

ANEXA 1.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.

office: Bacău, str. Pictor Th. Aman, nr. 94, et. 5, cam. 8
J04/491/2007, CUI 21331864, Tel. 0722 - 699.049, Fax: 0334-405.447
www.aecconsulting.ro, mail: office@aecconsulting.ro
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - 0581

Nr. AEC 425 / 15.11.2021



CATRE: PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Prin prezenta va transmitem:

Conform **notei de comanda nr. 193346/2021, Raportul de evaluare pentru "9 (NOUA) LOTURI DE TEREN AFERENTE STATIILOR DE REINCARCARE DIN DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI CRAIOVA"**, respectiv:

- Lotul 1. "TEREN INTRAVILAN, S = 21,00 MP, CRAIOVA, PARCARE PIATA CONSTANTIN BRANCUSI (GARA), JUD. DOLJ";
- Lotul 2. "TEREN INTRAVILAN, S = 32,00 MP, CRAIOVA, PARCARE PIATA MARE (CALEA BUCURESTI, TRONSONUL CUPRINS INTRE STR. FRATII GOLESTI SI STR. NICOLAE BALCESCU), JUD. DOLJ";
- Lotul 3. "TEREN INTRAVILAN, S = 21,00 MP, CRAIOVA, PARCARE BIG CRAIOVITA NOUA (BLD. TINERETULUI, TRONSONUL CUPRINS INTRE STR. GEORGE ENESCU SI ALEEA MAGNOLIEI, JUD. DOLJ";
- Lotul 4. "TEREN INTRAVILAN, S = 24,00 MP, CRAIOVA, PARCARE SPITALUL NR. 1 (STR. TABACI, TRONSONUL CUPRINS INTRE BLD. 1 MAI SI STR. RAULUI), JUD. DOLJ";
- Lotul 5. "TEREN INTRAVILAN, S = 28,00 MP, CRAIOVA, PARCARE ZONA PARC N. TITULESCU (STR. CORNELIU COPOSU, TRONSONUL CUPRINS INTRE CALEA UNIRII SI STR. EROILOR), JUD. DOLJ";
- Lotul 6. "TEREN INTRAVILAN, S = 25,00 MP, CRAIOVA, PARCARE GRADINA BOTANICA (STR. IANCU JIANU, TRONSONUL CUPRINS INTRE STR. NICOLAE TITULESCU SI STR. CONSTANTIN LECCA), JUD. DOLJ";
- Lotul 7. "TEREN INTRAVILAN, S = 27,00 MP, CRAIOVA, PARCARE STR. IMPARATUL TRAIAN (TRONSONUL CUPRINS INTRE STR. SPANIA SI STR. HENRI COANDA), JUD. DOLJ";
- Lotul 8. "TEREN INTRAVILAN, S = 28,00 MP, CRAIOVA, PARCARE STR. SF. DUMITRU (TRONSONUL CUPRINS INTRE CALEA UNIRII SI STR. FELIX ADERCA), JUD. DOLJ";
- Lotul 9. "TEREN INTRAVILAN, S = 34,00 MP, CRAIOVA, PARCARE STR. A. I. CUZA (TRONSONUL CUPRINS INTRE STR. ARIES SI STR. NICOLAE BALCESCU), JUD. DOLJ".

ARBĂNAȘ – MOCANU VASILICĂ – DORIN

Director General



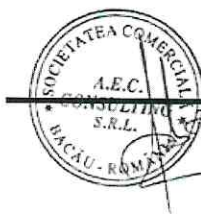
RAPORT DE EVALUARE

9 (NOUA) LOTURI DE TEREN AFERENTE STATIILOR DE REINCARCARE DIN DOMENIULUI PUBLIC AL MUNICIPIULUI CRAIOVA - COMANDA NR. 193346/2021 -

PROPRIETAR: MUNICIPIUL CRAIOVA
CLIENT: MUNICIPIUL CRAIOVA
UTILIZATOR DESEMNAT: MUNICIPIUL CRAIOVA

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului I; evaluatorul nu-și asuma nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop.

NOIEMBRIE 2021



office: Bacău, str. Pictor Th. Aman, nr. 94C, et. 5, cam. 8, jud. Bacău
tel./fax 0334 - 405.447, 0722 - 699.049, e-mail: dorin.arbanas@aecconsulting.ro

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI CONCLUZIILOR

Subiectul evaluat:

9 (noua) loturi de teren aferente statiilor de reincarcare din domeniul public al Municipiului Craiova, respectiv:

- Lot 1.** "Teren intravilan, S = 21,00 mp, Craiova, Parcare Piata Constantin Brancusi (Gara), Jud. Dolj";
- Lot 2.** "Teren intravilan, S = 32,00 mp, Craiova, Parcare Piata Mare (Calea Bucuresti, tronsonul cuprins intre str. Fratii Golesti si str. Nicolae Balcescu), jud. Dolj";
- Lot 3.** "Teren intravilan, S = 21,00 mp, Craiova, Parcare BIG Craiova Noua (bld. Tineretului, tronsonul cuprins intre str. George Enescu si Aleea Magnoliei, jud. Dolj";
- Lot 4.** "Teren intravilan, S = 24,00 mp, Craiova, Parcare Spitalul nr. 1 (str. Tabaci, tronsonul cuprins intre bld. 1 Mai si str. Raului), jud. Dolj";
- Lot 5.** "Teren intravilan, S = 28,00 mp, Craiova, parcare zona parc N. Titulescu (str. Corneliu Coposu, tronsonul cuprins intre Calea Unirii si str. Eroilor), jud. Dolj";
- Lot 6.** "Teren intravilan, S = 25,00 mp, Craiova, Parcare Gradina Botanica (str. Iancu Jianu, tronsonul cuprins intre str. Nicolae Titulescu si str. Constantin Lecca), jud. Dolj";
- Lot 7.** "Teren intravilan, S = 27,00 mp, Craiova, Parcare str. Imparatul Traian (tronsonul cuprins intre str. Spania si str. Henri Coanda), jud. Dolj";
- Lot 8.** "Teren intravilan, S = 28,00 mp, Craiova, parcare str. Sf. Dumitru (tronsonul cuprins intre Calea Unirii si str. Felix Aderca), jud. Dolj";
- Lot 9.** "Teren intravilan, S = 34,00 mp, Craiova, Parcare str. A. I. Cuza (tronsonul cuprins intre str. Aries si str. Nicolae Balcescu), jud. Dolj".

Scopul evaluarii:

Estimarea valorii de piata a activelor imobilizate mentionate mai sus, in vederea stabilirii cuantumului chiriei minime de inchiriere respectiv a chiriei minime anuale/lunare.

Utilizarea propusa pentru evaluarea solicitata:

Stabilirea cuantumului chiriei minime de inchiriere respectiv a chiriei minime anuale/lunare.

Utilizatorul desemnat:

Municipiul Craiova, cu sediul in Craiova, str. A.I. Cuza nr. 7, cod 200585, jud. Dolj, cod fiscal 4417214.

Instructiunile evaluarii:

Conform contractului de servicii nr. 84901/13.05.2021 si in conformitate cu cerintele caietului de sarcini.

Data evaluarii:

08.11.2021

**Curs valutar de referinta BNR:
la data evaluarii**

4,9489 lei/euro



Rezultatele evaluării:

9 (noua) loturi de teren aferente statiiilor de reincarcare din domeniul public al Municipiului Craiova, respectiv:

Nr. crt.	Specificatie	Adresa	Zona	Suprafata (mp)	VALOARE TEREN				CHIRIA ANUALA				CHIRIE LUNARA			
					Valoare unitara teren		Valoare totala teren		Chirie anuala unitara		Chirie anuala totala		Chirie lunara unitara		Chirie lunara totala	
					lei/mp	euro/mp	lei	euro	lei/mp	euro/mp	lei	euro	lei/mp	euro/mp	lei	euro
1	Lot 1	Parcare Piata Constantin Brancusi (Gara)	mediana - zona Garii	25,00	2.474,00	500,00	61.860	12.500	390,40	78,89	9.760	1.972	32,53	6,57	813	164
2	Lot 2	Craiova, Parcare Piata Mare (Calea Bucuresti, tronsonul cuprins intre str. Fratii Golesti si str. Nicolae Balcescu), jud. Dolj	ultracentrala	32,00	3.618,00	731,00	115.760	23.392	570,75	115,33	18.264	3.691	47,56	9,61	1.522	308
3	Lot 3	Craiova, Parcare BIG Craiova Noua (bld. Tineretului, tronsonul cuprins intre str. George Enescu si alea Magnoliei), jud. Dolj	mediana	21,00	1.742,00	352,00	36.580	7.392	274,81	55,53	5.771	1.166	22,90	4,63	481	97
4	Lot 4	Craiova, Parcare Spitalul nr. 1 (str. Tabaci, tronsonul cuprins intre bld. 1 Mai si str. Raului), jud. Dolj	centrala	24,00	3.251,00	657,00	78.030	15.768	512,96	103,65	12.311	2.488	42,75	8,64	1.026	207
5	Lot 5	Craiova, Parcare Zona Parc N. Titulescu (str. Corneliu Coposu, tronsonul cuprins intre Calea Unirii si str. Eroilor), jud. Dolj	centrala	28,00	3.251,00	657,00	91.040	18.396	513,00	103,66	14.364	2.902	42,75	8,64	1.197	242
6	Lot 6	Craiova, Parcare Gradina Botanica (str. Iancu Jianu, tronsonul cuprins intre str. Nicolae Titulescu si str. Constantin Lecca), jud. Dolj	ultracentrala	25,00	3.484,00	704,00	87.100	17.600	549,68	111,07	13.742	2.777	45,81	9,26	1.145	231
7	Lot 7	Craiova, Parcare str. Imparatul Traian (tronsonul cuprins intre str. Spania si str. Nicolae Henri Coanda), jud. Dolj	centrala	27,00	3.336,00	674,00	90.060	18.198	526,26	106,34	14.209	2.871	43,85	8,86	1.184	239
8	Lot 8	Craiova, Parcare str. Sf. Dumitru (tronsonul cuprins intre Calea Unirii si str. Felix Aderca), jud. Dolj	ultracentrala	28,00	3.479,00	703,00	97.410	19.684	548,89	110,91	15.369	3.106	45,74	9,24	1.281	259
9	Lot 9	Craiova, Parcare str. A. I. Cuza (tronsonul cuprins intre str. Aries si str. Nicolae Balcescu), jud. Dolj	ultracentrala	34,00	3.613,00	730,00	122.830	24.820	570,00	115,18	19.380	3.916	47,50	9,60	1.615	326

Nota 1: Valorile estimate in urma evaluarii reprezinta **valoarea de piata si respectiv valoarea minima a chiriei anuale/ lunare** si pot constitui o baza in vederea stabilirii cuantumului chiriei minime de inchiriere aferente terenurilor si a stabilirii chiriei minime anuale/lunare.

Nota 2: Valorile prezentate ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu includ TVA**.

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

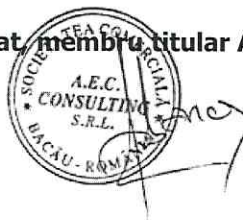
Notă 4: Valorile estimate sunt valabile la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.8. al prezentului raport, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus si numai pentru uzul utilizatorului desemnat. Orice imprecizie rezultata din analiza raportului va trebui sa fie transmisa evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata. Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta.

Prezenta lucrare are caracter confidential atat pentru client cat si pentru evaluator.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



Victor Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



DECLARATIE DE CONFORMITATE

A.E.C. CONSULTING S.R.L. Bacau, prin Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, in calitate de Director general, declara ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR - SEV 2020 si confirma ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt reale, corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in acest raport.
- evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspective in activele care fac obiectul acestui raport, nu are niciun interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate; el ofera o evaluare obiectiva si impartiala.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea utilizatorului desemnat sau a altor persoane care au interese legate de utilizatorul desemnat.
- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardelor ANEVAR si cu cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat.
- prezentul raport poate fi experizat si verificat, in conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 – Verificarea evaluarii.
- evaluatorul este membru titular ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare. Evaluatorul nu a primit asistenta profesionala semnificativa din partea niciunei persoane;
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatilor.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



TERENURI AFERENTE STATIILOR DE REINCARARE
MUNICIPIUL CRAIOVA

CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului: Raportul de evaluare a fost intocmit de catre A.E.C. Consulting S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581, prin Arbănaș – Mocanu Vasiliță – Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 10283/valabila 2021

1.2. Client: MUNICIPIUL CRAIOVA

1.3. Utilizator desemnat: MUNICIPIUL CRAIOVA

Evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si fata de utilizatorul lucrarii.

1.4. Obiectul evaluarii

Obiectul lucrarii il constituie **9 (noua) loturi de teren aferente statiilor de reincarcare** din domeniul public al Municipiului Craiova, respectiv:

Lot 1. "Teren intravilan, S = 21,00 mp, Craiova, Parcare Piata Constantin Brancusi (Gara), Jud. Dolj";

Lot 2. "Teren intravilan, S = 32,00 mp, Craiova, Parcare Piata Mare (Calea Bucuresti, tronsonul cuprins intre str. Fratii Golesti si str. Nicolae Balcescu), jud. Dolj";

Lot 3. "Teren intravilan, S = 21,00 mp, Craiova, Parcare BIG Craiova Noua (bld. Tineretului, tronsonul cuprins intre str. George Enescu si Alea Magnoliei, jud. Dolj";

Lot 4. "Teren intravilan, S = 24,00 mp, Craiova, Parcare Spitalul nr. 1 (str. Tabaci, tronsonul cuprins intre bld. 1 Mai si str. Raului), jud. Dolj";

Lot 5. "Teren intravilan, S = 28,00 mp, Craiova, parcare zona parc N. Titulescu (str. Corneliu Coposu, tronsonul cuprins intre Calea Unirii si str. Eroilor), jud. Dolj";

Lot 6. "Teren intravilan, S = 25,00 mp, Craiova, Parcare Gradina Botanica (str. Iancu Jianu, tronsonul cuprins intre str. Nicolae Titulescu si str. Constantin Lecca), jud. Dolj";

Lot 7. "Teren intravilan, S = 27,00 mp, Craiova, Parcare str. Imparatul Traian (tronsonul cuprins intre str. Spania si str. Henri Coanda), jud. Dolj";

Lot 8. "Teren intravilan, S = 28,00 mp, Craiova, parcare str. Sf. Dumitru (tronsonul cuprins intre Calea Unirii si str. Felix Aderca), jud. Dolj";

Lot 9. "Teren intravilan, S = 34,00 mp, Craiova, Parcare str. A. I. Cuza (tronsonul cuprins intre str. Aries si str. Nicolae Balcescu), jud. Dolj".

1.5. Scopul evaluării

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a activelor imobilizate mentionate mai sus, in vederea stabilirii cuantumului chiriei minime de inchiriere respectiv a chiriei minime anuale/lunare. Prezenta lucrare nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

1.6. Definirea valorii și data estimării

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflecta rezultatul unor aprecieri facute pe baza mai multor criterii de comparatie, ea exprimand de fapt valoarea de intrebuintare si cea de schimb in contextul general al pietei.

- Conform SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general): „**Valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

Aceasta valoare, de regula, datorita volatilitatii conditiilor de piata, are valabilitate limitata la data evaluarii si nu va putea fi atinsa in cazul unei eventuale incapacitati de plata viitoare cand, atat conditiile pietei cat si situatiile de vanzare ar putea diferi fata de acest moment. De asemenea, raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

Data estimarii valorii este 08.11.2021.

1.7. Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash.

Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 08.11.2021, respectiv: 1 euro = 4,9489 lei/euro.

1.8. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.

Conform declarației proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activelor menționate mai sus, este deplin și aparține Municipiului Craiova. Aceste informații au fost considerate credibile și corecte, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice puse la dispoziție de proprietar.

Dreptul de proprietate fiind deplin, acesta conferă titularului sau toate cele trei atribute: posesia – de a stăpâni, folosința – de a-l folosi și de a-i culege foloasele materiale, dispoziția – de a dispune de bun.

Din informațiile date de proprietar, nu există niciuna dintre cele trei limitări ale exercitării dreptului de proprietate: legale, judiciare și convenționale. În cazul de față forma de proprietate este completă, respectiv proprietatea deplină, adică negrevată de alte cote de participare sau de moștenire, fiind supusă numai limitărilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligației legale de a plăti impozite, de a fi expropriată, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesoral al statului).

Expertul evaluator nu a avut la dispoziție alte documente care să ateste dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supusă evaluării. Evaluatorul declară că nu i-au fost puse la dispoziție documente în original pentru proprietatea evaluată.

Având în vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a veridicității actelor de proprietate. Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile în care situațiile la care se face referire în cele ce urmează nu generează restricții în afara celor exprimate în prezentul raport de evaluare și al căror impact este expres menționat că a fost luat în considerare. Dacă cel puțin una din ipotezele menționate nu este valabilă, valoarea ar putea fi invalidată.

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către Direcția Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu al Consiliului Local al Municipiului Craiova, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;
- locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății, așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raportul de evaluare corespund documentele de proprietate, respectiv documentația cadastrală;
- informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune că proprietățile sunt deținute cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acestora;
- se presupune că proprietățile sunt în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile urbanistice, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte documente necesare funcționării sunt sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările luate în considerare în prezentul raport;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietăților, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru asemenea situații;
- se presupune că utilizarea proprietății corespunde granitelor și nu există nici o servitute în afara celor descrise în raport;
- din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu clientul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea proprietăților analizate sau proprietăților vecine. Nu am avut cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valoarea este estimată în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietățile în cauză).
- nu se dețin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul proprietăților evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;

- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere proprietățile în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;
- previziunile sau estimările continuate în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieței;
- se considera că proprietățile evaluate se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunoștința de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatăți care să afecteze proprietățile evaluate;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plată integrală, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietățile evaluate, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului și evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- previziunile, proiectiile și estimările continuate aici se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ai ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

Ipoteze speciale

- identificarea juridică a proprietăților evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispoziție de proprietarul imobilelor;
- evaluatorul nu are cunoștința despre existența vreunei restricții privind construirea pe aceste loturi teren, de rețele de utilități există pe terenuri sau alte restricții. Evaluarea s-a făcut în ipoteza în care terenurile sunt libere pentru construire;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;
- evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventualele modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în documente de la data emiterii acestora sau de la data inspecției și până la data evaluării;
- evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate, în nici o circumstanță pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil în condiții economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

1.10. Declararea conformității cu SEV

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor – ANEVAR – ediția 2020:

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportarea evaluării;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară;
- IVS 300 – Anexa – Evaluarea imobilizărilor corporale din sectorul privat;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

1.11. Natura și sursele informațiilor pe care se bazează evaluarea

1.11.1. Informații primite de la proprietar/client

Informații certe:

- elemente și date de identificare ale proprietăților evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren;
- date necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietăților evaluate – acte de intrare în posesie, alte documente (suprafețele pentru terenuri au fost preluate din respectivele documente);



- scopul evaluării.

Responsabilitatea pentru aceste informații revin integral proprietarului/clientului.

Informații pe care se bazează concluzia asupra valorii sunt tranzacții cu proprietăți imobiliare similare sau oferte ale site-urilor de specialitate și agenților imobiliare. Aceste informații au fost asumate de Evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pieței. Pentru diferențele majore constatate au fost aplicate ajustări.

1.11.2. Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietățile evaluate;
- informații despre vecinătăți, despre zona și localitate;
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul să nu aibă cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.12. Clauzele de neprivatizare și responsabilitatea către terți

Raportul de evaluare este confidențial pentru expertul evaluator și pentru clientul declarat și nicio responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptată de evaluator față de o terță persoană.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau parțial și nici inclus într-un document destinat publicării fără acordul scris și prealabil al expertului, cu specificarea formei și contextului în care acesta va apărea.

Publicarea oricărei referințe sau valori incluse în acest raport de evaluare sau a numelui și afilierii profesionale a expertului evaluator, nu este permisă fără aprobarea scrisă a acestuia.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare și etapele misiunii de evaluare

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapele misiunii de evaluare parcurse în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare și pentru estimarea acestei valori au fost următoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informații solicitate clientului/propietarului;
- inspectia proprietăților imobiliare și efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese și interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare sau oferta a proprietăților imobiliare similare și a nivelului chiriilor/redevențelor;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru estimarea valorii și fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obținute prin raționament profesional și prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantității și calității informațiilor utilizate;
- estimarea valorii de piață în urma aplicării abordării considerată adecvată.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

2.2. Identificarea proprietăților, descriere juridică

Proprietățile ce fac obiectul prezentului raport de evaluare sunt **9 (noua) loturi de teren aferente stațiilor de reincarcare** din domeniul public al Municipiului Craiova, respectiv:

Lot 1. "Teren intravilan, S = 21,00 mp, Craiova, Parcare Piața Constantin Brancuși (Gara), Jud. Dolj";

Lot 2. "Teren intravilan, S = 32,00 mp, Craiova, Parcare Piața Mare (Calea București, tronsonul cuprins între str. Frații Golești și str. Nicolae Balcescu), jud. Dolj";

Lot 3. "Teren intravilan, S = 21,00 mp, Craiova, Parcare BIG Craiova Noua (bld. Tineretului, tronsonul cuprins între str. George Enescu și Aleea Magnoliei, jud. Dolj";

Lot 4. "Teren intravilan, S = 24,00 mp, Craiova, Parcare Spitalul nr. 1 (str. Tabaci, tronsonul cuprins între bld. 1 Mai și str. Raului), jud. Dolj";

Lot 5. "Teren intravilan, S = 28,00 mp, Craiova, parcare zona parc N. Titulescu (str. Corneliu Coposu, tronsonul cuprins între Calea Unirii și str. Eroilor), jud. Dolj";

Lot 6. "Teren intravilan, S = 25,00 mp, Craiova, Parcare Gradina Botanica (str. Iancu Jianu, tronsonul cuprins intre str. Nicolae Titulescu si str. Constantin Lecca), jud. Dolj";

Lot 7. "Teren intravilan, S = 27,00 mp, Craiova, Parcare str. Imparatul Traian (tronsonul cuprins intre str. Spania si str. Henri Coanda), jud. Dolj";

Lot 8. "Teren intravilan, S = 28,00 mp, Craiova, parcare str. Sf. Dumitru (tronsonul cuprins intre Calea Unirii si str. Felix Aderca), jud. Dolj";

Lot 9. "Teren intravilan, S = 34,00 mp, Craiova, Parcare str. A. I. Cuza (tronsonul cuprins intre str. Aries si str. Nicolae Balcescu), jud. Dolj".

Utilizatorul desemnat al lucrarii a prezentat, drept documente necesare evaluarii: nota de comanda nr. 193346/2021.

Prin mentionarea documentelor de mai sus, evaluatorul nu certifica autenticitatea din punct de vedere legal a acestora si nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteza de lucru in prezenta lucrare.

2.3. Descrierea proprietatilor si a zonelor de amplasare

Lot 1. "Teren intravilan, S = 21,00 mp, Craiova, Parcare Piata Constantin Brancusi (Gara), Jud. Dolj"

Descrierea terenului

Terenul intravilan in suprafata totala de 25,00 mp este localizat in Craiova, Parcare Piata Constantin Brancusi (Gara), jud. Dolj, in zona mediana a mun. Craiova. Terenul este plan, are o forma regulata si dispune de utilitatile zonei, respectiv energie electrica, apa, canalizare, gaz metan. Accesul pe proprietatea este direct din str. Piata Constantin Brancusi, strada asfaltata cu doua benzi de mers pe sens.

Artere importante de circulatie in apropiere:

- Auto – str. Piata Constantin Brancusi, Bulevardul Dacia;
- Calitatea retelelor de transport din zona: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei:

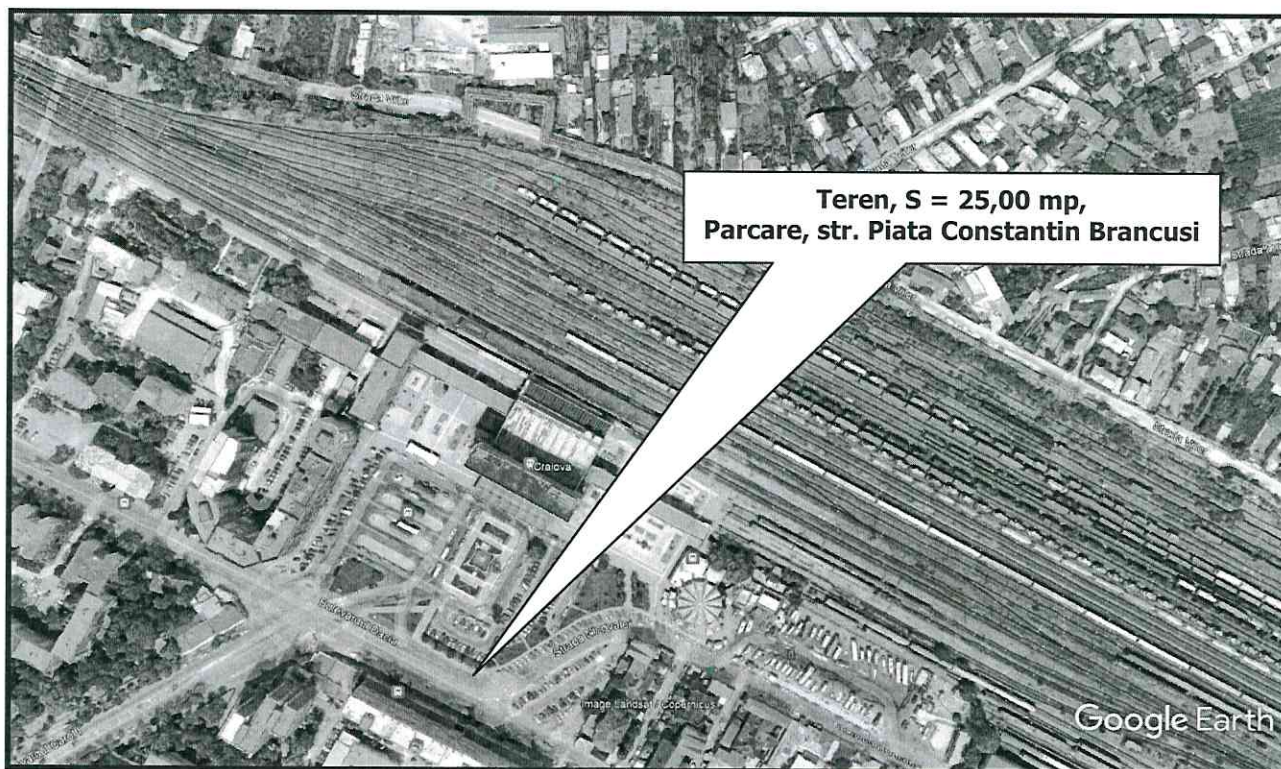
- Imobile rezidentiale si comerciale.
- In zona se afla:
 - Retea de transport in comun in apropiere, cu mijloace de transport suficiente;
 - Unitati comerciale in apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu marfuri de calitate, cu supermarket-uri;
 - Unitati de invatamant (mediu) si superior;
 - Unitati medicale;
 - Institutii de cult;
 - Cu sedii de banci;

Terenul dispune de toate utilitatile edilitare zonei:

- Retea urbana de energie electrica
- Retea urbana de apa
- Retea urbana de gaze
- Retea urbana de canalizare
- Retea urbana de telefonie, cablu si internet

Concluzie:

Zona de referinta mediana. Amplasare buna. Dotari si retele edilitare bune. Poluare redusa. Ambient civilizat.



GALERIE FOTO

Teren intravilan Parcare Piata Constantin Brancusi (Gara) = 25,00 mp



Lot 2. "Teren intravilan, S = 32,00 mp, Craiova, Parcare Piata Mare (Calea Bucuresti, tronsonul cuprins intre str. Fratii Golesti si str. Nicolae Balcescu), jud. Dolj"

Descrierea terenului

Terenul intravilan in suprafata totala de 32,00 mp este localizat in Craiova, Parcare Piata mare (Calea Bucuresti, tronsonul cuprins intre str. Fratii Golesti si str. Nicolae Balcescu), jud. Dolj, in zona ultracentrala a mun. Craiova. Terenul este plan, are o forma regulata si dispune de utilitatile zonei, respectiv energie electrica, apa, canalizare, gaz metan si este amenajat ca parcare auto.

Accesul pe proprietatea este direct din str. Calea Bucuresti, strada asfaltata cu trei benzi de mers pe sens.

