

HOTĂRÂREA NR. ____

privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros, asupra terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situate în municipiul Craiova, str. Mihail Kogălniceanu, nr.1, respectiv nr.3-5, aferente imobilului „Hotel și Casino Minerva”

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 26.09.2024;

Având în vedere referatul de aprobare nr.320253/2024, raportul nr.320485/2024 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.333007/2024 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros, asupra terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situate în municipiul Craiova, str. Mihail Kogălniceanu, nr.1, respectiv nr.3-5, aferente imobilului „Hotel și Casino Minerva”;

În conformitate cu prevederile art.697 din Codul civil;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.381/2024 constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea dlui. Șelea Pompiliu, asupra terenurilor situate în municipiul Craiova, str. Mihail Kogălniceanu, nr.1, respectiv nr. 3-5;

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. Se aprobă însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros, pe o perioadă de 10 ani, în favoarea domnului Șelea Pompiliu, asupra terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situate în str. Mihail Kogălniceanu, nr.1, respectiv nr.3-5, aferente imobilului „Hotel și Casino Minerva”, precum și contravaloarea folosinței terenurilor pe ultimii 3 (trei) ani, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Relații cu Consiliul Local, Direcția Patrimoniu și domnul Șelea Pompiliu 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.320253/ 2024

Referat de aprobare

a proiectului de hotărâre privind însușirea Raportului de Evaluare ce stabilește cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros, pe o perioadă de 10 ani,
în favoarea d-nului Șelea Pompiliu, asupra terenurilor
aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situate în Craiova,
str. Mihail Kogălniceanu, nr.1, respectiv nr.3-5, aferente imobilului „Hotel și Casino Minerva”

Având în vedere:

HCL nr.381/29.08.2024, prin care Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, în favoarea d-lui Șelea Pompiliu, proprietarul imobilului-construcție „Hotel și Casino Minerva”, asupra terenurilor ce aparțin domeniului privat al municipiului Craiova, situate în str. str. Mihail Kogălniceanu, nr.1, respectiv nr.3-5, aferente acestuia și identificate conform anexei la hotărâre,

Cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață asupra terenurilor 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”- în vigoare, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, s-a procedat la stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor menționate anterior, pe o durată de 10 ani precum și contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani a acestora.

Prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.381/2024, în conformitate cu art.697 din Codul Civil, art.108, art.129, alin.2, lit.c și alin 6 lit.b, 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 cuantumul prestației titularilor dreptului de suprafață cu titlu oneros, pe o durată de 10 ani asupra terenurilor ce aparțin domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Craiova, str. Mihail Kogălniceanu nr.1, respectiv 3-5, aferente imobilului „Hotel și Casino Minerva”.

PRIMAR,
Lia-Olguța Vasilescu

ÎNTOCMIT,
DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian Ionuț Gâlea

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

Data:

Semnătura:

Raport

a proiectului de hotărâre privind însușirea Raportului de Evaluare ce stabilește cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros, pe o perioadă de 10 ani, în favoarea d-nului Șlea Pompiliu, asupra terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situate în Craiova, str. Mihail Kogălniceanu, nr.1, respectiv nr.3-5, aferente imobilului „Hotel și Casino Minerva”

Prin referatul de aprobare al Primarului Municipiului Craiova nr.320253/2024, se propune adoptarea unei hotărâri de consiliu local privind însușirea Raportului de Evaluare ce stabilește cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros în favoarea d-nului Șlea Pompiliu, asupra terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situate în Craiova, str. Mihail Kogălniceanu, nr.1, respectiv nr.3-5, aferente imobilului „Hotel și Casino Minerva” - proprietatea d-nului Șlea Pompiliu.

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.381/2024, la art.1 se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, în favoarea d-nului Șlea Pompiliu, asupra terenurilor în suprafață de 2.595,42 mp, respectiv asupra cotei părți din suprafața aflată în diviziune de 63,32 mp, care aparțin domeniului privat al municipiului Craiova, situate în str. Mihail Kogălniceanu nr.1, respectiv nr.3-5, identificate în planul de amplasament anexă la această hotărâre.

Conform art. 2 din aceeași hotărâre, dreptul de suprafață cu titlu oneros prevăzut la art.1, se constituie pe o durată de 10 ani, iar potrivit art.3, cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață asupra terenurilor identificate la art.1, se stabilește pe baza unui raport de evaluare, supus aprobării consiliului local.

De asemenea, Șlea Pompiliu are obligația de a plăti, în termen de 90 de zile de la data adoptării hotărârii de consiliu local privind însușirea raportului de evaluare, contravaloarea folosinței, pe ultimii 3 ani a terenurilor, care se va stabili tot în cadrul raportului de evaluare.

Șlea Pompiliu este proprietar al imobilului – construcție „Hotel și Casino Minerva” în baza Hotărârii nr. 1/15.04.2010 AGA a societăților S.C. CHR MINERVA, Raportului de atribuire în natură a activelor nr. 1649/05.08.2010 NICK SPRL, Certificatului de radiere din 12.03.2010 ORC de pe lângă Tribunalul Dolj, Certificatului constatator nr. 44926/26.08.2010 ORC, Actului de apartamentare autentificat cu nr. 1047/2016 NP Dragancea O., fiind situat în Craiova, Str. M. Kogălniceanu, nr. 1 (fost 1-5) și nr. 3-5, identificat cu nr cadastrale 6515/1/2/1, (6515/1/2/2)/1, 6515/2/1, 6515/3/1 și nr. 16515/1/1, aferent cofetăriei, imobil ce este amplasat pe terenurile ce aparțin domeniului privat al Municipiului Craiova.

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”, în vigoare, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, s-a transmis nota de comandă nr.381121/10.09.2024, solicitându-se stabilirea prin raport de evaluare a cuantumului prestației titularilor dreptului de suprafață asupra terenurilor de 2.595,42 mp și de 63,32 mp, precum și calculul contravalorii folosinței pe ultimii 3 ani a acestora, stabilită tot conform raportului de evaluare, identificat în anexă la prezentul raport.

Situația centralizată pentru cele 2 suprafețe de teren, în urma calculelor efectuate, este prezentată mai jos astfel:

<i>Pentru terenul intravilan situat în Craiova, str. Mihail Kogalniceanu, nr. 1, jud. Dolj</i>					
Valoarea de piață teren, raportată (metoda comparației directe)					
Suprafață teren	Valoare de piață teren				
2.595,42 lei	7.194.397,64 lei	echivalent a	1.446.488,06 euro	(2.771,96 lei	echivalent a 557,32 euro)
Suprafață teren	Valoare de piață a redevenței anuale				
2.595,42 lei	560.443,58 lei	echivalent a	112.681,42 euro	(215,94 lei/mp	echivalent a 43,42 euro/mp)
	Valoare de piață a redevenței lunare				
	46.703,63 lei	echivalent a	9.390,12 euro	(17,99 lei/mp	echivalent a 3,62 euro/mp)

<i>Pentru terenul intravilan situat în Craiova, str. Mihail Kogalniceanu, nr. 3-5, jud. Dolj</i>					
Valoarea de piață teren, cotă parte din suprafața aflată în indiviziune, raportată (metoda comparației directe)					
Suprafață teren	Valoare de piață teren				
63,32 lei	141.427,84 lei	echivalent a	28.435,14 euro	(2.233,54 lei	echivalent a 449,07 euro)
Suprafață teren	Valoare de piață a redevenței anuale				
63,32 lei	11.282,37 lei	echivalent a	2.268,41 euro	(178,18 lei/mp	echivalent a 35,82 euro/mp)
	Valoare de piață a redevenței lunare				
	940,20 lei	echivalent a	189,03 euro	(14,85 lei/mp	echivalent a 2,99 euro/mp)

<i>Valoare totala</i>					
-----------------------	--	--	--	--	--

Valoarea totală de piața teren, raportată (metoda comparației directe)				
Suprafață teren	Valoare de piață teren			
2.658,74 mp	7.335.825 lei	echivalent a	1.474.923 euro	(2.759,14 lei/mp echivalent a 554,75 euro/mp)
Suprafață teren	Valoare de piață a redevenței anuale			
2.658,74 mp	571.726 lei	echivalent a	114.950 euro	
	Valoare de piață a redevenței lunare			
	47.643,83 lei	echivalent a	9.579,15 euro	

CONTRAVALOAREA FOLOSINTEI PE ULTIMII 3 ANI

Teren intravilan situat în Craiova, str. Mihail Kogalniceanu, nr. 1, jud. Dolj								
Rata inflatiei	Suprafata	IPC	Valoare unitara lunara		Valoare unitara anuala		Contravaloarea folosintei pe an	
Valoare unitara august 2023	2.595,42 mp		17,99 lei/mp/luna	3,62 euro/mp/luna				
Rata inflatiei august 2023 - august 2024		5,10%	17,08 lei/mp/luna	3,43 euro/mp/luna	204,92 lei/mp/an	41,20 euro/mp/an	531.861 lei	106.935 euro
Rata inflatiei august 2022 - august 2023		9,40%	15,47 lei/mp/luna	3,11 euro/mp/luna	185,66 lei/mp/an	37,33 euro/mp/an	481.866 lei	96.883 euro
Rata inflatiei august 2021 - august 2022		15,30%	13,10 lei/mp/luna	2,63 euro/mp/luna	131,05 lei/mp/an	31,62 euro/mp/an	340.117 lei	82.060 euro
Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani							1.353.844 lei	285.877 euro

Teren intravilan situat în Craiova, str. Mihail Kogalniceanu, nr. 3-5, jud. Dolj

Rata inflatiei	Suprafata	IPC	Valoare unitara lunara		Valoare unitara anuala		Contravaloarea folosintei pe an	
Valoare unitara august 2023	63,32 mp		14,85 lei/mp/luna	2,99 euro/mp/luna				
Rata inflatiei august 2023 - august 2024		5,10%	17,08 lei/mp/luna	3,43 euro/mp/luna	204,92 lei/mp/an	41,20 euro/mp/an	12.976 lei	2.609 euro
Rata inflatiei august 2022 - august 2023		9,40%	15,47 lei/mp/luna	3,11 euro/mp/luna	185,66 lei/mp/an	37,33 euro/mp/an	11.756 lei	2.364 euro
Rata inflatiei august 2021 - august 2022		15,30%	13,10 lei/mp/luna	2,63 euro/mp/luna	131,05 lei/mp/an	31,62 euro/mp/an	8.298 lei	2.002 euro
Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani							33.029 lei	6.974 euro

Valoare totala			
Rata inflatiei	Suprafata	Contravaloarea folosintei pe an	
Valoare unitara august 2023	2.658,74 mp		
Rata inflatiei august 2023 - august 2024		544.837 lei	109.544 euro
Rata inflatiei august 2022 - august 2023		493.622 lei	99.246 euro
Rata inflatiei august 2021 - august 2022		348.415 lei	84.062 euro
Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani		1.386.874 lei	292.852 euro

Conversia lei/euro a fost făcută la cursul de referință BNR de 4,9737 lei pentru un euro, curs valutar din data de 16.09.2024, 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 România, 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.381/2024, cu prevederile art.697 din Codul Civil, în temeiul art.108, art.129, alin.2, lit (c) și alin.6 lit. (b) , 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 cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros, pe o perioadă de 10 ani, în favoarea dnului Șelea Pompiliu, asupra terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situate în Craiova, str. Mihail Kogălniceanu, nr.1, respectiv nr.3-5, aferente imobilului „Hotel și Casino Minerva” precum și contravaloarea folosinței pe ultimii 3 (trei) ani, a terenurilor, conform anexei la prezentul raport.

