 mp		10,57 lei/mp/lună	2,13 euro/mp/lună				
Rata inflației iulie 2022 - iunie 2023		10,30%	9,48 lei/mp/lună	1,91 euro/mp/lună	113,74 lei/mp/an	22,91 euro/mp/an	6.405 lei	1.290 euro
Rata inflației iulie 2021 - iulie 2022		15,00%	8,06 lei/mp/lună	1,62 euro/mp/lună	96,68 lei/mp/an	19,47 euro/mp/an	5.444 lei	1.097 euro
Rata inflației iulie 2020 - iulie 2021		5,00%	7,65 lei/mp/lună	1,54 euro/mp/lună	76,54 lei/mp/an	18,50 euro/mp/an	4.310 lei	1.042 euro
Contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani							16.158 lei	3.429 euro

Cu considerație,
Mihail Du

CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	5
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	9
1 TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUĂRII	11
1.1. EVALUATOR	11
1.2. CLIENT	11
1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI	11
1.4. PROPRIETAR	11
1.5. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII	11
1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII	11
1.7. SCOPUL EVALUĂRII	12
1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII	12
1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII	13
1.9.1. <i>Etapele parcurse în procesul de documentare</i>	13
1.9.2. <i>Documente de proprietate analizate</i>	14
1.9.3. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	14
1.9.4. <i>Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat</i>	14
1.9.5. <i>Restricții/limitări ale procesului de documentare</i>	14
1.10. SURSELE DE INFORMARE	15
1.10.1. <i>Informații preluate din literatura de specialitate</i>	15
1.10.2. <i>Informații din piața imobiliară</i>	15
1.10.3. <i>Alte surse de informații verificate</i>	15
1.11. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	15
1.11.1. <i>Ipoteze</i>	15
1.11.2. <i>Ipoteze speciale</i>	16
1.12. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	17
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	17
2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE	18
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE	18
2.1.1. <i>Identificarea proprietății imobiliare evaluate</i>	18
2.1.2. <i>Descrierea juridică</i>	19
2.1.3. <i>Sarcini</i>	19
2.1.4. <i>Descrierea proprietății</i>	19
3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	20
3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE	20
3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	20
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	21
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	21
3.5. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	22
4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ	23
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	23
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	24
4.2.1. <i>Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului</i>	24
4.2.2. <i>Metoda actualizării, analiza fluxurilor de numerar pentru stabilirea dreptului de suprafață</i>	25
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	27
ANEXE	29

SINTEZA EVĂLUARII

Evaluator	BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru
Client	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214
Utilizatori desemnați	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și Persoanele fizice SANDA FLORIAN ALIN, ANDREESCU LAURENȚIU IONUȚ și FILIP GABRIEL.
Proprietar	Imobilul aparține domeniului privat al MUNICIPIULUI CRAIOVA
Comanda/contract	Nota de comandă nr. 300232 din 05.09.2023
Data raportului	11.09.2023
Data inspecției	Inspecția s-a realizat în data de 11.09.2023, în prezența utilizatorului desemnat
Data evaluării	11.09.2023
Curs BNR valabil la data evaluării, 11.09.2023	1 Euro = 4,9643 lei
Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării	Teren în suprafața de 56,31 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, identificat în planul de amplasament – anexa care face parte integrantă din H.C.L. nr. 450/31.08.2023.
Suprafete, nr. cadastral, carte funciara	Teren intravilan curți construcții în suprafața de 56,31 mp, ce face parte din bunul cu denumirea “TEREN AF COMPLEX NATERRE, NR 90 – 856 MP”, identificat în planul de amplasament – anexa care face parte integrantă din H.C.L. nr. 450/31.08.2023, acoperită de o construcție C1-Magazie, identificată cu nr. cad. 18419, înscrisă în CF 39319 UAT Craiova
Adresa proprietății	Municipiul Craiova, str. Nanterre, nr. 90, județul Dolj
Utilizare existentă	Terenul are categoria intravilan curți construcții și ocupat de construcția C1-Magazie
Scopul evaluării	Scopul evaluării este asistarea utilizatorului desemnat pentru stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de 10 ani, în favoarea domnilor SANDA FLORIAN ALIN, ANDREESCU LAURENȚIU IONUȚ și FILIP GABRIEL, asupra terenului în suprafața de 56,31 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în str. Nanterre, nr. 90, județul Dolj, identificat în planul de amplasament – anexa care

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

	face parte integrantă din H.C.L. nr. 450/31.08.2023
Tipul valorii estimate	<p>Valoarea estimată este valoarea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, estimându-se valoarea de piață a chiriei.</p> <p>Conform Codului Civil dreptul de proprietate constituie dreptul real cel mai deplin, conferindu-i titularului său trei atribute, și anume posesia, folosința și dispoziția.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><i>“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”,</i> conform dispozițiilor art. 697, paragraf (1), din Codul Civil.</p> <p>Conform HCL Craiova nr. 372 / 17.07.2023, 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, <i>dreptul de suprafață cu titlu oneros se constituie pe o perioadă de 10 ani.</i></p> <p>Pentru determinarea chiriei de piață a imobilelor s-a utilizat metoda actualizării, analiza fluxurilor de numerar pentru stabilirea dreptului de suprafață, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 – ed. Iroval – București</p> <p>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:</p> <p><i>“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</i></p>

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

	<p><i>adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.</i>(SEV 230, C9)</p> <p>“Comentariile prezentate pentru definiția similară a valorii de piață din SEV - <i>Cadrul general</i> pot fi aplicate pentru a ajuta la interpretarea definiției <i>chiriei de piață</i>. 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 <i>data evaluării</i>, între participanții de pe piață. Mărimea <i>chiriei de piață</i> ar trebui să fie prezentată numai în corelație cu clauzele principale de închiriere care au fost asumate.” (SEV230, C10)</p> <p>“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).</p> <p>Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013</p> <p>Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, au fost extrase următoarele standarde în conformitate cu scopul și tipul valorii estimate:</p> <ul style="list-style-type: none">- <i>Standarde generale:</i> 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;- <i>Standarde pentru active bunuri imobile:</i> SEV230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP), GEV630 Evaluarea bunurilor imobile;- <i>Standarde pentru utilizări specifice:</i> SEV 400 Verificarea evaluării. <p>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:</p> <p><i>„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.</i></p> <p>Estimarea valorii de piață a terenului și a cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață sunt detaliate în anexele prezentului raport</p>
Observatii speciale	Terenul în suprafață de 56,31 mp, are categoria curți construcții și face parte din bunul cu denumirea “TEREN AF COMPLEX NATERRE, NR 90 – 856 MP”, identificat în planul de amplasament – anexa care face parte integrantă din H.C.L. nr. 450/31.08.2023 Pe teren este amplasată construcția C1 Magazie, identificată cu nr. cad. 18419, înscrisă în CF 39319 UAT Craiova, edificata în anul

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

	1968, conform Autorizației de construire nr. 50 din 23.03.1968, construită din cărămidă și BCA, acoperită cu placă de beton armat și carton grudonat Construcția se află în proprietatea persoanelor fizice SANDA FLORIAN ALIN, ANDREESCU LAURENȚIU IONUȚ și FILIP GABRIEL
Metode de evaluare	Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului Metoda actualizării, analiza fluxurilor de numerar pentru stabilirea dreptului de suprafață

1. Valoarea de piață a terenului în suprafața de 56,31 mp, ce stă la baza estimării dreptului de suprafață cu titlu oneros, este:

Suprafața teren	Valoare de piață teren
56,31 mp	75.476 lei echivalent a 15.204 euro (1.340,36 lei/mp echivalent a 270,00 euro/mp)

2. Valoarea totală a cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros a terenului în suprafața de 56,31 mp:

Suprafața teren	Valoare de piață a redevenței anuale
56,31 mp	7.140 lei echivalent a 1.438 euro (126,80 lei/mp/an echivalent a 25,54 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare
	595,00 lei echivalent a 119,86 euro (10,57 lei/mp/lună echivalent a 2,13 euro/mp/lună)

3. Contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani, este:

Rata inflației	Suprafața	IPC	Valoare unitară lunară		Valoare unitară anuală		Contravaloarea folosinței pe an	
Valoare unitară august 2023	56,31 mp		10,57 lei/mp/lună	2,13 euro/mp/lună				
Rata inflației iulie 2022 - iunie 2023		10,30%	9,48 lei/mp/lună	1,91 euro/mp/lună	113,74 lei/mp/an	22,91 euro/mp/an	6.405 lei	1.290 euro
Rata inflației iulie 2021 - iulie 2022		15,00%	8,06 lei/mp/lună	1,62 euro/mp/lună	96,68 lei/mp/an	19,47 euro/mp/an	5.444 lei	1.097 euro
Rata inflației iulie 2020 - iulie 2021		5,00%	7,65 lei/mp/lună	1,54 euro/mp/lună	76,54 lei/mp/an	18,50 euro/mp/an	4.310 lei	1.042 euro
Contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani							16.158 lei	3.429 euro

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..



Administrator,
Blănaru Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietății



Evaluator autorizat
Blănaru Mihail-Dumitru

CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

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

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

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

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

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

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

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

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

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

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


BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



1. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUĂRII

1.1. EVALUATOR

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

1.2. CLIENT

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

1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI

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

persoanele fizice SANDA FLORIAN ALIN, ANDREESCU LAURENȚIU IONUȚ și FILIP GABRIEL.

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETAR

Imobilul aparține domeniului privat al MUNICIPIULUI CRAIOVA

1.5. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI și EVALUĂRII

Comanda/contract : Nota de comandă nr. 300232 din 05.09.2023

Data raportului: 11.09.2023 ;

Data inspecției: Inspecția s-a realizat în data de 11.09.2023, în prezența utilizatorului desemnat;

Data evaluării: 11.09.2023;

Curs BNR valabil la data de: 11.09.2023: 1 Euro = 4,9643 lei.

1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare se referă la terenul în suprafața de 56,31 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, identificat în planul de amplasament – anexa care face parte integrantă din H.C.L. nr. 450/31.08.2023.

Adresa: Municipiul Craiova, str. Nanterre, nr. 90, județul Dolj

Utilizarea actuală: Terenul are categoria intravilan curți construcții și ocupat de construcția C1-Magazie

1.7. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul evaluării este asistarea utilizatorului desemnat pentru stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de 10 ani, în favoarea domnilor SANDA FLORIAN ALIN, ANDREESCU LAURENȚIU IONUȚ și FILIP GABRIEL, asupra terenului în suprafața de 56,31 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în str. Nanterre, nr. 90, județul Dolj, identificat în planul de amplasament – anexa care face parte integrantă din H.C.L. nr. 450/31.08.2023.

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

1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII

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, 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 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. 372 / 27.07.2023, 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 imobilelor s-a utilizat metoda actualizării, analiza fluxurilor de numerar pentru stabilirea dreptului de suprafață, 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 adecvare, 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, 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.

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 și a cantumului prestației titularului dreptului de suprafață sunt detaliate în anexele prezentului raport

1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

1.9.1. Etapele parcurse în procesul de documentare

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

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

- Analiza piețeti imobiliare generale și specifice.