Artere importante de circulatie in apropiere:

- Auto – str. Calea Bucuresti, Fratii Golesti, Nicolae Balcescu Dacia;
- Calitatea retelelor de transport din zona: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei:

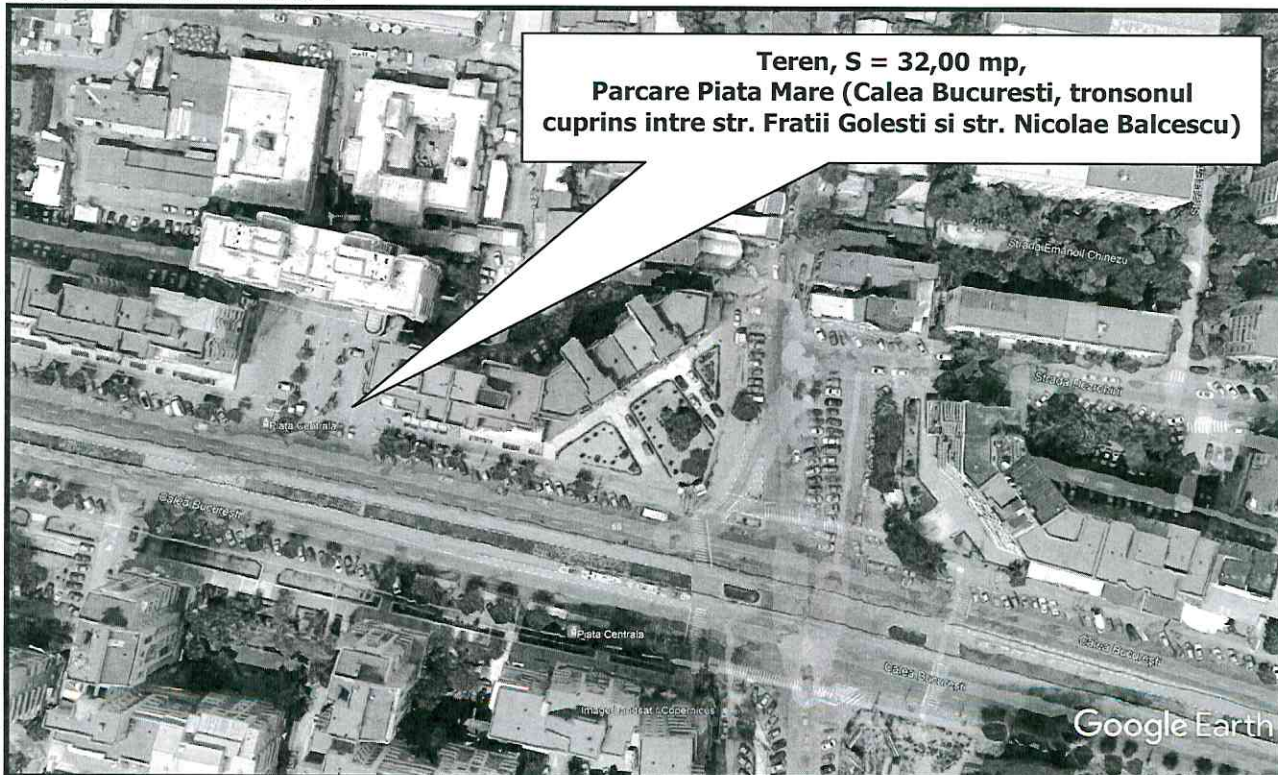
- Imobile rezidentiale si comerciale.
- In zona se afla:
 - Retea de transport in comun in apropiere, cu mijloace de transport suficiente;
 - Unitati comerciale in apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu marfuri de calitate, cu supermarket-uri;
 - Unitati de invatamant (mediu) si superior;
 - Unitati medicale;
 - Institutii de cult;
 - Cu sedii de banci;

Terenul dispune de toate utilitatile edilitare zonei:

- Retea urbana de energie electrica
- Retea urbana de apa
- Retea urbana de gaze
- Retea urbana de canalizare
- Retea urbana de telefonie, cablu si internet

Concluzie:

Zona de referinta ultracentral. Amplasare foarte buna. Dotari si retele edilitare bune. Poluare redusa. Ambient civilizat.



GALERIE FOTO

Teren intravilan Parcare Piata Mare (Calea Bucuresti, tronsonul cuprins intre str. Fratii Golesti si str. Nicolae Balcescu) = 32,00 mp



Lot 3. "Teren intravilan, S = 21,00 mp, Craiova, Parcare BIG Craiova Noua (bld. Tineretului, tronsonul cuprins intre str. George Enescu si Aleea Magnoliei, jud. Dolj"

Descrierea terenului

Terenul intravilan in suprafata totala de 21,00 mp este localizat in Craiova, Parcare BIG Craiova Noua (bld. Tineretului, tronsonul cuprins intre str. George Enescu si aleea Magnoliei), jud. Dolj, in zona mediana a mun. Craiova. Terenul este plan, are o forma regulata si dispune de utilitatile zonei, respectiv energie electrica, apa, canalizare, gaz metan si este amenajat ca parcare auto.

Accesul pe proprietatea este direct din blvd. Tineretului, strada asfaltata cu doua benzi de mers pe sens.

Artere importante de circulatie in apropiere:

- Auto – blvd. Tineretului, str. George Enescu, aleea Magnoliei;
- Calitatea retelelor de transport din zona: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei:

- Imobile rezidentiale si comerciale.
- In zona se afla:
 - Retea de transport in comun in apropiere, cu mijloace de transport suficiente;
 - Unitati comerciale in apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu marfuri de calitate, cu supermarket-uri;
 - Unitati de invatamant (mediu) si superior;
 - Unitati medicale;
 - Institutii de cult;
 - Cu sedii de banci;

Terenul dispune de toate utilitatile edilitare zonei:

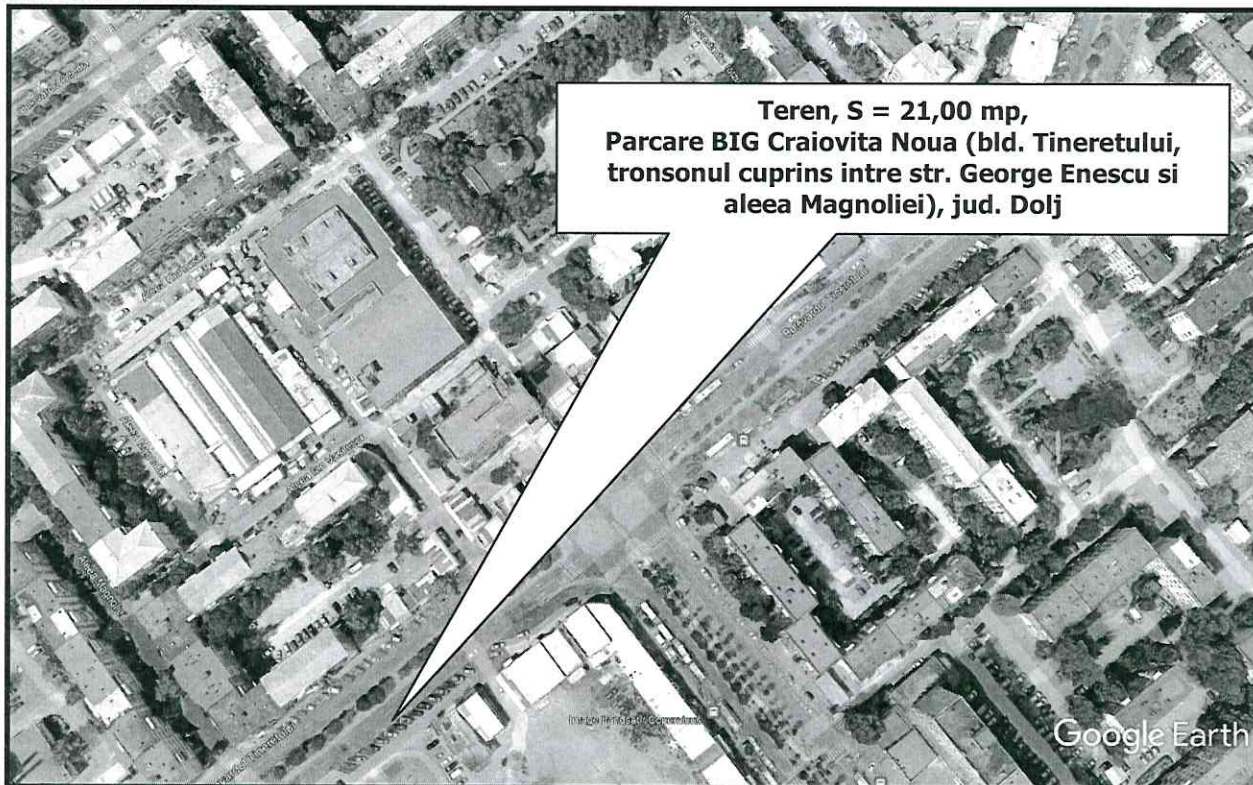
- Retea urbana de energie electrica
- Retea urbana de apa
- Retea urbana de gaze
- Retea urbana de canalizare
- Retea urbana de telefonie, cablu si internet

Concluzie:

Zona de referinta mediana. Amplasare buna. Dotari si retele edilitare bune. Poluare redusa.



Ambient civilizat.



GALERIE FOTO

Teren intravilan Parcare BIG Craiova Noua (bld. Tineretului, tronsonul cuprins între str. George Enescu și alea Magnoliei), jud. Dolj, S = 21,00 mp



Lot 4. Teren intravilan, S = 24,00 mp, Craiova, Parcare Spitalul nr. 1 (str. Tabaci, tronsonul cuprins intre bld. 1 Mai si str. Raului), jud. Dolj"

Descrierea terenului

Terenul intravilan in suprafata totala de 24,00 mp este localizat in Craiova, Parcare Spitalul nr. 1 (str. Tabaci, tronsonul cuprins intre bld. 1 Mai si str. Raului), jud. Dolj, in zona centrala a mun. Craiova. Terenul este plan, are o forma regulata si dispune de utilitatile zonei, respectiv energie electrica, apa, canalizare, gaz metan si este amenajat ca parcare auto.

Accesul pe proprietatea este direct din str. Tabaci, strada asfaltata cu doua benzi de mers pe sens.

Artere importante de circulatie in apropiere:

- Auto – blvd. 1 Mai, str. Tabaci, str. Raului;
- Calitatea retelelor de transport din zona: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei:

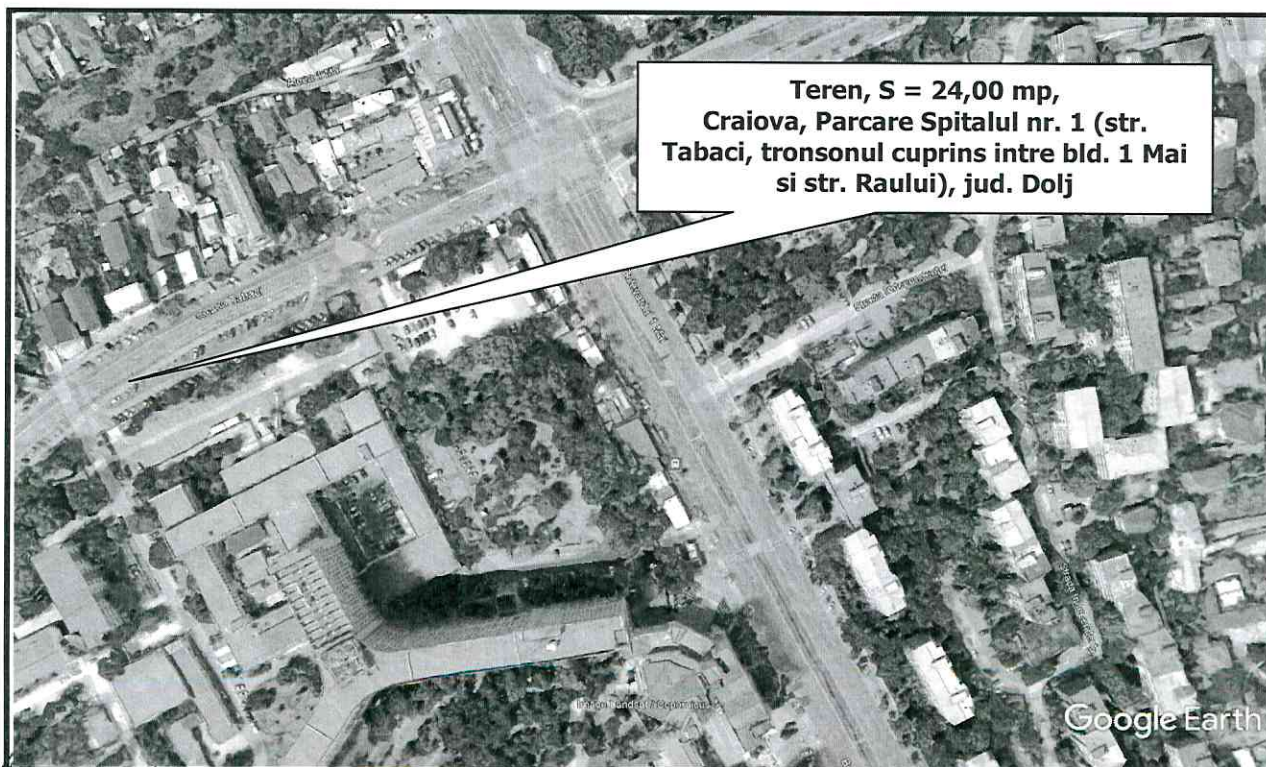
- Imobile rezidentiale si comerciale.
- In zona se afla:
 - Retea de transport in comun in apropiere, cu mijloace de transport suficiente;
 - Unitati comerciale in apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu marfuri de calitate, cu supermarket-uri;
 - Unitati de invatamant (mediu) si superior;
 - Unitati medicale;
 - Institutii de cult;
 - Cu sedii de banci;

Terenul dispune de toate utilitatile edilitare zonei:

- Retea urbana de energie electrica
- Retea urbana de apa
- Retea urbana de gaze
- Retea urbana de canalizare
- Retea urbana de telefonie, cablu si internet

Concluzie:

Zona de referinta centrala. Amplasare buna. Dotari si retele edilitare bune. Poluare redusa. Ambient civilizat.



GALERIE FOTO

Teren intravilan Craiova, Parcare Spitalul nr. 1 (str. Tabaci, tronsonul cuprins intre bld. 1 Mai si str. Raului), jud. Dolj, S = 24,00 mp



Lot 5. "Teren intravilan, S = 28,00 mp, Craiova, parcare zona parc N. Titulescu (str. Corneliu Coposu, tronsonul cuprins intre Calea Unirii si str. Eroilor), jud. Dolj"

Descrierea terenului

Terenul intravilan in suprafata totala de 28,00 mp este localizat in Craiova, Parcare Zona Parc N. Titulescu (str. Corneliu Coposu, tronsonul cuprins intre Calea Unirii si str. Eroilor), jud. Dolj, in zona centrala a mun. Craiova. Terenul este plan, are o forma regulata si dispune de utilitatile zonei, respectiv energie electrica, apa, canalizare, gaz metan si este amenajat ca parcare auto.

Accesul pe proprietatea este direct din str. Corneliu Coposu, strada asfaltata cu doua benzi de mers pe sens.

Artere importante de circulatie in apropiere:

- Auto – str. Corneliu Coposu, str. Eroilor, Calea Unirii;
- Calitatea retelor de transport din zona: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei:

- Imobile rezidentiale si comerciale.
- In zona se afla:
 - Retea de transport in comun in apropiere, cu mijloace de transport suficiente;
 - Unitati comerciale in apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu marfuri de calitate, cu supermarket-uri;
 - Unitati de invatamant (mediu) si superior;
 - Unitati medicale;
 - Institutii de cult;
 - Cu sedii de banci;

Terenul dispune de toate utilitatile edilitare zonei:

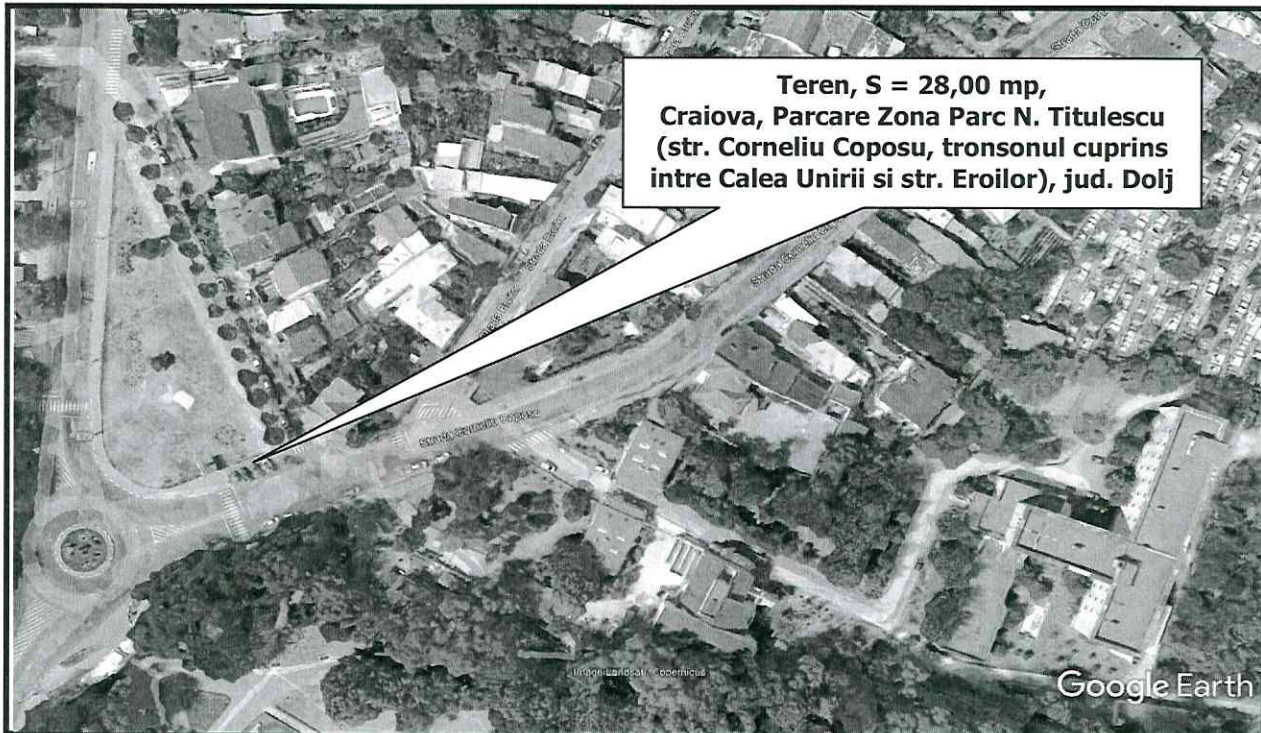
- Retea urbana de energie electrica
- Retea urbana de apa
- Retea urbana de gaze
- Retea urbana de canalizare
- Retea urbana de telefonie, cablu si internet



**TERENURI AFERENTE STATIILOR DE REINCARARE
MUNICIPIUL CRAIOVA**

Concluzie:

Zona de referinta centrala. Amplasare buna. Dotari si retele edilitare bune. Poluare redusa. Ambient civilizat.



GALERIE FOTO

Teren intravilan Craiova, Parcare Zona Parc N. Titulescu (str. Corneliu Coposu, tronsonul cuprins intre Calea Unirii si str. Eroilor), jud. Dolj, S = 28,00 mp



Lot 6. "Teren intravilan, S = 25,00 mp, Craiova, Parcare Gradina Botanica (str. Iancu Jianu, tronsonul cuprins intre str. Nicolae Titulescu si str. Constantin Lecca), jud. Dolj"

Descrierea terenului

Terenul intravilan in suprafata totala de 25,00 mp este localizat in Craiova, Parcare Gradina Botanica (str. Iancu Jianu, tronsonul cuprins intre str. Nicolae Titulescu si str. Constantin Lecca), jud. Dolj, in zona ultracentrala a mun. Craiova. Terenul este plan, are o forma regulata si dispune de utilitatile zonei, respectiv energie electrica, apa, canalizare, gaz metan si este amenajat ca parcare auto.

Accesul pe proprietatea este direct din str. Iancu Jianu, strada asfaltata cu o singura banda de mers pe sens.

Artere importante de circulatie in apropiere:

- Auto – str. Iancu Jianu, str. N. Titulescu, str. Constantin Lecca;
- Calitatea retelelor de transport din zona: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei:

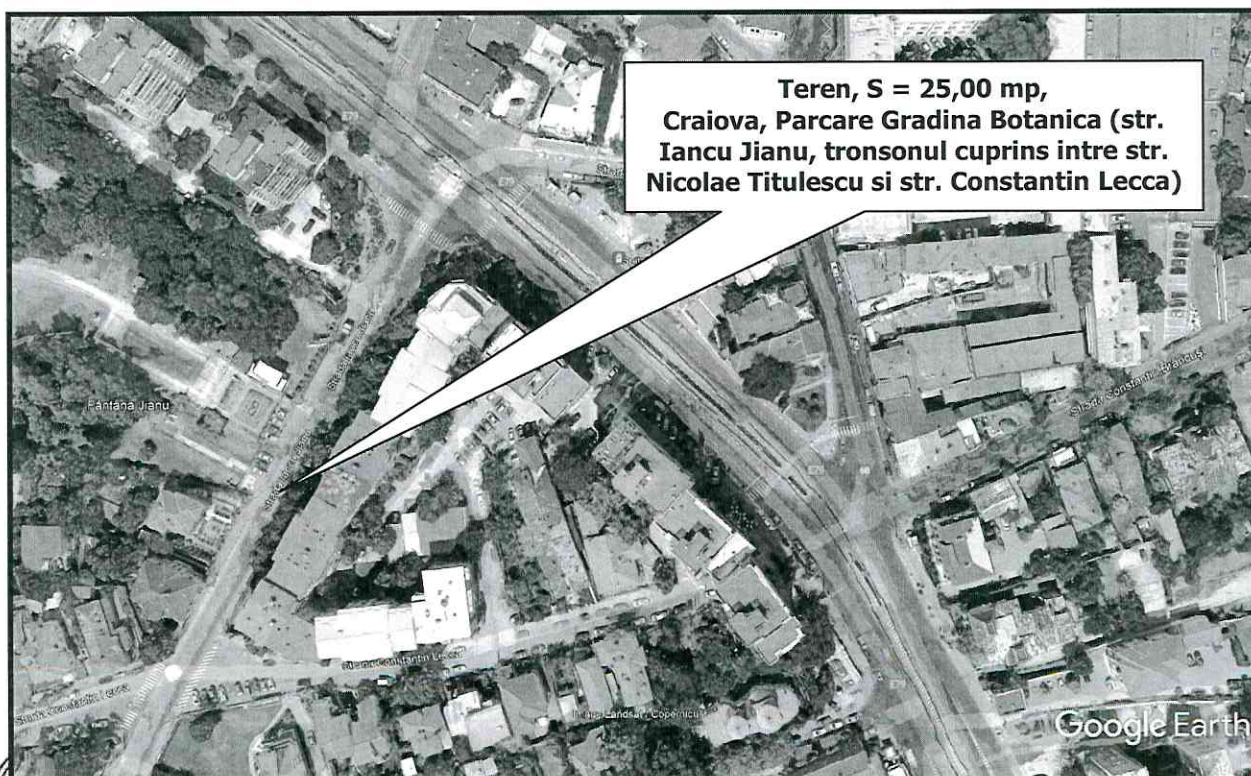
- Imobile rezidentiale si comerciale.
- In zona se afla:
 - Retea de transport in comun in apropiere, cu mijloace de transport suficiente;
 - Unitati comerciale in apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu marfuri de calitate, cu supermarket-uri;
 - Unitati de invatamant (mediu) si superior;
 - Unitati medicale;
 - Institutii de cult;
 - Cu sedii de banci;

Terenul dispune de toate utilitatile edilitare zonei:

- Retea urbana de energie electrica
- Retea urbana de apa
- Retea urbana de gaze
- Retea urbana de canalizare
- Retea urbana de telefonie, cablu si internet

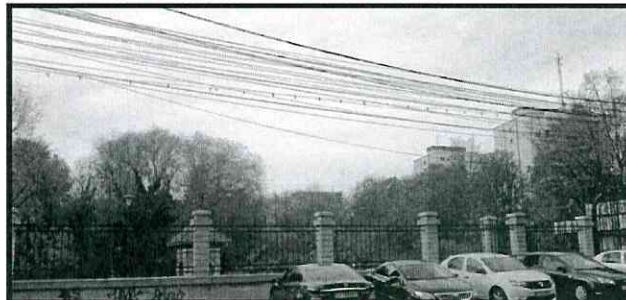
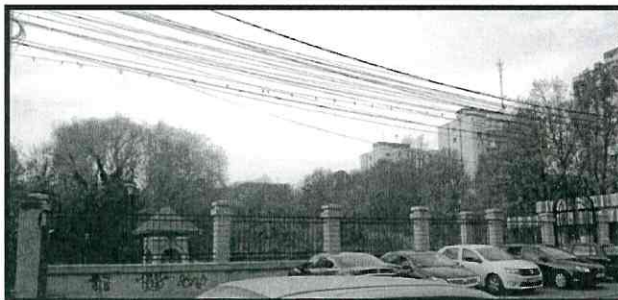
Concluzie:

Zona de referinta ultracentrala. Amplasare buna. Dotari si retele edilitare bune. Poluare redusa. Ambient civilizat.



GALERIE FOTO

Teren intravilan Craiova, Parcare Gradina Botanica (str. Iancu Jianu, tronsonul cuprins intre str. Nicolae Titulescu si str. Constantin Lecca), jud. Dolj, S = 25,00 mp



Lot 7. "Teren intravilan, S = 27,00 mp, Craiova, Parcare str. Imparatul Traian (tronsonul cuprins intre str. Spania si str. Henri Coanda), jud. Dolj"

Descrierea terenului

Terenul intravilan in suprafata totala de 27,00 mp este localizat in Craiova, Parcare str. Imparatul Traian (tronsonul cuprins intre str. Spania si str. Henri Coanda), jud. Dolj, in zona centrala a mun. Craiova. Terenul este plan, are o forma regulata si dispune de utilitatile zonei, respectiv energie electrica, apa, canalizare, gaz metan si este amenajat ca parcare auto.

Accesul pe proprietatea este direct din str. Imparatul Traian, strada asfaltata cu doua benzi de mers pe sens.

Artere importante de circulatie in apropiere:

- Auto – str. Imparatul Traian, Spania, Henri Coanda;
- Calitatea retelelor de transport din zona: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei:

- Imobile rezidentiale si comerciale.
- In zona se afla:
 - Retea de transport in comun in apropiere, cu mijloace de transport suficiente;
 - Unitati comerciale in apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu marfuri de calitate, cu supermarket-uri;
 - Unitati de invatamant (mediu) si superior;
 - Unitati medicale;
 - Institutii de cult;
 - Cu sedii de banci;

Terenul dispune de toate utilitatile edilitare zonei:

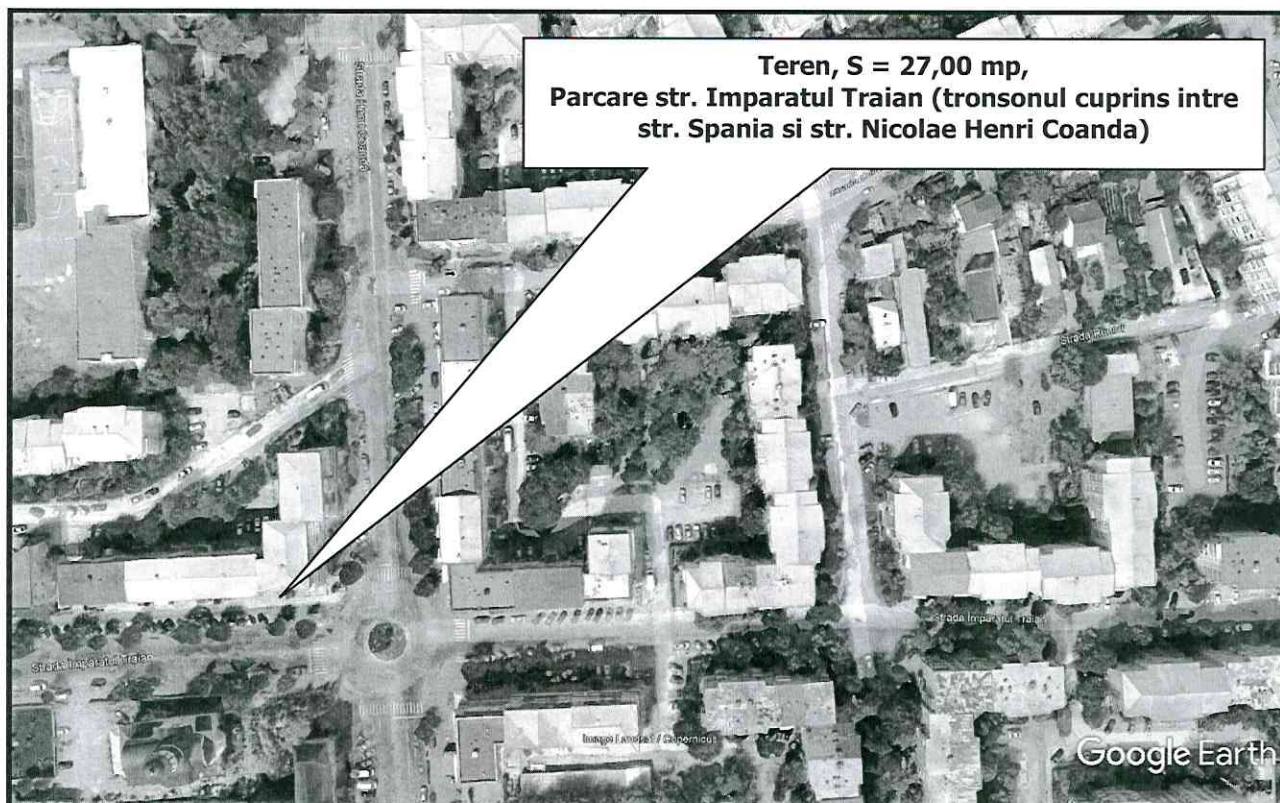
- Retea urbana de energie electrica
- Retea urbana de apa
- Retea urbana de gaze
- Retea urbana de canalizare
- Retea urbana de telefonie, cablu si internet

Concluzie:

Zona de referinta centrala. Amplasare buna. Dotari si retele edilitare bune. Poluare redusa. Ambient civilizat.