Director Executiv,
Cristian Ionuț Gâlea

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

Data:

Semnătura:

Șef Serviciu,
Lucian Cosmin Mitucă

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

Data:

Semnătura:

Întocmit,
Insp.Florentina Gavrilăscu

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

Data:

Semnătura

EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.. 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		EVALUARI BUNURI MOBILE
	EVALUARI DE INTREPRINDERI		
Nr. raport	2024091901	din	19.09.2024
Nota de comanda	381121	din	10.09.2024

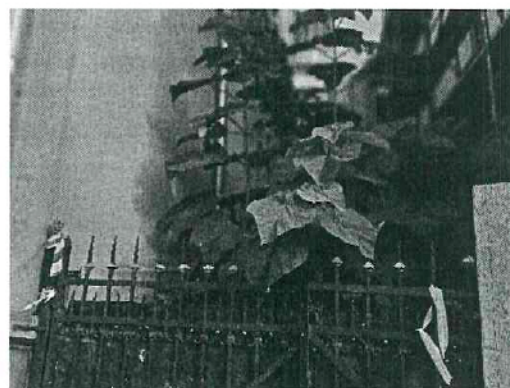
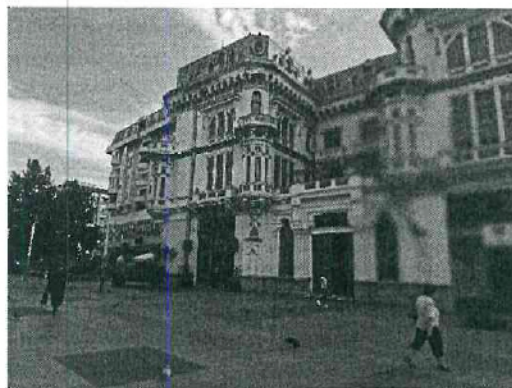


NR: 333611
DATA: 20/09/2024
COD: 14976A
PRIMĂRIA MUN. CRAIOVA

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA

COPIE

Stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de 10 ani, în favoarea domnului ȘELEA POMPILIU, asupra terenurilor în suprafață de 2.595,42 mp și de 63,32 mp, care aparțin domeniului privat al Municipiului Craiova, situate în mun. Craiova, str. M. Kogălniceanu, nr. 1, respectiv nr. 3-5, identificate în anexa nr. 1 planul de amplasament – anexa care face parte integrantă din H.C.L. nr. 381/29.08.2024



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

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

Persoana fizică ȘELEA POMPILIU

Evaluator membru corporatist ANEVAR
Autorizație ANEVAR nr. 10737

SCRISOARE DE ÎNĂLȚARE

Către:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de Comandă nr. 381121 din 10.09.2024, 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 19.09.2024.

Etapile parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la *terenurile în suprafață de 2.595,42 mp și de 63,32 mp, care aparțin domeniului privat al Municipiului Craiova, situate în mun. Craiova, str. M. Kogălniceanu, nr. 1, respectiv nr. 3-5, identificate în anexa nr. 1 planul de amplasament – anexa care face parte integrantă din H.C.L. nr. 381/29.08.2024.*

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 domnului Șelea Pompiliu, asupra *terenurilor în suprafață de 2.595,42 mp și de 63,32 mp, care aparțin domeniului privat al Municipiului Craiova, situate în mun. Craiova, str. M. Kogălniceanu, nr. 1, respectiv nr. 3-5, identificate în anexa nr. 1 planul de amplasament – anexa care face parte integrantă din H.C.L. nr. 381/29.08.2024.*

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.

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

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

Teren intravilan situat în Craiova, str. Mihail Kogalniceanu, nr. 1, jud. Dolj		
Valoarea de piață teren, raportată (metoda comparației directe)		
Suprafață teren	Valoare de piață teren	
2.595,42 lei	7.195.699,48 lei echivalent a	1.446.488,06 euro (2.772,46 lei echivalent a 557,32 euro)
Suprafață teren		
Valoare de piață a redevenței anuale		
2.595,42 lei	560.544,99 lei echivalent a	112.681,42 euro (215,97 lei echivalent a 43,42 euro)
	Valoare de piață a redevenței lunare	
	46.712,08 lei echivalent a	9.390,12 euro (18,00 lei echivalent a 3,62 euro)
Teren intravilan situat în Craiova, str. Mihail Kogalniceanu, nr. 3-5, jud. Dolj		
Valoarea de piață teren, cotă parte din suprafața aflată în indiviziune, raportată (metoda comparației directe)		
Suprafață teren	Valoare de piață teren	
63,32 lei	141.453,43 lei echivalent a	28.435,14 euro (2.233,95 lei echivalent a 449,07 euro)
Suprafață teren		
Valoare de piață a redevenței anuale		
63,32 lei	11.284,41 lei echivalent a	2.268,41 euro (178,21 lei echivalent a 35,82 euro)
	Valoare de piață a redevenței lunare	
	940,37 lei echivalent a	189,03 euro (14,85 lei echivalent a 2,99 euro)
Valoare totală		
Valoarea totală de piață teren, raportată (metoda comparației directe)		
Suprafață teren	Valoare de piață teren	
2.658,74 mp	7.337.153 lei echivalent a	1.474.923 euro
Suprafață teren		
Valoare de piață a redevenței anuale		
2.658,74 mp	571.829 lei echivalent a	114.950 euro
	Valoare de piață a redevenței lunare	
	47.652,45 lei echivalent a	9.579,15 euro

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

Contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani, este:

Teren intravilan situat în Craiova, str. Mihail Kogalniceanu, nr. 1, jud. Dolj									
Rata inflației	Suprafata	IPC	Valoare unitara lunara		Valoare unitara anuala		Contravaloarea folosintei pe an		
Valoare unitara august 2023	2.595,42 mp		18,00 lei/mp/luna	3,62 euro/mp/luna					
Rata inflației august 2023 - august 2024		5,10%	17,08 lei/mp/luna	3,43 euro/mp/luna	204,96 lei/mp/an	41,20 euro/mp/an	531.957 lei	106.935 euro	
Rata inflației august 2022 - august 2023		9,40%	15,47 lei/mp/luna	3,11 euro/mp/luna	185,69 lei/mp/an	37,33 euro/mp/an	481.953 lei	96.883 euro	
Rata inflației august 2021 - august 2022		15,30%	13,11 lei/mp/luna	2,63 euro/mp/luna	131,07 lei/mp/an	31,62 euro/mp/an	340.179 lei	82.060 euro	
Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani							1.354.089 lei	285.877 euro	
Teren intravilan situat în Craiova, str. Mihail Kogalniceanu, nr. 3-5, jud. Dolj									
Rata inflației	Suprafata	IPC	Valoare unitara lunara		Valoare unitara anuala		Contravaloarea folosintei pe an		
Valoare unitara august 2023	63,32 mp		14,85 lei/mp/luna	2,99 euro/mp/luna					
Rata inflației august 2023 - august 2024		5,10%	17,08 lei/mp/luna	3,43 euro/mp/luna	204,96 lei/mp/an	41,20 euro/mp/an	12.978 lei	2.609 euro	
Rata inflației august 2022 - august 2023		9,40%	15,47 lei/mp/luna	3,11 euro/mp/luna	185,69 lei/mp/an	37,33 euro/mp/an	11.758 lei	2.364 euro	
Rata inflației august 2021 - august 2022		15,30%	13,11 lei/mp/luna	2,63 euro/mp/luna	131,07 lei/mp/an	31,62 euro/mp/an	8.299 lei	2.002 euro	
Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani							33.035 lei	6.974 euro	
Valoare totala									
Rata inflației	Suprafata	Contravaloarea folosintei pe an							
Valoare unitara august 2023	2.658,74 mp								
Rata inflației august 2023 - august 2024		544.935 lei	109.544 euro						
Rata inflației august 2022 - august 2023		493.711 lei	99.246 euro						
Rata inflației august 2021 - august 2022		348.478 lei	84.062 euro						
Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani		1.387.125 lei	292.852 euro						

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blanariu



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	6
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	11
1 TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUĂRII	13
1.1. EVALUATOR	13
1.2. CLIENT	13
1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI	13
1.4. PROPRIETAR	13
1.5. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII	13
1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII	13
1.7. SCOPUL EVALUĂRII	14
1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII	14
1.9. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII	15
1.9.1. <i>Etapele parcurse în procesul de documentare</i>	15
1.9.2. <i>Documente de proprietate analizate</i>	16
1.9.3. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	16
1.9.4. <i>Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat</i>	16
1.9.5. <i>Restricții/limitări ale procesului de documentare</i>	16
1.10. SURSELE DE INFORMARE	17
1.10.1 <i>Informații preluate din literatura de specialitate</i>	17
1.10.2 <i>Informații din piața imobiliară</i>	17
1.10.3 <i>Alte surse de informații verificate</i>	17
1.11. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	17
1.11.1 <i>Ipoteze</i>	17
1.11.2 <i>Ipoteze speciale</i>	18
1.12. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	19
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	19
2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE	20
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE	20
2.1.1. <i>Identificarea proprietății imobiliare evaluată</i>	20
2.1.2. <i>Descrierea juridică</i>	21
2.1.3. <i>Sarcini</i>	21
2.1.4. <i>Descrierea proprietății</i>	21
3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	23
3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE	23
3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	23
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	24
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	24
3.5. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	25
4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ	26
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	26
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	26
4.2.1. <i>Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului</i>	27
4.2.2. <i>Metoda actualizării, analiza fluxurilor de numerar pentru stabilirea dreptului de suprafață</i>	30
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	32
ANEXE	34

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 Persoana fizică ȘELEA POMPILIU.
Proprietar	Imobilele aparțin domeniului privat al MUNICIPIULUI CRAIOVA
Comanda/contract	Nota de comandă nr. 381121 din 10.09.2024
Data raportului	19.09.2024
Data inspecției	Inspekția s-a realizat în data de 19.09.2024, în prezența utilizatorului desemnat
Data evaluării	19.09.2024
Curs BNR valabil la data evaluării, 19.09.2024	1 Euro = 4,9746 lei
Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării	Terenurile în suprafață de 2.595,42 mp și de 63,32 mp, care aparțin domeniului privat al Municipiului Craiova, situate în mun. Craiova, str. M. Kogălniceanu, nr. 1, respectiv nr. 3-5, identificate în anexa nr. 1 planul de amplasament – anexa care face parte integrantă din H.C.L. nr. 381/29.08.2024.
Suprafete, nr. cadastral, carte funciara	Terenurile intravilane curți construcții în suprafață de 2.595,42 mp și de 63,32 mp, care aparțin domeniului privat al Municipiului Craiova, situate în mun. Craiova, str. M. Kogălniceanu, nr. 1, respectiv nr. 3-5, identificate în anexa nr. 1 planul de amplasament – anexa care face parte integrantă din H.C.L. nr. 381/29.08.2024, acoperite parțial de complexul Minerva
Adresa proprietății	Municipiul Craiova, Mihail Kogălniceanu, nr. 1, județul Dolj Municipiul Craiova, Mihail Kogălniceanu, nr. 3-5, județul Dolj
Utilizare existentă	Terenul are categoria intravilan curți construcții și ocupat parțial de complexul Minerva
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 domnului SELEA POMPILIU, asupra terenurilor în suprafață de 2.595,42 mp și de 63,32 mp, care aparțin domeniului privat al Municipiului Craiova,

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

	situate în mun. Craiova, str. M. Kogălniceanu, nr. 1, respectiv nr. 3-5, identificate în anexa nr. 1 planul de amplasament – anexa care face parte integrantă din H.C.L. nr. 381/29.08.2024
Tipul valorii estimate	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 dezmembrăminte dreptului de proprietate. Dezmembrămintele dreptului de proprietate sunt: dreptul de suprafață, dreptul de uz, dreptul de abitație și dreptul de servitute și ele pot fi constituite sau dobândite numai asupra bunurilor care se află în proprietate privată. Potrivit alin. (1), art.693 din Codul Civil, suprafața reprezintă dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia suprafațarul dobândește un drept de folosință, suprapunându-se două drepturi de proprietate: dreptul de proprietate al suprafațarului 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. <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 suprafațar, 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. Conform H.C.L. Craiova 381/29.08.2024, art. 2, emisă în temeiul art.129 alin.2 lit. c, 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> 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: <i>“Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între</i>

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

	<i>un locator hotărât și un locator 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</i>.”(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 <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 data evaluării, 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) “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: - <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. 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: <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> Estimarea valorii de piață a terenului și a cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață sunt detaliate în anexele prezentului raport
Observatii speciale	Terenurile au are categoria curți construcții și fac parte din complexul Minerva, identificat în planul de amplasament – anexa care face parte integrantă din H.C.L. nr. 381/29.08.2024 Complexul Minerva se află în proprietatea persoanei fizice ȘELEA