1.9.2. Documente de proprietate analizate

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

- Nota de comandă nr. 300232 din 05.09.2023;
- Hotarire Consiliul Local al Municipiului Craiova nr. 450 din 31.08.2023;
- Plan de amplasament și delimitare;
- Referat de aprobare al Direcției Patrimoniu nr. 267568 / 2023;
- Raport nr. 267576 / 2023, al Direcției Patrimoniu privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea domnilor Sanda Florian Alin, Andreescu Laurențiu Ionuț și Filip Gabriel, asupra terenului intravilan situat în Craiova, str. Nanterre, nr. 90, jud. Dolj;
- Releveu construcție C1;
- Raport de avizare nr. 282803 din 21.08.2023 al Direcției Juridice;
- Hotarire Consiliul Local al Municipiului Craiova nr. 308 din 29.06.2023;
- Anexa la H.C.L. nr. 308 din 29.06.2023;
- Memoriu tehnic;
- Autorizație de construire nr. 50 din 23.03.1968.

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

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

Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, au fost extrase 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

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

– Nu este cazul.

1.9.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare

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

1.10. SURSELE DE INFORMARE

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

1.10.1. Informații preluate din literatura de specialitate

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

1.10.2. Informații din piața imobiliară

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

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

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

1.10.3. Alte surse de informații verificate

Informații postate în mediul online de diferite instituții publice:

- Lista monumentelor istorice din România actualizată, anexă la Ordinul Ministrului Culturii, nr. 2361/2010, publicat în Monitorul Oficial al României, anul 178 (XXII), Nr. 670 bis, vineri 1 octombrie 2010, având un caracter oficial și legal;² - **nu este cazul;**
- Listele imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic;³ - *Lista imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic încadrate în categorii de urgență* – **nu este cazul;**
- Harta riscurilor de inundații realizată conform prevederilor directivei 2007/60/CE⁴ - **nu este cazul;**
- Legislația în vigoare (Codul Administrativ din 03.07.2019, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare, documente puse la dispoziție de proprietar).

1.11. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

1.11.1. Ipoteze

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

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

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

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

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

- Nu este în aria de competență a evaluatorului de a verifica autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul Juridic al proprietății în cauză. Evaluarea s-a realizat în ipoteza unui drept de proprietate deplin, liber de orice sarcină și disponibil să fie tranzacționat imediat;
- Nefiind sarcina evaluatorului să realizeze investigații amănunțite asupra autenticității documentelor furnizate pentru evaluare, recomandăm ca orice terță parte care are un interes legal cu privire la proprietatea evaluată să se asigure că a efectuat toate investigațiile necesare pentru a se asigura de legitimitatea acestui interes;
- La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat niciun fel de informație;
- Evaluatorul nu va fi făcut răspunzător pentru existența unor factori de mediu care ar putea influența valoarea, evaluatorul neavând componentele/ competențele necesare și, prin urmare, nu poate da nicio garanție referitoare la starea tehnică sau economică a imobilelor;
- Raportul de evaluare se bazează pe realitatea economică și condițiile socio-politice de la data evaluării. Orice schimbare majoră a acestor condiții poate influența major valoarea estimată;
- Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru evenimentele identificabile care ar putea influența valoarea proprietății după data inspecției sau data raportului;
- Valorile incluse în acest raport se referă strict la bunul imobil evaluat și scopul evaluării pentru care s-a întocmit. Orice sarcini sau interdicții de natură legală au fost omise mai puțin cazurile când s-a enunțat contrariul;
- Valorile estimate pot fi utilizate numai în scopul prezentului raport de evaluare, ele trebuind a fi analizate și înțelese avându-se în vedere și metodele pentru obținerea lor precum și a recomandărilor formulate în standardele sau legislația aplicabile;
- Deținerea acestui raport de evaluare nu conferă posesorului dreptul de a-l face public, decât în condițiile stabilite;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță referitor la acest raport sau la proprietatea evaluată, excepție fiind cazul în care în prealabil s-a stabilit altfel;
- Evaluatorul nu are cunoștința cu privire la efectuarea unei inspecții sau unui raport de mediu care să indice prezența unor factor de contaminare sau material periculoase. Evaluatorul nu a făcut niciun fel de investigație referitoare la utilizările trecute sau prezente, ale proprietății sau proprietăților învecinate, pentru a stabili dacă există vreo contaminare. Valoarea este estimată în ipoteza că nu există surse de contaminare
- Pentru determinarea valorii de piață s-a utilizat metoda comparațiilor directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022 (având în vedere tipologia proprietății imobiliare);
- Prezentul raport de evaluare s-a realizat cu inspecție la exteriorul și interiorul imobilului;
- Evaluatorul nu a realizat măsurători ale spațiilor sau ale compartimentărilor deoarece nu are calificarea prevăzută de lege;
- Toate documentele analizate în cadrul raportului de evaluare sunt menționate în cuprinsul acestuia;
- La data inspecției terenul era acoperit de construcția C1 Magazie.

1.11.2. Ipoteze speciale

Nu este cazul.

1.12. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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

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

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

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

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

1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



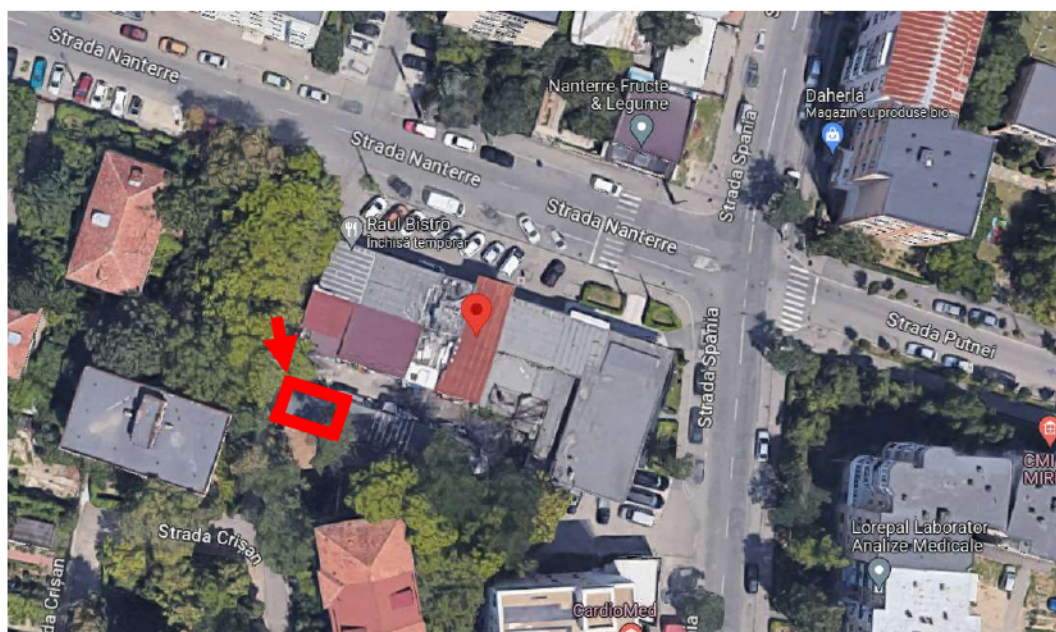
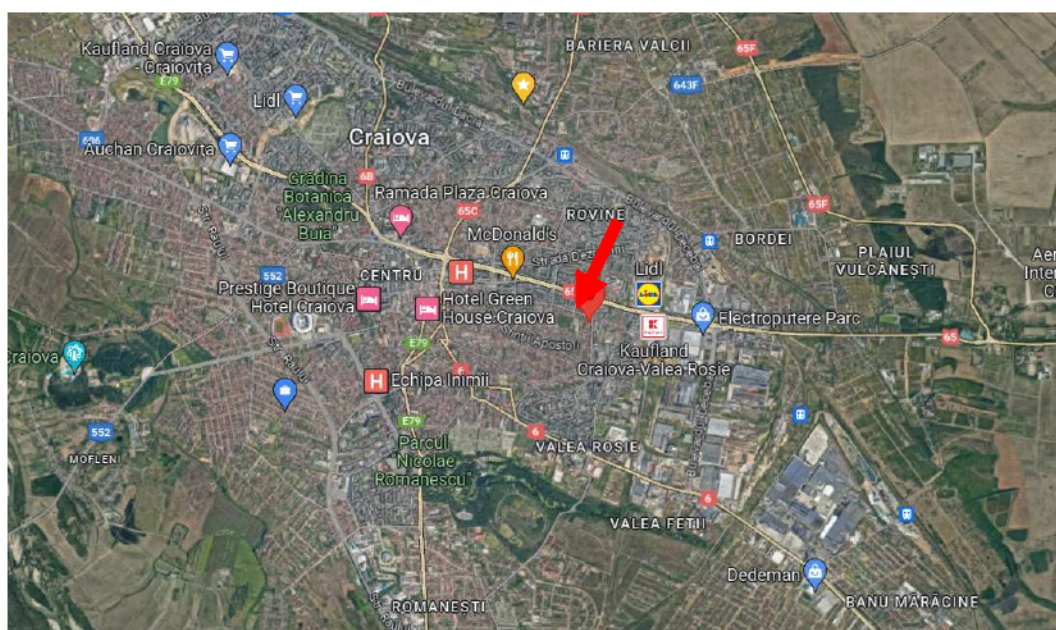
2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE

2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

2.1.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluata

Prezentul raport de evaluare se referă la terenul în suprafața de 56,31 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în str. Nanterre, nr. 90, județul Dolj, conform H.C.L. nr. 450/31.08.2023.

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



2.1.2. Descrierea juridică

Terenul în suprafață de 56,31 mp, are categoria curți construcții și face parte din bunul cu denumirea "TEREN AF COMPLEX NATERRE, NR 90 – 856 MP", identificat în planul de amplasament – anexa care face parte integrantă din H.C.L. nr. 450/31.08.2023

Pe teren este amplasată construcția C1 Magazie, identificată cu nr. cad. 18419, înscrisă în CF 39319 UAT Craiova, edificată în anul 1968, conform Autorizației de construire nr. 50 din 23.03.1968, construită din cărămidă și BCA, acoperită cu placă de beton armat și carton grudonat

Construcția se află în proprietatea persoanelor fizice SANDA FLORIAN ALIN, ANDREESCU LAURENȚIU IONUȚ și FILIP GABRIEL.

2.1.3. Sarcini

Conform documentor puse la dispoziție terenul este liber de sarcini.

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

2.1.4. Descrierea proprietății

Descrierea zonei de amplasare

<i>Zona de amplasare</i>	Municipiul Craiova, str. Nanterre, nr. 90, complex Nanterre, județul Dolj
<i>Artere importante de circulație prin apropiere</i>	Pietonal: str. Str. Nanterre, Auto: str. Str. Nanterre Calitatea rețelelor de transport: afsaltate
<i>Caracterul edilitar al zonei Utilitati edilitare</i>	Tipul zonei: rezidențială-comercială Rețea urbană de energie electrică: existentă Rețea urbană de apă: existentă Rețea urbană de termoficare: existentă Rețea urbană de gaze: existentă Rețea urbană de canalizare: existentă Rețea urbană de telefonie: existentă Rețea urbană de transmisii de date: existentă
<i>Gradul de poluare al zonei Ambient</i>	Corespunzător traficului auto Liniștit

Descrierea terenului

Teren în suprafața de 56,31 mp

<i>Nr. cad.</i>	Neidentificat
<i>Carte funciara</i>	Neidentificat
<i>Suprafata</i>	56,31 mp
<i>Categorie teren</i>	Intravilan curți construcții
<i>Deschidere</i>	La str. Nanterre prin alee acces
<i>Concluzii în urma inspecției</i>	Terenul este acoperit de construcția C1 magazie

3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE

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

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

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

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

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

3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

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

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

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

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

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

3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE

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

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

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

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

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

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

3.3. OFERTA COMPETITIVA

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

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

3.4. CEREREA SOLVABILA

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

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

În lunile iulie – septembrie 2023 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 chiriei de imobile de tipul celui evaluat fiind la acest moment o piață a „cedentului (cel care închiriază)”, cu un număr redus de contracte, al căror chirie 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.