**TERENURI AFERENTE STATIILOR DE REINCARARE
MUNICIPIUL CRAIOVA**



GALERIE FOTO

Teren intravilan Parcare str. Imparatul Traian (tronsonul cuprins intre str. Spania si str. Henri Coanda), S = 27,00 mp



Lot 8. "Teren intravilan, S = 28,00 mp, Craiova, parcare str. Sf. Dumitru (tronsonul cuprins între Calea Unirii și str. Felix Aderca), jud. Dolj"

Descrierea terenului

Terenul intravilan în suprafața totală de 28,00 mp este localizat în Craiova, Parcare str. Sf. Dumitru (tronsonul cuprins între Calea Unirii și str. Felix Aderca), jud. Dolj, în zona ultracentrală a mun. Craiova. Terenul este plan, are o formă regulată și dispune de utilitățile zonei, respectiv energie electrică, apă, canalizare, gaz metan și este amenajat ca parcare auto.

Accesul pe proprietatea este direct din str. Sfantul Dumitru, strada asfaltată cu o singură bandă de mers pe sens.

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto – str. Sfantul Dumitru, Calea Unirii, Felix Aderca Lecca;
- Calitatea rețelilor de transport din zona: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei:

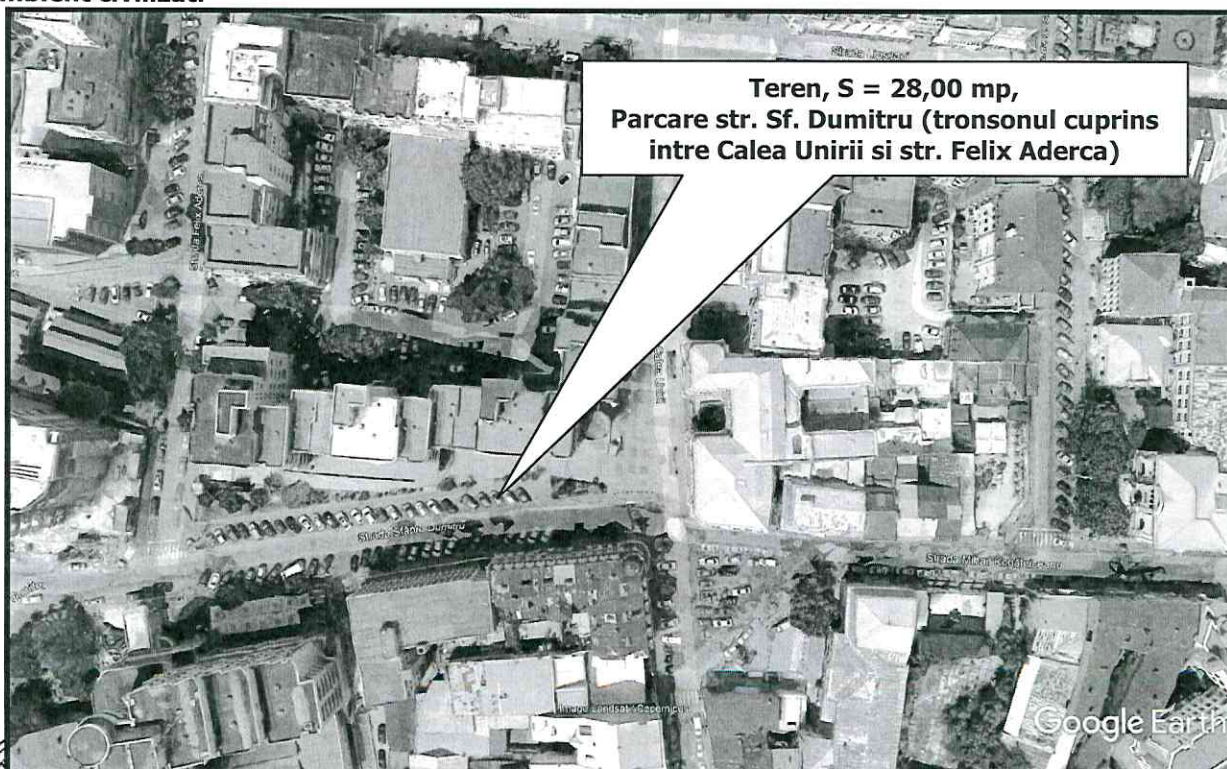
- Imobile rezidențiale și comerciale.
- În zona se afla:
 - Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente;
 - Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu marfuri de calitate, cu supermarket-uri;
 - Unități de învățământ (mediu) și superior;
 - Unități medicale;
 - Institutii de cult;
 - Cu sedii de bănci;

Terenul dispune de toate utilitățile edilitare zonei:

- Rețea urbană de energie electrică
- Rețea urbană de apă
- Rețea urbană de gaze
- Rețea urbană de canalizare
- Rețea urbană de telefonie, cablu și internet

Concluzie:

Zona de referință ultracentrală. Amplasare bună. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare redusă. Ambiant civilizat.



GALERIE FOTO

Teren intravilan Craiova, Parcare str. Sf. Dumitru (tronsonul cuprins intre Calea Unirii si str. Felix Aderca), jud. Dolj S = 28,00 mp



Lot 9. "Teren intravilan, S = 34,00 mp, Craiova, Parcare str. A. I. Cuza (tronsonul cuprins intre str. Aries si str. Nicolae Balcescu), jud. Dolj".

Descrierea terenului

Terenul intravilan in suprafata totala de 34,00 mp este localizat in Craiova, Parcare str. A. I. Cuza (tronsonul cuprins intre str. Aries si str. Nicolae Balcescu), jud. Dolj, in zona ultracentrala a mun. Craiova. Terenul este plan, are o forma regulata si dispune de utilitatile zonei, respectiv energie electrica, apa, canalizare, gaz metan si este amenajat ca parcare auto.

Accesul pe proprietatea este direct din str. Calea Bucuresti, strada asfaltata cu trei benzi de mers pe sens.

Artere importante de circulatie in apropiere:

- Auto – str. A.I. Cuza, Nicolae Balcescu, Aries;
- Calitatea retelelor de transport din zona: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei:

- Imobile rezidentiale si comerciale.
- In zona se afla:
 - Retea de transport in comun in apropiere, cu mijloace de transport suficiente;
 - Unitati comerciale in apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu marfuri de calitate, cu supermarket-uri;
 - Unitati de invatamant (mediu) si superior;
 - Unitati medicale;
 - Institutii de cult;
 - Cu sedii de banci;

Terenul dispune de toate utilitatile edilitare zonei:

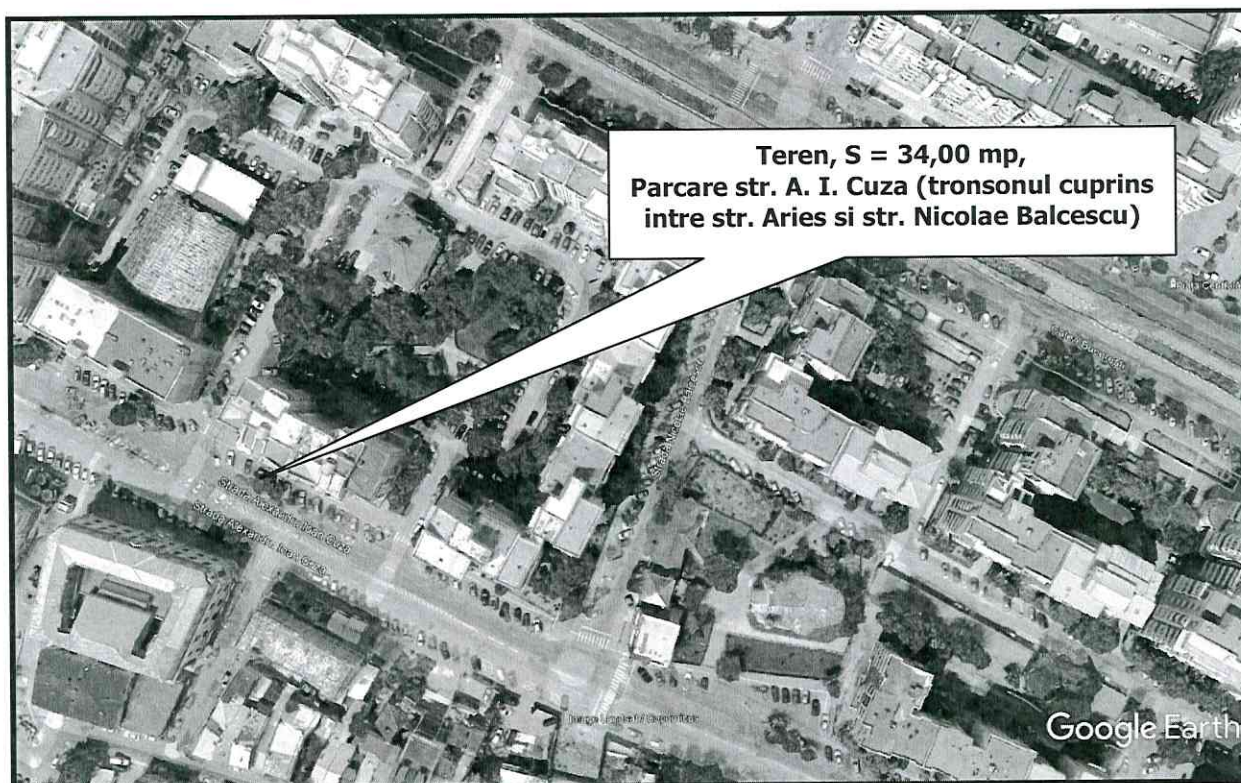
- Retea urbana de energie electrica
- Retea urbana de apa
- Retea urbana de gaze
- Retea urbana de canalizare
- Retea urbana de telefonie, cablu si internet

Concluzie:

Zona de referinta ultracentrala. Amplasare buna. Dotari si retele edilitare bune. Poluare redusa. Ambient civilizat.



**TERENURI AFERENTE STATIILOR DE REINCARARE
MUNCII MUNCII MUNCII**



GALERIE FOTO

Teren intravilan Parcare str. A. I. Cuza (tronsonul cuprins între str. Aries si str. Nicolae Balcescu)
S = 34,00 mp



2.4. Studiul pietei. Definirea pietii si subpietii

Standardele de evaluare menționează ca: „o piață imobiliară poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Piațele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele

fizice sau de entitățile care participa la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, pietele imobiliare fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu pietele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, pietele imobiliare încă sunt pe un trend atractiv și ascendent. Aceasta caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață.”

Spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale.

Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

- Piața imobiliară rezidențială;
- Piața imobiliară comercială;
- Piața imobiliară industrială;
- Piața imobiliară agricolă;
- Piața imobiliară specială.

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață activă, caracterizată prin oferta puțin elastică în comparație cu cererea și prețuri în creștere, pentru amplasamente ce oferă utilizări comerciale atractive. În consecință, avem o piață a vânzătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile disponibile.

Se estimează că dezechilibrul între cerere și ofertă pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel crescut al prețului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare.

Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- Pe termen scurt este o piață a vânzătorului, datorită ofertei mici în comparație cu cererea mare de proprietăți în zone atractive, caracterizată de prețurile relativ mari pe piață;
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr destul de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de echilibrarea cererii cu oferta, însă cu un potențial de dezechilibru în sens invers, ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată.

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare.

În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății.

Prin investigarea vanzarilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate.

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Aceasta relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

2.5. Analiza pieței imobiliare din România

Piața imobiliară din România a înregistrat anul trecut cel mai rapid ritm de dezvoltare din ultimii 5-7 ani. Dezvoltatorii și-au intensificat activitatea în toate sectoarele imobiliare, încercând să fructifice condițiile pozitive ale pieței și cererea în creștere. Stocurile livrate au atins valori record ale ultimilor 5 ani, înregistrându-se creșteri de 11% pentru piața rezidențială, +39% pentru stocul nou de centre comerciale, în timp ce suprafața de birouri finalizată în București a fost de 4 ori mai mare față de 2015.

Raportul global EMEA Retail Market Snapshot arată că la nivel european, așteptările indică o creștere a consumului privat de 2,2% pentru anul 2017, ceea ce înseamnă vesti bune pentru retaileri.

Anul trecut, puterea de cumpărare a crescut ca urmare a măririi salariilor și a nivelului de ocupare a forței de muncă, ceea ce a dus la sporirea vanzarilor în zona de retail față de 2015 în Uniunea Europeană și zona euro, cu

2,8%, respectiv 1,8%. Cele mai mari creșteri au fost înregistrate în Luxemburg (14%) și România (13,3%), acestea fiind urmate de Lituania (6,7%), Polonia (6,4%) și Marea Britanie (5,5%). Daniela Popescu explica pe de o parte, vanzarile înregistrate de majoritatea jucătorilor au crescut cu 20-30% în ultimul an, iar pe de altă parte, aceasta funcționează ca un catalizator pentru piață. Astfel, retailerii deja prezenți vor să se extindă în continuare și dezvolte noi concepte pentru a deveni cât mai flexibili și pentru a acoperi atât orașe și centre comerciale mari, cât și orașe și scheme comerciale de dimensiuni mai mici. În plus, rezultatele pozitive din ultimul an au atras atenția retailerilor din regiune observându-se din ce în ce mai multe nume interesate să se dezvolte în România. Deși piața locală beneficiază de o ofertă semnificativă atunci când vine vorba de branduri, nevoia de diversificare este tot mai mare așteptându-se ca acest trend să continue pe măsura ce crește și ponderea comerțului online în consumul total. Dacă în ultimii ani, impactul tehnologic a început să se resimtă din ce în ce mai mult și în sectorul de retail, conform raportului global EMEA Retail Market Snapshot, consumatorii se reorientează către plăți și cumpărături online prin intermediul dispozitivelor mobile. În aceste condiții, retailerii trebuie să își adapteze oferta pentru a răspunde nevoilor consumatorilor și pentru a accelera vanzarile. Potrivit datelor companiei de consultanță imobiliară Colliers International, piața terenurilor va continua să crească în acest an și în orașe precum Craiova, considerat unul din orașele poli de dezvoltare.

Piața imobiliară rezidențială din România va funcționa cu două viteze în acest an, pe fondul accentuării discrepanțelor între mediul urban și cel rural, iar cererea de locuințe în marile orașe va rămâne la un nivel ridicat, astfel ca dezvoltatorii vor continua investițiile în construcția de blocuri, prețurile urmând tendința de creștere temperată marcată și în 2018. Piața imobiliară rezidențială românească este caracterizată, în continuare, de decalajul major dintre cerere și ofertă, asta în condițiile în care deficitul de locuințe la nivel național depășește un milion de unități locative. Prețurile relativ mici ale locuințelor în comparație cu alte țări din regiune și apetitul românilor pentru proprietăți imobiliare vin să accentueze dezechilibrul dintre cerere și ofertă. Potrivit celui mai recent raport de piață realizat de Analize Imobiliare în primul trimestru al anului în curs, proprietățile rezidențiale din România s-au apreciat cu 0,8% față de ultimele trei luni din 2018. Astfel, nivelul actual al prețurilor se situează la un nivel apropiat de cel consemnat la începutul lui 2010, după declinul important consemnat în primii doi ani de recesiune (mai ales în 2008). În ceea ce privește prețurile de tranzacționare ale locuințelor, cele mai recente date publicate de Eurostat și Institutul Național de Statistică (INS) releva, pentru al patrulea trimestru din 2018, un avans anual de 4,2% atât în Uniunea Europeană, cât și în zona euro. Pentru piața locală, creșterea anuală a fost de 5,3%, corespunzând, astfel, cu cea consemnată de Analize Imobiliare pentru valorile de listare a proprietăților. Dorel Nița, Head of Data and Research în cadrul Imobiliare.ro și Project Manager al Analize Imobiliare.ro afirmă că „Tendința de temperatură a ritmului de creștere a prețurilor, identificată de Analize Imobiliare încă din a doua jumătate a anului 2017, s-a menținut și în primul trimestru din 2019. Prețurile și-au continuat traiectoria ascendentă într-un ritm și mai redus decât anul trecut, astfel încât diferența anuală a prețurilor proprietăților rezidențiale a ajuns la +4,6%, în condițiile în care, în cele trei luni anterioare, același indicator se situa la o valoare de +5,3%.”

În concluzie, cel puțin teoretic, România este o piață foarte atractivă pentru investitori și interesul pentru investiții va fi în creștere în 2019, în contextul în care proprietățile imobiliare cu scop investițional vor continua să se tranzacționeze la prețuri mai mari, reprezentate prin randamente în scădere, sub 8%. Provocarea dezvoltatorilor este de a crea noi oportunități pe o piață care are nevoie de produse imobiliare de calitate și cu risc scăzut.

2.6. Aspecte economico – sociale ale Municipiului Craiova

Craiova este municipiul de reședință al județului Dolj, Oltenia, România, format din localitățile componente Craiova (reședință), Facai, 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.

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 Campia Română, mai precis din Campia Olteniei care se întinde între Dunăre, Olt și podișul 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.

Municipiul Craiova îmbină, într-un mod armonios, noul și vechiul, istoria, cultura, industria, economia, agricultura, capătând o personalitate proeminentă în special în ultimii ani după revoluție, când modernizarea și-a pus amprenta în toate domeniile de activitate. Craiova este unul din cele mai mari centre industriale ale României, chiar și în condițiile dificile legate de tranziția la economia de piață. Există în Craiova un număr important de mari uzine și fabrici orientate spre o producție foarte variată: echipament electrotehnic, locomotive electrice, avioane, tractoare și mașini agricole, autoturisme, confecții textile, îngrășăminte chimice.

Pe raza municipiului Craiova functioneaza peste 600 unitati cu amanuntul (din sectorul alimentar, nealimentar, universal, mixt si de alimentatie publica) si 10 unitati de cazare cu peste 1000 locuri, din care 7 hoteluri, 2 campinguri, un han si motel. Populatia ocupata a municipiului este de circa 110.000 persoane, iar productia industriala anuala a orasului este de aproximativ 700 miliarde lei. Locuintele existente in municipiul Craiova, de peste 100.000, au o suprafata locuabila totala de 3400 mii mp. Lungimea totala a strazilor din municipiul nostru este de 345 km., din care 230 km sunt modernizate, fiind preocupati permanent de reducerea strazilor nemodernizate. Municipiul Craiova dispune de peste 500 km retele apa potabila; peste 400 km retele de canalizare si peste 300 km conducte gaze naturale. Lungimea retelei de tramvai este de 18,6 km cale dubla, deservita de 49 tramvaie, iar lungimea traseelor pentru autobuze este de 99,4 km, deservite de un parc de 277 autobuze. Reteaua feroviara deservita de Regionala Craiova are ca punct central municipiul Craiova, iar orasul beneficiaza de serviciile unui aeroport. Invatamantul de toate gradele se desfasoara in 174 unitati, in procesul de invatamant fiind cuprinsi peste 70.000 de elevi, circa 20.000 de studenti si aproximativ 7.200 copii inscrisi in gradinite.

In orasul Craiova se afla doua institutii de invatamant superior de stat: Universitatea si Universitatea de Medicina cu 16.418 studenti si trei universitati particulare cu aproximativ 2300 studenti.

In Craiova se gasesc 4 spitale: Spitalul nr. 1, Spitalul nr. 2 si Spitalul nr. 3 si Spitalul C.F.R.; cu peste 3400 paturi, in aceste spitale functionand in sectorul public 1172 de medici. Tot aici se gasesc 90 de cabinete medicale unde isi desfasoara activitatea 186 de medici. Spitalul Clinic nr. 1 functioneaza intr-o cladire construita in 1967.

In incinta spitalului functioneaza o biblioteca medicala care are un valoros fond de carte. Viata spirituala a Craiovei se reflecta in activitatea Teatrului National, care a dus faima artei teatrale romanesti pe toate meridianele lumii. Alte institutii de cultura care isi desfasoara activitatea in Cetatea Baniei sunt: Opera Romana, Teatrul pentru Copii si Tineret "Colibri", Ansamblul Folcloric "Maria Tanase" si Filarmonica "Oltenia".

Tot in Craiova se afla Muzeul "Olteniei", Palatul Jean Mihail - Muzeul de Arta si Casa Baniei. Vechi centru urbanistic al Olteniei, municipiul Craiova reprezinta un punct de referinta pe harta Romaniei de azi. Era firesc, asadar, ca orasul care i-a dat tarii si lumii pe Constantin Brancusi, Henri Coanda, Nicolae Titulescu, Gheorghe Titeica - pentru a enumera doar cateva dintre marile personalitati care s-au format aici - sa-si regaseasca propria identitate prin ceea ce il defineste cu adevarat, dar mai ales prin mentalitatile si oamenii sai. Asezare cu bogate traditii istorice si culturale, Craiova, orasul de peste Jiu, dispune de un real potential economic, aflat in plin proces de restructurare. Dar, sa nu uitam, in nici un caz, dificultatile create de punerea in aplicare a reformei societatii romanesti actuale, acest pas important care trebuie sa conduca la integrarea noastra europeana si euro-atlantica. In orasul Craiova exista retea de distributie a apei cu lungime de cca. 391 km., avand diferite diametre cuprinse intre 50 si 800 mm. Executia acesteia a inceput in anul 1908. Materialele din care sunt executate sunt: Otel, fonta, azbociment, premo. Conductele din fonta sunt cele mai vechi, de cca. 100 ani. In marea majoritate a cartierelor exista alimentare cu apa, dar nu exista acoperire totala. Procentul de acoperire este de aproximativ 60%. Cartierele cele mai defavorizate sunt: Bariera Valcii, Drumul Apelor, Catargiu, Brestei.

Sistemul de canalizare masoara aproximativ 360 km, avand diferite diametre. Principalele materiale utilizate pentru constructie sunt: beton, beton armat, azbociment, bazalt, P.V.C. Constructia sistemului de canalizare a inceput in anul 1910. Cartierele cele mai defavorizate sunt: Bariera Valcii, Brestei, Romanesti, Catargiu, si Brestei trebuie prevazute statii de pompare. Reteaua de iluminat public a municipiului Craiova masoara aproximativ 440 km., linii electrice aeriene 300 km. Executia primelor retele de energie dateaza din anul 1960.

Sistemul de distributie gaze naturale din municipiul Craiova, are o lungime de 530 km, din care 244 km retea cu durata de exploatare expirata. Reteaua de distributie gaze naturale acopera in proportie de 90% zona municipiului Craiova. Cele mai defavorizate cartiere sunt: Simnic, Popoveni, Braniste, Mofleni, Facai, Drumul Apelor, Bordei. S.C. Distrigaz-Sud Craiova Suporta din fonduri proprii numai inlocuirile de conducte de distributie gaze naturale, extinderea retelei de distributie in municipiu se realizeaza din fondurile cetatenilor.

Sursa: <http://www.primariacraiova.ro>

Craiova, metropola de azi, Bania de ieri - un spatiu european atractiv si competitiv, un puternic centru economic in industria constructiilor de masini si electrotehnica, corelat cu un mediu academic puternic traditional. Orasul Craiova si Zona Metropolitana a Craiovei sunt amplasate in regiunea Oltenia. Astfel, Polul de crestere Craiova detine un rol deosebit de important in ceea ce priveste functiile sale economice, sociale, universitare si culturale, exercitate pe o arie foarte intinsa. In urma analizei SWOT, s-au identificat directiile generale de dezvoltare ale polului de crestere Craiova, corelate cu profilul polului acestuia, orientate catre industrie, invatamant si cultura, care sa faca din acesta un spatiu competitiv si atractiv pentru locuitori, vizitatori

Astfel, profilul polului de creștere Craiova se definește prin următoarele aspecte:

- Important **centru economic și industrial**, cu un mare potențial economic, rezultat din combinația ramurilor economice tradiționale și a celor inovative (construcții de mașini, energetică, electrotehnică);
- **centru universitar, academic și de cercetare** cu tradiție, cu accent pe instituțiile educaționale și de cercetare care se axează pe profilul industrial și tehnologic specific polului;
- **centru cultural – istoric**, leagăn al tradițiilor și moștenirii istorice, care conferă identitate locală și unicătatea specifică spațiului oltenesc.

2.7. Piața imobiliară în Municipiul Craiova

Al șaselea oraș din țară și cel mai important centru urban din Oltenia, Craiova este un important centru universitar, cu mai mult de 20.000 de studenți ce studiază aici peste 120 de specializări – printre cele mai căutate și cu o bună reputație fiind Facultatea de Automatică, Electronică și Computere. „Potențialul economic al orașului nu este încă exploatat la maximum, iar forța de muncă are o calificare superioară competitivă și atractivă pentru investitorii din IT&C, outsourcing, aeronautică, dar și experiența semnificativă în profesiile tehnice și industriale din aeronautică sau automotive”, estimează Gijs Klomp, Head of Capital Markets, CBRE România.

Specialiști de pe piața imobiliară estimează că la nivel național, în 2019 și 2020, ar urma o stagnare a prețurilor, urmată de o scădere semnificativă, analizând indicatori economici care ar conduce la scăderi de prețuri pe piața imobiliară. Unul dintre specialiștii de la nivel central estimează o scădere a prețurilor cu 20-30% până în 2021, ca urmare a stagnării economiei, a faptului că salariile nu vor mai crește în ritmul de anul trecut nici în mediul privat, nici în cel de stat și mai ales a faptului că pe plan internațional există temeri pentru o nouă recesiune economică în viitorul apropiat. De asemenea, o limitare a programului „Prima Casa” va conduce la scăderea cererii de apartamente, iar procesul inflationist ar putea stagna cererea de apartamente scumpe, ceea ce ar conduce la o așezare a prețurilor în zona imobiliară. Doar că piața imobiliară din Craiova este atipică. Prețurile au explodat, fără să existe vreun fundament economic, fără ca în Craiova să fi apărut mari investiții sau să se fi dezvoltat brusc zona din punct de vedere economic. „Toti acești factori economici pot influența decisiv piața imobiliară, numai că piața imobiliară nu urmărește întotdeauna realitățile economice. La Craiova piața imobiliară a urmat trendul creșterii de prețuri din țară, fără să se țină cont de condițiile economice din această zonă, care și în acest moment suferă de investiții economice majore. De aceea, supra cum afirma vicepreședintele ARAI se achiziționează la prețurile care sunt în țară, însă, în același timp, suntem mai săraci și suferim atunci când achităm rate la nivelul celor din București, Cluj, Iași, Constanța”.

De asemenea, specialistul local de pe piața imobiliară estimează o stagnare a prețurilor pe piața imobiliară în Craiova în perioada următoare, argumentând că atunci când vor fi construite și vor începe contractările pentru imobile, cererea nu va fi suficient de mare să absoarbă toate acele construcții, astfel că datorită concurenței între dezvoltatori, va fi un impact și asupra prețurilor. La ora actuală, raportat la prețul pe metrul pătrat, în Craiova, apartamentele vechi se vând cu prețuri cuprinse între 1.100 și 1.200 de euro pe metrul pătrat de suprafață utilă, iar cele noi ajung la 1.200 – 1.400 de euro pe metrul pătrat de suprafață utilă. Stocul de spații de birouri de clasele A și B în Craiova este estimat la 30.000 de mp, chiria pentru spațiile de birouri de clasă A variind între 10 și 12 euro/mp și între 6 și 10 euro pentru cele de clasă B, rata de neocupare fiind de aprox. 20%. Sectorul financiar-bancar local, companiile de outsourcing (BPO), cele din industria auto și de servicii administrative (SSC) urmăresc extinderea activităților, de aceea, cererea lor de spații de birouri din Craiova are cea mai mare pondere.

În concluzie specialiștii în imobiliare estimează că prețurile au crescut prea rapid și fără fundamente economice prea solide și că de acum încolo mai este foarte puțin loc de creștere pe piața imobiliară în condițiile în care în Oltenia nu există creștere economică sustenabilă, nu există investiții majore.

2.8. Piața specifică. Analiza cererii, ofertei și echilibrul pieței

2.8.1. Analiza cererii

Deși piața imobiliară autohtonă a început anul cu un avant, atât din perspectiva proiectelor care se dezvoltă, cât și a apetitului de achiziție a românilor, există amenințări ca aceasta să se afle sub un cod galben, data de presiunea scumpirilor, a creșterii puternice a ROBOR, a aprecierii euro față de leu, dar și a majorării costurilor de construcție. Piața imobiliară rezidențială din România va funcționa cu două viteze în 2019, un an plin de provocări, pe fondul accentuării discrepanțelor între mediul urban și cel rural. Piața imobiliară românească va fi caracterizată, în continuare, de **un decalaj major** dintre cerere și ofertă, în condițiile în care **deficitul** în special de locuințe, la nivel național, este de peste 1 milion de unități locative.

Caracteristicile unei piețe în care parcele se vând unor investitori-intreprinzători în anticiparea dezvoltării sunt foarte diferite decât cele dintr-o piață în care loturi libere sunt deținute de investitori speculativi. Natura cererii

pentru un teren intravilan variaza functie de motivatiile cumparatorilor sai cei mai probabili. Intreprinzatorii sau cumpara si dezvolta imediat o proprietate sau cumpara imediat terenul in vederea dezvoltarii in urmatoorii ani. Un astfel de investitor priveste terenul ca o componenta a proprietatii si care ii va aduce un profit anticipat dupa dezvoltarea sa. Speculatorul considera diferit o parcela nedezvoltata: cativa astfel de investitori vor cumpara terenul pentru a-l revinde cu un castig pe termen scurt.