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

	POMPILIU
Metode de evaluare	Metoda comparațiilor directe pentru estimarea 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:

<i>Teren intravilan situat în Craiova, str. Mihail Kogalniceanu, nr. 1, jud. Dolj</i>					
Valoarea de piață teren, raportată (metoda comparației directe)					
Suprafață teren	Valoare de piață teren				
2.595,42 lei	7.195.699,48 lei echivalent a	1.446.488,06 euro	(	2.772,46 lei echivalent a	557,32 euro)
Suprafață teren	Valoare de piață a redevenței anuale				
2.595,42 lei	560.544,99 lei echivalent a	112.681,42 euro	(	215,97 lei echivalent a	43,42 euro)
	Valoare de piață a redevenței lunare				
	46.712,08 lei echivalent a	9.390,12 euro	(	18,00 lei echivalent a	3,62 euro)
<i>Teren intravilan situat în Craiova, str. Mihail Kogalniceanu, nr. 3-5, jud. Dolj</i>					
Valoarea de piață teren, cotă parte din suprafața aflată în indiviziune, raportată (metoda comparației directe)					
Suprafață teren	Valoare de piață teren				
63,32 lei	141.453,43 lei echivalent a	28.435,14 euro	(	2.233,95 lei echivalent a	449,07 euro)
Suprafață teren	Valoare de piață a redevenței anuale				
63,32 lei	11.284,41 lei echivalent a	2.268,41 euro	(	178,21 lei echivalent a	35,82 euro)
	Valoare de piață a redevenței lunare				
	940,37 lei echivalent a	189,03 euro	(	14,85 lei echivalent a	2,99 euro)
Valoare totala					
Valoarea totală de piata teren, raportata (metoda comparatiei directe)					
Suprafață teren	Valoare de piață teren				
2.658,74 mp	7.337.153 lei echivalent a	1.474.923 euro			
Suprafață teren	Valoare de piață a redevenței anuale				
2.658,74 mp	571.829 lei echivalent a	114.950 euro			
	Valoare de piață a redevenței lunare				
	47.652,45 lei echivalent a	9.579,15 euro			

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

Contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani, este:

Teren intravilan situat în Craiova, str. Mihail Kogalniceanu, nr. 1, jud. Dolj

Rata inflației	Suprafata	IPC	Valoare unitara lunara		Valoare unitara anuala		Contravaloarea folosintei pe an	
Valoare unitara august 2023	2.595,42 mp		18,00 lei/mp/luna	3,62 euro/mp/luna				
Rata inflației august 2023 - august 2024		5,10%	17,08 lei/mp/luna	3,43 euro/mp/luna	204,96 lei/mp/an	41,20 euro/mp/an	531.957 lei	106.935 euro
Rata inflației august 2022 - august 2023		9,40%	15,47 lei/mp/luna	3,11 euro/mp/luna	185,69 lei/mp/an	37,33 euro/mp/an	481.953 lei	96.883 euro
Rata inflației august 2021 - august 2022		15,30%	13,11 lei/mp/luna	2,63 euro/mp/luna	131,07 lei/mp/an	31,62 euro/mp/an	340.179 lei	82.060 euro
Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani							1.354.089 lei	285.877 euro

Teren intravilan situat în Craiova, str. Mihail Kogalniceanu, nr. 3-5, jud. Dolj

Rata inflației	Suprafata	IPC	Valoare unitara lunara		Valoare unitara anuala		Contravaloarea folosintei pe an	
Valoare unitara august 2023	63,32 mp		14,85 lei/mp/luna	2,99 euro/mp/luna				
Rata inflației august 2023 - august 2024		5,10%	17,08 lei/mp/luna	3,43 euro/mp/luna	204,96 lei/mp/an	41,20 euro/mp/an	12.978 lei	2.609 euro
Rata inflației august 2022 - august 2023		9,40%	15,47 lei/mp/luna	3,11 euro/mp/luna	185,69 lei/mp/an	37,33 euro/mp/an	11.758 lei	2.364 euro
Rata inflației august 2021 - august 2022		15,30%	13,11 lei/mp/luna	2,63 euro/mp/luna	131,07 lei/mp/an	31,62 euro/mp/an	8.299 lei	2.002 euro
Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani							33.035 lei	6.974 euro

Valoare totală

Rata inflației		Suprafata	Contravaloarea folosintei pe an						
Valoare unitara august 2023		2.658,74 mp							
Rata inflatiei august 2023 - august 2024			544.935 lei	109.544 euro					
Rata inflatiei august 2022 - august 2023			493.711 lei	99.246 euro					
Rata inflatiei august 2021 - august 2022			348.478 lei	84.062 euro					
Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani			1.387.125 lei	292.852 euro					

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..



Administrator,
Blănaru Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietății



Evaluador autorizat
Blănaru Mihail-Dumitru

CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezenta, în limita cunostințelor 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 în funcție de opinia curentă.

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

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 cauză 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 ÎNTEPRINDERI, 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 prealabil al evaluatorului și verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluării;
- Remuneratia evaluatorului nu se stabilește în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere 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

persoana fizică ȘELEA POMPILIU.

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. 381121 din 10.09.2024

Data raportului: 19.09.2024 ;

Data inspecției: Inspecția s-a realizat în data de 19.09.2024, în prezența utilizatorului desemnat;

Data evaluării: 19.09.2024;

Curs BNR valabil la data de: 19.09.2024: 1 Euro = 49746 lei.

1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare se referă la terenurile în suprafață de 2.595,42 mp și de 63,32 mp, care aparțin domeniului privat al Municipiului Craiova, situate în mun. Craiova, str. M. Kogălniceanu, nr. 1, respectiv nr. 3-5, identificate în anexa nr. 1 planul de amplasament – anexa care face parte integrantă din H.C.L. nr. 381/29.08.2024.

Adresa: Municipiul Craiova, Mihail Kogălniceanu, nr. 1, județul Dolj, respectiv Municipiul Craiova, Mihail Kogălniceanu, nr. 3-5, județul Dolj

Utilizarea actuală: Terenul are categoria intravilan curți construcții și ocupat parțial de complexul Minerva

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 domnului SELEA POMPILIU, asupra terenurilor în suprafață de 2.595,42 mp și de 63,32 mp, care aparțin domeniului privat al Municipiului Craiova, situate în mun. Craiova, str. M. Kogălniceanu, nr. 1, respectiv nr. 3-5, identificate în anexa nr. 1 planul de amplasament – anexa care face parte integrantă din H.C.L. nr. 381/29.08.2024.

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 dătează, 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 H.C.L. Craiova nr. 381/29.08.2024, 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 adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.*(SEV 230, C9)**

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

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

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

Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, 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 cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață sunt detaliate în anexele prezentului raport

1.9. DOCUMENTAREA NECESARĂ 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 evaluare dacă în timpul inspecției s-au constatat diferențe între situația faptică și cea scriptică;
- Identificarea dreptului de proprietate evaluat;
- Analiza piețelor 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. 381121 din 10.09.2024;
 - Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 381 din 29.08.2024;
- Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 381 din 29.08.2024 plan de amplasament și delimitare.

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 defectuasă 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 express 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 consider 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-clădirilor/programa-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 Magazin.

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 al 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

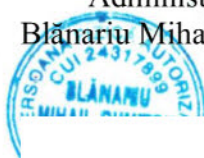
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

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



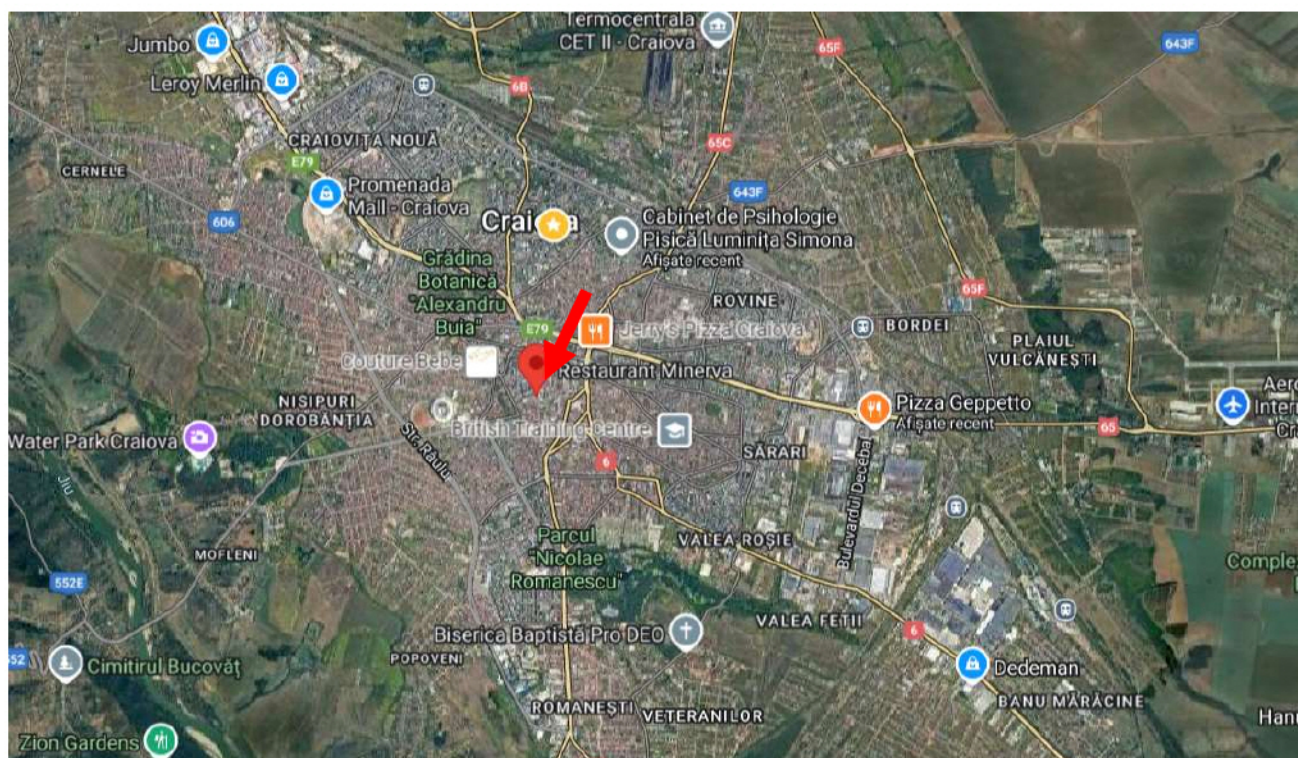
2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE în EVALUARE