3.5. ECHILIBRU PIETEI. PREVIZIUNI

Piața închirierii de terenuri ocupate de construcții aflate în proprietatea unei terțe 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 înăsprirea condițiilor de acordare a creditelor și a influenței crizei economice mondiale.

Având în vedere că :

- cererea este mică;
- 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 chiriei »

4 EVALUAREA PROPRIUZISA

4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

Analiza se efectuează într-una din următoarele situații:

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

Având în vedere că pe imobil se află o construcție cu destinația actuală de spațiu comercial, cea mai buna utilizare a terenului construit s-a bazat pe observații privind proprietăți din zona amplasament evaluat și proximitatea acestuia, precum și în zone cu atractivitate similară.

Utilizarile probabile în mod rezonabil

În cadrul analizei de piață, au fost observate terenurile construite și terenurile libere din Municipiul Craiova, zona complex Nanterre și a zonelor similare. Zona beneficiază de toate utilitățile edilitare și de acces facil la linia de transport local. Zona este mixtă, formată din construcții mixte precum și spații comerciale cu diferite destinații, situație în construcții independente sau clădiri mixte.

Proprietatea are destinație comercială prin construcție. Utilizarea actuală – comercială – teren închiriat pentru continuarea activităților comerciale diverse, se presupune a fi utilizarea probabilă în mod rezonabil, deoarece nu există indicații din piața care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea terenului construit.

Având în vedere locația proprietății, utilizarea probabilă în mod rezonabil este teren închiriat pentru continuarea activităților comerciale diverse.

Observarea vecinătăților nu releva alte aspecte care ar putea afecta legal aceste utilizări. Data fiind situația actuală a proprietății, localizarea și vecinătățile, dezvoltarea urbanistică a zonei și subpiata specifică analizată, se observă că alternativa care îndeplinește toate testele este cea de teren închiriat pentru continuarea activităților comerciale diverse. Aceasta este:

permisa legal: prin HCL nr. 450 din 31.08.2023, s-a stabilit dreptul de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea domnilor SANDA FLORIAN ALIN, ANDREESCU LAURENȚIU IONUȚ și FILIP GABRIEL, asupra terenului în suprafața de 56,31 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în str. Nanterre, nr. 90, județul Dolj, identificat în planul de amplasament – anexa care face parte integrantă din H.C.L. nr. 450/31.08.2023.

fizic posibilă: caracteristicile fizice ale terenului, ocuparea acestuia de un spațiu comercial permite desfășurarea activităților comerciale de diferite tipuri, fără a exista restricții speciale de urbanism. Nu am avut informații cu privire la studiul geotehnic al solului și nu cunoaștem condiții adverse care ar putea afecta utilizarea.

fezabilitatea financiară și maxima productivitate: în zona nu mai există proprietăți similare. Având în vedere locația proprietății, ocuparea acestuia cu un complex comercial, faptul că aceasta este funcțională, utilizarea probabilă în mod rezonabil este cea de teren ocupat cu spații 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.

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

Tinand cont de informatiile disponibile, scopul evaluării, pentru estimarea valorii de piață a terenului, evaluatorul a utilizat urmatoarele metode:

- Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului;
- Metoda actualizării, analiza fluxurilor de numerar pentru stabilirea dreptului de suprafață

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

Metodele de evaluare a terenului liber sunt urmatoarele: comparatia directa, extractia, alocarea, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii și dezvoltarii.

Premisa majora a metodei prin comparatia vanzarilor este aceea ca valoarea de piață a unei proprietati imobiliare este în relatie directa cu preturile/ofertele unor proprietati competitive și comparabile. Aceasta abordare utilizeaza analiza pietei în vederea identificarii de tranzactii ale unor proprietati similare și compararii acestora cu subiectul de evaluat.

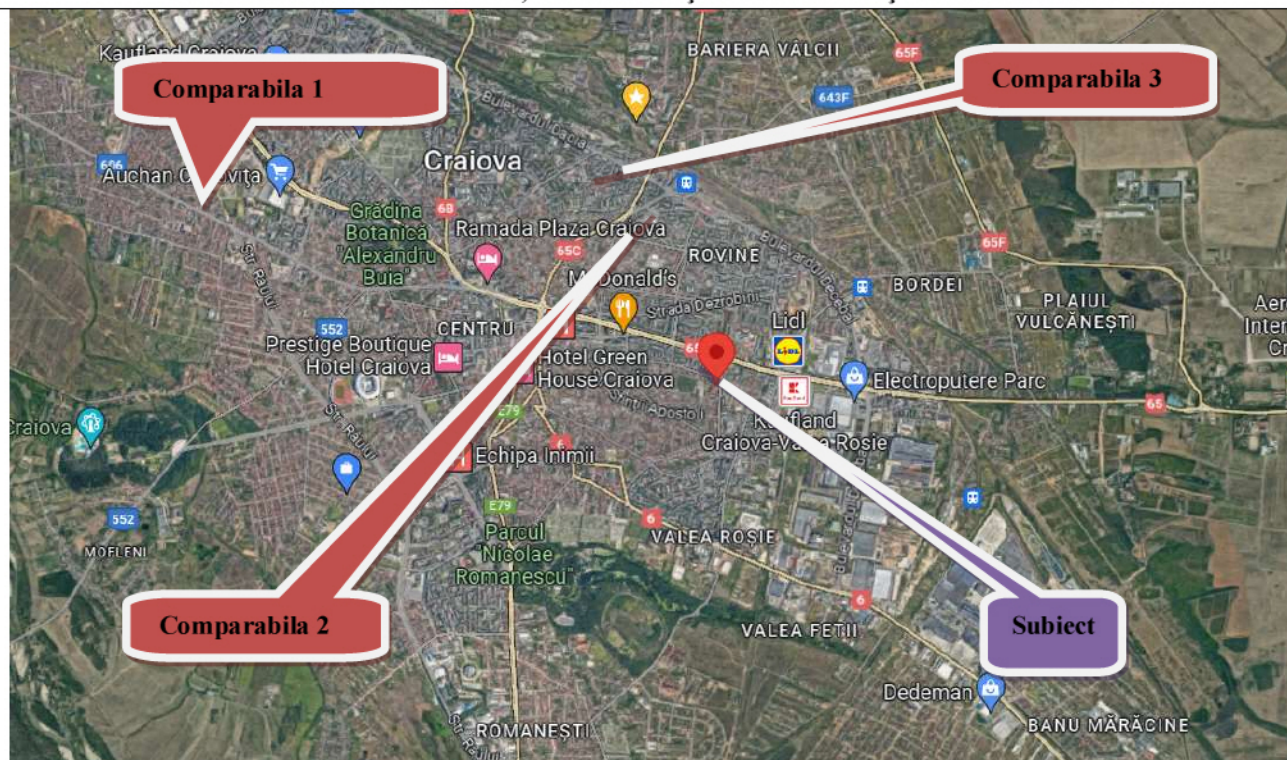
Astfel, valorile și informatiile referitoare la tranzactiile de terenuri similare sunt analizate, comparate și corectate în functie de asemanari și diferentieri. În cazul de fata, ca tehnica de comparare, se va utiliza comparatia directa, tehnica procentuala. Aceasta reprezinta un proces prin care se stabilesc diferentele între proprietatea supusa evaluării și comparabile, prin cuantificarea ajustarilor.

Ajustarile procentuale care se aplica preturilor unor tranzactii comparabile, reflecta superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, avand în vedere elementele de comparatie. Instrumentul de lucru pentru efectuarea corecțiilor este grila de piață care reprezinta un tablou ce are pe linii elementele de comparatie, pe prima coloana proprietatea evaluata iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparatie se alocă doua linii: una pentru comparare și alta pentru ajustari.

În partea de jos a grilei exista o sectiune de analiza a rezultatelor cu doua linii: total corecții exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzactiilor fata de proprietatea evaluata și sa selecteze valoarea finala.

Tranzactiile care necesita cele mai mici corecții vor avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii finale. În acelasi timp, ponderea va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzactiile comparabile.

Pentru a aplica aceasta metoda, evaluatorul a selectat un numar de 3 oferte, verificate și existente pe piata, existente pe piata, în scopul determinarii caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect; un numar de comparabile, pozitionate ca mai jos, au fost analizate comparativ cu proprietăților subiect:



Proprietatea subiect este marcată în culoare albastră, ofertele analizate sunt prezentate în culoare roșie. Comparabilele sunt prezentate în anexele 1.1. Grile de piață și explicarea ajustărilor sunt prezentate în Anexele 1.2.

Având în vedere aceste ajustări și detaliile de calcul din Anexele 1.2. din această secțiune, estimăm ca **valoarea de piață a terenului în suprafața de 56,31 mp, ce stau la baza estimării dreptului de suprafață cu titlu oneros, este:**

Suprafata teren	Valoare de piata teren
56,31 mp	75.476 lei echivalent a 15.204 euro (1.340,36 lei/mp echivalent a 270,00 euro/mp)

4.2.2. Metoda actualizării, analiza fluxurilor de numerar

Analiza DCF se utilizează pentru evaluarea proprietăților imobiliare pentru care se estimează că veniturile și/sau cheltuielile se modifică în timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesită luarea în considerare a veniturilor și cheltuielilor probabile din perioada de previziune.

Când se folosește această metodă, evaluatorul trebuie să utilizeze previziuni ale veniturilor și cheltuielilor din această perioadă, precum și valoarea terminală, care apoi sunt convertite în valoare prezentă prin tehnici de actualizare.

Previziunile sunt, de regulă, puse la dispoziția evaluatorului de către client sau pot fi realizate de către evaluator; în ambele situații acestea trebuie să fie argumentate în raportul de evaluare.

Limita minima a redevenței, se stabilește astfel încât să asigure recuperarea prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

Ținând cont de existența pe teren a unei clădiri tip magazin, construită din cărămidă și BCA, acoperită cu placă de beton armat și carton grudonat, cu o durată medie de viață de 50 ani, vartă efectivă și uzura acesteia se consideră ca perioada luată în calcul pentru închiriere să fie de 50 ani. Având în vedere faptul că valoarea banilor suferă modificări în timp, fiind influențată de inflație, deflație, riscuri economice, sociale și politice, în estimarea chiriei minime se ia în calcul un factor de actualizare care înglobează toți acești factori ce nu ar fi incluși în cazul în care s-ar raporta în mod matematic valoarea proprietății la cei 50 ani

Pentru estimarea pretului- redevenței în vederea concesiunii s-a folosit următoarea formulă :

$$V = \frac{R}{1+k} + \frac{R}{(1+k)^2} + \dots + \frac{R}{(1+k)^n} = R \times \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i} = R \times f$$

Unde :

V = Valoare de piață teren

R = Redevanta anuala

k = Rata de actualizare

n = Perioada de recuperare în cazul concesiunii luata în calcul (50 ani)

f = Factor de actualizare

Redevanta anuala= Valoarea de piață teren / f

Valoarea de piață a terenului s-a obținut cu ajutorul metodei comparațiilor directe.