Speculatorii pe termen scurt sunt dependenti de evolutia pietei, ei vor obtine profituri mari daca piata terenului speculat va creste si invers. Alti speculatori folosesc terenul liber ca plasament alternativ de capital pe termen lung. Fortele ce constituie cererea pentru terenuri libere intravilane interactioneaza in general, intrucat exista un interes comun. Succesul final al investitorului intreprinzator si al investitorului pe termen lung depinde de cererea cumparatorilor finali. Succesul speculatorului pe termen scurt depinde de abilitatea lui de a previziona ciclurile de piata pe termen scurt, care pot fi sau nu conduse de politica economica. Desi in teoria economica se sugereaza ca pietele terenurilor pe termen scurt sunt determinate de cererea reala a cumparatorilor, in realitate lucreaza alte forte ale pietei. Fluctuatiile pietei pe termen scurt reflecta raspunsul pietei imobiliare la reglementarile zonarii si tendinta participantilor pe piata de a lua decizii pe baza informatiilor imperfecte. Activitatea speculatorilor pe termen scurt conduce la explozia preturilor pe piata, deseori fiind atat de ridicate incat ele depasesc cu mult ceea ce se considera a fi un cost economic rezonabil investitorilor-intreprinzatori. Cu toate acestea, intreprinzatorii pot gasi justificate preturile mari ale terenurilor cat timp presiunea crescuta a cererii utilizatorilor face ca dezvoltarea sa fie fezabila economic. Pe de alta parte, daca presiunea cererii nu e suficienta sa contribuie la un nivel ridicat al preturilor, speculatorii mai degraba vor reduce preturile cerute pentru a le aduce la nivelul solicitat de investitiile intreprinzatorilor. Prin analiza cererii se constata ca cererea pentru cumparare de terenuri intravilane se situeaza intr-un relativ echilibru pe fondul crizei financiare care a afectat si piata imobiliara in ultimii ani, precum si a lipsei creditarii bancare.

Din analiza pietei rezulta ca terenurile in zona mediana au valori de vanzare de $250 \div 550$ euro/mp, zona centrala de $450 \div 750$ euro/ mp iar zona ultracentrala de $450 \div 1.000$ euro/mp. Ca urmare a scaderii cererii pentru proprietati imobiliare si implicit a cererii pentru terenuri, valoarea acestora a fost in stagnare sau chiar usoara crestere fata de perioada anterioara si se estimeaza aceeasi tendinta in perioada imediat urmatoare.

2.8.2. Analiza ofertei

La data intocmirii raportului de evaluare piata imobiliara pentru astfel de terenuri prezinta o evolutie in stagnare. Pe piata imobiliara terenurile libere inregistreaza de cativa ani la nivelul ofertei nivele de preturi ce urmaresc interese speculative, fara a fi luata in considerare utilizarea optima viitoare.

In general, preturile solicitate pentru loturile libere sunt corelate cu ofertele din zona de amplasare, de cele mai multe ori nefiind luate in considerare tranzactiile incheiate.

Astfel in ultima perioada s-au inregistrat scaderi de preturi, in special in zonele fara utilitati sau care nu prezinta un amplasament adecvat. La data evaluarii exista pe piata oferte de vanzare, insa nu pentru suprafete mari, ci pentru suprafete mici si terenuri in intravilanul localitatii.

Oferta de terenuri amplasate in **zona mediana – Gara (Lotul 1** "Teren intravilan, S = 21,00 mp, Craiova, Parcare Piata Constantin Brancusi (Gara), jud. Dolj") a municipiului Craiova:

Nr. crt.	Locatie	Zona	Caracteristici	Pret de oferta (euro /mp)	Termen de tranzactionare (luni)
1	Craiova, zona Urziceanu, jud. Dolj	intravilan	Teren intravilan, S = 650 mp, utilitatile zonei	400,00	oferta de vanzare
2	Craiova, str. Lamaitei, langa Scoala Generala, nr. 23, jud. Dolj	intravilan	Teren intravilan, S = 50 mp, utilitatile zonei	440,00	oferta de vanzare
3	Craiova, str. Paltinis, jud. Dolj	intravilan	Teren intravilan, S = 636 mp, utilitatile zonei	472,00	oferta de vanzare

Oferta de terenuri amplasate in **zona mediana (Lotul 3** "Teren intravilan, S = 21,00 mp, Craiova, Parcare BIG Craiova Noua (bld. Tineretului, tronsonul cuprins intre str. George Enescu si Alea Magnoliei, jud. Dolj") a municipiului Craiova:

Nr. crt.	Locatie	Zona	Caracteristici	Pret de oferta (euro /mp)	Termen de tranzactionare (luni)
1	Craiova, zona Urziceanu, jud. Dolj	intravilan	Teren intravilan, S = 650 mp, utilitatile zonei	400,00	oferta de vanzare
2	Craiova, str. Parcului, jud. Dolj	intravilan	Teren intravilan, S = 857 mp, utilitatile zonei	408,00	oferta de vanzare
3	Craiova, str. Constantin Brancoveanu, jud. Dolj	intravilan	Teren intravilan, S = 200 mp, utilitatile zonei	440,00	oferta de vanzare

Oferta de terenuri amplasate in **zona centrala (Lotul 4** "Teren intravilan, S = 24,00 mp, Craiova, Parcare Spitalul nr. 1 (str. Tabaci, tronsonul cuprins intre bld. 1 Mai si str. Raului), jud. Dolj") a municipiului Craiova:

Nr. crt.	Locatie	Zona	Caracteristici	Pret de oferta (euro /mp)	Termen de tranzactionare (luni)
1	Craiova, in spatele Salii Polivalente, jud. Dolj	intravilan	Teren intravilan, S = 2.500 mp, utilitatile zonei	336,00	oferta de vanzare
2	Craiova, str. Tecucului nr. 18, jud. Dolj	intravilan	Teren intravilan, S = 947 mp, utilitatile zonei	550,00	oferta de vanzare
3	Craiova, zona 1 Mai, str. Rosmarinilor, jud. Dolj	intravilan	Teren intravilan, S = 700 mp, utilitatile zonei	650,00	oferta de vanzare

Oferta de terenuri amplasate in **zona centrala (Lotul 5** "Teren intravilan, S = 28,00 mp, Craiova, parcare zona parc N. Titulescu (str. Corneliu Coposu, tronsonul cuprins intre Calea Unirii si str. Eroilor), jud. Dolj", **Lotul 7** "Teren intravilan, S = 27,00 mp, Craiova, Parcare str. Imparatul Traian (tronsonul cuprins intre str. Spania si str. Henri Coanda), jud. Dolj") a municipiului Craiova:

Nr. crt.	Locatie	Zona	Caracteristici	Pret de oferta (euro /mp)	Termen de tranzactionare (luni)
1	Craiova, str. Inclinata, nr. 8, jud. Dolj	intravilan	Teren intravilan, S = 555 mp, utilitatile zonei	468,00	oferta de vanzare
2	Craiova, str. Tecucului nr. 18, jud. Dolj	intravilan	Teren intravilan, S = 947 mp, utilitatile zonei	550,00	oferta de vanzare
3	Craiova, zona 1 Mai, str. Rosmarinilor, jud. Dolj	intravilan	Teren intravilan, S = 700 mp, utilitatile zonei	650,00	oferta de vanzare

Oferta de terenuri amplasate in **zona ultracentrala (Lotul 2** "Teren intravilan, S = 32,00 mp, Craiova, Parcare Piata Mare (Calea Bucuresti, tronsonul cuprins intre str. Fratii Golesti si str. Nicolae Balcescu), jud. Dolj", **Lotul 6** "Teren intravilan, S = 25,00 mp, Craiova, Parcare Gradina Botanica (str. Iancu Jianu, tronsonul cuprins intre str. Nicolae Titulescu si str. Constantin Lecca), jud. Dolj"; **Lotul 8** "Teren intravilan, S = 28,00 mp, Craiova, parcare str. Sf. Dumitru (tronsonul cuprins intre Calea Unirii si str. Felix Aderca), jud. Dolj"; **Lotul 9** "Teren intravilan, S = 34,00 mp, Craiova, Parcare str. A. I. Cuza (tronsonul cuprins intre str. Aries si str. Nicolae Balcescu), jud. Dolj") a municipiului Craiova:

Nr. crt.	Locatie	Zona	Caracteristici	Pret de oferta (euro /mp)	Termen de tranzactionare (luni)
1	Craiova, str. Inclinata, nr. 8, jud. Dolj	intravilan	Teren intravilan, S = 555 mp, utilitatile zonei	468,00	oferta de vanzare
2	Craiova, str. Paltinis, jud. Dolj	intravilan	Teren intravilan, S = 636 mp, utilitatile zonei	472,00	oferta de vanzare
3	Craiova, Vasile Alecsandri, jud. Dolj	intravilan	Teren intravilan, S = 275 mp, utilitatile zonei	618,00	oferta de vanzare

2.8.3. Echilibrul pietei

Zona care defineste segmentul de piata imobiliara studiat, prin caracteristicile sale, este la un nivel foarte bun de satisfacere a dorintelor calitative ale comerciantilor, insa insuficienta cantitativ, proprietatile oferite fiind in numar limitat. Chiar daca exista cerere pentru proprietati similare in zona, pe fondul lipsei de lichiditati si a ofertei limitate, exista un dezechilibru intre cerere si oferta, in sensul devansarii cererii fata de oferta.

Pe piata terenurilor, in 2017 si 2018 s-au incheiat tranzactii doar catre utilizatorii finali. Aceste tranzactii, au fost insotite de o usoara crestere a preturilor, ca urmare a inregistrarii unui mediu economic si politic favorabil. Piata terenurilor ramane o piata a consumatorului final, fie ca acesta este un client doritor sa isi construiasca o casa, fie ca este dezvoltator. Andrei Sandu, manager MediaCity a spus pentru RomaniaTV.net ca din punct de vedere al evolutiei preturilor se asteapta la o fluctuatie de pana in 5% cu trend de crestere si in perioada urmatoare daca paramaterii economici la nivel national vor fi pozitivi si intr-o relativa stabilitate politica. Terenurile, fiind un produs investitional, dinamica tranzactiilor este mai mult influentata de elementele de stabilitate economica si politica decat piata apartamentelor, care sunt elemente de imediata necesitate. In prezent exista un interes sustinut pentru terenuri, atat pentru dezvoltare rezidentiala, cat si comerciala. Dezvoltatorii experimentati selecteaza terenurile situate in zone centrale si zone cu infrastructura buna, situatie clara de urbanism si parametrii buni de construire, la preturi care reflecta posibilitatile de edificare. Preturile vor putea creste usor

pentru astfel de terenuri, în condițiile în care și prețurile pentru spațiile rezidențiale vor crește iar vânzarile se vor realiza încă din faza de proiect. Florin Nine, director în cadrul Regatta spune că „dezvoltatorii vor fi atât companii mari, locale sau străine, dar și mici antreprenori care dezvoltă proiecte de dimensiuni reduse, până la 20 de unități”.

Concluzii cu privire la analiza de piață

Imobilele evaluate sunt de tipul **terenurilor intravilane**. Aria pietei este una urbană și aparține unei **zonelor mediane, centrale și ultracentrale** de tip rezidențial, zone intens populate având un grad de construire de peste 70%.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare (datorită condițiilor actuale ale pietei imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusă, dar peste oferta de proprietăți cu amplasament atractiv și utilizări alternative multiple, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mică – în comparație cu dimensiunile cererii.
- **echilibru cerere – oferta:** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală, dar și viitoare de absorbție a pietei de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual considerăm starea pietei imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.
- **tendințe:** stabilizare și creștere a tranzacțiilor imobiliare.
- cotații oferte prețuri unitare de vânzare terenuri (în zona mediană prețul de vânzare este cuprins între **250 - 550 euro/mp**, în zona centrală este cuprins între **450 - 750 euro/mp** iar în zona ultracentrală este cuprins între **450 - 1.000 euro/mp**, în funcție de zonă, suprafață și accesul la utilități).

Piața imobiliară este o piață activă.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

„Conform standardelor de evaluare SEV 2020, CMBU este definită ca „utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare”. Analiza CMBU se realizează, de obicei, atât pentru terenul considerat liber cât și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la momentul evaluării.

Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenurilor considerate libere, am cules de pe piața informații referitoare la terenuri libere amplasate Craiova, jud. Dolj, zonele în care sunt amplasate loturile de teren supuse evaluării. Pe baza analizei de piață efectuate am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenurilor (formă și dimensiuni).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietăților, după cum urmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrială	nu	nu	nu	nu
Comercială	da	da	da	da
Rezidențială	da	da	nu	nu

Astfel, cea mai bună utilizare a loturilor de teren considerate libere este **comercială**.

3.2. Modul de abordare a valorii

Pentru estimarea valorii terenurilor supuse evaluării s-a utilizat abordarea prin piață.

3.2.1. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață presupune ca proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețuri de cotație sau oferte de preț; sunt folosite date despre proprietăți comparabile, iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită de piață. Prin această metodă prețurile și acele informații referitoare la proprietăți similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și deosebiri.

Cele elemente de comparație sunt utilizate următoarele:

- drepturile de proprietate;
- condițiile de finanțare;
- condițiile de vânzare;
- condițiile impuse de piață;
- amplasament / locație;
- suprafață;
- destinația (intravilan/ extravilan);
- restricții de construire;
- forma terenului;
- utilități;
- acces.

Pentru estimarea valorii de piață a terenurilor supuse evaluării s-au identificat terenuri comparabile pe zone de amplasare a acestora în municipiul Craiova.

A: Terenuri amplasate în zona mediana – Gara (Lotul 1 "Teren intravilan, S = 21,00 mp, Craiova, Parcare Piața Constantin Brancuși (Gara), jud. Dolj")

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat în mun. Craiova, zona Urziceanu, jud. Dolj, în suprafață totală de 650,00 mp, cu o formă regulată, acces facil, se afla la vânzare la data evaluării la un preț de 400,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul www.storia.ro. Comparabila a fost verificată telefonic.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, situat în mun. Craiova, Craiova, str. Lamaitei, lângă Școala Generală, nr. 23, jud. Dolj, în suprafață totală de 50,00 mp, cu o formă regulată, acces facil, se afla la vânzare la data evaluării la un preț de 440,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul www.olx.ro. Comparabila a fost verificată telefonic.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, situat în mun. Craiova, str. Paltinis, jud. Dolj, în suprafață totală de 636,00 mp, cu o formă regulată, acces facil, se afla la vânzare la data evaluării la un preț de 472,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul www.olx.ro. Comparabila a fost verificată telefonic.

Explicitarea ajustărilor:

1. Tranzacțiile nu sunt efectuate, acestea sunt oferte de vânzare. Marja de negociere se corelează în funcție de prețul solicitat; prin această marja se urmărește aducerea comparabilelor la posibile prețuri de tranzacționare cât mai apropiate. Spre exemplu: la prețuri mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. În cazul de față marja de negociere estimată este de -5%, pe baza informațiilor obținute de la agențiile imobiliare locale;
2. Amplasamentul afectează valoarea proprietății. Astfel s-au aplicat ajustări de $\pm 2 \div 15\%$ pentru diferența de amplasament;
3. Diferența de suprafață a terenurilor afectează valoarea proprietății. Analizând piața imobiliară s-a constatat că o diferență de suprafață de ± 150 mp, afectează prețul unitar cu ± 15 euro/mp;

Celelalte criterii de comparație nu necesită ajustări.

B. Terenuri amplasate în zona mediana (Lotul 3 "Teren intravilan, S = 21,00 mp, Craiova, Parcare BIG Craiova Nouă (bld. Tineretului, tronsonul cuprins între str. George Enescu și Alea Magnoliei, jud. Dolj")

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat în mun. Craiova, zona Urziceanu, jud. Dolj, în suprafață totală de 650,00 mp, cu o formă regulată, acces facil, se afla la vânzare la data evaluării la un preț de 400,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul www.storia.ro. Comparabila a fost verificată telefonic.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, situat în mun. Craiova, str. Parcului, jud. Dolj, în suprafață totală de 857,00 mp, cu o formă regulată, acces facil, se afla la vânzare la data evaluării la un preț de 408,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul www.storia.ro. Comparabila a fost verificată telefonic.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, situat în mun. Craiova, str. Constantin Brancoveanu, jud. Dolj, în suprafață totală de 200,00 mp, cu o formă regulată, acces facil, se afla la vânzare la data evaluării la un preț de 440,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul www.olx.ro. Comparabila a fost verificată telefonic.

Explicitarea ajustărilor:

1. Tranzacțiile nu sunt efectuate, acestea sunt oferte de vânzare. Marja de negociere se corelează în funcție de prețul solicitat; prin această marja se urmărește aducerea comparabilelor la posibile prețuri de tranzacționare cât mai apropiate. Spre exemplu: la prețuri mari la ofertare corespund marje de negociere

- mai mari. În cazul de față marja de negociere estimată este de -5%, pe baza informațiilor obținute de la agențiile imobiliare locale;
2. Amplasamentul afectează valoarea proprietății. Astfel s-au aplicat ajustări de $\pm 20 \div 30\%$ pentru diferența de amplasament;
 3. Diferența de suprafață a terenurilor afectează valoarea proprietății. Analizând piața imobiliară s-a constatat că o diferență de suprafață de ± 150 mp, afectează pretul unitar cu ± 15 euro/mp;
- Celelalte criterii de comparație nu necesită ajustări.

C. Terenuri amplasate în zona centrală (Lotul 4 "Teren intravilan, S = 24,00 mp, Craiova, Parcare Spitalul nr. 1 (str. Tabaci, tronsonul cuprins între bld. 1 Mai și str. Raului), jud. Dolj")

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat în mun. Craiova, în spatele Salii Polivalente, jud. Dolj, în suprafață totală de 2.500,00 mp, cu o formă regulată, acces facil, se află la vânzare la data evaluării la un pret de 336,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul www.storia.ro. Comparabila a fost verificată telefonic.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, situat în mun. Craiova, str. Tecuciului nr. 18, jud. Dolj, în suprafață totală de 947,00 mp, cu o formă regulată, acces facil, se află la vânzare la data evaluării la un pret de 550,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul www.olx.ro. Comparabila a fost verificată telefonic.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, situat în mun. Craiova, zona 1 Mai, str. Rosmarinilor, jud. Dolj, în suprafață totală de 700,00 mp, cu o formă regulată, acces facil, se află la vânzare la data evaluării la un pret de 650,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul www.olx.ro. Comparabila a fost verificată telefonic.

Explicitarea ajustărilor:

1. Tranzacțiile nu sunt efectuate, acestea sunt oferte de vânzare. Marja de negociere se corelează în funcție de pretul solicitat; prin această marja se urmărește aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzacționare cât mai apropiate. Spre exemplu: la preturi mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. În cazul de față marja de negociere estimată este de -5%, pe baza informațiilor obținute de la agențiile imobiliare locale;
 2. Amplasamentul afectează valoarea proprietății. Astfel s-au aplicat ajustări de $\pm 10\%$ pentru diferența de amplasament;
 3. Diferența de suprafață a terenurilor afectează valoarea proprietății. Analizând piața imobiliară s-a constatat că o diferență de suprafață de ± 100 mp, afectează pretul unitar cu ± 15 euro/mp;
- Celelalte criterii de comparație nu necesită ajustări.

D. Terenuri amplasate în zona centrală (Lotul 5 "Teren intravilan, S = 28,00 mp, Craiova, parcare zona parc N. Titulescu (str. Corneliu Coposu, tronsonul cuprins între Calea Unirii și str. Eroilor), jud. Dolj", Lotul 7 "Teren intravilan, S = 27,00 mp, Craiova, Parcare str. Împăratul Traian (tronsonul cuprins între str. Spania și str. Henri Coanda), jud. Dolj")

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat în mun. Craiova, str. Inclina, nr. 8, jud. Dolj, în suprafață totală de 555,00 mp, cu o formă regulată, acces facil, se află la vânzare la data evaluării la un pret de 468,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul www.olx.ro. Comparabila a fost verificată telefonic.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, situat în mun. Craiova, str. Paltinis, jud. Dolj, în suprafață totală de 636,00 mp, cu o formă regulată, acces facil, se află la vânzare la data evaluării la un pret de 472,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul www.imoradar24.ro. Comparabila a fost verificată telefonic.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, situat în mun. Craiova, Vasile Alecsandri, jud. Dolj, în suprafață totală de 50,00 mp, cu o formă regulată, acces facil, se află la vânzare la data evaluării la un pret de 618,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul www.olx.ro. Comparabila a fost verificată telefonic.

Explicitarea ajustărilor:

1. Tranzacțiile nu sunt efectuate, acestea sunt oferte de vânzare. Marja de negociere se corelează în funcție de pretul solicitat; prin această marja se urmărește aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzacționare cât mai apropiate. Spre exemplu: la preturi mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. În cazul de față marja de negociere estimată este de -5%, pe baza informațiilor obținute de la agențiile imobiliare locale;
2. Amplasamentul afectează valoarea proprietății. Astfel s-au aplicat ajustări de $\pm 3 \div 30\%$ pentru diferența de amplasament;
3. Diferența de suprafață a terenurilor afectează valoarea proprietății. Analizând piața imobiliară s-a constatat că o diferență de suprafață de ± 100 mp, afectează pretul unitar cu ± 15 euro/mp;

Celelalte criterii de comparatie nu necesita ajustari.

E. Terenuri amplasate in zona ultracentrala (Lotul 2 "Teren intravilan, S = 32,00 mp, Craiova, Parcare Piata Mare (Calea Bucuresti, tronsonul cuprins intre str. Fratii Golesti si str. Nicolae Balcescu), jud. Dolj", Lotul 6 "Teren intravilan, S = 25,00 mp, Craiova, Parcare Gradina Botanica (str. Iancu Jianu, tronsonul cuprins intre str. Nicolae Titulescu si str. Constantin Lecca), jud. Dolj"; Lotul 8 "Teren intravilan, S = 28,00 mp, Craiova, parcare str. Sf. Dumitru (tronsonul cuprins intre Calea Unirii si str. Felix Aderca), jud. Dolj"; Lotul 9 "Teren intravilan, S = 34,00 mp, Craiova, Parcare str. A. I. Cuza (tronsonul cuprins intre str. Aries si str. Nicolae Balcescu), jud. Dolj")

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat in mun. Craiova, str. Inclinata, nr. 8, jud. Dolj, in suprafata totala de 555,00 mp, cu o forma regulata, acces facil, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 468,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul www.olx.ro. Comparabila a fost verificata telefonic.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, situat in mun. Craiova, str. Paltinis, jud. Dolj, in suprafata totala de 636,00 mp, cu o forma regulata, acces facil, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 472,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul www.imoradar24.ro. Comparabila a fost verificata telefonic.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, situat in mun. Craiova, Vasile Alecsandri, jud. Dolj, in suprafata totala de 50,00 mp, cu o forma regulata, acces facil, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 618,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul www.olx.ro. Comparabila a fost verificata telefonic.

Explicitarea ajustarilor:

1. Tranzactiile nu sunt efectuate, acestea sunt oferte de vanzare. Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat; prin aceasta marja se urmareste aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare cat mai apropiate. Spre exemplu: la preturi mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. În cazul de față marja de negociere estimată este de -5%, pe baza informațiilor obținute de la agențiile imobiliare locale;
2. Amplasamentul afecteaza valoarea proprietatii. Astfel s-au aplicat ajustari de $\pm 5 \div 25\%$ pentru diferenta de amplasament;
3. Diferenta de suprafata a terenurilor afecteaza valoarea proprietatii. Analizand piata imobiliara s-a constatat ca o diferenta de suprafata de ± 100 mp, afecteaza pretul unitar cu ± 35 euro/mp;

Celelalte criterii de comparatie nu necesita ajustari.

Desfasurarea calculului si analiza relativa a terenurilor este prezentata in Anexa 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18 la raportul de evaluare.

3.2. Estimarea chiriei minime

Pentru estimarea cuantumului chiriei minime aferente terenurilor ce fac obiectul evaluarii se pleaca de la estimarea valorii de piata pe baza formulei de calcul:

$$V_p = \sum_{k=1}^n \frac{V_a}{(1+a)^k} + \frac{V_r}{(1+a)^k}, \text{ unde:}$$

V_p – valoare proprietate;

V_a – venitul anual;

n – numarul de ani de recuperare a investitiei (valoarea terenului). Limita minima a chiriei minime, se stabileste astfel incat sa asigure recuperarea valorii terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente.

In conditiile in care nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, limita minima a chiriei minime se va stabili astfel incat sa asigure recuperarea pretului de vanzare a terenului pe perioada inchirierii, respectiv 10 ani.

V_r – valoarea reziduala (terminala). Valoarea terminala este zero in acest caz.

a – rata de actualizare

Totodata, valoarea de piata a constructiei poate fi exprimata si prin formula:

$$V_p = r \times \sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k}, \text{ unde:}$$

r – chiria anuala

Pentru determinarea chiriei minime se utilizeaza formula:

$$r = \frac{V_p}{\sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k}}$$

Etape de lucru:

In vederea estimarii chiriei minime se parcurg urmatoarele etape:

- estimarea prin abordarea prin piata a valorii de piata a proprietatii;
- stabilirea perioadei de recuperare a investitiei;
- estimarea ratei de actualizare (a);
- determinarea prin metode matematice a factorului de actualizare;
- determinarea chiriei minime anuale.

a. estimarea prin abordarea prin piata a valorii de piata a proprietatilor

Valoarea proprietatilor s-a estimat prin abordarea prin piata la capitolul 3.2.1. Valoare proprietatilor este:

Nr. crt.	Specificatie	Adresa	VALOARE TEREN	
			Valoare totala teren	
			lei	euro
1	Statie de incarcare 1	Parcare Piata Constantin Brancusi (Gara)	61.860	12.500
2	Statie de incarcare 2	Craiova, Parcare Piata Mare (Calea Bucuresti, tronsonul cuprins intre str. Fratii Golesti si str. Nicolae Balcescu), jud. Dolj	115.760	23.392
3	Statie de incarcare 3	Craiova, Parcare BIG Craiova Noua (bld. Tineretului, tronsonul cuprins intre str. George Enescu si alea Magnoliei), jud. Dolj	36.580	7.392
4	Statie de incarcare 4	Craiova, Parcare Spitalul nr. 1 (str. Tabaci, tronsonul cuprins intre bld. 1 Mai si str. Raului), jud. Dolj	78.030	15.768
5	Statie de incarcare 5	Craiova, Parcare Zona Parc N. Titulescu (str. Corneliu Coposu, tronsonul cuprins intre Calea Unirii si str. Eroilor), jud. Dolj	91.040	18.396
6	Statie de incarcare 6	Craiova, Parcare Gradina Botanica (str. Iancu Jianu, tronsonul cuprins intre str. Nicolae Titulescu si str. Constantin Lecca), jud. Dolj	87.100	17.600
7	Statie de incarcare 7	Craiova, Parcare str. Imparatul Traian (tronsonul cuprins intre str. Spania si str. Nicolae Henri Coanda), jud. Dolj	90.060	18.198
8	Statie de incarcare 8	Craiova, Parcare str. Sf. Dumitru (tronsonul cuprins intre Calea Unirii si str. Felix Aderca), jud. Dolj	97.410	19.684
9	Statie de incarcare 9	Craiova, Parcare str. A. I. Cuza (tronsonul cuprins intre str. Aries si str. Nicolae Balcescu), jud. Dolj	122.830	24.820

b. stabilirea perioadei de recuperare a investitiei

Conform prevederilor legale "Limita minima a pretului chiriei minime se stabileste, dupa caz, prin hotararea Consiliului Judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a Consiliului Local, astfel incat sa asigure recuperarea pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente".

In conditiile date se considera o perioada de recuperare a investitiei in cazul inchirierii egala cu perioada contractului de inchiriere, respectiv 10 de ani.

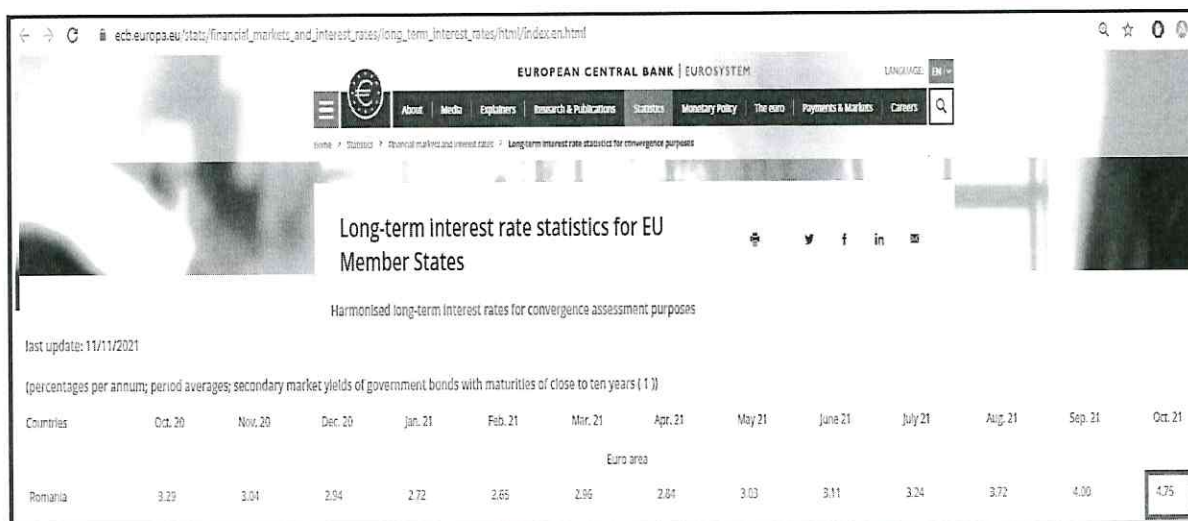
c. estimarea ratei de actualizare (a)

Rata de actualizare s-a calculat pe baza modelului Capital Asset Pricing Model (CAPM) extins. Rata de actualizare a fost calculata folosind urmatoarea formula:

Rata de actualizare = Randamentul fara risc + Beta x Prima de risc specifica riscului de piata a Romaniei + Prima de risc aditionala

c.1. Randamentul fara risc

Pentru determinarea ratei rentabilitatii fara risc s-au utilizat informatiile obtinute de pe website-ul https://www.ecb.europa.eu/stats/financial_markets_and_interest_rates/long_term_interest_rates/html/index.en.html. Astfel, randamentul obligatiunilor de stat este de **4,75%**.