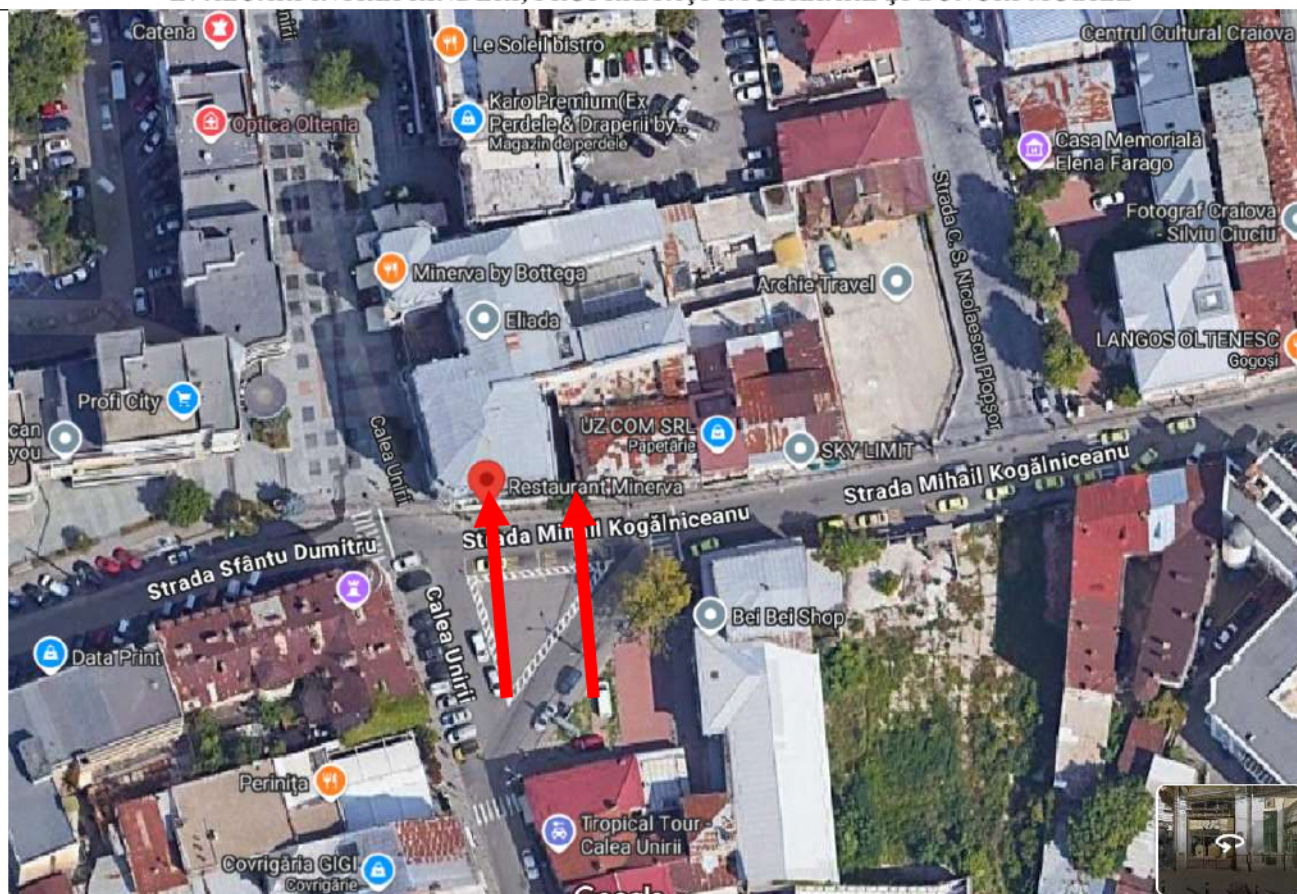
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

2.1.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluata

Prezentul raport de evaluare se referă la terenurile în suprafață de 2.595,42 mp și de 63,32 mp, care aparțin domeniului privat al Municipiului Craiova, situate în mun. Craiova, str. M. Kogălniceanu, nr. 1, respectiv nr. 3-5, identificate în anexa nr. 1 planul de amplasament – anexa care face parte integrantă din H.C.L. nr. 381/29.08.2024.

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





2.1.2. Descrierea juridică

Terenurile au are categoria curți construcții și fac parte din complexul Minerva, identificat în planul de amplasament – anexa care face parte integrantă din H.C.L. nr. 381/29.08.2024
Complexul Minerva se află în proprietatea persoanei fizice ȘELEA POMPILIU.

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

Zona de amplasare

Municipiul Craiova, zona central, str. M. Kogălniceanu, str Unirii, județul Dolj

Artere importante de circulație prin apropiere

Pietonal: str. Mihail Kogălniceanu și str Unirii,
Auto: str. Mihail Kogălniceanu
Calitatea rețelelor de transport: asfaltate

Caracterul edilitar al zonei Utilități edilitare

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

Gradul de poluare al zonei

Corespunzător traficului auto

Ambient

Liniștit

Descrierea terenului

Teren în suprafața de 2.595,42 mp

Adresa Craiova, str. Mihail Kogălniceanu, nr. 1, județul Dolj

Nr. cad. Neidentificat

Carte funciara Neidentificat

Suprafața 2.595,42 mp

Categorie teren Intravilan curți construcții

Deschidere La str. Mihail Kogălniceanu

Concluzii în urma inspecției Terenul este acoperit de complexul Minerva

Teren în suprafața de 63,32 mp

Adresa Craiova, str. Mihail Kogălniceanu, nr. 3-5, județul Dolj

Nr. cad. Neidentificat

Carte funciara Neidentificat

Suprafața 63,32 mp, teren aflat în indiviziune

Categorie teren Intravilan curți construcții

Deschidere La str. Mihail Kogălniceanu

Concluzii în urma inspecției Terenul este acoperit de complexul Minerva

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

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

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

Localizare: Municipiul Craiova este situat în sudul României, pe malul stâng al Jiului, la ieșirea acestuia din regiunea deluroasă, la o altitudine cuprinsă între 75 și 116 m. Craiova face parte din Câmpia Română, mai precis din Câmpia Olteniei care se întinde între Dunăre, Olt și podîșul 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 ridica la 269.506 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 302.601 locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (89,49%), cu o minoritate de romi (1,96%). Pentru 8,25% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (91,03%). Pentru 8,11% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

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

3.3. OFERTA COMPETITIVĂ

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

3.4. CEREREA SOLVABILĂ

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor care manifestă cerere pentru închirierea 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 2024 pe piața închirierilor 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 pieței 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 PIEȚEI. 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 linii 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 piață 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 H.C.L. nr. 381/29.08.2024, s-a stabilit dreptul de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea domnului ȘELEA POMPILIU, asupra terenurilor în suprafață de 2595,42 mp, respectiv, asupra cotei părți din suprafața aflată în indiviziune de 63,32 mp, care aparțin domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în Craiova, str. Mihail Kogălniceanu nr. 1, respectiv nr. 3-5, județul Dolj, identificate în planul de amplasament – anexa care face parte integrantă din H.C.L. nr. 381/29.08.2024.

fizic posibilă: caracteristicile fizice ale terenului, ocuparea acestuia de un complex 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 reflectă fezabilitatea financiară a utilizării terenului descris mai sus. Pentru proprietatea imobiliară analizată nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă 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 ediția 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

Ținând cont de informațiile disponibile, scopul evaluării, pentru estimarea valorii de piață a terenului, evaluatorul a utilizat următoarele 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 *Teren intravilan în suprafață de 2594,42 mp*

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

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

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

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

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total corecții exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală.

Tranzacțiile care necesită cele mai mici corecții vor avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Pentru a aplica această metodă, evaluatorul a selectat un număr de 3 oferte, verificate și existente pe piață, existente pe piață, în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect; un număr de comparabile, poziționate ca mai jos, au fost analizate comparativ cu proprietățile subiect:



Proprietatea subiect este marcată în culoare albastru, ofertele analizate sunt prezentate în culoare roșie. Comparabilele sunt prezentate în anexa 1.1.1 Grile de piață și explicarea ajustărilor sunt prezentate în Anexa 1.2.1.

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

Suprafață teren	Valoare de piață teren			
2.595,42 lei	7.195.699,48 lei echivalent a	1.446.488,06 euro	(	2.772,46 lei echivalent a 557,32 euro)

Teren intravilan în suprafață de 63,32 mp

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

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

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

Ajustările procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație. Instrumentul de lucru pentru efectuarea corecțiilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane,

proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustări.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total corecții exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală.

Tranzacțiile care necesită cele mai mici corecții vor avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Pentru a aplica această metodă, evaluatorul a selectat un număr de 3 oferte, verificate și existente pe piață, existente pe piață, în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect; un număr de comparabile, poziționate ca mai jos, au fost analizate comparativ cu proprietățile subiect:



Proprietatea subiect este marcată în culoare albastră, ofertele analizate sunt prezentate în culoare roșie. Comparabilele sunt prezentate în anexa 1.1.2. Grile de piață și explicarea ajustărilor sunt prezentate în Anexa 1.2.2.

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

Suprafață teren	Valoare de piață teren			
63,32 lei	141.453,43 lei echivalent a	28.435,14 euro	(	2.233,95 lei echivalent a 449,07 euro)

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 minimă 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 magazie, 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 prețului- 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 = Redevența anuală

k = Rata de actualizare

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

f = Factor de actualizare

Redevența anuală = 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 bază fără risc

Ri = riscul investiției

Rata de bază fără risc (Rb) s-a determinat ca rata dobânzii fără risc ale BNR, pe ultimul an: 4%

Riscul investiției (Ri) s-a determinat ca fiind o sumă a riscurilor externe reprezentată reatingul de țară al României, care este: 3,79%.

În concluzie, k = Rb + Ri = 4% + 3,79% = 7,79%

În corelație cu elementele prezentate mai sus și detaliile de calcul din anexele de calcul 1.3.1. și 1.3.2., apreciem valoarea prețului -redevenței în vederea concesiunii este:

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

Teren intravilan situat în Craiova, str. Mihail Kogalniceanu, nr. 1, jud. Dolj

Suprafață teren	Valoare de piață a redevenței anuale			
2.595,42 lei	560.544,99 lei echivalent a	112.681,42 euro	(	215,97 lei echivalent a 43,42 euro)
	Valoare de piață a redevenței lunare			
	46.712,08 lei echivalent a	9.390,12 euro	(	18,00 lei echivalent a 3,62 euro)

Teren intravilan situat în Craiova, str. Mihail Kogalniceanu, nr. 3-5, jud. Dolj

Suprafață teren	Valoare de piață a redevenței anuale			
63,32 lei	11.284,41 lei echivalent a	2.268,41 euro	(	178,21 lei echivalent a 35,82 euro)
	Valoare de piață a redevenței lunare			
	940,37 lei echivalent a	189,03 euro	(	14,85 lei echivalent a 2,99 euro)

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:

Teren intravilan situat în Craiova, str. Mihail Kogalniceanu, nr. 1, jud. Dolj					
Valoarea de piață teren, raportată (metoda comparației directe)					
Suprafață teren	Valoare de piață teren				
2.595,42 lei	7.195.699,48 lei echivalent a	1.446.488,06 euro	(	2.772,46 lei echivalent a	557,32 euro)
Suprafață teren	Valoare de piață a redevenței anuale				
2.595,42 lei	560.544,99 lei echivalent a	112.681,42 euro	(	215,97 lei echivalent a	43,42 euro)
	Valoare de piață a redevenței lunare				
	46.712,08 lei echivalent a	9.390,12 euro	(	18,00 lei echivalent a	3,62 euro)
Teren intravilan situat în Craiova, str. Mihail Kogalniceanu, nr. 3-5, jud. Dolj					
Valoarea de piață teren, cotă parte din suprafața aflată în indiviziune, raportată (metoda comparației directe)					
Suprafață teren	Valoare de piață teren				
63,32 lei	141.453,43 lei echivalent a	28.435,14 euro	(	2.233,95 lei echivalent a	449,07 euro)
Suprafață teren	Valoare de piață a redevenței anuale				
63,32 lei	11.284,41 lei echivalent a	2.268,41 euro	(	178,21 lei echivalent a	35,82 euro)
	Valoare de piață a redevenței lunare				
	940,37 lei echivalent a	189,03 euro	(	14,85 lei echivalent a	2,99 euro)
Valoare totala					
Valoarea totală de piata teren, raportata (metoda comparatiei directe)					
Suprafață teren	Valoare de piață teren				
2.658,74 mp	7.337.153 lei echivalent a	1.474.923 euro			
Suprafață teren	Valoare de piață a redevenței anuale				
2.658,74 mp	571.829 lei echivalent a	114.950 euro			
	Valoare de piață a redevenței lunare				
	47.652,45 lei echivalent a	9.579,15 euro			

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

Contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani, este:

Teren intravilan situat în Craiova, str. Mihail Kogalniceanu, nr. 1, jud. Dolj									
Rata inflației	Suprafata	IPC	Valoare unitara lunara		Valoare unitara anuala		Contravaloarea folosintei pe an		
Valoare unitara august 2023	2.595,42 mp		18,00 lei/mp/luna	3,62 euro/mp/luna					
Rata inflației august 2023 - august 2024		5,10%	17,08 lei/mp/luna	3,43 euro/mp/luna	204,96 lei/mp/an	41,20 euro/mp/an	531.957 lei	106.935 euro	
Rata inflației august 2022 - august 2023		9,40%	15,47 lei/mp/luna	3,11 euro/mp/luna	185,69 lei/mp/an	37,33 euro/mp/an	481.953 lei	96.883 euro	
Rata inflației august 2021 - august 2022		15,30%	13,11 lei/mp/luna	2,63 euro/mp/luna	131,07 lei/mp/an	31,62 euro/mp/an	340.179 lei	82.060 euro	
Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani							1.354.089 lei	285.877 euro	
Teren intravilan situat în Craiova, str. Mihail Kogalniceanu, nr. 3-5, jud. Dolj									
Rata inflației	Suprafata	IPC	Valoare unitara lunara		Valoare unitara anuala		Contravaloarea folosintei pe an		
Valoare unitara august 2023	63,32 mp		14,85 lei/mp/luna	2,99 euro/mp/luna					
Rata inflației august 2023 - august 2024		5,10%	17,08 lei/mp/luna	3,43 euro/mp/luna	204,96 lei/mp/an	41,20 euro/mp/an	12.978 lei	2.609 euro	
Rata inflației august 2022 - august 2023		9,40%	15,47 lei/mp/luna	3,11 euro/mp/luna	185,69 lei/mp/an	37,33 euro/mp/an	11.758 lei	2.364 euro	
Rata inflației august 2021 - august 2022		15,30%	13,11 lei/mp/luna	2,63 euro/mp/luna	131,07 lei/mp/an	31,62 euro/mp/an	8.299 lei	2.002 euro	
Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani							33.035 lei	6.974 euro	
Valoare totala									
Rata inflației	Suprafata	Contravaloarea folosintei pe an							
Valoare unitara august 2023	2.658,74 mp								
Rata inflației august 2023 - august 2024		544.935 lei	109.544 euro						
Rata inflației august 2022 - august 2023		493.711 lei	99.246 euro						
Rata inflației august 2021 - august 2022		348.478 lei	84.062 euro						
Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani		1.387.125 lei	292.852 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;
- Valoare nu conține T.V.A.;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

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

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

BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA



ANEXE

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

Anexa 1 Calcule

Anexa 1.1.1. Prezentarea comparabilelor

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE					
Elemente de comparație	Terenul analizat	C1	C2	C3	C4
Suprafață (mp)	2.595,42 mp	1.031 mp	2.585 mp	1.868 mp	1.199 mp
Preț (Euro)	?	540.000 euro	1.038.469 euro	653.800 euro	539.550 euro
Preț (Euro/mp)		523,76 euro/mp	401,73 euro/mp	350,00 euro/mp	450,00 euro/mp
Localizare	Craiova, Mihail Kogălniceanu, nr. 1, județul Dolj	Craiova, Nerva, jud. Dolj	Craiova, Calea Severinului, nr. 36, jud. Dolj	Craiova, Valea Rosie, jud. Dolj	Craiova, Brestei, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
Condiții de vânzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Condiții de piata	sept.24	sept.24	sept.24	sept.24	sept.24
Acces	La str. Principala	La str. Principala	La str. Principala	La str. Principala	La str. Principala
Topografie	Plan/Forma	Neregulata	Regulata	Ragulata	Plan
Utilitati	Toate la limita de proprietate	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	Intravilan curti constructii
Altele/Constructii demolabile etc	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu

Anexa 1.1.2. Prezentarea comparabilelor

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Terenul analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	63,32 mp	227 mp	127 mp	42 mp
Preț (Euro)	?	115.000 euro	57.150 euro	25.200 euro
Preț (Euro/mp)		506,61 euro/mp	450,00 euro/mp	600,00 euro/mp
Localizare	Craiova, Mihail Kogălniceanu, nr. 3-5, județul Dolj	Craiova, str. Caracal, jud. Dolj	Craiova, bd. Decebal inters str. T Lalescu, jud. Dolj	Craiova, central, judecatorie, 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	aug.24	aug.24	aug.24	aug.24
Acces	La drum principal	La drum principal	La drum principal	La drum principal
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
Utilități	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate
Utilizare	Intravilan curți construcții	Intravilan curți construcții	Intravilan curți construcții	Intravilan curți construcții
Altele/Construcții demolabile etc	Nu	Nu	Nu	Nu

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

Anexa 1.2.1. Grila de calcul și explicarea ajustărilor

ANEXA 1.2.1.					
EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA					
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE			
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3	Comp.4
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	523,8	401,7	350,0	450,0
Tipul tranzacției		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare
Ajustare pentru tip tranzacție (%)		-5%	-5%	-5%	-5%
Ajustare pentru tip tranzacție (EUR/mp)		-26,2	-20,1	-17,5	-22,5
Preț ajustat (EUR/mp)		497,6	381,6	332,5	427,5
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		497,6	381,6	332,5	427,5
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		497,6	381,6	332,5	427,5
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		497,6	381,6	332,5	427,5
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		497,6	381,6	332,5	427,5
Condiții de piata	sept.24	sept.24	sept.24	sept.24	sept.24
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		497,6	381,6	332,5	427,5
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII					
Localizare	Craiova, Mihail Kogălniceanu, nr. 1, judetul Dolj	Craiova, Nerva, jud. Dolj	Craiova, Calea Severinului, nr. 36, jud. Dolj	Craiova, Valea Rosie, jud. Dolj	Craiova, Brestei, jud. Dolj
Ajustare (%)		14%	28%	28%	28%
Ajustare (EUR/mp)		69,7	106,9	93,1	119,7
Pret ajustat (EUR/mp)		567,2	488,5	425,6	547,2
Acces	La alee acces	La str. Principala	La str. Principala	La str. Principala	La str. Principala
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		567,2	488,5	425,6	547,2
Suprafata (mp)	2.595,42	1.031,00	2.585,00	1.868,00	1.199,00
Ajustare (%)		-6,43%	-0,02%	-1,65%	-4,93%
Ajustare (EUR)		-36,5	-0,1	-7,0	-27,0
Pret ajustat (EURO)		530,8	488,4	418,6	520,2
Topografie	Plana	Plan	Plana	Plana	Plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		530,8	488,4	418,6	520,2
Forma / raportul laturilor	Regulata	Regulata	Regulata	Regulata	Regulata
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		530,8	488,4	418,6	520,2
Deschidere	La 2 strazi	La o strada	La o strada	La o strada	La o strada
Ajustare (%)		5%	5%	5%	5%
Ajustare (EUR/mp)		26,5	24,4	20,9	26,0
Pret ajustat (EUR/mp)		557,3	512,8	439,5	546,2

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

<i>Utilizare</i>	<i>Intravilan curți construcții</i>	<i>Intravilan curți construcții</i>	<i>Intravilan curți construcții</i>	<i>Intravilan curți construcții</i>	<i>Intravilan curți construcții</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		557,3	512,8	439,5	546,2
Altele/Construcții demolabile etc	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		557,32	512,84	439,51	546,22
ajustare totală netă (EUR/mp)		59,7	131,2	107,0	118,7
ajustare totală netă (%)		11%	33%	31%	26%
ajustare totală brută (EUR/mp)		132,65	131,36	121,05	172,70
ajustare totală brută (%)		25%	33%	35%	38%
Proprietatea comparabila 1 a înregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)					
VALOARE DE PIATA UNITARA	557,32	EUR/mp		4,9746	
	2.772,46	LEI/mp			
VALOARE DE PIATA TOTALA	1.446.488	EUR			
	7.195.699	LEI			

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI ÎNTEPRINDERI, 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, suprafață, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD, și HCL.				
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
	-5%	-5%	-5%	-5%
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	Comp 2
	0%	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	Comp 2
	0%	0%	0%	0%
Condiții de finanțare				
Se considera că la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleași - nu sunt necesare ajustări.				
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
	0%	0%	0%	0%
Condiții de vânzare				
Se considera că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleași ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.				
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
	0%	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.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
	similar	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	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				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
	mai slabă	mai slabă	mai slabă	mai slabă
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitivă	ajustare pozitivă	ajustare pozitivă	ajustare pozitivă
Procent ajustare aplicat	14%	28%	28%	28%
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.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
	similar	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%
Nu au fost necesare ajustări				
Suprafață (mp)				
În cazul suprafețelor foarte mici de cca 150 mp de teren numărul cumparatorilor 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.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
	mai mică	mai mică	mai mică	mai mică
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	-6%	0%	-2%	-5%
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 analizei ofertei competitive).				

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI ÎNTEPRINDERI, 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 diferentele de nivel.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara	Comp 2 similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	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.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara	Comp 2 similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	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 subiect.				
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.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 inferioare	Comp 2 inferioare	Comp 3 inferioare	Comp 2 inferioare
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva
Procent ajustare aplicat	5%	5%	5%	5%
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.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara	Comp 2 similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	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 si cea a				
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.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similar	Comp 2 similar	Comp 3 similar	Comp 2 similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%

Anexa 1.2.2. Grila de calcul și explicarea ajustarilor

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	506,6	450,0	600,0
Tipul tranzactiei		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-25,3	-22,5	-30,0
Preț ajustat (EUR/mp)		481,3	427,5	570,0
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		481,3	427,5	570,0
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		481,3	427,5	570,0
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		481,3	427,5	570,0
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		481,3	427,5	570,0
Condiții de piata	aug.24	aug.24	aug.24	aug.24
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		481,3	427,5	570,0
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Craiova, str. Carol I, bl. M6B, parter, judetul Dolj	Craiova, str. Caracal, jud. Dolj	Craiova, bd. Decebal inters str. T Lalescu, jud. Dolj	Craiova, central, judecatorie, jud. Dolj
Ajustare (%)		14%	28%	28%
Ajustare (EUR/mp)		67,4	119,7	159,6
Pret ajustat (EUR/mp)		548,7	547,2	729,6
Suprafata (mp)	63,32	227,00	127,00	42,00
Ajustare (%)		-25,79%	-17,93%	18,15%
Ajustare (EUR)		-141,5	-98,1	132,5
Pret ajustat (EURO)		407,2	449,1	862,1
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		407,2	449,1	862,1
Forma / raportul laturilor	Neregulata	Neregulata	Regulata	Regulata
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		407,2	449,1	862,1
Deschidere	La o strada	La o strada	La o strada	La o strada
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		407,2	449,1	862,1

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

<i>Utilizare</i>	<i>Intravilan curti constructii</i>	<i>Intravilan curti constructii</i>	<i>Intravilan curti constructii</i>	<i>Intravilan curti constructii</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		407,2	449,1	862,1
<i>Altele/Constructii 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)		407,17	449,07	862,06
ajustare totală netă (EUR/mp)		-74,1	21,6	292,1
ajustare totală netă (%)		-15%	5%	49%
ajustare totală brută (EUR/mp)		208,87	217,83	292,06
ajustare totală brută (%)		41%	48%	49%
Proprietatea comparabila 2 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	449,07	EUR/mp		4,9746
	2.233,95	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	28.435	EUR		
	141.453	LEI		

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

EXPLICATII AJUSTARI			
Studiul pietei si al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferente între prețurile proprietatilor pe piata imobiliara locala. Anumite caracteristici ale proprietatilor sunt recunoscute de cumparatori si de participantii la piata in general si reflectate in pretul final de tranzactionare. Evaluatorul apreciaza urmatoarele tipuri de ajustari ca reprezentand reactiile participantilor la piata si disponibilitatea cumparatorilor de a plati mai mult sau mai putin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustarilor a fost analiza pe grupe de date. Ajustarile			
Tipul tranzactiei			
In general, diferentele de pret între prețurile afisate in anunturile de vanzare si prețurile de tranctionare variaza pe piata locala in intervalul -10-20%, in functie de amplasament, suprafata, localizare, cale acces, topografie, vecinatati si utilizari permise			
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor 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%
Restrictii de utilizare			
Se considera ca la data evaluarii, conform ipotezelor de lucru, nu exista restrictii de utilizare - nu sunt necesare ajustari.			
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Condiții de finanțare			
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de finantare fiind aceleasi - nu sunt necesare ajustari.			
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Condiții de vanzare			
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de vanzare pentru comparabile sunt aceleasi ca si pentru subiectul evaluat - nu sunt			
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Conditii de piata			
Conditiiile de piata indica diferentele între prețurile afisate la anumite date in anunturile de vanzare si data evaluarii, ajustarile au fost estimate procentual in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in timp dintre ofertele prezentate.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.			
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII			
Localizare			
In functie de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, diferentele de pret pot ajunge pana la 10% in cadrul aceluiasi cartier sau mai mari , pentru comparabilele amplasate in zone mai indepartate fata de			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	mai slaba	mai slaba	mai slaba
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva
Procent ajustare aplicat	14%	28%	28%
S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ in functie de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare			
Acces			
Drumul de acces spre proprietatii sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu acces auto usor si drumuri asfaltate, cumparatorii platesc mai mult.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Nu au fost necesare ajustari			
Suprafata (mp)			
In cazul suprafetelor foarte mici de cca 150 mp de teren numarul cumparatorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafata este mai greu de utilizat, influentand valoarea terenului, pretul scade direct proportional cu suprafata, loturile foarte mici de teren sunt mai greu vandabile.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	mai mica	mai mica	mai mare
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare pozitiva
Procent ajustare aplicat	-26%	-18%	18%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in pretul platit fata de terenuri cu suprafete semnificativ diferite fata de subiect (conform analiza ofertei competitive).			