Factorul de actualizare s-a determinat pe baza metodei cumulării riscurilor, astfel:

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

k = Rb + Ri unde:

Rb = rata de baza fără risc

Ri = riscul investiției

Rata de baza fără risc (Rb) s-a determinat ca fiind media ratelor dobânzilor fara risc ale BNR, pe ultimul an:

Nume clasă statistică:	Ratele dobânzilor BNR - după data valabilității	
Observații:		
Nota:	serii disponibile începând din 8 ianuarie 2003	
Metodologie:		
	Rata dobânzii de politică monetară	
	(% p.a.)	
	BNRDOBO_DPM	
Data		
11.01.2023		7,00%
09.11.2022		6,75%
06.10.2022		6,25%
08.08.2022		5,50%
07.07.2022		4,75%
11.05.2022		3,75%
		5,67%

Riscul investiției (Ri) s-a determinat ca fiind o suma a riscurilor externe reprezentata reatingul de tara al Romaniei, care este: 3,79%.

In concluzie, k=RB + Ri = 5,67% + 3,79% = 9,46%

În corelație cu elementele prezentate mai sus și detaliile de calcul din anexa de calcul 1.3.1., apreciem valoarea pretului -redevenței în vederea concesiunii este:

Suprafata teren	Valoare de piata a redevenței anuale			
56,31 mp	7.140 lei echivalent a	1.438 euro	(126,80 lei/mp/an	echivalent a 25,54 euro/mp/an)
	Valoare de piata a redevenței lunare			
	595,00 lei echivalent a	119,86 euro	(10,57 lei/mp/luna	echivalent a 2,13 euro/mp/luna)

5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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 este un concept fundamental 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 prezența 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 actualizării, analiza fluxurilor de numerar pentru stabilirea dreptului de suprafață

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

1. Valoarea de piață a terenului în suprafața de 56,31 mp, ce stă la baza estimării dreptului de suprafață cu titlu oneros, este:

Suprafața teren	Valoare de piață teren
56,31 mp	75.476 lei echivalent a 15.204 euro (1.340,36 lei/mp echivalent a 270,00 euro/mp)

2. Valoarea totală a quantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros a terenului în suprafața de 56,31 mp:

Suprafața teren	Valoare de piață a redevenței anuale
56,31 mp	7.140 lei echivalent a 1.438 euro (126,80 lei/mp/an echivalent a 25,54 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare
	595,00 lei echivalent a 119,86 euro (10,57 lei/mp/lună echivalent a 2,13 euro/mp/lună)

3. Contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani, este:

Rata inflației	Suprafața	IPC	Valoare unitară lunară		Valoare unitară anuală		Contravaloarea folosinței pe an	
Valoare unitară august 2023	56,31 mp		10,57 lei/mp/lună	2,13 euro/mp/lună				
Rata inflației iulie 2022 - iunie 2023		10,30%	9,48 lei/mp/lună	1,91 euro/mp/lună	113,74 lei/mp/an	22,91 euro/mp/an	6.405 lei	1.290 euro
Rata inflației iulie 2021 - iulie 2022		15,00%	8,06 lei/mp/lună	1,62 euro/mp/lună	96,68 lei/mp/an	19,47 euro/mp/an	5.444 lei	1.097 euro
Rata inflației iulie 2020 - iulie 2021		5,00%	7,65 lei/mp/lună	1,54 euro/mp/lună	76,54 lei/mp/an	18,50 euro/mp/an	4.310 lei	1.042 euro
Contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani							16.158 lei	3.429 euro

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;

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

- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

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

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

BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA



Evaluator autorizat

ANEXE

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

Anexa 1 Calcule

Anexa 1.1. Prezentarea comparabilelor

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Terenul analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	56,31 mp	40 mp	230 mp	160 mp
Preț (Euro)	?	15.000 euro	125.000 euro	64.000 euro
Preț (Euro/mp)		375,00 euro/mp	543,48 euro/mp	400,00 euro/mp
Localizare	Craiova, Nanterre, nr. 90, judetul Dolj	Craiova, Bresti, jud. Dolj	Craiova, str. Buciumului, Dezrobirii, jud. Dolj	Craiova, Brazda lui Novac, Simplon, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata
Condiții de vânzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Condiții de piata	sept.23	sept.23	sept.23	sept.23
Acces	La str. Principala	La str. Principala	La str. Principala	La str. Principala
Topografie	Plan/Forma	Neregulata	Regulata	Ragulata
Utilitati	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate
Utilizare	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Altele/Constructii demolabile etc	Nu	Nu	Nu	Nu

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

Anexa 1.2. Grila de calcul și explicarea ajustarilor

ANEXA 1.1.				
EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
		Comp.1	Comp.2	Comp.3
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI				
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	375,0	543,5	400,0
<i>Tipul tranzactiei</i>		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-20%	-20%	-20%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-75,0	-108,7	-80,0
Preț ajustat (EUR/mp)		300,0	434,8	320,0
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		300,0	434,8	320,0
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		300,0	434,8	320,0
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		300,0	434,8	320,0
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		300,0	434,8	320,0
Condiții de piata	sept.23	sept.23	sept.23	sept.23
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		300,0	434,8	320,0
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Craiova, Nanterre, nr. 90, judetul Dolj	Craiova, Brestii, jud. Dolj	Craiova, str. Buciumului, Dezrobirii, jud. Dolj	Craiova, Brazda lui Novac, Simplan, jud. Dolj
Ajustare (%)		0%	-24%	-6%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	-104,3	-19,2
Preț ajustat (EUR/mp)		300,0	330,4	300,8
Acces	La alee acces	La str. Principala	La str. Principala	La str. Principala
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		300,0	330,4	300,8
Suprafata (mp)	56,31	40,00	230,00	160,00
Ajustare (%)		0,0	-1,01%	-0,86%
Ajustare (EUR)		0,0	-3,3	-2,6
Preț ajustat (EURO)		300,0	327,1	298,2
Topografie	Plana	Plan	Plana	Plana
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		300,0	327,1	298,2
Forma /raportul laturilor	Regulata	Regulata	Regulata	Regulata
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		300,0	327,1	298,2
Deschidere	La o strada	La o strada	La doua strazi	La o strada
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare (EUR/mp)		-30,0	-32,7	-29,8
Preț ajustat (EUR/mp)		270,0	294,4	268,4

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

<i>Utilizare</i>	<i>Intravilan curti construcții</i>	<i>Intravilan curti construcții</i>	<i>Intravilan curti construcții</i>	<i>Intravilan curti construcții</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		270,0	294,4	268,4
<i>Altele/Construcții demolabile etc</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
Pret ajustat (EUR/mp)		270,00	294,40	268,38
ajustare totală netă (EUR/mp)		-30,0	-140,4	-51,6
ajustare totală netă (%)		-8%	-26%	-13%
ajustare totală brută (EUR/mp)		30,00	140,39	51,62
ajustare totală brută (%)		8%	26%	13%
Proprietatea comparabila 1 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	270,00	EUR/mp		4,9643
	1.340,36	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	15.204	EUR		
	75.476	LEI		

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

EXPLICATII AJUSTARI

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

Tipul tranzacției

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

Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-20%	-20%	-20%

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

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

Condiții de finanțare

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

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

Condiții de vânzare

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

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
Comparabila vs Subiect	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%

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

AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII

Localizare

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

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similar	mai bună	mai bună
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	ajustare negativă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	0%	-24%	-6%

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

Acces

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

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

Nu au fost necesare ajustări

Suprafața (mp)

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

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similare	mai mică	mai mică
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	ajustare negativă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	0%	-1%	-1%

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

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

Topografie

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

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

Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de topografia diferita dintre comparabile si subiectul analizat.

Forma / raportul laturilor

Diferentele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu forma regulata sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.

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

Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un imobil cu o deschidere diferita fata de

Deschidere

Diferentele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu deschidere mai mare sau la mai multe strazi sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	superioare	superioare	superioare
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	-10%	-10%	-10%

Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata privind influenta asupra pretului proprietatii, tinind cont de echiparea cu utilitati diferite fata de proprietatea subiect. S-a ajustat pozitiv comparabila 2 cu -4% pentru ca are deschidere la 2 strazi

Utilizare

Piata recunoaste ca exista un surplus de valoare pentru loturile de teren intravilan curti constructii amplasate intr-o zona cu potential comercial/servicii fata de cele ce au o categorie de folosinta diferita (Altere/arabil etc), conform CMBU.

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

Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferentele in pretul platit dintre cea mai buna utilizarea a comparabilelor

Altele/Constructii demolabile etc

In functie de alte aspecte, vecinatati, starea terenului diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care sunt situate in zone defavorabile, vecinatati inferioare unor zone rezidentiale/comerciale, cumparatorii platesc mai putin. De asemenea, in functie de existenta unor constructii aflate in diferite stadii de executie, diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care necesita cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumparatorii platesc mai putin.

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

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

Anexa 1.3. Abordarea prin venit

ANEXA 1.3.															
Metoda actualizării - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)															
Curs BNR valabil la data de:					4,9643 lei/euro										
Date initiale															
1	#REF!														
	Suprafata	56,31 mp													
	Perioada de recuperare in cazul concesiunii luata in calcul	50 ani													
Legenda															
V	Valoare drept de folosinta cedat														
R	Redeventa anuala														
k	Rata de actualizare														
n	Numar de ani luati in calcul														
f	Factor de capitalizare														
Calcul															
$V = \frac{R}{1+k} + \frac{R}{(1+k)^2} + \dots + \frac{R}{(1+k)^n} = R \times \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i} = R \times f$															
$f = \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i}$															
1	Teren intravilan														10
	Suprafata	56,31 mp													
	Val unitara teren estimata	270,00 euro/mp													
		1340,36 lei/mp													
	Val teren	15203,7 euro													
	Perioada de recuperare in cazul concesiunii luata in calcul	50 ani													
	k=Rb+Ri														
	Unde: Rb rata de baza fara risc, Ri -riscul investitiei														
	Rbi	= 5,67%													
	Ri	= 3,79%													
	k	= 9,46%													
	f1	= 0,9136													
	f	= 10,4691													
ANUL															
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
	0,9136	0,8347	0,7626	0,6967	0,6365	0,5815	0,5313	0,4854	0,4434	0,4051	0,3701	0,3381	0,3089	0,2822	0,2578
ANUL															
16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
0,235572	0,2152	0,1966	0,1796	0,1641	0,1499	0,1370	0,1251	0,1143	0,1045	0,0954	0,0872	0,0797	0,0728	0,0665	0,0607
ANUL															
32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47
2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070
0,055494	0,0507	0,0463	0,0423	0,0387	0,0353	0,0323	0,0295	0,0269	0,0246	0,0225	0,0205	0,0188	0,0171	0,0157	0,0143
ANUL															
47	48	49	50												
2071	2072	2073	2074												
0,013073	0,0119	0,0109	0,0100												
Redeventa anuala															
R	= 1452,24 euro/an														
	= 7209,36 lei/an														
	= 25,79 euro/mp/an														
	= 128,03 lei/mp/an														
Redeventa lunara															
R lunar	= 121,02 euro/luna														
R lunar	= 600,78 lei/luna														
Chirie unitara lunara	= 2,15 euro/mp/luna														
	= 10,67 lei/mp/luna														