Countries	Oct. 20	Nov. 20	Dec. 20	Jan. 21	Feb. 21	Mar. 21	Apr. 21	May 21	June 21	July 21	Aug. 21	Sep. 21	Oct. 21
Euro area													
Romania	3.23	3.04	2.94	2.72	2.65	2.95	2.84	3.03	3.11	3.24	3.72	4.00	4.75

c.2. Beta

In continuare s-a utilizat Beta calculata de profesorul Damodaran pentru piata de real estate. S-a luat in considerare Beta neinfluentata de gradul de indatorare ("unlevered Beta"). Pentru sectorul Real Estate (General/Diversified), Beta neinfluentata de gradul de indatorare a fost de **0,76**.
(sursa: http://people.stern.nyu.edu/adamodar/New_Home_Page/datacurrent.html#discrete)

Created by:	Aswath Damodaran, adamodar@stern.nyu.edu
What is this data?	Total Beta (beta for completely undiversified investor)
Home Page:	http://www.damodaran.com
Industry Name	Average Unlevered Beta
Real Estate (General/Diversified)	0,76

c.3. Prima de risc specifica riscului de piata

Pentru prima de risc specifica pietei s-a folosit prima de risc calculata de profesorul Damodaran pentru Romania care include si riscul de tara. Pentru un rating de tara de Baa3 stabilit de Moody's, prima de risc aferenta Romaniei a fost de **2,13%**. Aceasta prima de risc a fost calculata de profesorul Damodaran pornind de la prima de risc pentru riscul specific pietei de capital pentru piete de capital mature, la care a adauga riscul de tara cuantificat prin CDS (credit default spread). CDS se refera la riscul ca un stat sa nu isi poata plati datoria suverana la scadenta si reprezinta pretul platit de investitorii care doresc sa se asigure impotriva riscului de neplata. Riscul de tara a fost calculat pentru un CDS de 260 de puncte procentuale.

(sursa: http://people.stern.nyu.edu/adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html)

Country	Country Risk Premium	Region
Romania	2,13%	Eastern Europe & Russia

c.4. Prima de risc additional

Am considerat luarea în calcul a unei prime de risc suplimentară pentru a ține cont de instabilitatea la nivel economic, dar și a pieței imobiliare. Astfel deși piața imobiliară este una activă în acest moment, previziunile depind în principal de evoluția întregii economii și de influența factorului politic și a prevederilor legislației în domeniul imobiliar.

Pentru aceste aspect și pentru a ține cont de faptul că există posibilitatea nerealizării previziunilor a fost asimiliat un risc additional de **6,85%**.

(sursa: http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html)

Country	Equity Risk Premium	Region
Romania	6,85%	Eastern Europe & Russia

In concluzie, rata de actualizare devine:

$$R_f + \beta \times Pr_p + Pr_a = 4,75\% + 0,76 \times 2,13\% + 6,85\% = 13,22\%.$$

Intrucat costul capitalului de mai sus este exprimat in termeni nominali, pentru a-l putea exprima in termeni reali este necesar sa fie ajustat cu rata inflatiei (rata medie a inflatiei la nivelul trim. 3 al anului 2021 a fost prognozata la 3,60%).

Capitolul IV. PERSPECTIVELE INFLAȚIEI	
Data	IPC
T3 2021	3,6

$$(1 + \text{rata nominala}) = (1 + \text{rata reala})(1 + \text{rata inflatiei})$$

$$\text{rata reala} = (1 + \text{rata nominala}) / (1 + \text{rata inflatiei}) - 1$$

$$\text{Rata de actualizare reala} = 9,28\%$$

d. determinarea prin metode matematice a factorului de actualizare

$$\sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k} = 6,3381$$

e. determinarea cuantumului chiriei minime

Lot 1. "Teren intravilan, S = 21,00 mp, Craiova, Parcare Piata Constantin Brancusi (Gara), Jud. Dolj"

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata teren	mp	25,00
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	500,00
curs de schimb	lei/euro	4,9489
valoarea de piata a constructiei	lei	61.860,00
numarul de ani recuperare investitie	ani	10,00
rata de actualizare reala	%	9,28%
factorul de actualizare aferent perioadei de recuperare a investitiei	$\sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k}$	- 6,3381

Chiria minima aferenta terenului intravilan - Parcare Piata Constantin Brancusi (Gara) (S = 25,00 mp)

Chiria minima anuala_rotunjita	9.760,00 lei	1.972,00 €
Chiria minima anuala unitara/mp – calcul 10 ani	390,40 lei	78,89 €
Chiria minima lunara_rotunjita	813,00 lei	164,00 €
Chiria minima lunara unitara/mp – calcul 10 ani	32,53 lei	6,57 lei

Lot 2. "Teren intravilan, S = 32,00 mp, Craiova, Parcare Piata Mare (Calea Bucuresti, tronsonul cuprins intre str. Fratii Golesti si str. Nicolae Balcescu), jud. Dolj"

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata teren	mp	32,00
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	731,00
curs de schimb	lei/euro	4,9489
valoarea de piata a constructiei	lei	115.760,00
numarul de ani recuperare investitie	ani	10,00
rata de actualizare reala	%	9,28%
factorul de actualizare aferent perioadei de recuperare a investitiei	$\sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k}$	- 6,3381

Chiria minima aferenta terenului intravilan, Craiova, Parcare Piata Mare (Calea Bucuresti, tronsonul cuprins intre str. Fratii Golesti si str. Nicolae Balcescu), jud. Dolj (S = 32,00 mp)

Chiria minima anuala_rotunjita	18.264,00 lei	3.691,00 €
Chiria minima anuala unitara/mp – calcul 10 ani	570,75 lei	115,33 €
Chiria minima lunara_rotunjita	1.522,00 lei	308,00 €
Chiria minima lunara unitara/mp – calcul 10 ani	47,5625 lei	9,6108 €

Lot 3. "Teren intravilan, S = 21,00 mp, Craiova, Parcare BIG Craiova Noua (bld. Tineretului, tronsonul cuprins între str. George Enescu și Aleea Magnoliei, jud. Dolj"

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata teren	mp	21,00
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	352,00
curs de schimb	lei/euro	4,9489
valoarea de piata a constructiei	lei	36.580,00
numarul de ani recuperare investitie	ani	10,00
rata de actualizare reala	%	9,28%
factorul de actualizare aferent perioadei de recuperare a investitiei	$\sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k}$	- 6,3381

Chiria minima aferenta terenului intravilan, Craiova, Parcare BIG Craiova Noua (bld. Tineretului, tronsonul cuprins între str. George Enescu și aleea Magnoliei), jud. Dolj, (S = 21,00 mp)

Chiria minima anuala_rotunjita	5.771,00 lei	1.166,00 €
Chiria minima anuala unitara/mp – calcul 10 ani	274,81 lei	55,53 €
Chiria minima lunara_rotunjita	481,00 lei	97,00 €
Chiria minima lunara unitara/mp – calcul 10 ani	22,9008 lei	4,6274 €

Lot 4. "Teren intravilan, S = 24,00 mp, Craiova, Parcare Spitalul nr. 1 (str. Tabaci, tronsonul cuprins între bld. 1 Mai și str. Raului), jud. Dolj"

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata teren	mp	24,00
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	657,00
curs de schimb	lei/euro	4,9489
valoarea de piata a constructiei	lei	78.030,00
numarul de ani recuperare investitie	ani	10,00
rata de actualizare reala	%	9,28%
factorul de actualizare aferent perioadei de recuperare a investitiei	$\sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k}$	- 6,3381

Chiria minima aferenta terenului intravilan, Craiova, Parcare Spitalul nr. 1 (str. Tabaci, tronsonul cuprins între bld. 1 Mai și str. Raului), jud. Dolj (S = 24,00 mp)

Chiria minima anuala_rotunjita	12.311,00 lei	2.488,00 €
Chiria minima anuala unitara/mp – calcul 10 ani	512,96 lei	103,65 €
Chiria minima lunara_rotunjita	1.026,00 lei	207,00 €
Chiria minima lunara unitara/mp – calcul 10 ani	42,7465 lei	8,6376 €

Lot 5. "Teren intravilan, S = 28,00 mp, Craiova, parcare zona parc N. Titulescu (str. Corneliu Coposu, tronsonul cuprins între Calea Unirii și str. Eroilor), jud. Dolj"

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata teren	mp	28,00
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	657,00
curs de schimb	lei/euro	4,9489
valoarea de piata a constructiei	lei	91.040,00
numarul de ani recuperare investitie	ani	10,00
rata de actualizare reala	%	9,28%
factorul de actualizare aferent perioadei de recuperare a investitiei	$\sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k}$	- 6,3381

Chiria minima aferenta terenului intravilan, Craiova, Parcare Zona Parc N. Titulescu (str. Corneliu Coposu, tronsonul cuprins între Calea Unirii și str. Eroilor), jud. Dolj (S = 28,00 mp)

Chiria minima anuala_rotunjita	14.364,00 lei	2.902,00 €
Chiria minima anuala unitara/mp – calcul 10 ani	513,00 lei	103,66 €
Chiria minima lunara_rotunjita	1.197,00 lei	242,00 €
Chiria minima lunara unitara/mp – calcul 10 ani	42,7500 lei	8,6383 €

Lot 6. "Teren intravilan, S = 25,00 mp, Craiova, Parcare Gradina Botanica (str. Iancu Jianu, tronsonul cuprins între str. Nicolae Titulescu și str. Constantin Lecca), jud. Dolj"

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata teren	mp	25,00
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	704,00
curs de schimb	lei/euro	4,9489
valoarea de piata a constructiei	lei	87.100,00
numarul de ani recuperare investitie	ani	10,00
rata de actualizare reala	%	9,28%
factorul de actualizare aferent perioadei de recuperare a investitiei	$\sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k}$	- 6,3381

Chiria minima aferenta terenului intravilan, Craiova, Parcare Gradina Botanica (str. Iancu Jianu, tronsonul cuprins între str. Nicolae Titulescu și str. Constantin Lecca), jud. Dolj (S = 25,00 mp)

Chiria minima anuala_rotunjita	13.742,00 lei	2.777,00 €
Chiria minima anuala unitara/mp – calcul 10 ani	549,68 lei	111,07 €
Chiria minima lunara_rotunjita	1.145,00 lei	231,00 €
Chiria minima lunara unitara/mp – calcul 10 ani	45,8067 lei	9,2559 €

Lot 7. "Teren intravilan, S = 27,00 mp, Craiova, Parcare str. Imparatul Traian (tronsonul cuprins intre str. Spania si str. Henri Coanda), jud. Dolj";

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata teren	mp	27,00
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	674,00
curs de schimb	lei/euro	4,9489
valoarea de piata a constructiei	lei	90.060,00
numarul de ani recuperare investitie	ani	10,00
rata de actualizare reala	%	9,28%
factorul de actualizare aferent perioadei de recuperare a investitiei	$\sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k}$	- 6,3381

Chiria minima aferenta terenului intravilan, Craiova, Parcare str. Imparatul Traian (tronsonul cuprins intre str. Spania si str. Nicolae Henri Coanda), jud. Dolj (S = 27,00 mp)

Chiria minima anuala_rotunjita	14.209,00 lei	2.871,00 €
Chiria minima anuala unitara/mp – calcul 10 ani	526,26 lei	106,34 €
Chiria minima lunara_rotunjita	1.184,00 lei	239,00 €
Chiria minima lunara unitara/mp – calcul 10 ani	43,8549 lei	8,8616 €

Lot 8. "Teren intravilan, S = 28,00 mp, Craiova, parcare str. Sf. Dumitru (tronsonul cuprins intre Calea Unirii si str. Felix Aderca), jud. Dolj"

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata teren	mp	28,00
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	703,00
curs de schimb	lei/euro	4,9489
valoarea de piata a constructiei	lei	97.410,00
numarul de ani recuperare investitie	ani	10,00
rata de actualizare reala	%	9,28%
factorul de actualizare aferent perioadei de recuperare a investitiei	$\sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k}$	- 6,3381

Chiria minima aferenta terenului intravilan, Parcare str. Sf. Dumitru (tronsonul cuprins intre Calea Unirii si str. Felix Aderca), jud. Dolj (S = 28,00 mp)

Chiria minima anuala_rotunjita	15.369,00 lei	3.106,00 €
Chiria minima anuala unitara/mp – calcul 10 ani	548,89 lei	110,91 €
Chiria minima lunara_rotunjita	1.281,00 lei	259,00 €
Chiria minima lunara unitara/mp – calcul 10 ani	45,7411 lei	9,2427 €

Lot 9. "Teren intravilan, S = 34,00 mp, Craiova, Parcare str. A. I. Cuza (tronsonul cuprins între str. Aries și str. Nicolae Balcescu), jud. Dolj".

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata teren	mp	34,00
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	730,00
curs de schimb	lei/euro	4,9489
valoarea de piata a constructiei	lei	122.830,00
numarul de ani recuperare investitie	ani	10,00
rata de actualizare reala	%	9,28%
factorul de actualizare aferent perioadei de recuperare a investitiei	$\sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k}$	- 6,3381

Chiria minima aferenta terenului intravilan, Parcare str. Sf. Dumitru (tronsonul cuprins între Calea Unirii și str. Felix Aderca), jud. Dolj (S = 28,00 mp)

Chiria minima anuala_rotunjita	19.380,00 lei	3.916,00 €
Chiria minima anuala unitara/mp – calcul 10 ani	570,00 lei	115,18 €
Chiria minima lunara_rotunjita	1.615,00 lei	326,00 €
Chiria minima lunara unitara/mp – calcul 10 ani	47,5000 lei	9,5981 €

Desfasurarea calculelor este prezentata in Anexa 3,5,7,9,11,13,15,17,19 la raport.

CAP. IV ESTIMAREA VALORII FINALE

4.1. Estimarea valorii finale

În baza calculului efectuat, a ipotezelor speciale, valoarea activelor supuse evaluării și valoarea minimă a chiriei acestora, la data de 08.11.2021, estimată prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, sunt prezentate în detaliu în tabelele anexa și în sinteza în tabelul de mai jos:

Nr. crt.	Specificatie	Adresa	Zona	Suprafata (mp)	VALOARE TEREN				CHIRIA ANUALA				CHIRIE LUNARA			
					Valoare unitara teren		Valoare totala teren		Chirie anuala unitara		Chirie anuala totala		Chirie lunara unitara		Chirie lunara totala	
					lei/mp	euro /mp	lei	euro	lei/mp	euro/mp	lei	euro	lei/mp	euro/mp	lei	euro
1	Lot 1	Parcare Piata Constantin Brancusi (Gara)	mediana - zona Garii	25,00	2.474,00	500,00	61.860	12.500	390,40	78,89	9.760	1.972	32,53	6,57	813	164
2	Lot 2	Craiova, Parcare Piata Mare (Calea Bucuresti, tronsonul cuprins intre str. Fratii Golesti si str. Nicolae Balcescu), jud. Dolj	ultracentrala	32,00	3.618,00	731,00	115.760	23.392	570,75	115,33	18.264	3.691	47,56	9,61	1.522	308
3	Lot 3	Craiova, Parcare BIG Craiova Noua (bld. Tineretului, trons. cuprins intre str. George Enescu si alea Magnoliei), jud. Dolj	mediana	21,00	1.742,00	352,00	36.580	7.392	274,81	55,53	5.771	1.166	22,90	4,63	481	97
4	Lot 4	Craiova, Parcare Spitalul nr. 1 (str. Tabaci, tronsonul cuprins intre bld. 1 Mai si str. Raului), jud. Dolj	centrala	24,00	3.251,00	657,00	78.030	15.768	512,96	103,65	12.311	2.488	42,75	8,64	1.026	207
5	Lot 5	Craiova, Parcare Zona Parc N. Titulescu (str. Corneliu Coposu, tronsonul cuprins intre Calea Unirii si str. Eroilor), jud. Dolj	centrala	28,00	3.251,00	657,00	91.040	18.396	513,00	103,66	14.364	2.902	42,75	8,64	1.197	242
6	Lot 6	Craiova, Parcare Gradina Botanica (str. Iancu Jianu, tronsonul cuprins intre str. Nicolae Titulescu si str. Constantin Lecca), jud. Dolj	ultracentrala	25,00	3.484,00	704,00	87.100	17.600	549,68	111,07	13.742	2.777	45,81	9,26	1.145	231
7	Lot 7	Craiova, Parcare str. Imparatul Traian (tronsonul cuprins intre str. Spania si str. Nicolae Henri Coanda), jud. Dolj	centrala	27,00	3.336,00	674,00	90.060	18.198	526,26	106,34	14.209	2.871	43,85	8,86	1.184	239
8	Lot 8	Craiova, Parcare str. Sf. Dumitru (tronsonul cuprins intre Calea Unirii si str. Felix Aderca), jud. Dolj	ultracentrala	28,00	3.479,00	703,00	97.410	19.684	548,89	110,91	15.369	3.106	45,74	9,24	1.281	259
		Craiova, Parcare str. A. I. Cuza (tronsonul cuprins intre str. Aries si str. Nicolae Balcescu), jud. Dolj	ultracentrala	34,00	3.613,00	730,00	122.830	24.820	570,00	115,18	19.380	3.916	47,50	9,60	1.615	326

Nota 1: Valorile estimate in urma evaluarii reprezinta **valoarea de piata si respectiv valoarea minima a chiriei anuale/ lunare** si pot constitui o baza in vederea stabilirii cuantumului chiriei minime de inchiriere aferente terenurilor si a stabilirii chiriei minime anuale/lunare.

Nota 2: Valorile prezentate ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu includ TVA**.

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valorile estimate sunt valabile la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.8. al prezentului raport, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Evaluatorul consideră că valoarea de mai sus este realistă si poate constitui bază in vederea stabilirii chiriei minime de inchiriere a proprietatilor, sub rezerva ipozelor si ipotezelor speciale mentionate.

A.E.C. CONSULTING S.R.L. certifica obiectivitatea rezultatului lucrării precum si lipsa intereselor personale ale evaluatorilor in legatura cu proprietatea evaluata.

**A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR**

**Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general**

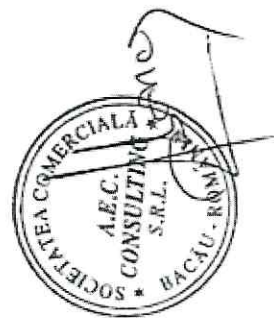


Victor Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



CENTRALIZATOR

Nr. crt.	Specificatie	Adresa	Zona	Suprafata (mp)	VALOARE TEREN				CHIRIA ANUALA				CHIRIE LUNARA			
					Valoare unitara teren		Valoare totala teren		Chirie anuala unitara		Chirie anuala totala		Chirie lunara unitara		Chirie lunara totala	
					lei/mp	euro/mp	lei	euro	lei/mp	euro/mp	lei	euro	lei/mp	euro/mp	lei	euro
1	Lot 1	Parcare Piata Constantin Brancusi (Gara)	mediana - zona Garii	25,00	2.474,00	500,00	61.860	12.500	390,40	78,89	9.760	1.972	32,53	6,57	813	164
2	Lot 2	Craiova, Parcare Piata Mare (Calea Bucuresti, tronsonul cuprins intre str. Fratii Golesti si str. Nicolae Balcescu), jud. Dolj	ultracentrala	32,00	3.618,00	731,00	115.760	23.392	570,75	115,33	18.264	3.691	47,56	9,61	1.522	308
3	Lot 3	Craiova, Parcare BIG Craiova Noua (bld. Tineretului, tronsonul cuprins intre str. George Enescu si alea Magnoliei), jud. Dolj	mediana	21,00	1.742,00	352,00	36.580	7.392	274,81	55,53	5.771	1.166	22,90	4,63	481	97
4	Lot 4	Craiova, Parcare Spitalul nr. 1 (str. Tabaci, tronsonul cuprins intre bld. 1 Mai si str. Raului), jud. Dolj	centrala	24,00	3.251,00	657,00	78.030	15.768	512,96	103,65	12.311	2.488	42,75	8,64	1.026	207
5	Lot 5	Craiova, Parcare Zona Parc N. Titulescu (str. Corneliu Coposu, tronsonul cuprins intre Calea Unirii si str. Eroilor), jud. Dolj	centrala	28,00	3.251,00	657,00	91.040	18.396	513,00	103,66	14.364	2.902	42,75	8,64	1.197	242
6	Lot 6	Craiova, Parcare Gradina Botanica (str. Iancu Jianu, tronsonul cuprins intre str. Nicolae Titulescu si str. Constantin Lecca), jud. Dolj	ultracentrala	25,00	3.484,00	704,00	87.100	17.600	549,68	111,07	13.742	2.777	45,81	9,26	1.145	231
7	Lot 7	Craiova, Parcare str. Imparatul Traian (tronsonul cuprins intre str. Spania si str. Nicolae Henri Coanda), jud. Dolj	centrala	27,00	3.336,00	674,00	90.060	18.198	526,26	106,34	14.209	2.871	43,85	8,86	1.184	239
8	Lot 8	Craiova, Parcare str. Sf. Dumitru (tronsonul cuprins intre Calea Unirii si str. Felix Aderca), jud. Dolj	ultracentrala	28,00	3.479,00	703,00	97.410	19.684	548,89	110,91	15.369	3.106	45,74	9,24	1.281	259
9	Lot 9	Craiova, Parcare str. A. I. Cuza (tronsonul cuprins intre str. Arles si str. Nicolae Balcescu), jud. Dolj	ultracentrala	34,00	3.613,00	730,00	122.830	24.820	570,00	115,18	19.380	3.916	47,50	9,60	1.615	326

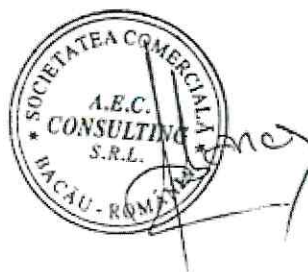


ESTIMAREA VALORII TERENULUI

LOT 1. "TEREN INTRAVILAN, S = 21,00 MP, CRAIOVA, PARCARE PIATA CONSTANTIN BRANCUSI (GARA), JUD. DOLJ"

ABORDAREA PRIN PIATA

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Parcare Piata Constantin Brancusi (Gara)	Craiova, zona Urziceanu, jud. Dolj	Craiova, str. Lamaitei, langa Scoala Generala, nr. 23, jud. Dolj	Craiova, str. Paltinis, jud. Dolj
Numar cadastral	-			
Provenienta informatii comparabile		www.storia.ro	www.olx.ro	www.olx.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		400,00	440,00	472,00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		-20,00	-22,00	-23,60
Pret ajustat (euro)		380,00	418,00	448,40
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		380,00	418,00	448,40
Ajustari pentru:				
Amplasament	Parcare Piata Constantin Brancusi (Gara)	mai slab	mult mai slab	putin mai bun
Ajustare (%)		15,00%	20,00%	-2,00%
Ajustare valorica (euro)		57,00	83,60	-8,97
Suprafata teren proprietate (mp)	25,00	650,00	50,00	636,00
Ajustare		62,50	2,50	61,10
Ajustare valorica (euro)		62,50	2,50	61,10
Destinatia	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	fara	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate in zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	facil	acces facil	acces facil	acces facil
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		119,50	86,10	52,13
Ajustare totala neta		119,50	86,10	52,13
Ajustare totala bruta		119,50	86,10	70,07
Numar ajustari		2	2	2
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,299	0,196	0,148
PRET AJUSTAT		499,50	504,10	500,53
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit	500,00			
Valoare teren (lei)/mp)_rotunjit	2.474,00			
Valoare totala teren (euro)_rotunjit	12.500			
Valoare totala teren (lei)_rotunjit	61.860			



CALCUL CHIRIE MINIMA

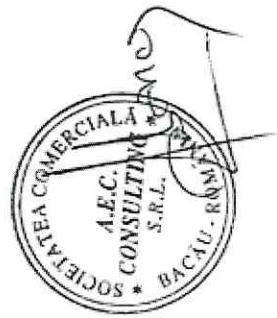
LOT 1. "TEREN INTRAVILAN, S = 21,00 MP, CRAIOVA, PARCARE PIATA CONSTANTIN BRANCUSI (GARA), JUD. DOLJ"

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata teren	mp	25,00
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	500,00
curs de schimb	lei/euro	4,9489
valoarea de piata a terenului	lei	61.860,00
numarul de ani de recuperare a investitiei	ani	10,00
rata de actualizare reala	%	9,28%
factorul de actualizare	-	6,3381

$$\sum_{k=1}^{nz} \frac{1}{(1+a)^k}$$

Chiria minima aferenta terenului intravilan - Parcare Piata Constantin Brancusi (Gara),
(S = 25,00 mp)

Chiria minima anuala_rotunjita	9.760,00 lei	1.972,00 €
Chiria minima unitara/mp – calcul 10 ani	390,40 lei	78,89 €
Chiria minima lunara_rotunjita_rotunjit	813,00 lei	164,00 €
Chiria minima lunara unitara/mp – calcul 10 ani	32,53 lei	6,57 lei

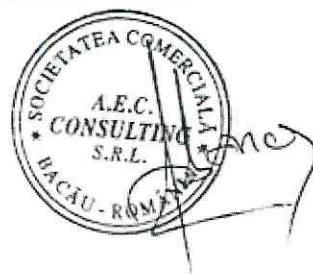


ESTIMAREA VALORII TERENULUI

LOT 2. "TEREN INTRAVILAN, S = 32,00 MP, CRAIOVA, PARCARE PIATA MARE, JUD. DOLJ"

ABORDAREA PRIN PIATA

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Craiova, Parcare Piata Mare (Calea Bucuresti, tronsonul cuprins intre str. Fratii Golesti si str. Nicolae Balcescu), jud. Dolj	Craiova, str. Inclinata, nr. 8, jud. Dolj	Craiova, str. Paltinis, jud. Dolj	Craiova, Vasile Alecsandri, jud. Dolj
Numar cadastral	-			
Provenienta informatii comparabile		www.olx.ro	www.imoradar24.ro	www.olx.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		468,00	472,00	618,00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		-23,40	-23,60	-30,90
Pret ajustat (euro)		444,60	448,40	587,10
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		444,60	448,40	587,10
Ajustari pentru:				
Amplasament	Craiova, Parcare Piata Mare (Calea Bucuresti, tronsonul cuprins intre str. Fratii Golesti si str. Nicolae Balcescu), jud. Dolj	mult mai slab	mai slab	putin mai slab
Ajustare (%)		25,00%	15,00%	10,00%
Ajustare valorica (euro)		111,15	67,26	58,71
Suprafata teren proprietate (mp)	32,00	555,00	636,00	275,00
Ajustare		183,05	211,40	85,05
Ajustare valorica (euro)		183,05	211,40	85,05
Destinatia	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	fara	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate in zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	facil	acces facil	acces facil	acces facil
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		294,20	278,66	143,76
Ajustare totala neta		294,20	278,66	143,76
Ajustare totala bruta		294,20	278,66	143,76
Numar ajustari		2	2	2
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,629	0,590	0,233
PRET AJUSTAT		738,80	727,06	730,86
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit	731,00			
Valoare teren (lei)/mp)_rotunjit	3.618,00			
Valoare totala teren (euro)_rotunjit	23.392			
Valoare totala teren (lei)_rotunjit	115.760			



CALCUL CHIRIE MINIMA

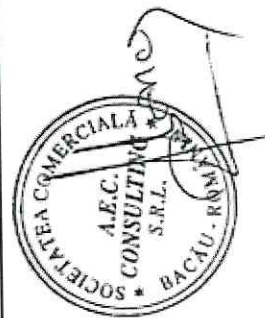
LOT 2. "TEREN INTRAVILAN, S = 32,00 MP, CRAIOVA, PARCARE PIATA MARE, JUD. DOLJ"

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata teren	mp	32,00
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	731,00
curs de schimb	lei/euro	4,9489
valoarea de piata a terenului	lei	115.760,00
numarul de ani aferent contractului pentru care se acorda dreptul de inchiriere	ani	10,00
rata de actualizare reala	%	9,28%
factorul de actualizare	-	6,3381

$$\sum_{k=1}^{n_2} \frac{1}{(1+a)^k}$$

Chiria minima aferenta terenului intravilan, Craiova, Parcare Piata Mare (Calea Bucuresti, tronsonul cuprins intre str. Fratii Golesti si str. Nicolae Balcescu), jud. Dolj, (S = 32,00 mp)