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI ÎNTEPRINDERI, 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,

	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

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	similare	similare	similare
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 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

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 construibil, cumparatorii platesc

	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 ÎNTREPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

Anexa 1.3.1. Abordarea prin venit

Metoda actualizării - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)															
Curs BNR valabil la data de: 16.09.2024								4,9746 lei/euro							
Date initiale															
1	Teren intravilan curti constructii														
	Suprafata	2595,42 mp													
	Perioada de recuperare in cazul concesiunii luata in calcul	49 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	2595 mp													
	Val unitara teren estimata	557 euro/mp													
		2772 lei/mp													
	Val teren	1446488 euro													
	Perioada de recuperare in cazul concesiunii luata in calcul	49 ani													
	k=Rb+Ri														
	Unde: Rb rata de baza fara risc, Ri -riscul investitiei														
	Rb	= 4,00%													
	Ri	= 3,79%													
	k	= 7,79%													
	f	= 0,9277													
	f	= 12,5353													
ANUL															
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
	0,9277	0,8607	0,7985	0,7408	0,6872	0,6376	0,5915	0,5487	0,5091	0,4723	0,4382	0,4065	0,3771	0,3499	0,3246
ANUL															
16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
0,301123	0,2794	0,2592	0,2404	0,2231	0,2069	0,1920	0,1781	0,1652	0,1533	0,1422	0,1319	0,1224	0,1136	0,1054	0,0977
ANUL															
32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47
2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071
0,090675	0,0841	0,0780	0,0724	0,0672	0,0623	0,0578	0,0536	0,0498	0,0462	0,0428	0,0397	0,0369	0,0342	0,0317	0,0294
ANUL															
47	48	49	50												
2072	2073	2074													
0,027304	0,0253	0,0235													
Redeventa anuala															
R	= 115393,21 euro/an														
	= 574035,08 lei/an														
	= 44,46 euro/mp/an														
	= 221,17 lei/mp/an														
Redeventa lunara															
R lunar	= 9616,10 euro/luna														
R lunar	= 47836,26 lei/luna														
Chirie unitara lunara	= 3,71 euro/mp/luna														
	18,43 lei/mp/luna														

Anexa 1.3.2. Abordarea prin venit

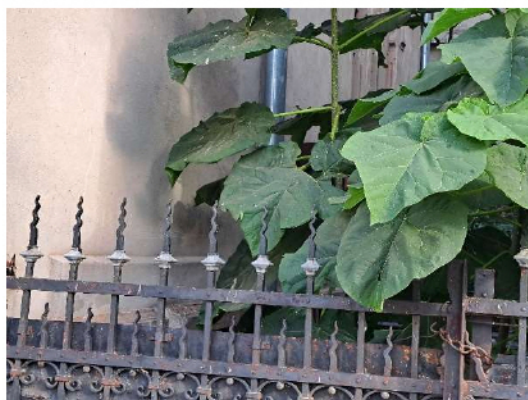
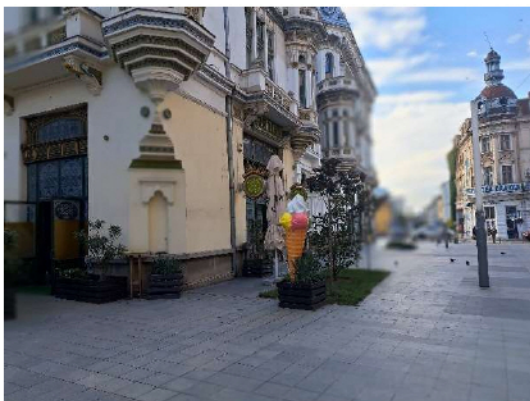
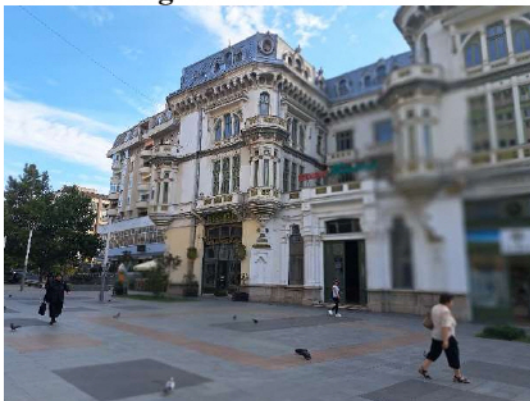
Metoda actualizării - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)															
Curs BNR valabil la data de: 16.09.2024								4,9746 lei/euro							
Date initiale															
1	Teren intravilan curti constructii														
	Suprafata	63,32 mp													
	Perioada de recuperare in cazul concesiunii luata in calcul	49 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	63,32 mp													
	Val unitara teren estimata	449,07 euro/mp													
		2233,95 lei/mp													
	Val teren	28435,14 euro													
	Perioada de recuperare in cazul concesiunii luata in calcul	49 ani													
	k=Rb+Ri														
	Unde: Rb rata de baza fara risc, Ri -riscul investitiei														
	Rbi	= 4,00%													
	Ri	= 3,79%													
	k	= 7,79%													
	f1	= 0,9277													
	f	= 12,5353													
ANUL															
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
	0,9277	0,8607	0,7985	0,7408	0,6872	0,6376	0,5915	0,5487	0,5091	0,4723	0,4382	0,4065	0,3771	0,3499	0,3246
ANUL															
16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
0,301123	0,2794	0,2592	0,2404	0,2231	0,2069	0,1920	0,1781	0,1652	0,1533	0,1422	0,1319	0,1224	0,1136	0,1054	0,0977
ANUL															
32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47
2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071
0,090675	0,0841	0,0780	0,0724	0,0672	0,0623	0,0578	0,0536	0,0498	0,0462	0,0428	0,0397	0,0369	0,0342	0,0317	0,0294
ANUL															
47	48	49	50												
2072	2073	2074													
0,027304	0,0253	0,0235													
Redeventa anuala															
R	= 2268,41 euro/an														
	= 11284,41 lei/an														
	= 35,82 euro/mp/an														
	= 178,21 lei/mp/an														
Redeventa lunara															
R lunar	= 189,03 euro/luna														
R lunar	= 940,37 lei/luna														
Chirie unitara lunara	= 2,99 euro/mp/luna														
	= 14,85 lei/mp/luna														

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

Anexa 1.4. Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani

Teren intravilan situat în Craiova, str. Mihail Kogalniceanu, nr. 1, jud. Dolj									
Rata inflatiei	Suprafata	IPC	Valoare unitara lunara		Valoare unitara anuala		Contravaloarea folosintei pe an		
Valoare unitara august 2023	2.595,42 mp		18,00 lei/mp/luna	3,62 euro/mp/luna					
Rata inflatiei august 2023 - august 2024		5,10%	17,08 lei/mp/luna	3,43 euro/mp/luna	204,96 lei/mp/an	41,20 euro/mp/an	531.957 lei	106.935 euro	
Rata inflatiei august 2022 - august 2023		9,40%	15,47 lei/mp/luna	3,11 euro/mp/luna	185,69 lei/mp/an	37,33 euro/mp/an	481.953 lei	96.883 euro	
Rata inflatiei august 2021 - august 2022		15,30%	13,11 lei/mp/luna	2,63 euro/mp/luna	131,07 lei/mp/an	31,62 euro/mp/an	340.179 lei	82.060 euro	
Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani							1.354.089 lei	285.877 euro	
Teren intravilan situat în Craiova, str. Mihail Kogalniceanu, nr. 3-5, jud. Dolj									
Rata inflatiei	Suprafata	IPC	Valoare unitara lunara		Valoare unitara anuala		Contravaloarea folosintei pe an		
Valoare unitara august 2023	63,32 mp		14,85 lei/mp/luna	2,99 euro/mp/luna					
Rata inflatiei august 2023 - august 2024		5,10%	17,08 lei/mp/luna	3,43 euro/mp/luna	204,96 lei/mp/an	41,20 euro/mp/an	12.978 lei	2.609 euro	
Rata inflatiei august 2022 - august 2023		9,40%	15,47 lei/mp/luna	3,11 euro/mp/luna	185,69 lei/mp/an	37,33 euro/mp/an	11.758 lei	2.364 euro	
Rata inflatiei august 2021 - august 2022		15,30%	13,11 lei/mp/luna	2,63 euro/mp/luna	131,07 lei/mp/an	31,62 euro/mp/an	8.299 lei	2.002 euro	
Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani							33.035 lei	6.974 euro	
Valoare totala									
Rata inflatiei	Suprafata	Contravaloarea folosintei pe an							
Valoare unitara august 2023	2.658,74 mp								
Rata inflatiei august 2023 - august 2024		544.935 lei	109.544 euro						
Rata inflatiei august 2022 - august 2023		493.711 lei	99.246 euro						
Rata inflatiei august 2021 - august 2022		348.478 lei	84.062 euro						
Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani		1.387.125 lei	292.852 euro						

Anexa 2 Fotografii



Anexa 3 Oferte

COMPARABILE TEREN 2595,42 MP

COMPARABILA 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-1031-mp-craiova-str-nerva-IDi4KON.html>

The screenshot shows a web browser displaying an OLX listing for a plot of land. The title is "Teren 1031 Mp, Craiova, Str Nerva". The price is listed as "540 000 €" with the note "Prețul e negociabil". Below the price, there are buttons for "PROMOVEAZĂ" and "REACTUALIZEAZĂ". There are also filters for "Persoana fizica", "Suprafata utila: 1 031 m²", and "Extravilan / intravilan: Intravilan". The description section is titled "DESCRIERE" and contains the following text: "Vand vand teren 1031 mp in Craiova, zona Piata Chiriac, Str Nerva", "Imobilul se afla in zona centrala a Municipiului la distante foarte scurte de principalele obiective din oras: Zona Centrala- Universitate/centru vechi/Primarie [10 min de mers pe jos], Parcul Romanescu [10 min de mers pe jos]", "Imobil racordat la utilitati", "Acte de proprietate si cadastru", and "Urbanism de informare". On the right side of the listing, there is a sidebar with a "Publicitate" section featuring an advertisement for "SONDAJ AUTO DESPRE MAȘINA TA". The browser's address bar shows the URL "https://www.olx.ro/d/oferta/teren-1031-mp-craiova-str-nerva-IDi4KON.html". The Windows taskbar at the bottom shows the date as 15.09.2024 and the time as 19:31.

COMPARABILA 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-2585-mp-langa-leroy-merlin-calea-severinului-36-e-craiova-IDhS2dt.html>

The screenshot shows a web browser displaying an OLX listing for a plot of land. The title is "Teren 2585 mp langa Leroy Merlin , Calea Severinului 36 E , Craiova". The price is listed as "1 038 469 €" with the note "Prețul e negociabil". Below the price, there are buttons for "PROMOVEAZĂ" and "REACTUALIZEAZĂ". There are also filters for "Persoana fizica", "Suprafata utila: 2 585 m²", and "Extravilan / intravilan: Intravilan". The description section is titled "DESCRIERE" and contains the following text: "Terenul are 2585 mp , conform schita atasata , si este despartit printr -un gard de beton de Leroy Merlin din Calea Severinului .", "Are intrarea vis a vis de poarta 2 Elpreco , curtea betonata , trifazic , gazele si apa la poarta .", "Pe teren se afla 2 hale in suprafata de cca 600 mp una si 400 mp cealalta .", "Prețul este de 400 euro /mp inclusiv halele sau 360 euro /mp fara hale/ se dezmembreaza si se recupereaza materialele de catre proprietar) si este negociabil .", and "Relatii la telefon 07*****40 .". On the right side of the listing, there is a sidebar with a "Publicitate" section featuring an advertisement for "SONDAJ AUTO DESPRE MAȘINA TA". The browser's address bar shows the URL "https://www.olx.ro/d/oferta/teren-2585-mp-langa-leroy-merlin-calea-severinului-36-e-craiova-IDhS2dt.html". The Windows taskbar at the bottom shows the date as 15.09.2024 and the time as 19:32.