Anexa 1.4. Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani

Rata inflatiei	Suprafata	IPC	Valoare unitara lunara		Valoare unitara anuala		Contravaloarea folosintei pe an	
Valoare unitara august 2023	56,31 mp		10,57 lei/mp/luna	2,13 euro/mp/luna				
Rata inflatiei iulie 2022 - iunie 2023		10,30%	9,48 lei/mp/luna	1,91 euro/mp/luna	113,74 lei/mp/an	22,91 euro/mp/an	6.405 lei	1.290 euro
Rata inflatiei iulie 2021 - iulie 2022		15,00%	8,06 lei/mp/luna	1,62 euro/mp/luna	96,68 lei/mp/an	19,47 euro/mp/an	5.444 lei	1.097 euro
Rata inflatiei iulie 2020 - iulie 2021		5,00%	7,65 lei/mp/luna	1,54 euro/mp/luna	76,54 lei/mp/an	18,50 euro/mp/an	4.310 lei	1.042 euro
Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani							16.158 lei	3.429 euro

Domeniul: Prețuri de consum

INFLAȚIA ȘI EVOLUȚIA PREȚURILOR DE CONSUM: IUNIE 2023

1. Indicele prețurilor de consum (IPC) – indicator pentru determinarea inflației la nivel național

- Indicele prețurilor de consum în luna iunie 2023 comparativ cu luna mai 2023 este 100,40%.
- Rata inflației de la începutul anului (iunie 2023 comparativ cu decembrie 2022) este 4,2%.
- **Rata anuală a inflației în luna iunie 2023 comparativ cu luna iunie 2022 este 10,3%**
- Rata medie a modificării prețurilor de consum în ultimele 12 luni (iulie 2022 – iunie 2023) față de precedentele 12 luni (iulie 2021 – iunie 2022) este 14,2%.

2. Indicele armonizat al prețurilor de consum (IAPC) – indicator pentru determinarea inflației la nivelul statelor membre ale UE

- Indicele armonizat al prețurilor de consum în luna iunie 2023 comparativ cu luna mai 2023 este 100,47%.
- Rata anuală a inflației în luna iunie 2023 comparativ cu luna iunie 2022 calculată pe baza indicelui armonizat al prețurilor de consum (IAPC) este 9,3%.
- Rata medie a modificării prețurilor de consum în ultimele 12 luni (iulie 2022 – iunie 2023) față de precedentele 12 luni (iulie 2021 – iunie 2022) determinată pe baza IAPC este 12,5%.

Domeniul: Prețuri de consum

INFLAȚIA ȘI EVOLUȚIA PREȚURILOR DE CONSUM: IULIE 2022

1. Indicele prețurilor de consum (IPC) – indicator pentru determinarea inflației la nivel național

- Prețurile de consum în luna iulie 2022 comparativ cu luna iunie 2022 au crescut cu 0,9%.
- Rata inflației de la începutul anului (iulie 2022 comparativ cu decembrie 2021) este 11,0%.
- **Rata anuală a inflației în luna iulie 2022 comparativ cu luna iulie 2021 este 15,0%.**
- Rata medie a modificării prețurilor de consum în ultimele 12 luni (august 2021 – iulie 2022) față de precedentele 12 luni (august 2020 – iulie 2021) este 10,1%.

2. Indicele armonizat al prețurilor de consum (IAPC) – indicator pentru determinarea inflației la nivelul statelor membre ale UE

- Indicele armonizat al prețurilor de consum în luna iulie 2022 comparativ cu luna iunie 2022 este 100,46%.
- Rata anuală a inflației în luna iulie 2022 comparativ cu luna iulie 2021 calculată pe baza indicelui armonizat al prețurilor de consum (IAPC) este 13,0%.
- Rata medie a modificării prețurilor de consum în ultimele 12 luni (august 2021 – iulie 2022) față de precedentele 12 luni (august 2020 – iulie 2021) determinată pe baza IAPC este 8,7%.

Domeniul: Prețuri de consum

INFLAȚIA ȘI EVOLUȚIA PREȚURILOR DE CONSUM: IULIE 2021

1. Indicele prețurilor de consum (IPC)

- Prețurile de consum în luna iulie 2021 comparativ cu luna iunie 2021 au crescut cu 1,0%.
- Rata inflației de la începutul anului (iulie 2021 comparativ cu decembrie 2020) este 4,4%.
- **Rata anuală a inflației în luna iulie 2021 comparativ cu luna iulie 2020 este 5,0%.**
- Rata medie a prețurilor de consum în ultimele 12 luni (august 2020 – iulie 2021) față de precedentele 12 luni (august 2019 – iulie 2020) este 3,1%.

2. Indicele armonizat al prețurilor de consum (IAPC)

- Indicele armonizat al prețurilor de consum în luna iulie 2021 comparativ cu luna iunie 2021 este 100,46%.
- Rata anuală a inflației în luna iulie 2021 comparativ cu luna iulie 2020 calculată pe baza indicelui armonizat al prețurilor de consum (IAPC) este 3,8%.
- Rata medie a prețurilor de consum în ultimele 12 luni (august 2020 – iulie 2021) față de precedentele 12 luni (august 2019 – iulie 2020) determinată pe baza IAPC este 2,5%.

Grafic: Modificarea anuală a prețurilor de consum (%)

Anexa 2 Fotografii




Anexa 3 Oferte
COMPARABILA 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-pe-strada-breței-suprafata-40-mp-IDuFXA>

storia.ro De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Creditare Contul meu Adaugă anunț

[← Înapoi la listă](#) Terenuri de vânzare > Dolj > Craiova > Vand teren pe strada breței suprafata 40 mp



Vand teren pe strada breței suprafata 40 mp **15 000 €**
Craiova, Dolj

Rata estimata: 441 RON /luna Avans: 11.138 RON (15%) Perioada imprumutului: 30 ani [Folosește calculatorul de credite](#)

Prezentare generală

Suprafață	40 m ²	Tip teren	Cere informații
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Vand 40 mp pătrați pe strada breței craiova.Deschidere la strada 5m.Tel:zero șapte șase opt unu zero zero patru doi șase 0768.100.426 pret 15000 euro

Particularități

Radu
Agenție
0768 100 426

Nume*

Email*

+40 | Număr de telefon

Sunt interesat de aceasta proprietate și aș dori să obțin mai multe informații înainte de a efectua o vizită. Mulțumesc!

120 / 2000

[Salvează anunțul](#)

Raportează

COMPARABILA 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-str-buciumului-dezrobirii-IDva5z>

SORIN MINEA [Arată toate anunțurile](#)

Prezentare generală

Suprafață	230 m ²	Tip teren	Cere informații
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție


Descriere

Novo imobiliare propune spre vânzare teren intravilan cu suprafata de 230 mp deschidere 7 ml Str Buciumului / Dezrobirii .

Particularități

Gard	nu
Media	electricitate, gaz, canalizare, apă curentă
Tip acces	fără informații
Împrejurimi	fără informații

Agente imobiliară
SORIN MINEA



766 afișează numărul

Dr N I Sisești Nr 5, Craiova, Dolj (localitate)

[Vezi toate ofertele](#)


COMPARABILA 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-brazda-lui-novac-IDx0aO>

storia.ro De vânzare De închiriat Ansambluri rezidențiale Companii Creditare Contul meu Adaugă anunț

Unic Imobiliare [Arată toate anunțurile](#)

[Înapoi la listă](#) Terenuri de vânzare Dolj Craiova Teren intravilan, Brazda lui Novac



Nicu Radut
Agenție
0774 633 157

Nume*
Email*
+40 | Număr de telefon
Am nevoie de mai multe infor...
Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Craiova, Dolj 160 m² **64 000 €** Salvează Contact

Unic Imobiliare [Arată toate anunțurile](#)

Rata estimată: 1.883 RON /luna Avans: 47.520 RON (15%) Perioada imprumutului: 30 ani Folosește calculatorul de credite

Planul etajului [Vezi](#)

Prezentare generală

Suprafață	160 m ²	Tip teren	Cere informații
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Raportează

Agente imobiliară
Unic Imobiliare
774 afișează numărul
Str. Dimitrie Bolintineanu Nr. 14, 200347, Craiova, Dolj (localitate)
[Vezi toate ofertele](#)

Descriere
Teren intravilan situat in Brazda lui Novac zona Simplon, cu suprafata totala de 160 mp, pot de 20% si regim de inaltime P+3E. Terenul este alegerea ideala. Alege Unic ***Onorariul firmei este cuprins intr-o grila de comisionare varabila de la 2,5%+Tva pana la 6%+Tva!

Anexa 4 Documente de proprietate.

- Nota de comandă nr. 300232 din 05.09.2023;
- Hotarire Consiliul Local al Municipiului Craiova nr. 450 din 31.08.2023;
- Plan de amplasament și delimitare;
- Referat de aprobare al Direcției Patrimoniu nr. 267568 / 2023;
- Raport nr. 267576 / 2023, al Direcției Patrimoniu privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea domnilor Sanda Florian Alin, Andreescu Laurențiu Ionuț și Filip Gabriel, asupra terenului intravilan situat în Craiova, str. Nanterre, nr. 90, jud. Dolj;
- Relevu construcție C1;
- Raport de avizare nr. 282803 din 21.08.2023 al Direcției Juridice;
- Hotarire Consiliul Local al Municipiului Craiova nr. 308 din 29.06.2023;
- Anexa la H.C.L. nr. 308 din 29.06.2023;
- Memoriu tehnic;
- Autorizație de construire nr. 50 din 23.03.1968



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr.300232/ 2023

Notă Comandă

Prin HCL nr.450/2023 se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, pe o perioadă de 10 ani, în favoarea d-lor Sanda Florian Alin, Andreescu Laurențiu Ionuț și Filip Gabriel asupra terenului situat în Craiova, str.Nanterre nr.90. Cuantumul prestației dreptului de suprafață asupra terenului identificat în anexa la Hotărârea nr. 450/2023 se stabilește prin raport de evaluare, care va fi supus spre aprobare 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”, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să stabiliți cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros, asupra terenului anterior menționat, pe perioada de 10 ani, precum și contravaloarea folosinței pe ultimii trei ani, în vederea ducerii la îndeplinire a prevederilor hotărârii de mai sus.