Chiria minima anuala_rotunjita	18.264,00 lei	3.691,00 €
Chiria minima unitara/mp – calcul 10 ani	570,75 lei	115,33 €
Chiria minima lunara_rotunjita	1.522,00 lei	308,00 €
Chiria minima lunara unitara/mp – calcul 10 ani	47,5625 lei	9,6108 €

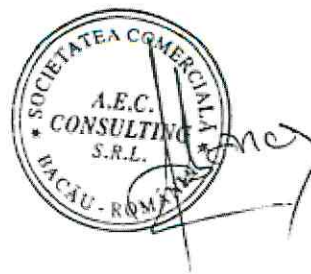


ESTIMAREA VALORII TERENULUI

LOT 3. "TEREN INTRAVILAN, S = 21,00 MP, CRAIOVA, PARCARE BIG CRAIOVITA NOUA, JUD. DOLJ"

ABORDAREA PRIN PIATA

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Craiova, Parcare BIG Craiova Noua (bld. Tineretului, tronsonul cuprins intre str. George Enescu si alea Magnoliei), jud. Dolj	Craiova, zona Urziceanu, jud. Dolj	Craiova, str. Parcului, jud. Dolj	Craiova, str. Constantin Brancoveanu, jud. Dolj
Numar cadastral	-			
Provenienta informatii comparabile		www.storia.ro	www.storia.ro	www.olx.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		400,00	408,00	440,00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		-20,00	-20,40	-22,00
Pret ajustat (euro)		380,00	387,60	418,00
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		380,00	387,60	418,00
Ajustari pentru:				
Amplasament	Craiova, Parcare BIG Craiova Noua (bld. Tineretului, tronsonul cuprins intre str. George Enescu si alea Magnoliei), jud. Dolj	mai bun	mult mai bun	mai bun
Ajustare (%)		-20,00%	-30,00%	-20,00%
Ajustare valorica (euro)		-76,00	-116,28	-83,60
Suprafata teren proprietate (mp)	21,00	650,00	857,00	200,00
Ajustare		62,90	83,60	17,90
Ajustare valorica (euro)		62,90	83,60	17,90
Destinatia	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	fara	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate in zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	facil	acces facil	acces facil	acces facil
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		-13,10	-32,68	-65,70
Ajustare totala neta		-13,10	-32,68	-65,70
Ajustare totala bruta		138,90	199,88	101,50
Numar ajustari		2	2	2
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,347	0,490	0,231
PRET AJUSTAT		366,90	354,92	352,30
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit	352,00			
Valoare teren (lei)/mp)_rotunjit	1.742,00			
Valoare totala teren (euro)_rotunjit	7.392			
Valoare totala teren (lei)_rotunjit	36.580			



CALCUL CHIRIE MINIMA

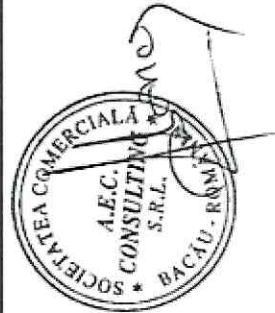
LOT 3. "TEREN INTRAVILAN, S = 21,00 MP, CRAIOVA, PARCARE BIG CRAIOVITA NOUA, JUD. DOLJ"

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata teren	mp	21,00
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	352,00
curs de schimb	lei/euro	4,9489
valoarea de piata a terenului	lei	36.580,00
numarul de ani aferent contractului pentru care se acorda dreptul de inchiriere	ani	10,00
rata de actualizare reala	%	9,28%
factorul de actualizare	-	6,3381

$$\sum_{k=1}^{10} \frac{1}{(1 + a)^k}$$

Chiria minima aferenta terenului intravilan, Craiova, Parcare BIG Craiovita Noua (bld. Tineretului, tronsonul cuprins intre str. George Enescu si aleea Magnoilei), jud. Dolj, (S = 21,00 mp)

Chiria minima anuala_rotunjita	5.771,00 lei	1.166,00 €
Chiria minima unitara/mp – calcul 10 ani	274,81 lei	55,53 €
Chiria minima lunara_rotunjita	481,00 lei	97,00 €
Chiria minima lunara unitara/mp – calcul 10 ani	22,9008 lei	4,6274 €

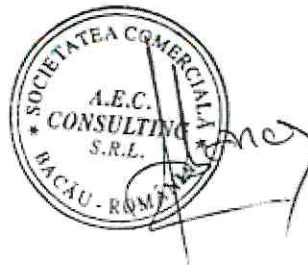


ESTIMAREA VALORII TERENULUI

LOT 4. "TEREN INTRAVILAN, S = 24,00 MP, CRAIOVA, PARCARE SPITALUL NR. 1, JUD. DOLJ"

ABORDAREA PRIN PIATA

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Craiova, Parcare Spitalul nr. 1 (str. Tabaci, tronsonul cuprins intre bld. 1 Mai si str. Raului), jud. Dolj	Craiova, in spatele Salii Polyvalente, jud. Dolj	Craiova, str. Tecucului nr. 18, jud. Dolj	Craiova, zona 1 Mai, str. Rosmarinilor, jud. Dolj
Numar cadastral	-			
Provenienta informatii comparabile		www.storia.ro	www.olx.ro	www.olx.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		336,00	550,00	650,00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		-16,80	-27,50	-32,50
Pret ajustat (euro)		319,20	522,50	617,50
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		319,20	522,50	617,50
Ajustari pentru:				
Amplasament	Craiova, Parcare Spitalul nr. 1 (str. Tabaci, tronsonul cuprins intre bld. 1 Mai si str. Raului), jud. Dolj	mai bun	similr	mai bun
Ajustare (%)		-10,00%	0,00%	-10,00%
Ajustare valorica (euro)		-31,92	0,00	-61,75
Suprafata teren proprietate (mp)	24,00	2.500,00	947,00	700,00
Ajustare		371,40	138,45	101,40
Ajustare valorica (euro)		371,40	138,45	101,40
Destinatia	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	fara	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate in zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	facil	acces facil	acces facil	acces facil
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		339,48	138,45	39,65
Ajustare totala neta		339,48	138,45	39,65
Ajustare totala bruta		403,32	138,45	163,15
Numar ajustari		2	1	2
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		1,200	0,252	0,251
PRET AJUSTAT		658,68	660,95	657,15
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit	657,00			
Valoare teren (lei)/mp)_rotunjit	3.251,00			
Valoare totala teren (euro)_rotunjit	15.768			
Valoare totala teren (lei)_rotunjit	78.030			



CALCUL CHIRIE MINIMA

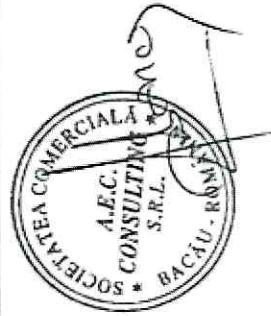
LOT 4. "TEREN INTRAVILAN, S = 24,00 MP, CRAIOVA, PARCARE SPITALUL NR. 1, JUD. DOLJ"

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata teren	mp	24,00
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	657,00
curs de schimb	lei/euro	4,9489
valoarea de piata a terenului	lei	78.030,00
numarul de ani aferent contractului pentru care se acorda dreptul de inchiriere	ani	10,00
rata de actualizare reala	%	9,28%
factorul de actualizare	-	6,3381

$$\sum_{k=1}^{10} \frac{1}{(1 + a)^k}$$

Chiria minima aferenta terenului intravilan, Craiova, Parcare Spitalul nr. 1 (str. Tabaci, tronsonul cuprins intre bld. 1 Mai si str. Raului), jud. Dolj, (S = 24,00 mp)

Chiria minima anuala_rotunjita	12.311,00 lei	2.488,00 €
Chiria minima unitara/mp – calcul 10 ani	512,96 lei	103,65 €
Chiria minima lunara_rotunjita	1.026,00 lei	207,00 €
Chiria minima lunara unitara/mp – calcul 10 ani	42,7465 lei	8,6376 €

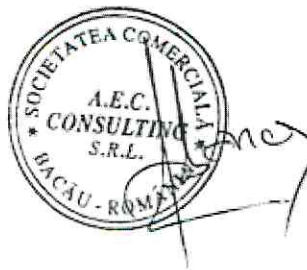


ESTIMAREA VALORII TERENULUI

LOT 5. "TEREN INTRAVILAN, S = 28,00 MP, CRAIOVA, PARCARE ZONA PARC N. TITULESCU, JUD. DOLJ"

ABORDAREA PRIN PIATA

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Craiova, Parcare Zona Parc N. Titulescu (str. Corneliu Coposu, tronsonul cuprins intre Calea Unirii si str. Eroilor), jud. Dolj	Craiova, str. Inclinata, nr. 8, jud. Dolj	Craiova, str. Tecuciului nr. 18, jud. Dolj	Craiova, zona 1 Mai, str. Rosmarinilor, jud. Dolj
Numar cadastral	-			
Provenienta informatii comparabile		www.olx.ro	www.olx.ro	www.olx.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		468,00	550,00	650,00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		-23,40	-27,50	-32,50
Pret ajustat (euro)		444,60	522,50	617,50
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		444,60	522,50	617,50
Ajustari pentru:				
Amplasament	Craiova, Parcare Zona Parc N. Titulescu (str. Corneliu Coposu, tronsonul cuprins intre Calea Unirii si str. Eroilor), jud. Dolj	mult mai slab	similar	mai bun
Ajustare (%)		30,00%	0,00%	-10,00%
Ajustare valorica (euro)		133,38	0,00	-61,75
Suprafata teren proprietate (mp)	28,00	555,00	947,00	700,00
Ajustare		79,05	137,85	100,80
Ajustare valorica (euro)		79,05	137,85	100,80
Destinatia	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	fara	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate in zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	facil	acces facil	acces facil	acces facil
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		212,43	137,85	39,05
Ajustare totala neta		212,43	137,85	39,05
Ajustare totala bruta		212,43	137,85	162,55
Numar ajustari		2	1	2
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,454	0,251	0,250
PRET AJUSTAT		657,03	660,35	656,55
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit	657,00			
Valoare teren (lei)/mp)_rotunjit	3.251,00			
Valoare totala teren (euro)_rotunjit	18.396			
Valoare totala teren (lei)_rotunjit	91.040			



CALCUL CHIRIE MINIMA

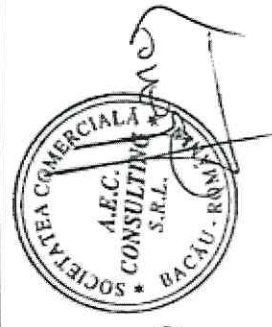
LOT 5. "TEREN INTRAVILAN, S = 28,00 MP, CRAIOVA, PARCARE ZONA PARC N. TITULESCU, JUD. DOLJ"

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata teren	mp	28,00
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	657,00
curs de schimb	lei/euro	4,9489
valoarea de piata a terenului	lei	91.040,00
numarul de ani aferent contractului pentru care se acorda dreptul de inchiriere	ani	10,00
rata de actualizare reala	%	9,28%
factorul de actualizare	-	6,3381

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

Chiria minima aferenta terenului intravilan, Craiova, Parcare Zona Parc N. Titulescu (str. Corneliu Coposu, tronsonul cuprins intre Calea Unirii si str. Eroilor), jud. Dolj, (S = 28,00 mp)

Chiria minima anuala_rotunjita	14.364,00 lei	2.902,00 €
Chiria minima unitara/mp – calcul 10 ani	513,00 lei	103,66 €
Chiria minima lunara_rotunjita	1.197,00 lei	242,00 €
Chiria minima lunara unitara/mp – calcul 10 ani	42,7500 lei	8,6383 €

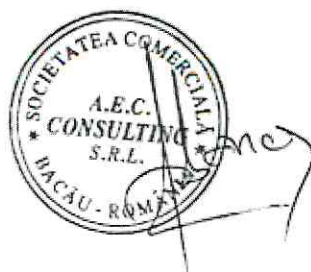


ESTIMAREA VALORII TERENULUI

LOT 6. "TEREN INTRAVILAN, S = 25,00 MP, CRAIOVA, PARCARE GRADINA BOTANICA, JUD. DOLJ"

ABORDAREA PRIN PIATA

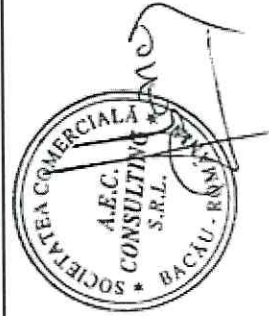
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Craiova, Parcare Gradina Botanica (str. Iancu Jianu, tronsonul cuprins intre str. Nicolae Titulescu si str. Constantin Lecca), jud. Dolj	Craiova, str. Inclinata, nr. 8, jud. Dolj	Craiova, str. Paltinis, jud. Dolj	Craiova, Vasile Alecsandri, jud. Dolj
Numar cadastral	-			
Provenienta informatii comparabile		www.olx.ro	www.imoradar24.ro	www.olx.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		468,00	472,00	618,00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		-23,40	-23,60	-30,90
Pret ajustat (euro)		444,60	448,40	587,10
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		444,60	448,40	587,10
Ajustari pentru:				
Amplasament	Craiova, Parcare Gradina Botanica (str. Iancu Jianu, tronsonul cuprins intre str. Nicolae Titulescu si str. Constantin Lecca), jud. Dolj	mult mai slab	mai slab	putin mai slab
Ajustare (%)		15,00%	10,00%	5,00%
Ajustare valorica (euro)		66,69	44,84	29,36
Suprafata teren proprietate (mp)	25,00	555,00	636,00	275,00
Ajustare		185,50	213,85	87,50
Ajustare valorica (euro)		185,50	213,85	87,50
Destinatia	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	fara	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate in zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	facil	acces facil	acces facil	acces facil
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		252,19	258,69	116,86
Ajustare totala neta		252,19	258,69	116,86
Ajustare totala bruta		252,19	258,69	116,86
Numar ajustari		2	2	2
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,539	0,548	0,189
PRET AJUSTAT		696,79	707,09	703,96
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit	704,00			
Valoare teren (lei)/mp)_rotunjit	3.484,00			
Valoare totala teren (euro)_rotunjit	17.600			
Valoare totala teren (lei)_rotunjit	87.100			



CALCUL CHIRIE MINIMA

LOT 6. "TEREN INTRAVILAN, S = 25,00 MP, CRAIOVA, PARCARE GRADINA BOTANICA, JUD. DOLJ"

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata teren	mp	25,00
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	704,00
curs de schimb	lei/euro	4,9489
valoarea de piata a terenului	lei	87.100,00
numarul de ani aferent contractului pentru care se acorda dreptul de inchiriere	ani	10,00
rata de actualizare reala	%	9,28%
factorul de actualizare	-	6,3381
$\sum_{k=1}^{10} \frac{1}{(1 + a)^k}$		
Chiria minima aferenta terenului intravilan, Craiova, Parcare Gradina Botanica (str. Iancu Jianu, tronsonul cuprins intre str. Nicolae Titulescu si str. Constantin Lecca), jud. Dolj, (S = 25,00 mp)		
Chiria minima anuala_rotunjita	13.742,00 lei	2.777,00 €
Chiria minima unitara/mp – calcul 10 ani	549,68 lei	111,07 €
Chiria minima lunara_rotunjita	1.145,00 lei	231,00 €
Chiria minima lunara unitara/mp – calcul 10 ani	45,8067 lei	9,2559 €

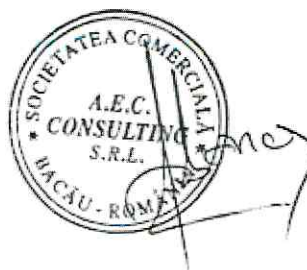


ESTIMAREA VALORII TERENULUI

LOT 7. "TEREN INTRAVILAN, S = 27,00 MP, CRAIOVA, PARCARE STR. IMPARATUL TRAIAN, JUD. DOLJ"

ABORDAREA PRIN PIATA

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Craiova, Parcare str. Imparatul Traian (tronsonul cuprins intre str. Spania si str. Nicolae Henri Coanda), jud. Dolj	Craiova, str. Inclinata, nr. 8, jud. Dolj	Craiova, str. Paltinis, jud. Dolj	Craiova, Vasile Alecsandri, jud. Dolj
Numar cadastral	-			
Provenienta informatii comparabile		www.olx.ro	www.imoradar24.ro	www.olx.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		468,00	472,00	618,00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		-23,40	-23,60	-30,90
Pret ajustat (euro)		444,60	448,40	587,10
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		444,60	448,40	587,10
Ajustari pentru:				
Amplasament	Craiova, Parcare str. Imparatul Traian (tronsonul cuprins intre str. Spania si str. Nicolae Henri Coanda), jud. Dolj	mai slab	putin mai slab	similar
Ajustare (%)		10,00%	3,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		44,46	13,45	0,00
Suprafata teren proprietate (mp)	27,00	555,00	636,00	275,00
Ajustare		184,80	213,15	86,80
Ajustare valorica (euro)		184,80	213,15	86,80
Destinatia	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	fara	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate in zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	facil	acces facil	acces facil	acces facil
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		229,26	226,60	86,80
Ajustare totala neta		229,26	226,60	86,80
Ajustare totala bruta		229,26	226,60	86,80
Numar ajustari		2	2	1
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,490	0,480	0,140
PRET AJUSTAT		673,86	675,00	673,90
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit	674,00			
Valoare teren (lei)/mp)_rotunjit	3.336,00			
Valoare totala teren (euro)_rotunjit	18.198			
Valoare totala teren (lei)_rotunjit	90.060			



CALCUL CHIRIE MINIMA

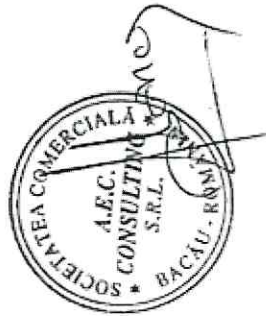
LOT 7. "TEREN INTRAVILAN, S = 27,00 MP, CRAIOVA, PARCARE STR. IMPARATUL TRAIAN, JUD. DOLJ"

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata teren	mp	27,00
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	674,00
curs de schimb	lei/euro	4,9489
valoarea de piata a terenului	lei	90.060,00
numarul de ani aferent contractului pentru care se acorda dreptul de inchiriere	ani	10,00
rata de actualizare reala	%	9,28%
factorul de actualizare	-	6,3381

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

Chiria minima aferenta terenului intravilan, Craiova, Parcare str. Imparatul Traian (tronsonul cuprins intre str. Spania si str. Nicolae Henri Coanda), jud. Dolj, (S = 27,00 mp)

Chiria minima anuala_rotunjita	14.209,00 lei	2.871,00 €
Chiria minima unitara/mp – calcul 10 ani	526,26 lei	106,34 €
Chiria minima lunara_rotunjita	1.184,00 lei	239,00 €
Chiria minima lunara unitara/mp – calcul 10 ani	43,8549 lei	8,8616 €

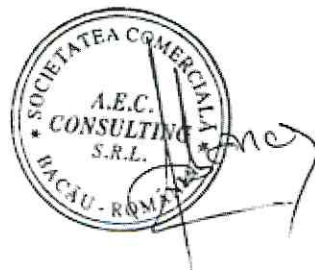


ESTIMAREA VALORII TERENULUI

LOT 8. "TEREN INTRAVILAN, S = 28,00 MP, CRAIOVA, PARCARE STR. SF. DUMITRU, JUD. DOLJ"

ABORDAREA PRIN PIATA

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Craiova, Parcare str. Sf. Dumitru (tronsoal cuprins intre Calea Unirii si str. Felix Aderca), jud. Dolj	Craiova, str. Inclinata, nr. 8, jud. Dolj	Craiova, str. Paltinis, jud. Dolj	Craiova, Vasile Alecsandri, jud. Dolj
Numar cadastral				
Provenienta informatii comparabile		www.olx.ro	www.imoradar24.ro	www.olx.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		468,00	472,00	618,00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		-23,40	-23,60	-30,90
Pret ajustat (euro)		444,60	448,40	587,10
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		444,60	448,40	587,10
Ajustari pentru:				
Amplasament	Craiova, Parcare str. Sf. Dumitru (tronsoal cuprins intre Calea Unirii si str. Felix Aderca), jud. Dolj	mult mai slab	mai slab	putin mai slab
Ajustare (%)		15,00%	10,00%	5,00%
Ajustare valorica (euro)		66,69	44,84	29,36
Suprafata teren proprietate (mp)	28,00	555,00	636,00	275,00
Ajustare		184,45	212,80	86,45
Ajustare valorica (euro)		184,45	212,80	86,45
Destinatia	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	fara	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate in zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	facil	acces facil	acces facil	acces facil
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		251,14	257,64	115,81
Ajustare totala neta		251,14	257,64	115,81
Ajustare totala bruta		251,14	257,64	115,81
Numar ajustari		2	2	2
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,537	0,546	0,187
PRET AJUSTAT		695,74	706,04	702,91
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit	703,00			
Valoare teren (lei)/mp)_rotunjit	3.479,00			
Valoare totala teren (euro)_rotunjit	19.684			
Valoare totala teren (lei)_rotunjit	97.410			



CALCUL CHIRIE MINIMA

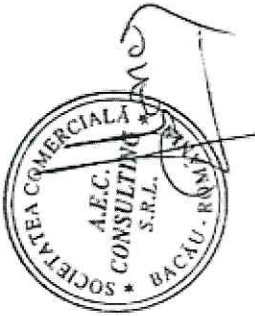
LOT 8. "TEREN INTRAVILAN, S = 28,00 MP, CRAIOVA, PARCARE STR. SF. DUMITRU, JUD. DOLJ"

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata teren	mp	28,00
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	703,00
curs de schimb	lei/euro	4,9489
valoarea de piata a terenului	lei	97.410,00
numarul de ani aferent contractului pentru care se acorda dreptul de inchiriere	ani	10,00
rata de actualizare reala	%	9,28%
factorul de actualizare	-	6,3381

$$\sum_{k=1}^{T_L} \frac{1}{(1+a)^k}$$

Chiria minima aferenta terenului intravilan, Parcare str. Sf. Dumitru (tronsonul cuprins intre Calea Unirii si str. Felix Aderca), jud. Dolj, (S = 28,00 mp)

Chiria minima anuala_rotunjita	15.369,00 lei	3.106,00 €
Chiria minima unitara/mp – calcul 10 ani	548,89 lei	110,91 €
Chiria minima lunara_rotunjita	1.281,00 lei	259,00 €
Chiria minima lunara unitara/mp – calcul 10 ani	45,7411 lei	9,2427 €

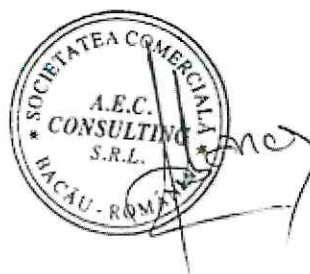


ESTIMAREA VALORII TERENULUI

LOT 9. "TEREN INTRAVILAN, S = 34,00 MP, CRAIOVA, PARCARE STR. A. I. CUZA, JUD. DOIJ"

ABORDAREA PRIN PIATA

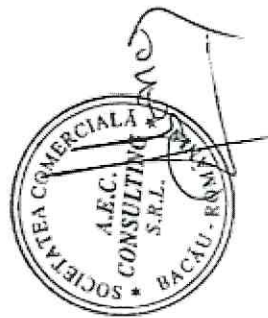
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Craiova, Parcare str. A. I. Cuza (tronsoal cuprins intre str. Aries si str. Nicolae Balcescu), jud. Dolj	Craiova, str. Inclinata, nr. 8, jud. Dolj	Craiova, str. Paltinis, jud. Dolj	Craiova, Vasile Alecsandri, jud. Dolj
Numar cadastral	-			
Provenienta informatii comparabile		www.olx.ro	www.imoradar24.ro	www.olx.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		468,00	472,00	618,00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		-23,40	-23,60	-30,90
Pret ajustat (euro)		444,60	448,40	587,10
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		444,60	448,40	587,10
Ajustari pentru:				
Amplasament	Craiova, Parcare str. A. I. Cuza (tronsoal cuprins intre str. Aries si str. Nicolae Balcescu), jud. Dolj	mult mai slab	mai slab	putin mai slab
Ajustare (%)		20,00%	15,00%	10,00%
Ajustare valorica (euro)		88,92	67,26	58,71
Suprafata teren proprietate (mp)	34,00	555,00	636,00	275,00
Ajustare		182,35	210,70	84,35
Ajustare valorica (euro)		182,35	210,70	84,35
Destinatia	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	fara	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate in zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	facil	acces facil	acces facil	acces facil
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		271,27	277,96	143,06
Ajustare totala neta		271,27	277,96	143,06
Ajustare totala bruta		271,27	277,96	143,06
Numar ajustari		2	2	2
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,580	0,589	0,231
PRET AJUSTAT		715,87	726,36	730,16
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit	730,00			
Valoare teren (lei)/mp)_rotunjit	3.613,00			
Valoare totala teren (euro)_rotunjit	24.820			
Valoare totala teren (lei)_rotunjit	122.830			



CALCUL CHIRIE MINIMA

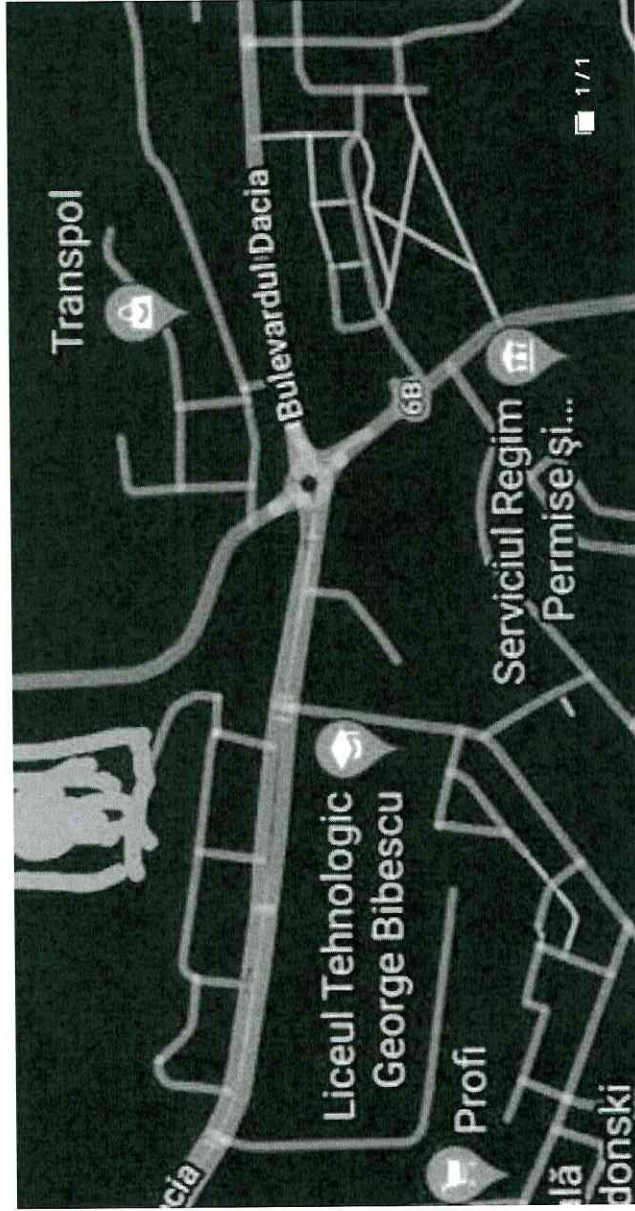
LOT 9. "TEREN INTRAVILAN, S = 34,00 MP, CRAIOVA, PARCARE STR. A. I. CUZA, JUD. DOLJ"

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata teren	mp	34,00
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	730,00
curs de schimb	lei/euro	4,9489
valoarea de piata a terenului	lei	122.830,00
numarul de ani aferent contractului pentru care se acorda dreptul de inchiriere	ani	10,00
rata de actualizare reala	%	9,28%
factorul de actualizare	-	6,3381
$\sum_{k=1}^{10} \frac{1}{(1 + a)^k}$		
Chiria minima aferenta terenului Craiova, Parcare str. A. I. Cuza (tronsonul cuprins intre str. Aries si str. Nicolae Balcescu), jud. Dolj, (S = 34,00 mp)		
Chiria minima anuala_rotunjita	19.380,00 lei	3.916,00 €
Chiria minima unitara/mp – calcul 10 ani	570,00 lei	115,18 €
Chiria minima lunara_rotunjita	1.615,00 lei	326,00 €
Chiria minima lunara unitara/mp – calcul 10 ani	47,5000 lei	9,5981 €



← Inapoi la lista

Teren de Vanzare > Doij > Craiova (comuna) > Craiova > Vand teren intravilan 650 m patrati zona Urziceanu (langa Mitliv)



Vand teren intravilan 650 m patrati zona Urziceanu (langa Mitliv) **260 000 €**
400 €/m²

Doij (Judet), Craiova

Prezentare generala

Suprafata	650 m ²	Tip teren	fara informatii
Inclinatie	fara informatii	Siguranta	fara informatii
Ofert vizionare prin apel...	fara informatii	Tip vanzator	agentie

Raporteaza



Gabi
Agentie
0722 669 232

Numele tau *

E-mail *

Numarul tau de telefon *

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia)mai mult

☐ Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

♡ Salveaza la Favorite

 Dolj (Județ), Craiova



 650 m²

260 000 €

 Salveaza la Favorite

Contact

 vreau să primesc oferte similare

Trimite mesajul

Vand teren intravilan 650 m patrati zona Urziceanu (langa Mitliv)

260 000 €

 Dolj (Județ), Craiova

400 €/m²

Prezentare generala

Raporteaza

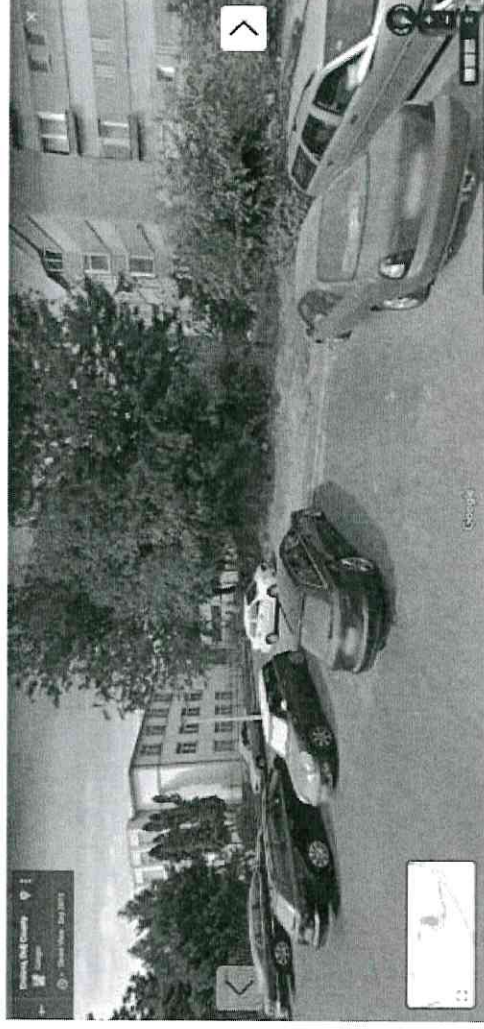
 Suprafata	650 m ²	 Tip teren	fara informatii
 Inclinatie	fara informatii	 Siguranta	fara informatii
 Ofer vizionare prin apel...	fara informatii	 Tip vanzator	agentie

Descriere anunt

Terenul are deschidere de 18 m, construibl P+3-10. Pretabil bloc. Nu raspund la mesaje. Persoana privata/proprietar.