COMPARABILA 3

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-valea-rosie-IDzpcp.html?_gl=1*w10d47*_gcl_aw*R0NMLjE3MjA5NDgyMzguQ2p3S0NBanc3czlwQmhCRkVpd0FCVklNclZEOGpsSmR1b0pDUGpIMFF5REdwZlVBV013Sl9ULWJkem8tMHhPTHVNao01dzQ4b1Z5T2Fob0NFbkVRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MTM0NzU3NjUxLjE3MjMzNjI3MzQ.*_ga*ODAxMzE0OTU4LjE2MDcyNDgxODI.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyNjQxNzM0Ni41Ny4wLjE3MjY0MTczNDYuMC4wLjA.

Teren zona Valea Rosie
653 800 € 350 €/m²
Rata lunară de la 14.600 RON
Valea Rosie, Craiova, Dolj

Teren de vânzare
1868m²

Tip teren:	intravilan
Locație:	fără informații
Suprafață utilă:	1.868 m²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Publicitate
Case Prefabricate
leftine
Case prefabricate

Contactează
Albu Adriana-Sorina
Anunț agenție
Afișează numărul
Trimite mesajul

Teren de vânzare
1868m²

Tip teren:	intravilan
Locație:	fără informații
Suprafață utilă:	1.868 m²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere
Prime Imobiliare Ads va propune spre vânzare teren constructibil în suprafața de aproximativ 1900 mp, zona Valea Rosie, la 3 minute de mers pe jos față de Restaurantul Dacia. Pentru mai multe detalii vă puteți contacta la nr de tel:

COMPARABILE TEREN 63,32 MP
COMPARABILA 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-craiova-accept-variante-imobiliare-auto-IDiaasz.html>

The image shows a screenshot of a web browser displaying an OLX advertisement. The browser's address bar shows the URL: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-craiova-accept-variante-imobiliare-auto-IDiaasz.html>. The page features a large photo of a plot of land with a white car parked on it. To the right of the photo, there is a sidebar with the seller's information: 'Georgiana', 'Pe OLX din decembrie 2020', 'Activ pe 23 iulie 2024', and a 'Trimite mesaj' button with a phone number '078 489 3742'. Below this, there is a 'LOCALITATE' section showing 'Craiova, Dolj' with a map icon. Further down, there is a 'DREPTURILE CONSUMATORILOR' section. The main content area on the left shows the title 'Teren intravilan Craiova - Accept variante imobiliare/auto', the price '115 000 €', and the area '227 m²'. It also includes a 'Publicitate' section with a 'RATA DE LA: 2542 LEI' and buttons for 'PROMOVEAZĂ' and 'REACTUALIZEAZĂ'. The 'DESCRIERE' section mentions 'Oportunitate de investiție! Vând teren intravilan în Craiova, [Strada Caracal] cu suprafața de 227 m². Pretabil pentru orice tip de activitate. Accept și variante imobiliare sau auto. Pentru mai multe detalii și vizionari, sună la numărul afișat.' The page also shows a 'Publicitate' section with a 'vidaXL' logo and a 'Inspira-te' section with a 'Livrare gratuită' offer. The bottom of the page shows a Windows taskbar with various application icons and a system clock showing '12:07' and '08.08.2024'.

PRIVAT ⓘ

Georgiana
Pe OLX din decembrie 2020
Activ pe 23 iulie 2024

Trimite mesaj

078 489 3742

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Craiova, Dolj

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Postat 29 iulie 2024

Teren intravilan Craiova - Accept variante imobiliare/auto

115 000 € Prețul e negociabil

Publicitate

RATA DE LA: 2542 LEI

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 227 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Oportunitate de investiție! Vând teren intravilan în Craiova, [Strada Caracal] cu suprafața de 227 m². Pretabil pentru orice tip de activitate. Accept și variante imobiliare sau auto. Pentru mai multe detalii și vizionari, sună la numărul afișat.

ID: 268397539 Vizualizări: 2511 Raportează

Publicitate

vidaXL

Inspiră-te
Livrare gratuită

Arată mai multe

COMPARABILA 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-inchiriez-teren-central-rovine-vis-a-vis-de-helmat-IDi5PKl.html>

Vand/inchiriez teren central Rovine vis a vis de Helmat

450 €

Publicitate

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafata utila: 127 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand/inchiriez teren central in Rovine, vis a vis de Helmat, la intersecția Biv Decebal cu Strada Traian Lalescu.
Este ideal pentru amplasare constructii metalice sau containere (necesita doar un aviz de amplasare)
Trafic pietonal și auto intens
Pret 450€ chirie sau eventual pe mp in cazul vanzarii

ID: 267364605 Vizualizări: 1856 Raportează

PRIVAT

Cosmin
Pe OLX din decembrie 2011
Activ pe 30 mai 2024

Trimite mesaj

078 637 9620

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Craiova, Dolj

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Publicitate

Obțineți rapid informații cu formularele online.

Încercați gratuit

Publicitate

KIWI FINANCE™
Expert de ajutor în credite

Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare?

AM NEVOIE SA ÎMPRUMUT 1874 Lei

VOI RETURNA ÎMPRUMUTUL ÎN 360 Luni

COMPARABILA 2

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-craiova-central-42mp-221434121>

The screenshot displays the website **imobiliare.ro** with a property listing for a 42mp construction plot in Craiova Central. The listing is titled "Teren Construcții intravilan de 42 mp, în Central" and is priced at 25.200 € (600 €/mp). The listing includes a map showing the plot's location, contact information for Cristina Mihaela Dinu (0723158250), and a detailed description of the plot. The plot is 42mp, located in the Central area of Craiova, and is ideal for a law office or commercial use. The listing is updated on 12.07.2024.

Teren Construcții intravilan de 42 mp, în Central
Central, Județul Dolj - Vezi Hartă

600 €/mp **25.200 €**

Cristina Mihaela Dinu
Proprietar
0723158250
Apelează acum
Trimite mesaj

Activați notificările acum pentru cele mai noi actualizări de proprietăți.
Activati

Teren Construcții intravilan de 42 mp, în Central - 25.200 €
Central, Județul Dolj - Vezi Hartă

Teren 42 mp ultracentral, adiacent Judecătoriei Craiova, ideal pentru birou profesii juridice sau în scopuri comerciale. Se vinde direct de către proprietar. Tel: **07231****** [Afișaj numărul de telefon](#)

Distribuie

Specificații

ID anunț: XV0703CDH Actualizat în: 12.07.2024

Suprafață teren:	42 mp	Clasificare teren:	Intravilan
Tip teren:	Construcții	Front stradal:	16 m

DESTINAȚIE ALTE DETALII ZONĂ

Anexa 4 Documente de proprietate.

- Nota de comandă nr. 381121 din 10.09.2024;
 - Hotărârea Consilului Local al Municipiului Craiova nr. 381 din 29.08.2024;
- Anexa nr. 1 la Hotărârea Consilului Local al Municipiului Craiova nr. 381 din 29.08.2024
plan de amplasament și delimitare



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr.381121/ 10.09. 2024

Notă Comandă

Prin HCL nr. 381/2024, se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, în favoarea d-nului Șelea Pompiliu asupra terenurilor în suprafață de 2595,42 mp și de 63,32 mp-care aparțin domeniului privat, situate în Craiova, str. M. Kogălniceanu nr.1 respectiv nr. 3-5, identificate în anexa la hotărâre, pe o perioadă de 10 ani.

Cuantumul prestației dreptului de suprafață asupra terenului din hotărâre, se stabilește prin raport de evaluare, care va fi supus spre aprobare aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova. Deasemenea, conform art.3 din HCL 381/2024, se va calcula, în cadrul raportului de evaluare, contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani, a terenurilor identificate mai sus.

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 terenurilor anterior menționate, pe perioada de 10 ani și contravaloarea folosinței acestora pe ultimii 3 ani, în vederea ducerii la îndeplinire a prevederilor hotărârii de mai sus.

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gâlea Ionuț Cristian	Director executiv	10.09.24	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	10.09.24	
Întocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	10.09.24	

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

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 381

privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea dlui. Șelea Pompiliu, asupra terenurilor situate în municipiul Craiova, str. Mihail Kogălniceanu, nr.1, respectiv nr. 3-5

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 29.08.2024;

Având în vedere referatul de aprobare nr.284269/2024, raportul nr.285139/2024 întocmit de Direcția Patrimoniu și raportul de avizare nr.296011/2024 întocmit de Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea dlui. Șelea Pompiliu, asupra terenurilor situate în municipiul Craiova, str. Mihail Kogălniceanu, nr.1, respectiv nr. 3-5 și avizele nr.27/2024 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.25/2024 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.29/2024 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

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

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea dlui. Șelea Pompiliu, asupra terenurilor în suprafață de 2595,42 mp., respectiv, asupra cotei părți din suprafața aflată în indiviziune de 63,32 mp., care aparțin domeniului privat al municipiului Craiova, situate în str. Mihail Kogălniceanu, nr.1, respectiv nr. 3-5, identificate în Planul de amplasament, anexă la prezenta hotărâre.

Art.2. Dreptul de suprafață cu titlu oneros prevăzut la art.1, se constituie pe o durată de 10 ani.

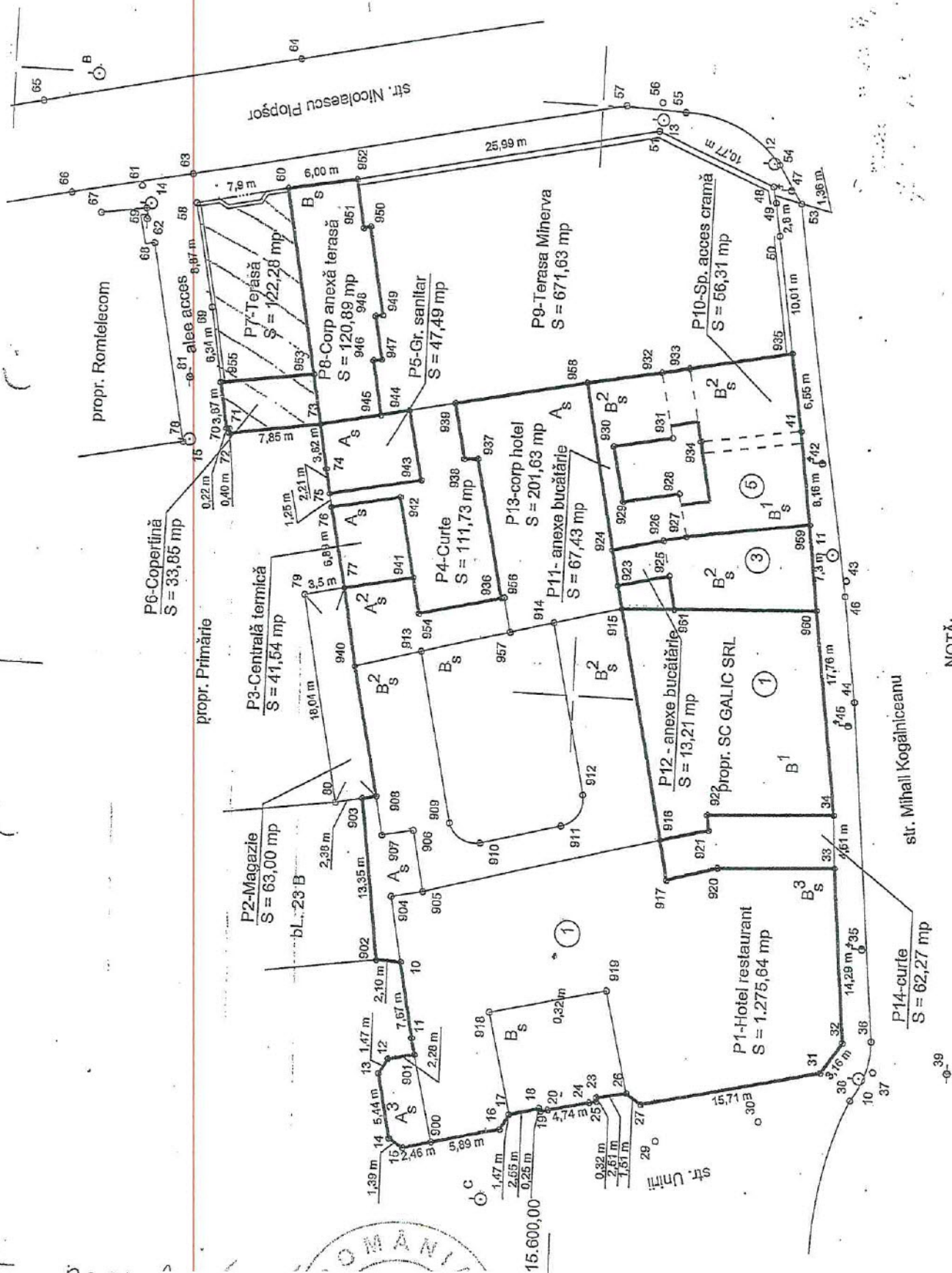
- Art.3.** Quantumul prestației titularului dreptului de suprafață asupra terenurilor identificate la art.1, va fi stabilit pe baza unui raport de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.4.** Domnul Șelea Pompiliu are obligația de a plăti, în termen de 90 de zile de la data adoptării hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova, ce are ca obiect însușirea raportului de evaluare, contravaloarea folosinței, pe ultimii 3(trei) ani, terenurilor identificate 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 și Relații cu Consiliul Local, Direcția Patrimoniu și domnul Șelea Pompiliu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Lucian Costin 