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

Lista de difuzare a documentului:

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

HOTĂRÂREA NR.450

privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea domnilor Sanda Florian Alin, Andreescu Laurențiu Ionuț și Filip Gabriel, asupra terenului situat în municipiul Craiova, str. Nanterre, nr.90

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 31.08.2023;

Având în vedere referatul de aprobare nr.267568/2023, raportul nr.267576/2023 întocmit de Direcția Patrimoniu și raportul de avizare nr.282803/2023 întocmit de Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea domnilor Sanda Florian Alin, Andreescu Laurențiu Ionuț și Filip Gabriel, asupra terenului situat în municipiul Craiova, str. Nanterre, nr.90 și avizele nr.39/2023 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.34/2023 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.41/2023 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 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 domnilor Sanda Florian Alin, Andreescu Laurențiu Ionuț și Filip Gabriel, asupra terenului în suprafață de 56,31 mp., care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Nanterre, nr.90, identificat în planul de amplasament – anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Dreptul de suprafață cu titlu oneros prevăzut la art.1, se constituie pe o perioadă de 10 ani.
- Art.3.** Cuantumul prestației titularilor dreptului de suprafață asupra terenului identificat la art.1, se stabilește pe baza unui raport de evaluare, care se supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

- Art.4.** Sanda Florian Alin, Andreescu Laurențiu Ionuț și Filip Gabriel au obligația de a plăti, în termen de 90 de zile de la comunicarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova, ce are ca obiect însușirea raportului de evaluare, cuantumul 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 suprafață.
- Art.6.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu, precum și Sanda Florian Alin, Andreescu Laurențiu Ionuț și Filip Gabriel vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,


Lucian Costin DINDIRICĂ

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

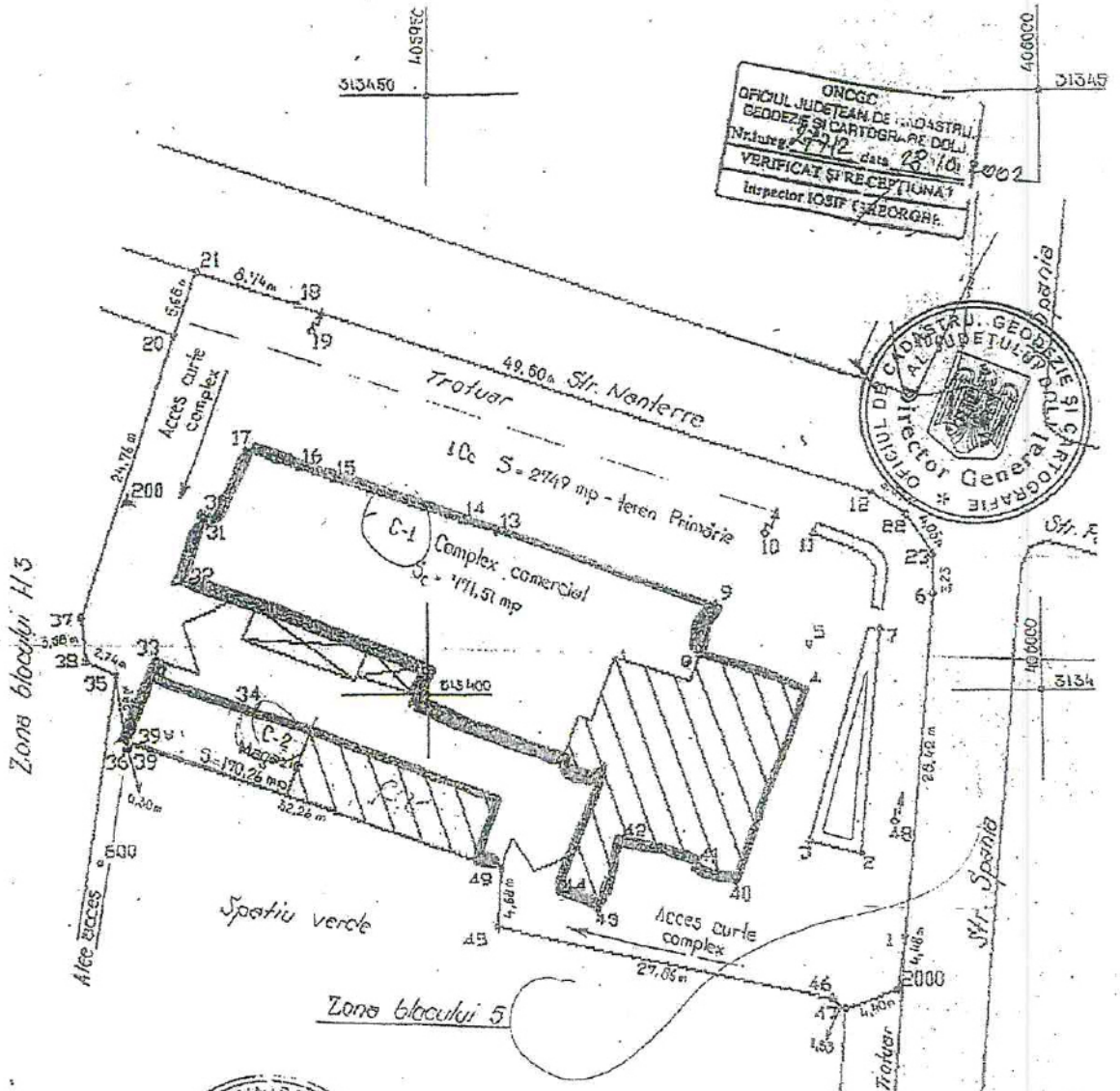
ANEXA LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI
CRĂIOVA NR. 450/2023

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE
(INTRAVILAN) scara 1:500

Sistem de proiecție "SIEKEO 70"

Teritoriul adrm. Craiova, jud. Dolj;
Adresa izobilităţii Craiova, jud. Dolj;
Str. Nanterre nr. 88
Nr. cadastral provizioniu..... 14.205 - teren
14.206 - complex

Proprietar construcție:
S.C. T.M. NANTERRE S.R.L. Cod SIRENES: 16/0936572
Craiova, str. Nanterre nr. 88, jud. Dolj
Proprietar teren
Primăria Municipality Craiova



MINISTERUL ADMINISTRATIEI PUBLICE
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria B nr. 3139
Categorie A
BEDREAGA MARIUS
ONCGU 315350

PREȘEDINTE DE ȘANȘĂ,
LUCIAN COSTIN BĂLĂBĂNȚĂ

- Legenda:
- propr. S.C. T.M. NANTERRE S.R.L. (construcții)
 - complex + magazie
 - teren Primăria Craiova

Intocmit
Ing. BEDREAGA MARIUS

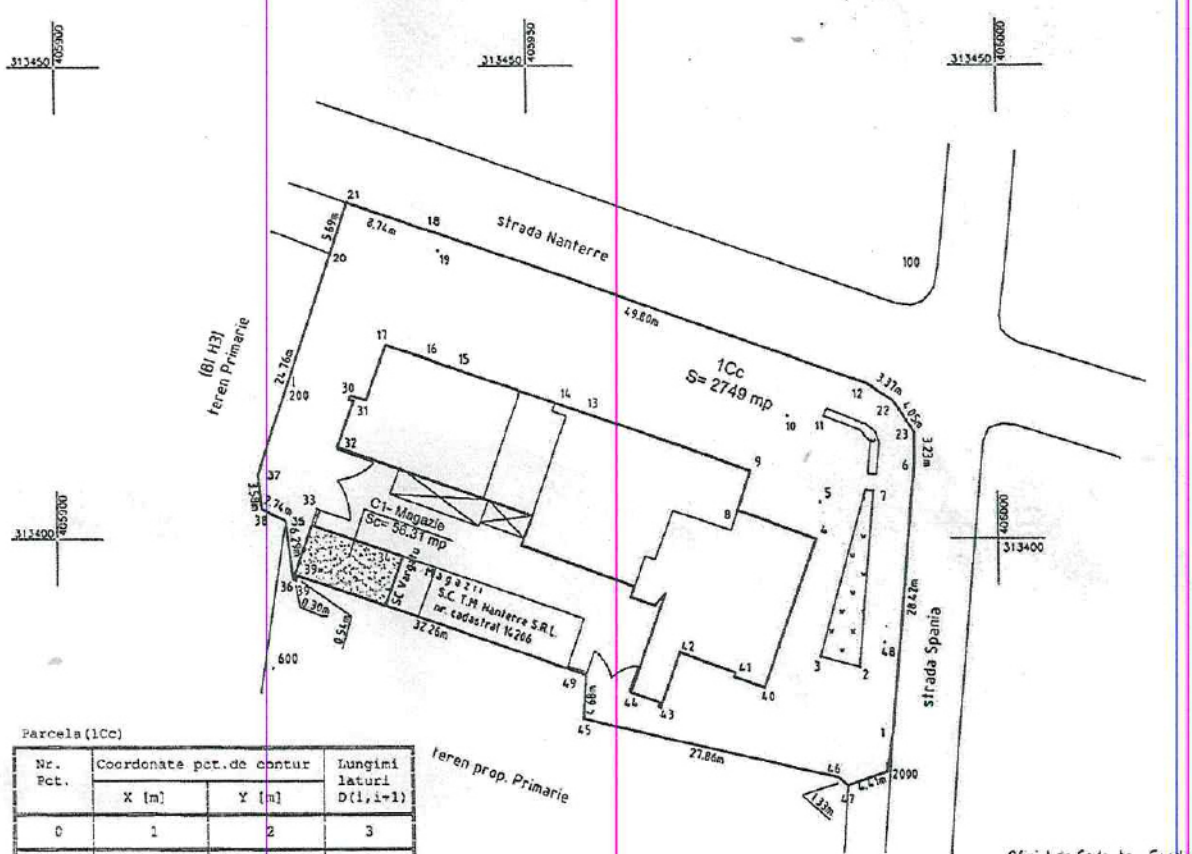
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE
A CORPULUI DE PROPRIETATE
(INTRAVILAN) - Scara 1:500

Judetul: Dolj
Unitatea administrativ teritoriala: mun. Craiova
Cod SIRUTA: 017069900
Adresa corpului de proprietate: mun. Craiova,
Str. Nanterre, nr. 90 (fost nr. 88)

Proprietar constructii:
1. SC ALIA S.A.
Domiciliul: Craiova, str. Jletului, nr. 4, jud. Dolj

Proprietar teren:
1. CONSILIUL LOCAL CRAIOVA
Domiciliul: Craiova, str. A.I. Cuza, jud. Dolj

Nr. cadastral al corpului de proprietate: ~~14200~~ *18619 - magazie*



Parcela (1Cc)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laterale D(i, i-1)
	X [m]	Y [m]	
0	1	2	3
21	313435.706	405930.959	8.740
18	313432.827	405939.211	49.799
12	313416.421	405986.230	3.368
22	313414.557	405989.035	4.050
23	313411.162	405991.244	3.234
6	313407.928	405991.247	28.419
1	313379.620	405988.736	4.481
2000	313375.189	405986.068	4.405
47	313373.723	405983.914	1.328
46	313374.598	405982.915	27.863
45	313380.867	405955.766	4.678
49	313385.537	405956.040	32.260
39x	313396.122	405925.566	0.541
39	313395.610	405925.391	0.300
36	313395.707	405925.107	6.288
35	313401.949	405924.350	2.741
38	313403.183	405921.903	3.581
37	313406.748	405921.563	24.759
20	313430.298	405929.204	5.666