Caracteristici

Infrastructura	fara informatii
Facilitati	fara informatii
Caracteristici	fara informatii
Siguranta	fara informatii
Imprejurimi	fara informatii



○ ○ ○ ○ ○

⌕ ↻



Teren intravilan, Brazda lui Novac, 53mp, langa
Scoala Generala nr 23

22 000 €
pretul e negociabil

Pretul e negociabil

PROMOVEAZĂ

C REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suorafatā utilit: 50 m²

Descrivere

Ofer spre vânzare teren intravilan situat în Craiova, cartier Brazda lui Novac, str. Lameitel, langa Școala Generala nr. 23. Spațiul este pretabil pentru magazin general, fast food, farmacie etc. Deschidere 11,7 m. suprafața 53mp.

Vanzator



Stefan

Pe OLX din septembrie 2015

● Este online acum

Mal multe anunțuri ale acestui vânzător

075 130 9518

Trimlite mesal

Localizare



la 348km de rine



Plattformhänger Transp...

ANSEHEN



1.900 €

ANSEHEN



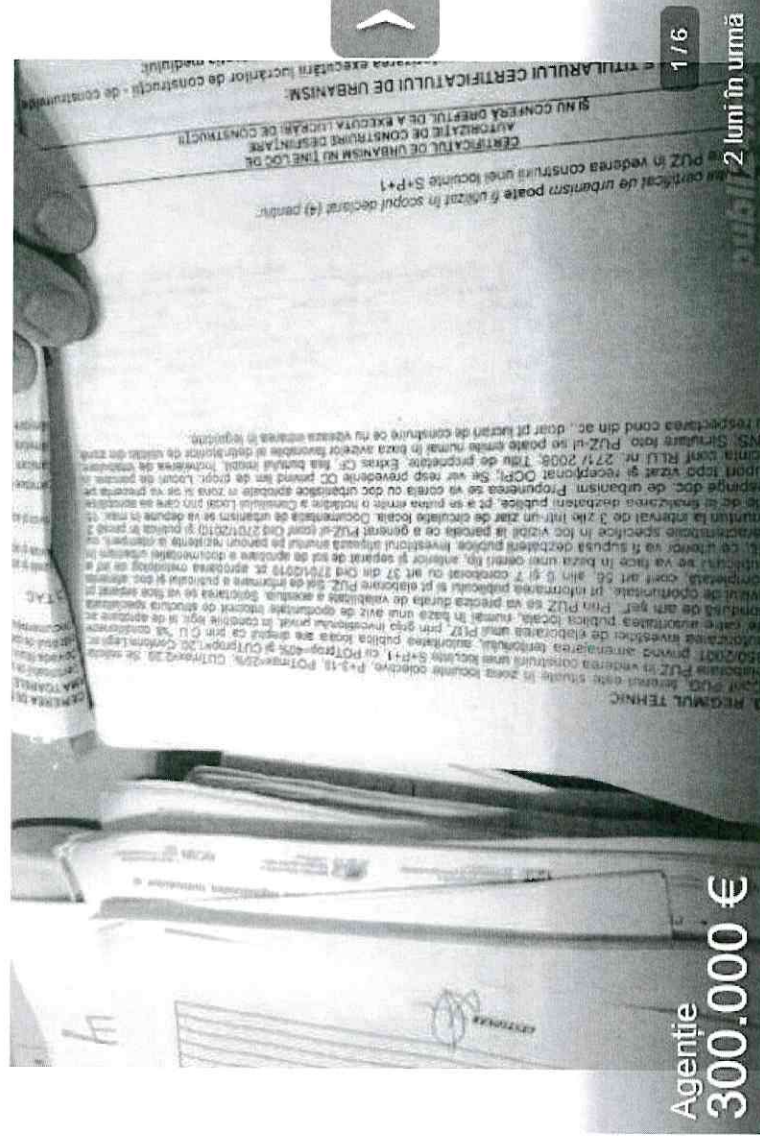


imoradar24

Radarul proprietăților din România

Teren de vânzare in Craiova la 300.000 €

Acasa > Dolj > Craiova > Teren pe str.Paltinis cu toate utilitatile pe teren



Teren pe str.Paltinis cu toate utilitatile

pe teren

Detalii

Sesizează o problemă

Credit ipotecar, comision 0. Vezi detalii

Preț / m²:

471,7 €

Suprafață utilă

636 m²

Clasificare teren:

Intravilan

Tip terenuri

Construcții

Teren pe str.Paltinis cu toate utilitatile pe teren

Sesizează o problemă

Detalii

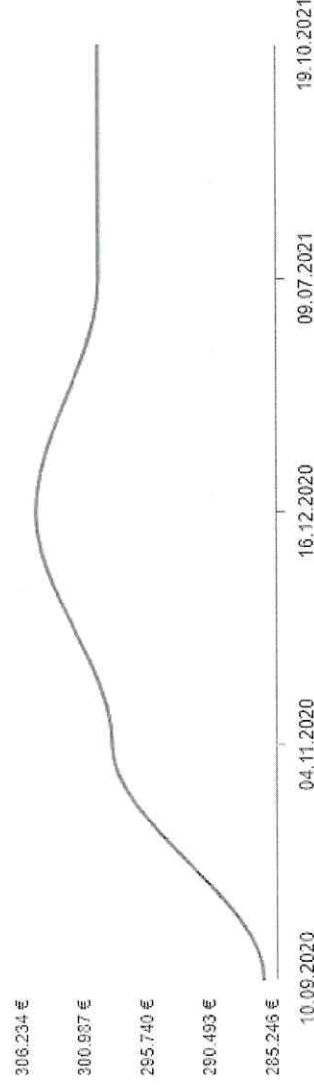
Credit ipotecar, comision 0. Vezi detalii

Preț / m²:	471,7 €	Suprafață utilă	636 m²
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Constructii

Descriere

teren 636 mp.pretul este 480 uro mp. Cu PUZ,deschidere la str. 14,86 ml.la str.Paltinis si in spate la alee 17,67 ,și este vecin si in dreapta cu alee si stanga tot cu alee ce apartin Primariei,toate informatiile,sunt in certificatul de urbanism prezentat la imagini. Comisionul Agentie este de 1%,din pretul de vanzare. Informatii la tel. .

Istoric Preț

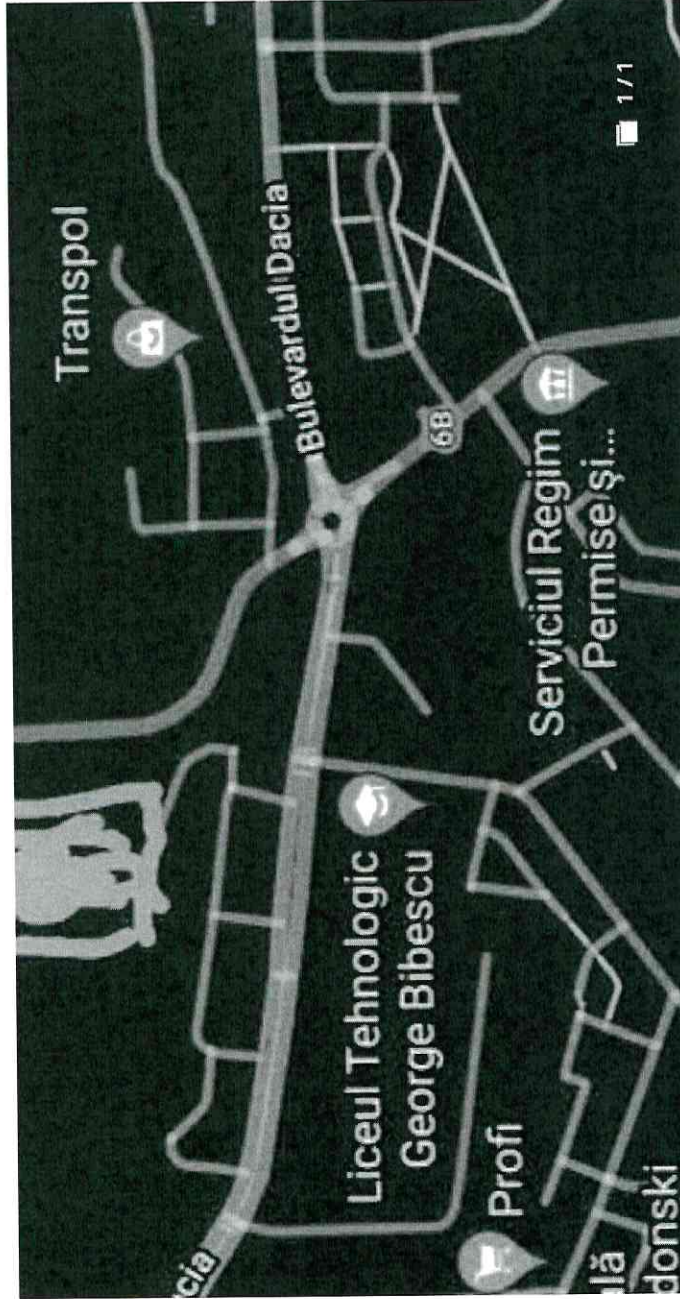


Hartă

Vezi harta

← Înapoi la listă

Teren de Vanzare ▸ Dolj ▸ Craiova (comuna) ▸ Vand teren intravilan 650 m patrati zona Urziceanu (langa Mitliv)



Vand teren intravilan 650 m patrati zona Urziceanu (langa Mitliv) **260 000 €**
400 €/m²

Dolj (judet), Craiova

Prezentare generala

Suprafata	650 m ²	Tip teren	fara informatii
Inclinatie	fara informatii	Siguranta	fara informatii
Ofert vizionare prin apel...	fara informatii	Tip vanzator	agentie

Raporteaza



Gabi
Agentie
0722 669 232

Murmurele tau *

E-mail *

Numarul tau de telefon *

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Administratorul acestor date este S.C. ODX
Online Services S.R.L. (Storia)mai mult

☐ Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

♡ Salveaza la Favorite

COMPARBIL IDENTIFICATE ZONA MEDIANA

 Dolj (judet), Craiova

 650 m²

260 000 €

Contact

 Salveaza la Favorite



 Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Vand teren intravilan 650 m patrati zona Urziceanu (langa Mitliv)

260 000 €

 Dolj (judet), Craiova

400 €/m²

 Salveaza la Favorite

Prezentare generala

Raporteaza

 Suprafata	650 m²	 Tip teren	fara Informatii
 Inclinatie	fara Informatii	Siguranta	fara Informatii
 Ofer vizionare prin apel...	fara Informatii	 Tip vanzator	agentie

Descriere anunt

Terenul are deschidere de 18 m, construiabil P+3-10. Pretabil bloc. Nu raspund la mesaje. Persoana privata/proprietar.

[← Înapoi la listă](#)

Teren de Vanzare > Dolj > Craiova (comuna) > Craiova > Teren intravilan Craiova - 857 mp - deschidere 55+11 m spate Billa



Teren intravilan Craiova - 857 mp - deschidere 55+11 m spate Billa

350 000 €

[Dolj \(judet\), Craiova](#)

408 €/m²

Prezentare generala

Suprafata	857 m²	Tip teren	fara informatii
Inclinatie	fara informatii	Siguranta	fara informatii
Ofert vizionare prin apel...	fara informatii	Tip vanzator	agentie

Raporteaza



Poenaru
Agentie
0768 833 887

Numele tau *

E-mail *

Numarul tau de telefon *

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc

Administratorul acestor date este S.C. OLY
Online Services S.R.L. (Storia)mal mult

☐ Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

[♡ Salveaza la Favorite](#)

 Dolj (judet), Craiova

 857 m²

350 000 €



Teren intravilan Craiova - 857 mp - deschidere 55+11 m spate Billa

 Dolj (judet), Craiova

350 000 €

408 €/m²

Prezentare generala

 Suprafata	857 m²	 Tip teren	fara informatii
 Inclinatie	fara informatii	 Siguranta	fara informatii
 Ofert vizionare prin apel...	fara informatii	 Tip vanzator	agentie

Raporteaza

Descriere anunt

Firma , vinde teren , intabulat , liber de sarcini .

Suprafata in acte de 864 mp si 857 mp din masuratori .

Deschiderea este la doua strazi , avand 55, 25 m la strada Cerna si de 11 m la strada Parcului . Terenul a fost pregatit , pentru constructie spital dar apoi s-a verificat si posibilitatea de construire si pentru blocuri.Regim de inaltime este P+5 .

Sunt doua Certificate de Urbanism pentru S+P+5 pentru Spital de Recuperare si apoi pentru Construire locuinte colective (blocuri) si se poate observa din Planul de Amplasament ca este o zona de P+5 in zona de blocuri cu deschidere suficient de mare pentru asigurarea protectiei la umbrire .

Adresa este : Str. Parcului , nr. 1A , in spatele Supermarketului Billa , fix in spatele Casel Stiintei si Tehnicii , aflandu-se in vecinatatea noului pol de dezvoltare al Craiovei , ce se desfasoara pe suprafata fostei Balti Craiovița (asanata) , unde se va construi noul magazin Dedeman si o serie de Supermarketuri alaturi de Auchan .

 Salveaza la Favorite

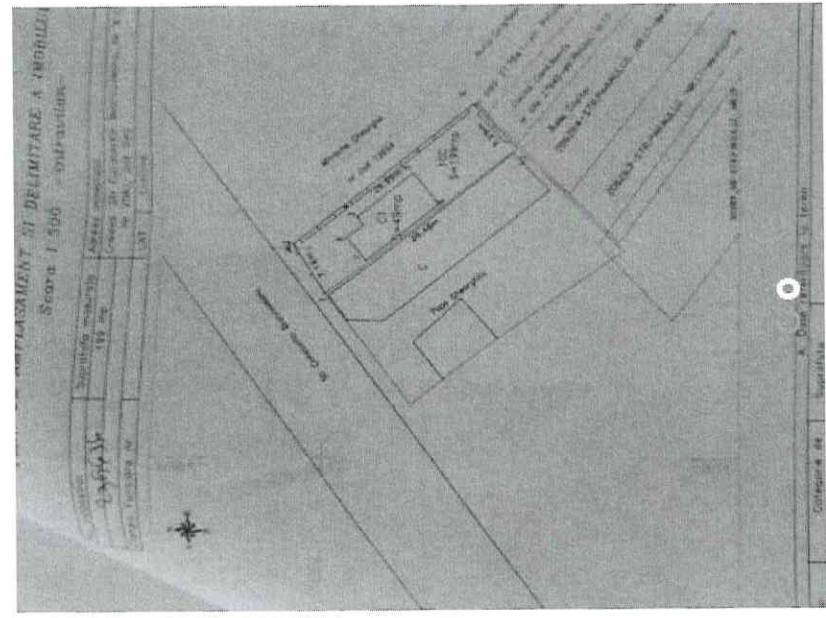
Contact

Administratoarul acestor date este S.C. OLX
Online Services S.R.L. (Storia)mai mult

☐ Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

 Salveaza la Favorite



Postat: 09 noiembrie 2021

Teren 200m2, 88 000 euro

88 000 €

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

☐ Persoana fizică ☐ Extravilan / intravilan: Intravilan ☐ Suprafata utila: 200 m²

Descriere

Teren 200m2 ,cu o deschidere de 7m la str. Constantin Brâncoveanu,[Craiova Noua] pe teren se află și o casă bătrânească, ca utilități apă, curent electric , gaze naturale ,canalizare .Preț 88 000 euro negociabil telefon 07*****70

Vanzator
vladu marin
Pe OLX din februarie 2017
Activ azi la 08:09

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

076 737 0870

Trimite mesaj

Localizare

Popoveni,
Dolj
la 350km de tine



Înapoi la listă

Teren de Vanzare > Dolj > Craiova (comuna) > Craiova > Vand Teren - Spate Polivalenta Zona -A-



2 / 2

Vand Teren - Spate Polivalenta Zona -A-

Dolj (judet), Craiova

840 000 €
336 €/m²

Prezentare generala

- Suprafata 2.500 m²
- Inclinatie fara informatii
- Offer vizionare prin apel... fara informatii

- Tip teren fara informatii
- Siguranta fara informatii
- Tip vanzator agentie

Raporteaza



ureqqe
Agentie
0720 000 000

Numele tau *

E-mail *

Numarul tau de telefon *

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia)mai multe

☐ Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

COMPARABILE IDENTIFICATE ZONA CENTRALA (LOTUL 4)

2 500 m²

840 000 €

Dolj (judet), Craiova

Contact

Salveaza la Favorite

Facebook

E-mail*

Numarul tau de telefon*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

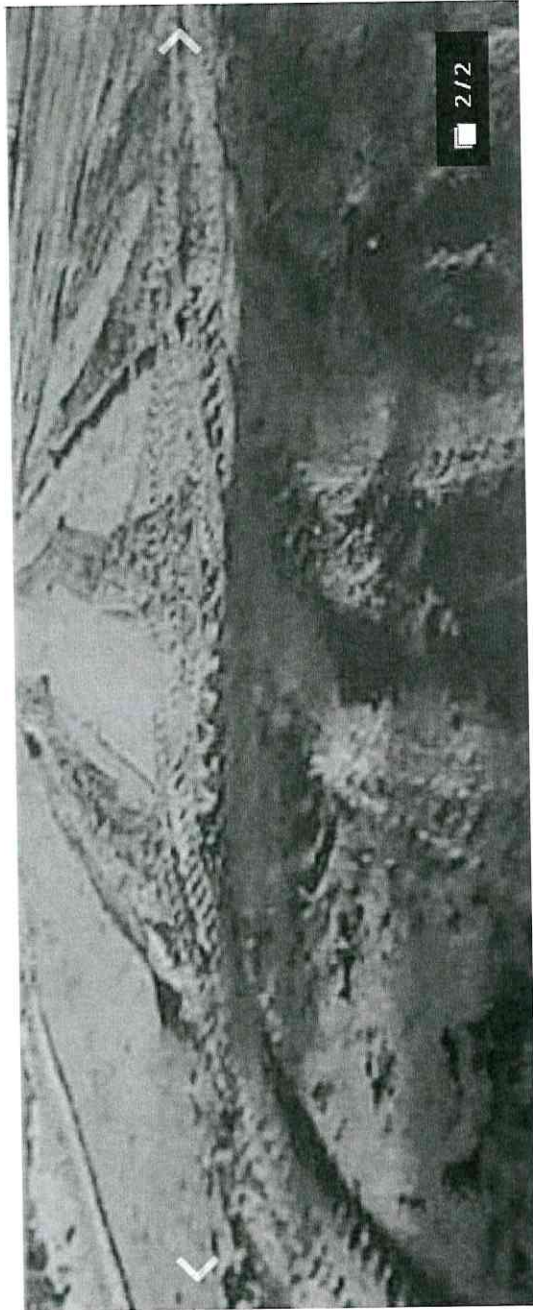
Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

☐ Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza



2 / 2

Vand Teren - Spate Polivalenta Zona -A-

Dolj (judet), Craiova

840 000 €
336 €/m²

Prezentare generala

Suprafata	2.500 m ²	Tip teren	fara informatii
Inclinatie	fara informatii	Siguranta	fara informatii
Ofert vizionare prin apel...	fara informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere anunt

Vand teren in spatele polivalentei aprox 2000m2 + posibilitate de a adauga inca 500m2 .
Pret 350€/m2 -negociabil

Ce anume cauți?

© Toată țara

Căutare 

 $\angle$ inapoi

Pagina principală / Imobiliare / Terenuri / Dolj / Terenuri - Craiova

Ad by **CRITEO**

Report this ad

Ad choices

Vanzator



Cosmin R.

Pe OLX din august 2012

Activieri la 15:45

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

072 450 4681

Trimitte mesaj

Localizare



Cralova, Doli

la 348km de tine



Audi Q7

EZ - KM: 353000

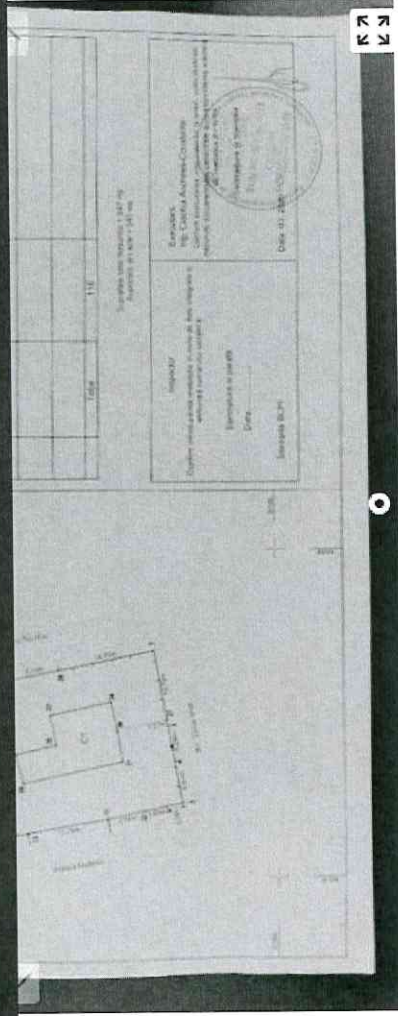
5.999 €



Mesaje

Contul meu

Adauga anunt nou



Postat 13 octombrie 2021

Vand Teren zona Stadion / Service AutoPyo

550 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Firma

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 947 m²

Descriere

Vand teren 947 m2, str Tecuci nr 18
deschidere 22.57 m
550 euro / m2
TVA deductibil
Puz zona = P+2+mansarda

ID: 21262684

Vizualizări: 2453

Raportază

Localizare

Craiova,
Dolj

la 348km de tine



Audi Q7

EZ - KM: 398300

5.999 €
cumpăra



Mercedes-Benz C 220

EZ - KM: 320287

1.199 €
cumpăra

Ads by autoscout24.ro



Cosmin R.

Pe OLX din august 2012

Activ ieri la 15:45



072 450 4681



Contul meu

Adauga anunt nou

Ce anume cauți?



Toată țara

Căutare



Înapoi [Pagina principală](#) / [Imobiliare](#) / [Terenuri](#) / [Terenuri - Dolj](#) / [Terenuri - Craiova](#)

Postat 21 octombrie 2021

Vand teren 1 Mai

650 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 700 m²

Descriere

Vand teren zona 1 Mai, str Rosmarinilor 700 m2 , deschidere 13,4 m, 550 E m2.Detalii la nr. 07*****46

ID: 204197776

Vizualizări: 2664



Raportează



Mihaela Jaclin

Pe OLX din martie 2014
Activ ieri la 21:45

Scrie mesajul tău...



Vanzator



Mihaela Jaclin

Pe OLX din martie 2014
Activ ieri la 21:45

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

Trimite mesaj

Localizare



Craiova,
Dolj

la 348km de tine



Jaguar S-Type
EZ - KM: 336123
999...
cumpăra

MINIM
77%

Doar o dată pe an apare
BLACK FRIDAY. Profită până nu expiră!

13 ore

13 min

07 sec

ADAUCĂ ANUNȚ
77% GARANTAT

Teren intravilan, 555 mp
Craiova, zona Siloz - Vezi hartă

260.000 EUR

468 EUR / mp Comision: 2%

Actualizat în 13.10.2021

Teren intravilan, 555 mp - Imaginea 1

Salvează

Adaugă notă

Vezi galeria

555 mp | intravilan | construcții

Anunț publicat de:

IUSTIN
IMPERIA IMOBILIARE **PRO**

0371.786.596

Alte telefoane:
0371.786.586
0371.786.587

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului **X62E03006** de pe [Imobiliare.ro](#)

AGT-Z

Cere detalii suplimentare
proprietarului. Te anunțăm când
răspunde și poți continua discuția
din contul tău!

 Dolj (judet), Siloz

 555 m²

260 000 €

 Salveaza la Favorite

Contact



Trimite mesajul

Teren intravilan Centrul Militar, General Dragalina strada Înclinată

260 000 €
468 €/m²

 Dolj (judet), Siloz

 Salveaza la Favorite

Prezentare generala

Raporteaza

	Suprafata	555 m ²		Tip teren	teren intravilan
	Inclinatie	fara informatii	Siguranta		gard
	Ofert vizionare prin apel...	fara informatii		Tip vanzator	agentie

Agentie imobiliara
Imperia Imobiliare



0727 708 859

Descriere anunt

Teren intravilan 555mp toate utilitățile zona bună aproape de Centrul Militar, strada General Dragalina situat pe strada Înclinată.

Romania, str Lyon, nr 4, Craiova. Dolj
(localitate)

Vezi toate ofertele

Caracteristici

Infrastructura	electricitate, canalizare, apa curenta
Facilitati	conducta de gaze naturale
Caracteristici	acces - drum asfaltat, apa curenta
Siguranta	gard
Imprejurimi	fara informatii

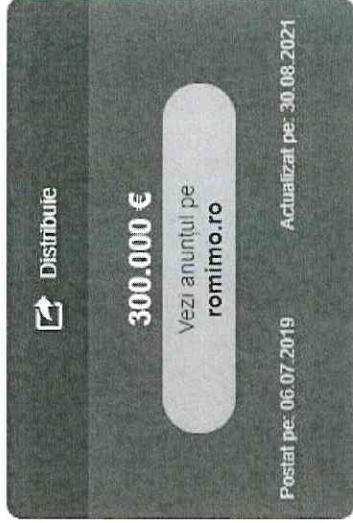
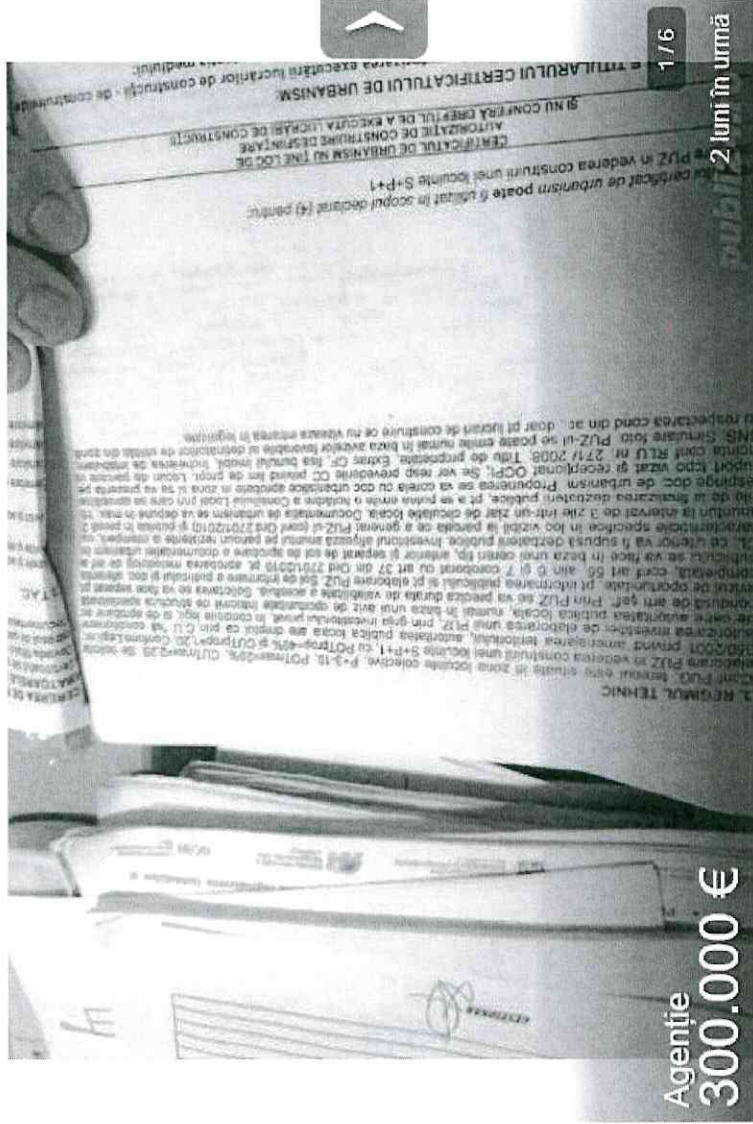


imoradar24

Radarul proprietăților din România

Teren de vânzare in Craiova la 300.000 €

Acasa > Dolj > Craiova > Teren pe str. Paltinis cu toate utilitatile pe teren



Teren pe str.Paltinis cu toate utilitatile
pe teren

Detalii

Sesizează o problemă

Credit ipotecar, comision 0. Vezi detalii

Preț / m²:

471,7 €

Suprafață utilă

636 m²

Clasificare teren:

Intravilan

Tip terenuri

Construcții

Agentie

300.000 €

1/6

2 luni în urmă

Distribuire

300.000 €

Vezi anunțul pe romimo.ro

Postat pe: 06.07.2019

Actualizat pe: 30.08.2021

Teren pe str.Paltinis cu toate utilitatile pe teren

Sesizează o problemă

Detalii

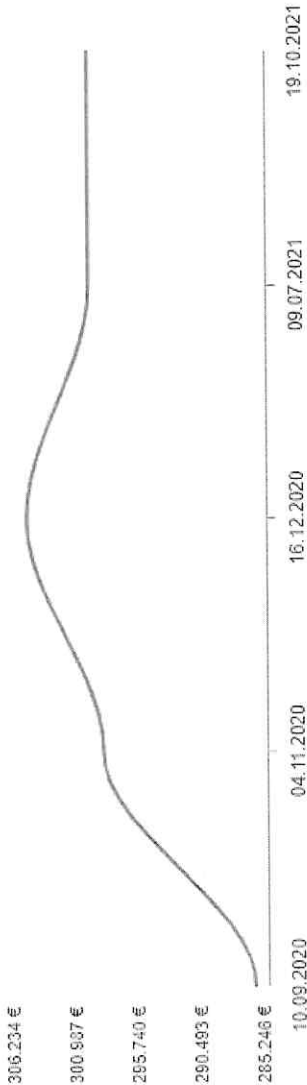
Credit ipotecar, comision 0. Vezi detalii

Preț / m²:	471,7 €	Suprafață utilă	636 m²
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Construcții

Descriere

teren 636 mp pretul este 480 uro mp. Cu PUZ,deschidere la str.14,86 ml.la str.Paltinis si in spate la alee 17,67 , si este vecin si in dreapta cu alee si stanga tot cu alee ce apartin Primariei,toate informatiile,sunt in certificatul de urbanism prezentat la imagini. Comisionul Agentie este de 1%,din pretul de vanzare. Informatii la tel. .