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULEȘCU**

ANEXA LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CRĂIOVA NR 381/2024



NOTĂ:

SC JUUL deține pe str. Kogălniceanu următoarele parcele în indiviziune ou RAADPFL:
- Parcela 12 cu S = 13,21 mp - cota indiviză = $13,21 \times \frac{1}{4} = 3,30$ mp (la nr. 3)
- Parcela 10 cu S = 56,31 mp - cota indiviză = $56,31 \times \frac{2}{3} = 37,54$ mp (la nr. 5)
- Parcela 11 cu S = 67,43 mp - cota indiviză = $67,43 \times \frac{1}{3} = 22,48$ mp (la nr. 5)
S totală = 2.751,55 mp + 3,30 mp + 37,54 mp + 22,48 mp = 2.814,87 mp

PREȘEDINTE
LUCIA

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Direcția Juridică, Asistența de Specialitate și Contencios Administrativ
Nr. 333007/20.09.2024

RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

Referatul de aprobare nr.320254/2024.

Raportul Direcției Patrimoniu 320485/2024 privind însușirea Raportului de Evaluare ce stabilește cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros, pe o perioadă de 10 ani, în favoarea domnului Șelea Pompiliu, asupra terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situate în Craiova, str. Mihail Kogălniceanu, nr.1, respectiv nr.3-5, aferent imobilului „Hotel și Casino Minerva”.

În conformitate cu prevederile art. 697 din Codul Civil, Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 381/2024.

În temeiul art. 108, art. 129, alin. 2, lit. c și alin. 6 lit. b, art. 154, alin. 1 din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Potrivit Legii 514/2003, privind organizarea și exercitarea profesiei de consilier juridic;

AVIZĂM FAVORABIL

Propunerea Direcției Patrimoniu nr. 320485/2024 privind însușirea Raportului de Evaluare ce stabilește cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros, pe o perioadă de 10 ani, în favoarea domnului Șelea Pompiliu, asupra terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situate în Craiova, str. Mihail Kogălniceanu, nr.1, respectiv nr.3-5, aferent imobilului „Hotel și Casino Minerva”.

Director Executiv,
Ovidiu Mischianu

Îmi asum responsabilitatea privind
realitatea și legalitatea
în solidar cu întocmitorul înscrisului
Data:20.09.2024
Semnatura:

Întocmit,
Cons. Juridic Nicoleta Bedelici
Îmi asum responsabilitatea pentru
fundamentarea, realitatea și legalitatea
întocmirii acestui înscris oficial.
Data:20.09.2024
Semnatura:



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr.381121/ 10.09. 2024

Notă Comandă

Prin HCL nr. 381/2024, se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, în favoarea d-nului Șelea Pompiliu asupra terenurilor în suprafață de 2595,42 mp și de 63,32 mp-care aparțin domeniului privat, situate în Craiova, str. M. Kogălniceanu nr.1 respectiv nr. 3-5, identificate în anexa la hotărâre, pe o perioadă de 10 ani.

Cuantumul prestației dreptului de suprafață asupra terenului din hotărâre, se stabilește prin raport de evaluare, care va fi supus spre aprobare aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova. Deasemenea, conform art.3 din HCL 381/2024, se va calcula, în cadrul raportului de evaluare, contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani, a terenurilor identificat mai sus.

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 terenurilor anterior menționate, pe perioada de 10 ani și contravaloarea folosinței acestora pe ultimii 3 ani, în vederea ducerii la îndeplinire a prevederilor hotărârii de mai sus.

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv	10.09.24	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	10.09.24	
Întocmit: Gavrilăscu Florentina	Inspector	10.09.24	

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 Blănarău Mihail-Dumitru	1	3	e-mail

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 381

privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea dlui. Șelea Pompiliu, asupra terenurilor situate în municipiul Craiova, str. Mihail Kogălniceanu, nr.1, respectiv nr. 3-5

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 29.08.2024;

Având în vedere referatul de aprobare nr.284269/2024, raportul nr.285139/2024 întocmit de Direcția Patrimoniu și raportul de avizare nr.296011/2024 întocmit de Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea dlui. Șelea Pompiliu, asupra terenurilor situate în municipiul Craiova, str. Mihail Kogălniceanu, nr.1, respectiv nr. 3-5 și avizele nr.27/2024 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.25/2024 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.29/2024 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

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

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

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea dlui. Șelea Pompiliu, asupra terenurilor în suprafață de 2595,42 mp., respectiv, asupra cotei părți din suprafața aflată în indiviziune de 63,32 mp., care aparțin domeniului privat al municipiului Craiova, situate în str. Mihail Kogălniceanu, nr.1, respectiv nr. 3-5, identificate în Planul de amplasament, anexă la prezenta hotărâre.
- Art.2.** Dreptul de suprafață cu titlu oneros prevăzut la art.1, se constituie pe o durată de 10 ani.

- Art.3.** Quantumul prestației titularului dreptului de suprafață asupra terenurilor identificate la art.1, va fi stabilit pe baza unui raport de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.4.** Domnul Șeala Pompiliu are obligația de a plăti, în termen de 90 de zile de la data adoptării hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova, ce are ca obiect însușirea raportului de evaluare, contravaloarea folosinței, pe ultimii 3(trei) ani, a terenurilor identificate 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 și Relații cu Consiliul Local, Direcția Patrimoniu și domnul Șeala Pompiliu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

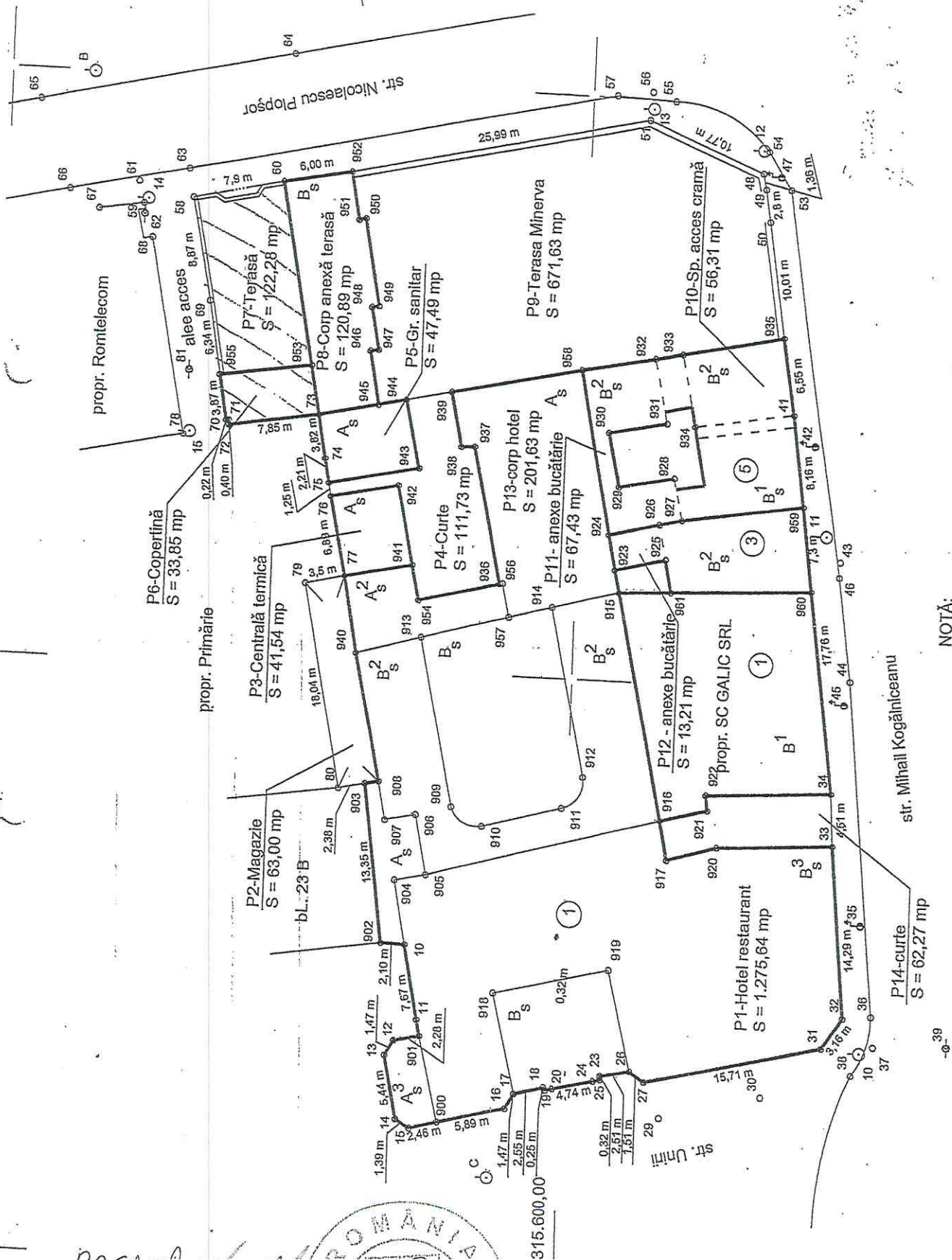
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Lucian Costin **DINDIRICĂ**



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta **MIULESCU**

ANEXA LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CRĂIOVA NR 381/2024



NOTĂ:

SC JIUL deține pe str. Kogălniceanu următoarele parcele în indiviziune cu RAADPFL:

- Parcela 12 cu S = 13,21 mp - cota indiviză = $13,21 \times \frac{1}{4} = 3,30$ mp (la nr. 3)
- Parcela 10 cu S = 56,31 mp - cota indiviză = $56,31 \times \frac{2}{3} = 37,54$ mp (la nr. 5)
- Parcela 11 cu S = 67,43 mp - cota indiviză = $67,43 \times \frac{1}{3} = 22,48$ mp (la nr. 5)

S totală = 2.751,55 mp + 3,30 mp + 37,54 mp + 22,48 mp = 2.814,87 mp

PREȘEDINTE
LUCIAN

ROMANIA

CONSILIUL LOCAL