S (1Cc) = 2749 mp

teren prop. Primarie

Oficiul de Cadastru, Geodezie
si Cartografie DOLJ
Receptional

SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70

Recapitulatie suprafete
1 Cc S= 2749 mp - teren prop Primarie

18619 / 15.02.04

Intocmit: SC TOPO MILENIUM S.R.L.
prin Botea Cristian, Radu

Data
08.06.2004

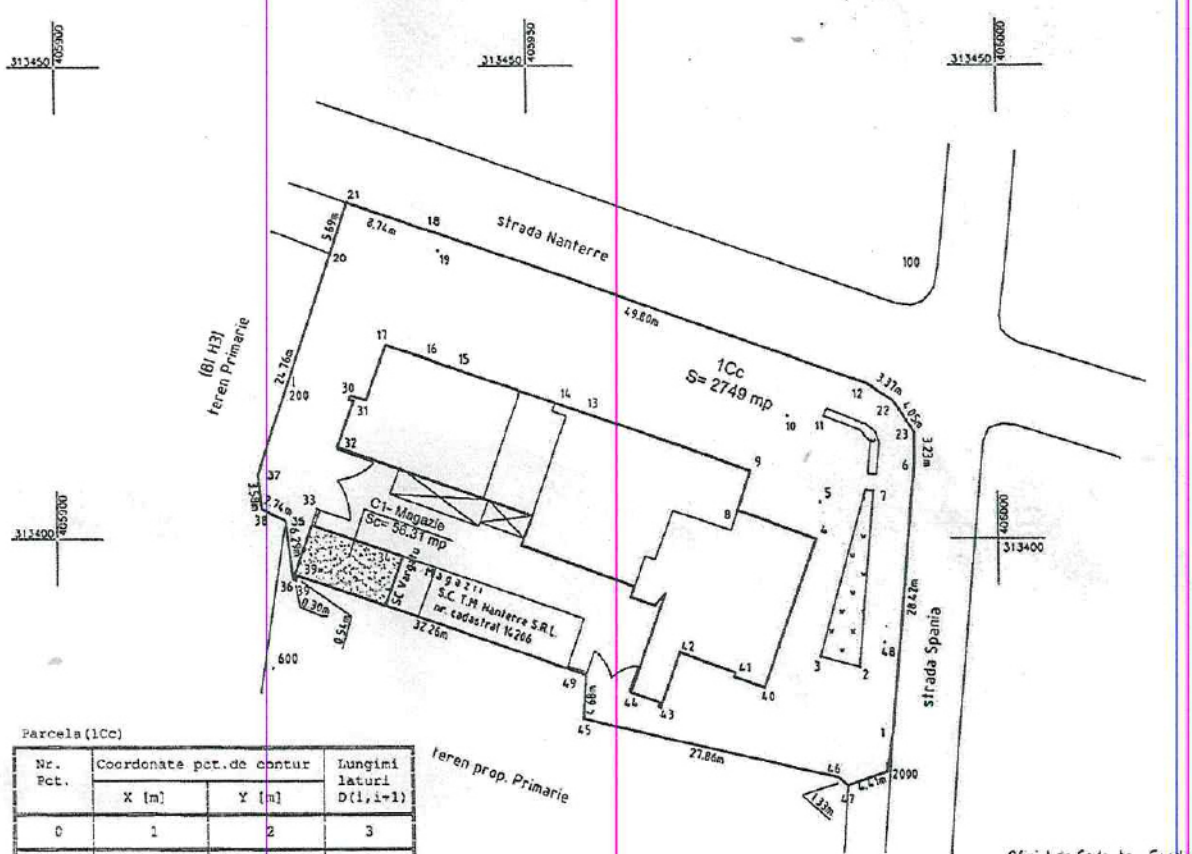
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE
A CORPULUI DE PROPRIETATE
(INTRAVILAN) - Scara 1:500

Judetul: Dolj
Unitatea administrativ teritoriala: mun. Craiova
Cod SIRUTA: 017069900
Adresa corpului de proprietate: mun. Craiova,
Str. Nanterre, nr. 90 (fost nr. 88)

Proprietar constructii:
1. SC ALIA S.A.
Domiciliul: Craiova, str. Jletului, nr. 4, jud. Dolj

Proprietar teren:
1. CONSILIUL LOCAL CRAIOVA
Domiciliul: Craiova, str. A.I. Cuza, jud. Dolj

Nr. cadastral al corpului de proprietate: ~~14200~~ *18619 - magazie*



Parcela (1Cc)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laterali D(i, i-1)
	X [m]	Y [m]	
0	1	2	3
21	313435.706	405930.959	8.740
18	313432.827	405939.211	49.799
12	313416.421	405986.230	3.368
22	313414.557	405989.035	4.050
23	313411.162	405991.244	3.234
6	313407.928	405991.247	28.419
1	313379.620	405988.736	4.481
2000	313375.189	405988.068	4.405
47	313373.723	405983.914	1.328
46	313374.598	405982.915	27.863
45	313380.867	405955.766	4.678
49	313385.537	405956.040	32.260
39x	313396.122	405925.566	0.541
39	313395.610	405925.391	0.300
36	313395.707	405925.107	6.288
35	313401.949	405924.350	2.741
38	313403.183	405921.903	3.581
37	313406.748	405921.563	24.759
20	313430.298	405929.204	5.666

S (1Cc) = 2749 mp

Oficiul de Cadastru, Geodezie si Cartografie DOLJ
Receptional

SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70

Recapitulatie suprafete
1 Cc S= 2749 mp - teren prop Primarie

18619 / 15.02.04

Intocmit: SC TOPO MILENIUM S.R.L.
prin Botea Cristian, Radu

Data
08.06.2004

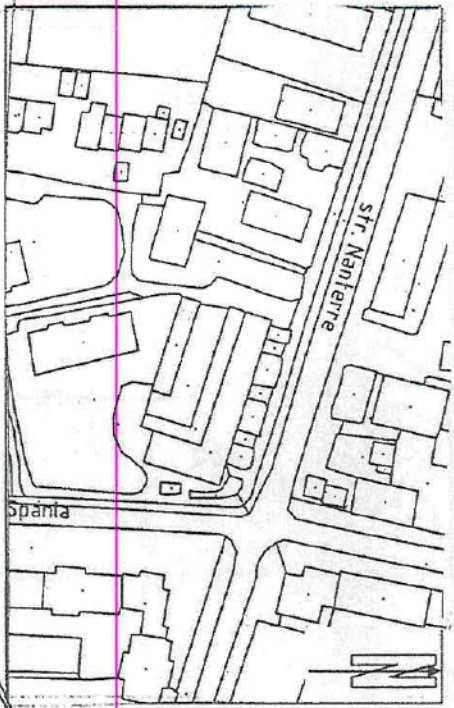
FISA CORPULUI DE PROPRIETATE

din mun. Craiova, str. Nanterre, nr. 90, (fost nr. 88)

Județul Dolj
 Unitatea administrativ-teritorială mun. Craiova
 Cod SIRUTA : 017069900
 Cod intravilan/extravilan _____

Secțiune plan/nomenclatură _____
 Nr. sector cadastral _____
 Nr. cadastral al corpului de proprietate _____
 Nr. carte funciară _____

184/9



SCHITA CORPULUI DE PROPRIETATE

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Cod grupă destinate	Suprafață din măsurători (mp)	Casa de cultare	Zona în cadrul localității	Mentii
TOTAL						

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII

Nr. corp clădire / construcție	Denumire	Suprafață construită la sol (mp)	Cod grupă destinate	Mentii
C1	Magazie	56.31	CIE	
TOTAL				

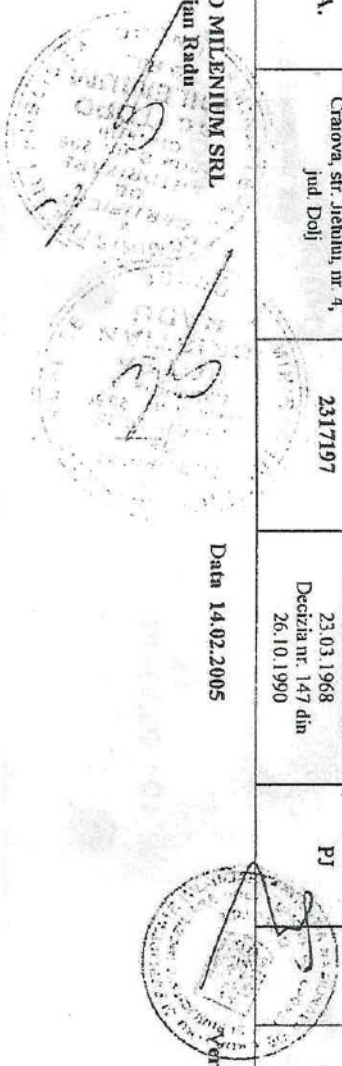
C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr crt	Nume / Denumire proprietar/firma	Adresă/sediu firmă	cod numeric personal/SIRUES	Tipul actului de proprietate, nr. și data înregistrării	Cod grupă proprietate	Suprafața din act		Mod de deținere		Mentii
						Teren (mp)	case	Exclusiv	Indiviz	
1	S.C. ALIA S.A.	Craiova, str. Jiethului, nr. 4, jud. Dolj	2317197	Autorizație pentru executare de lucrări nr. 50 din 23.03.1968 Decizia nr. 147 din 26.10.1990	PJ	-	-	-/X	-/-	

Autoemisi: SC TOPO MILLENIUM SRL
 prin: Botca Cristian Radu

Data 14.02.2005

Verificat _____



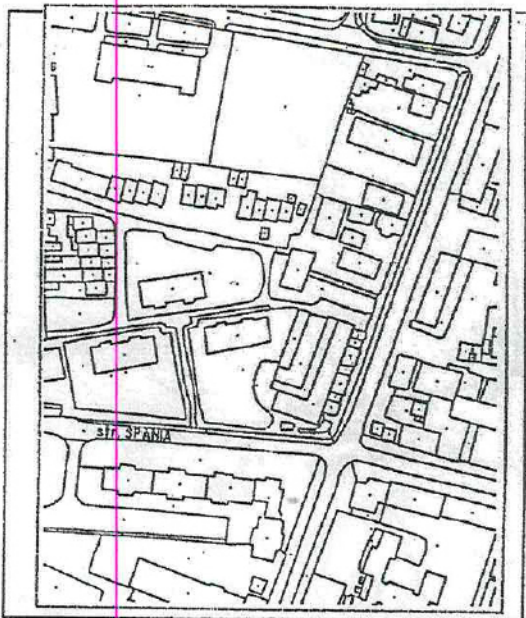
FISA BUNULUI IMOBIL

Adresa : Craiova, str. Nanterre nr.88, jud. Dolj

Județul Dolj
 Teritoriul administrativ Craiova
 Cod SIRUTA
 Cod intravilan/extravilan

Secțiune plan/nomenclatură
 Nr sector cadastral
 Nr cadastral provizoriu al bunului imobil
 Nr carte funciara

14205 - teren
 14205 - court



Nr. Parcela	Categoria de Folosinta	Cod grupa Destinatie	Suprafata din Masuratori (mp)	Clasa De Calitate localitati	Zona in Cadrul localitatii	Mentiiuni
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	Cc	T D I	2749			Folosinta in indiviziune
TOTAL			2749			

B.DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII

Nr.corp Cladire/ Constr.:	Denumire	Supraf. Construita La sol (mp)	Cod grupa Destinatie	Mentiiuni
1.	2.	3.	4.	5.
C-1	Spatiu comercial	206.39	CCOM	S utila
C-2	Magazie	75.98	CANEX	S utila
TOTAL				

C.DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr. Crt.	Nume Proprietar	Adresa	Cod SIRUES	Tipul actului de proprietate, nr si data inreg.	Cod Grupa a propr	Suprafata din act (mp)	C-tie	Mod de detinere Teren/construcție Exclusiv Indiviz	Mentiiuni	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	S.C.TM NANTERRE S.R.L.	Craiova, str. Nanterre nr.88, jud.Dolj	16 / 0936572	Contract de vanzare-cumparare	J	-	318	-- / X	X / --	Construcție in proprietate exclusiva. Teren dat in folosinta
2.	PRIMARIA MUNICIPALULUI CRAIOVA									

Intocmit
 Sing. Marius BEC

Verificat



47 25/1968
364

AUTORIZAȚIE PENTRU EXECUTARE DE LUCRĂRI

Nr. 50 din 25 III 1968

Ca urmare a cererii adresată de OCL ALIMENTARA CRAIOVA

cu sediul domiciliul în localitatea CRAIOVA str. CRAIOVA regiunea DOLJ Inregistrat nr. sub nr. 465 933/152 din 19 III 68

În baza referatului D.S.A.P.C. — Serviciul avizări din 19 III 68

se autoriză executarea lucrărilor de construirea unui magazin necesare depozitării mărfurilor și ambalajelor pe complexul comercial din localitatea Bistritea — Craiova in localitatea Craiova str. Bistritea

a) lucrări de bază CONSTRUCȚII — INSTALAȚII

b) lucrări provizorii de șantier

în conformitate cu documentația tehnică, vizată de noi spre neschimbare cuprinzând piesele scrise și desenate precum și avizele și aprobările legale specificate în borderoul respectiv care face parte integrantă din autorizația de față.

Valoarea totală a lucrărilor pentru care se acordă autorizația de față este după deviz evaluată pe bază de indici de lei 135.200

Prezenta autorizație este valabilă timp de un an de la data eliberării ei.

Nerespectarea prevederilor autorizației de față, inclusiv a documentației care a stat la baza eliberării ei, se va urmări conform prevederilor art. 16 din Decretul nr. 144/1958.

S-a eliberat autorizația de față împreună cu documentația tehnică reținându-se

de uzul general nr. 50/1968



RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referatul nr.315222/2023, Raportul nr.315931/2023 al Directiei Patrimoniu;
- În conformitate cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.450/2023, 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
- Potrivit Legii nr.514/2003 privind organizarea si exercitarea profesiei de consilier juridic;

AVIZAM FAVORABIL

propunerea privind supunerea spre aprobare Consiliului Local:

- însușirea raportului de evaluare ce stabilește prestația titularilor dreptului de superfiție cu titlu oneros, în favoarea doamnelor Sanda Florian Alin, Andreescu Laurențiu Ionuț și Filip Gabriel asupra terenului în suprafață de 56,31 mp, situat în str. Nanterre nr.90, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, anual în cuantum de 7.140 lei/an - echivalent a 1.438 euro/an, respectiv lunar în cuantum de 595 lei/lună – echivalent 119,86 euro/lună, precum și contravaloarea folosinței, pe ultimii 3 ani a terenurilor, în cuantum de 16.158 lei – echivalent a 3.429 euro, conform anexei la prezentul raport. Valorile nu includ TVA.

Director:
Ovidiu I

Îmi asum responsabilitatea și legalitatea în solida
Semnatul

Av,
u
d realitatea
:orul in scrisului

Intocmit,
Cons.jur Nicoleta Redelici

Îmi asum responsabilitatea actului



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr.300232/ 2023

Notă Comandă

Prin HCL nr.450/2023 se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, pe o perioadă de 10 ani, în favoarea d-lor Sanda Florian Alin, Andreescu Laurențiu Ionuț și Filip Gabriel asupra terenului situat în Craiova, str.Nanterre nr.90. Cuantumul prestației dreptului de suprafață asupra terenului identificat în anexa la Hotărârea nr. 450/2023 se stabilește prin raport de evaluare, care va fi supus spre aprobare 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”, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să stabiliți cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros, asupra terenului anterior menționat, pe perioada de 10 ani, precum și contravaloarea folosinței pe ultimii trei ani, în vederea ducerii la îndeplinire a prevederilor hotărârii de mai sus.

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

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.450

privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea domnilor Sanda Florian Alin, Andreescu Laurențiu Ionuț și Filip Gabriel, asupra terenului situat în municipiul Craiova, str. Nanterre, nr.90

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 31.08.2023;

Având în vedere referatul de aprobare nr.267568/2023, raportul nr.267576/2023 întocmit de Direcția Patrimoniu și raportul de avizare nr.282803/2023 întocmit de Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea domnilor Sanda Florian Alin, Andreescu Laurențiu Ionuț și Filip Gabriel, asupra terenului situat în municipiul Craiova, str. Nanterre, nr.90 și avizele nr.39/2023 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.34/2023 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.41/2023 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 domnilor Sanda Florian Alin, Andreescu Laurențiu Ionuț și Filip Gabriel, asupra terenului în suprafață de 56,31 mp., care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Nanterre, nr.90, identificat în planul de amplasament – anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Dreptul de suprafață cu titlu oneros prevăzut la art.1, se constituie pe o perioadă de 10 ani.
- Art.3.** Quantumul prestației titularilor dreptului de suprafață asupra terenului identificat la art.1, se stabilește pe baza unui raport de evaluare, care se supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

- Art.4.** Sanda Florian Alin, Andreescu Laurențiu Ionuț și Filip Gabriel au obligația de a plăti, în termen de 90 de zile de la comunicarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova, ce are ca obiect însușirea raportului de evaluare, cuantumul 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 suprafață.
- Art.6.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu, precum și Sanda Florian Alin, Andreescu Laurențiu Ionuț și Filip Gabriel vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular official stamp. The stamp contains the text 'ROMANIA' at the top and 'MUNICIPIUL CRAIOVA' at the bottom. The signature is partially obscured by the stamp.

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

ANEXA LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI
CRAIOVA NR. 450/2023

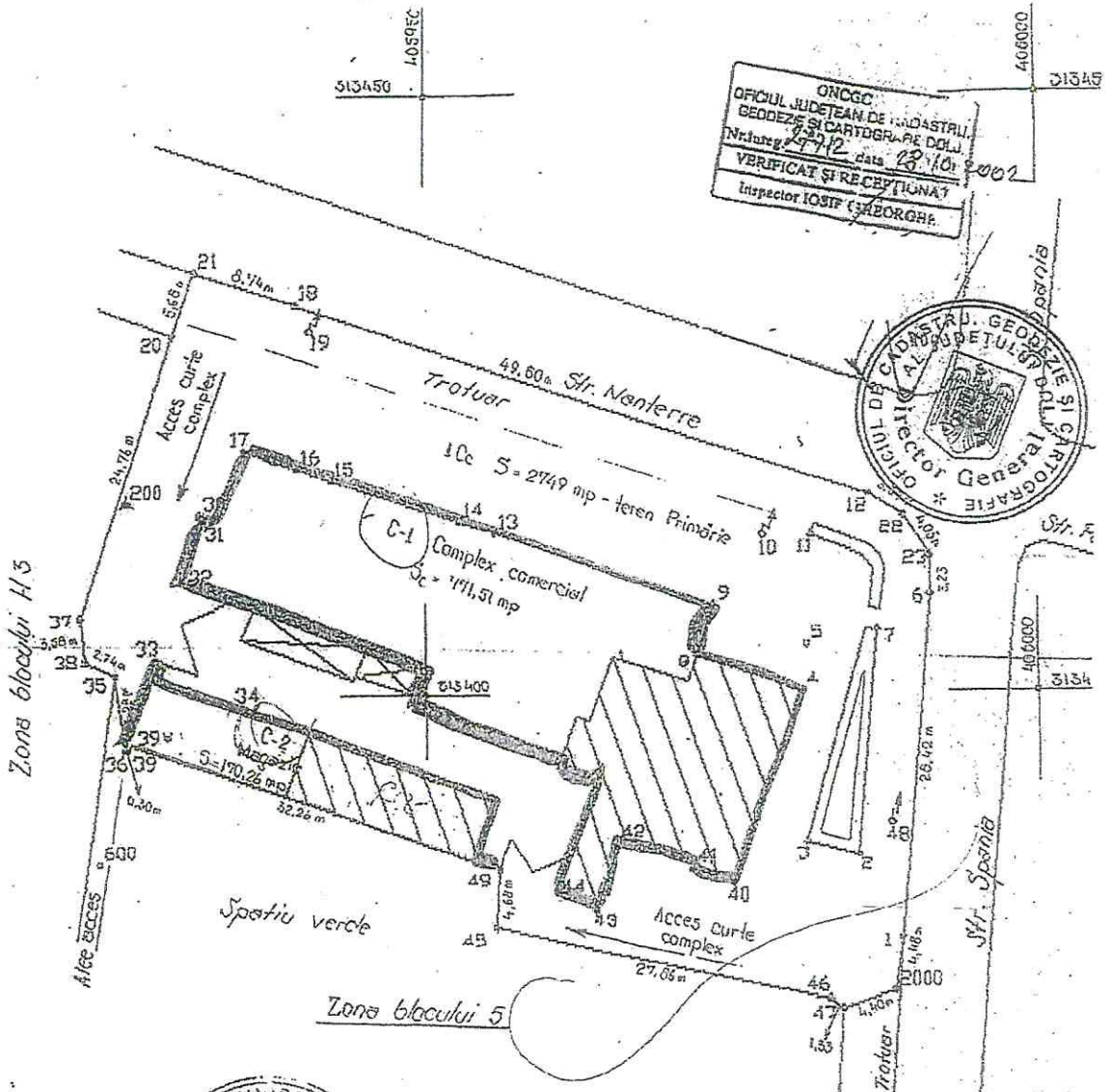
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE
(INTRAVILAN) scara 1:500

Sistem de proiecție "STEREO 70"

Teritoriul adrm Craiova, jud. Dolj;
Adresa imobilului Craiova, jud. Dolj;
Str. Namikere nr. 88
Nr. cadastral provizoriu..... 14.205 - teren
14.206 - curte

Proprietar construcție:
S.C. T.M. NANIERRE S.R.L. Cod SIREUS: 16/0936572
Craiova, str. Namikere nr. 88, jud. Dolj
Proprietar teren
Primăria Municipiului Craiova

ONCGG
OFICIUL JUDEȚEAN DE CADASTRU
GEODEZIE ȘI CARTOGRAFIE DOLJ
Nr. Injng. 27/12 data 28.10.2002
VERIFICAT ȘI RECEPȚIONAT
Inspector IOSIF CRIZORGH



Intocmit
Ing. BEDREAGA MARIUS

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
LUCIAN COTRUȘ DIACONU CI

- Legenda:
- propr. S.C. T.M. NANIERRE S.R.L. (construcții)
 - complex + magazie
 - teren Primăria Craiova