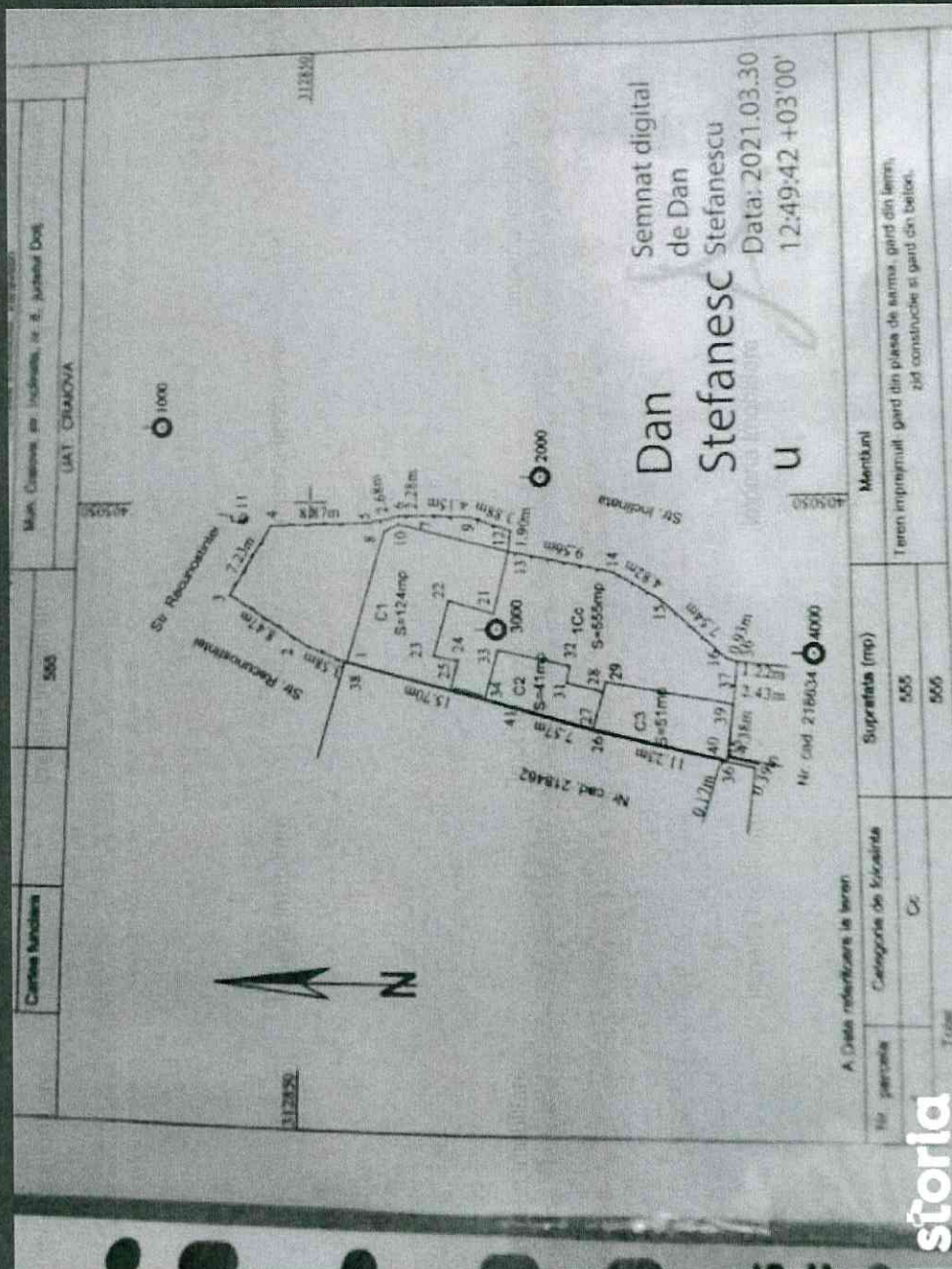
Istoric Preț



Hartă

Vezi harta

260.000 EUR - Teren intravilan, 555 mp





Adauga anunt nou

Contul meu

Mesaje

Ad by CRITEO

Report this ad

Ad choices



Postat: 07 noiembrie 2021

Teren pe str. Vasile Alecsandri din mun. Craiova

170 000 €

Pretul e negociabil

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extravilan / intravilan: intravilan

Suprafata utila: 275 m²

Vanzator



Adrian

Pe OLX din iulie 2014

Activ ieri la 18:01

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

Suna vânzătorul

Trimite mesaj

Localizare

Craiova,

Dolj

la 348km de tine



Ad by CRITEO

Report this ad

Ad choices



Mesaje



Contul meu

Adeuga anunt nou



Localizare



Craiova,
Dolj

la 348km de tine



Ad by CRITEO



Report this ad

Ad choices

Postat 07 noiembrie 2021



Teren pe str. Vasile Alecsandri din mun. Craiova

170 000 €

Pretul e negociabil



PROMOVEAZA



REACTUALIZEAZA

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 275 m²

Descriere

Se vinde o suprafata de teren de 275mp pe str. Vasile Alecsandri din mun. Craiova. Pretul este de 620e pentru mp si accept variante

ID: 218679441

Vizualizări: 5038

Raportează



Adrian

Pe OLX din iulie 2014

Activ ieri la 18:01



075 471 2072

MINIM
77%

Doar o dată pe an apare
BLACK FRIDAY. Profită până nu expiră!

13 ore

13 min

07 sec

ADĂUGĂ ANUNȚ
77% GARANTAT

Teren intravilan, 555 mp

Craiova, zona Siloz - Vezi hartă

260.000 EUR

468 EUR / mp Comision 2%

Actualizat în 13.10.2021

Teren intravilan, 555 mp - imaginea 1

Salvează

Adaugă notițe

Vezi galeria

555 mp | intravilan | construcții

Anunț publicat de:

IUSTIN

IMPERIA IMOBILIARE **PRO**

0371.786.596

Alte telefoane:

0371.786.596

0371.786.587

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul
anunțului **X62E03006**, de pe [Imobiliare.ro](https://www.imobiliare.ro)

ASTAZI

Cere detalii suplimentare
proprietarului. Te anunțăm când
răspunde și poți continua discuția
din contul tău!

Q Doll (judet), siloz

555 m²

260 000 €

♡ Salveaza la Favorite

Contact

Trimite mesajul

♥ Salveaza la Favorite

Teren intravilan Centrul Militar, General Dragalina strada Înclinată

260 000 €

Do (удет), siloz

468 €/m²

Prezentare generala

Raporteză

	Suprafata	555 m ²	Tip teren	teren intravilan
	Inclinatie	fara informatii	Siguranta	gard
	Ofer vizionare prin apel...	fara informatii	Tip vanzator	agentie

Agentie imobiliara
Imperia Imobiliare



0727 708 859

Descriere anunt

Teren intravilan 555mp toate utilitățile zona bună aproape de Centrul Militar, strada General Dragalina situat pe strada Încălinată.

Romania, str Lyon, nr 4, Craiova, Dolj
(localitate)

Vezi toate ofertele

Caratteristiche

Infrastructura	electricitate, canalizare, apa curenta
Facilitati	conducta de gaze naturale
Caracteristici	acces - drum asfaltat, apa curenta
Siguranta	gard
Imprejurimi	fara informatii

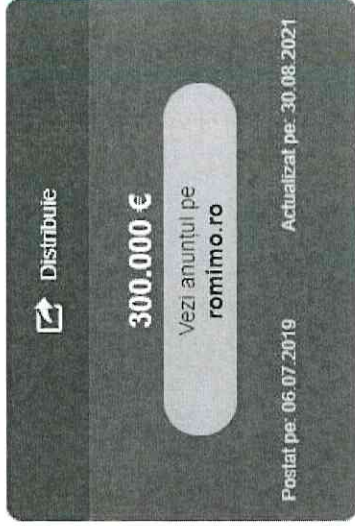
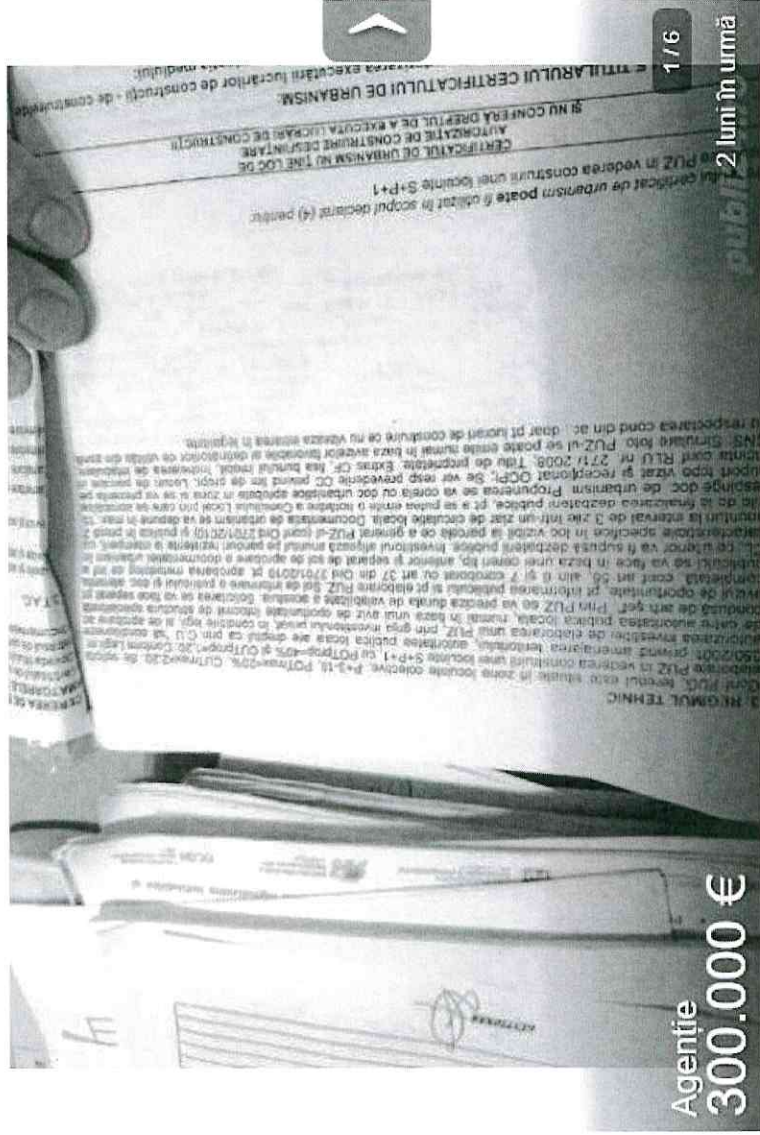


imoradar24

Radarul proprietăților din România

Teren de vânzare in Craiova la 300.000 €

Acasa > Dolj > Craiova > Teren pe str.Paltinis cu toate utilitatile pe teren



Teren pe str.Paltinis cu toate utilitatile
pe teren

Sesizează o problemă

Detalii

Credit ipotecar, comision 0. Vezi detalii

Preț / m²:

471,7 €

Suprafață utilă

636 m²

Clasificare teren:

Intravilan

Tip terenuri

Construcții

COMPARABILE IDENTIFICATE ZONA ULTRACENTRALA

Agentie

300.000 €

1/6

2 luni în urmă

Distribuie

300.000 €

Vezi anunțul pe **romimo.ro**

Postat pe: 06.07.2019 Actualizat pe: 30.08.2021

Teren pe str.Paltinis cu toate utilitatile

pe teren

Sesizează o problemă

Detalii

Credit ipotecar, comision 0. Vezi detalii

Preț / m²:

471,7 € Suprafață utilă

636 m²

Clasificare teren:

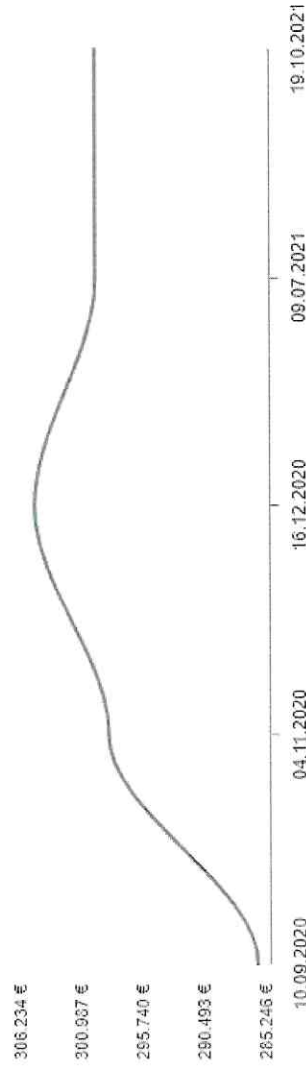
Intravilan Tip terenuri

Construcții

Descriere

teren 636 mp pretul este 480 uro mp. Cu PUZ, deschidere la str.14,86 ml.la str.Paltinis si in spate la alee 17,67 ,si este vecin si in dreapta cu alee si stanga tot cu alee ce apartin Primariei, toate informatiile,sunt in certificatul de urbanism prezentat la imagini. Comisionul Agentie este de 1%,din pretul de vanzare. Informatii la tel. .

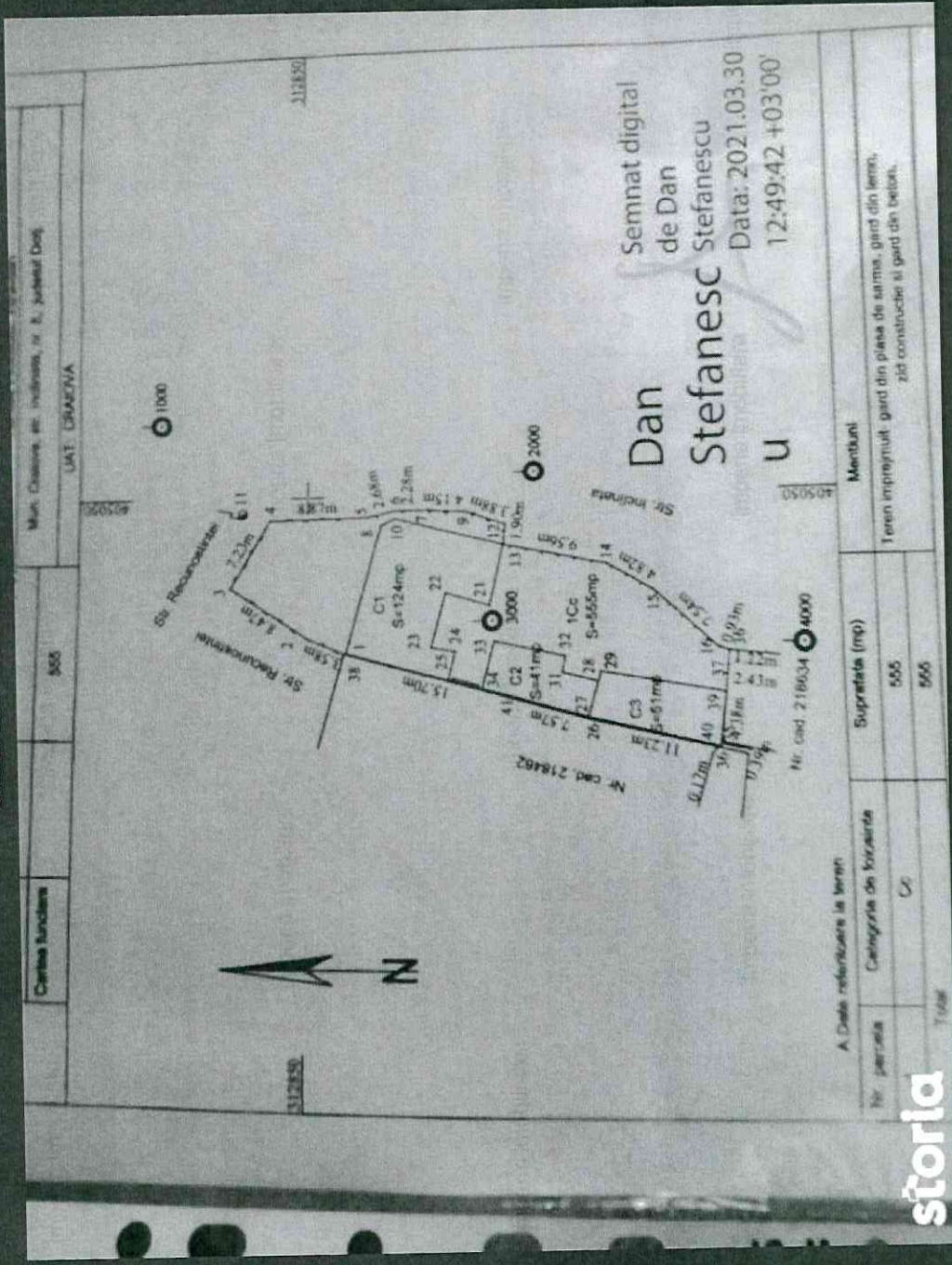
Istoric Preț



Hartă

Vezi harta

260.000 EUR - Teren intravilan, 555 mp



storia



Ad by CRITEO

Report this ad

Ad choices



Vanzator



Adrian

Pe OLX din iulie 2014
Activ ieri la 18:01

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

Suna vanzatorului

Trimite mesaj

Localizare

Craiova,
Dolj

la 348km de tine



Ad by CRITEO

Report this ad

Ad choices

Postat 07 noiembrie 2021

Teren pe str. Vasile Alecsandri din mun. Craiova

170 000 € pretul e negociabil

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 275 m²



Contul meu

Adauga anunt nou



Localizare

Craiova,
Dolj

la 348km de tine



Ad by CRITEO

Report this ad

Ad choices



Postat 07 noiembrie 2021

Teren pe str. Vasile Alecsandri din mun. Craiova

170 000 € Pretul e negociabil

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extravilan / Intravilan

Suprafata utila: 275 m²

Descriere

Se vinde o suprafata de teren de 275mp pe str. Vasile Alecsandri din mun. Craiova. Pretul este de 620e pentru mp si accept variante

ID: 218679441

Vizualizări: 5038

Raportează



Adrian

Pe OLX din iulie 2014
Activ ieri la 18:01



075 471 2072



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 193346/ 2021

Notă Comandă

Prin **HCL nr. 394 /28.10.2021** Se aprobă scoaterea la licitație publică, în vederea închirierii, pe o perioadă de 10 ani, a terenurilor care aparțin domeniului public al municipiului Craiova, identificate în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, pentru punerea în funcțiune a unor stații de alimentare a automobilelor electrice. Terenurile aferente stațiilor de reîncărcare sunt următoarele:

Stația de reîncărcare nr. 1

Localizare – Parcare Piața Constantin Brancuși (Gara).

Regim juridic – domeniul public, conform H.G. nr 141/2008, anexa 2, poziția 663.

Dimensiune teren : 25 m2

Stația de reîncărcare nr. 2

Localizare – Parcare Piața Mare (Calea Bucuresti, tronsonul cuprins între str. Frații Golești și str. Nicolae Bălcescu).

Regim juridic – domeniul public, conform H.G. nr 141/2008, anexa 2, poziția 5504.

Dimensiune teren : 32 m2

Stația de reîncărcare nr. 3

Localizare – Parcare Big Craiovița Noua (bld. Tineretului, tronsonul cuprins între str. George Enescu și alea Magnoliei).

Regim juridic – domeniul public, conform H.G. nr 141/2008, anexa 2, poziția 654.

Dimensiune teren : = 21 m2

Stația de reîncărcare nr. 4

Localizare – Parcare Spitalul nr. 1 (str. Tabaci, tronsonul cuprins între bld. 1 Mai și str. Râului).

Regim juridic – domeniul public, conform H.G. nr 141/2008, anexa 2, poziția 3021.

Dimensiune teren : 24 m2

Stația de reîncărcare nr. 5

Localizare – Parcare Zona Parc N. Titulescu (str. Corneliu Coposu, tronsonul cuprins între calea Unirii și str. Eroilor).

Regim juridic – domeniul public, conform H.G. nr 141/2008, anexa 2, poziția 656.

Dimensiune teren : 28 m2

Stația de reîncărcare nr. 6

Localizare – Parcare Grădina Botanică (str. Iancu Jianu, tronsonul cuprins între str. N. Titulescu și str. Constantin Lecca).

Regim juridic – domeniul public, conform H.G. nr 141/2008, anexa 2, poziția 727.

Dimensiune teren : 25 m2

Stația de reîncărcare nr. 7

Localizare – Parcare str. Împăratul Traian (tronsonul cuprins între str. Spania și str. Henri Coandă).

Regim juridic – domeniul public, conform H.G. nr 141/2008, anexa 2, poziția 2213.

Dimensiune teren : 27 m2

Stația de reîncărcare nr. 8

Localizare – Parcare str. Sf. Dumitru (tronsonul cuprins între Calea Unirii și str. Felix, Aderca).

Regim juridic – domeniul public, conform H.G. nr 141/2008, anexa 2, poziția 2691.

Dimensiune teren : 28 m2

Stația de reîncărcare nr. 9

Localizare – Parcare str. A. I. Cuza (tronsonul cuprins între str. Arieș și str. Nicolae Bălcescu).

Regim juridic – domeniul public, conform H.G. nr 141/2008, anexa 2, poziția 5509.

Dimensiune teren : 34 m2

Având în vedere Contractul de Servicii nr.84901/13.05.2021, ce are 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 estimați prețul de pornire la licitație publică pentru valoarea chiriei lunare la fiecare dintre terenurile de mai sus, în vederea ducerii la îndeplinire a prevederilor hotărârii menționată anterior.

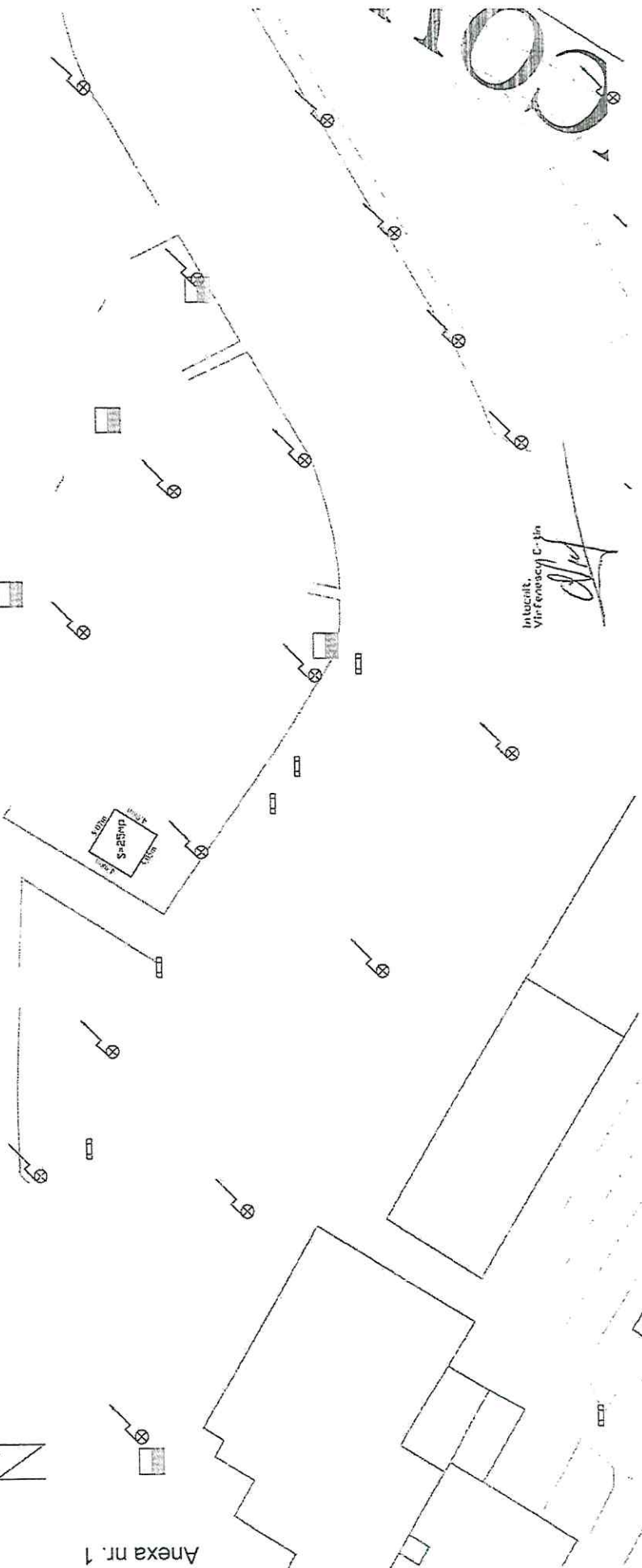
Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gălea Ionuț Cristian	Director executiv		
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	03.11.2021	
Întocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector		

Lista de difuzare a documentului:

Nr.	Nr. exemplar / difuzat	Destinatar	Nr. file	Nr. file anexate	Observații
1	Exemplar 1	Serviciul Patrimoniu	1		Arhivat
2	Exemplar 2	A.E.C. Consultin SRL	1		e-mail

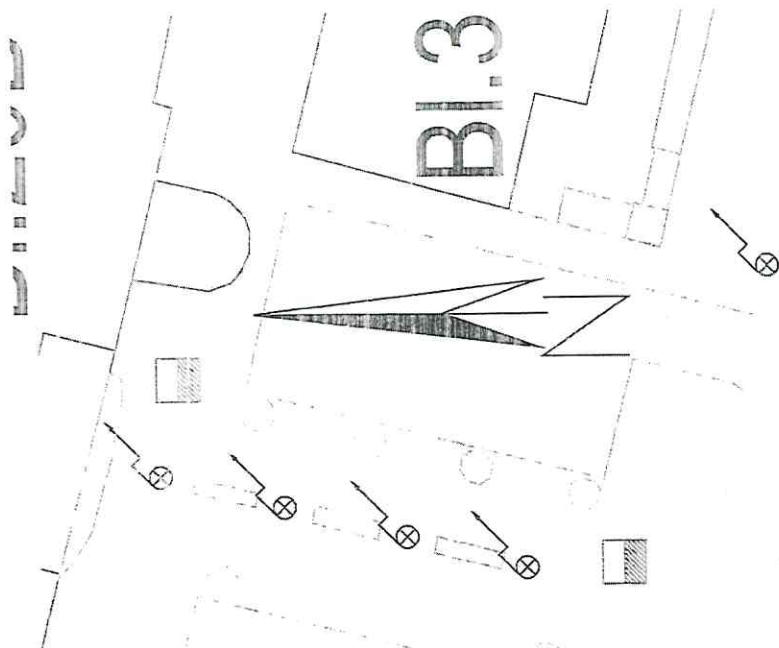
PIATA CONSILIAN EN BI

fosta Piața Garii



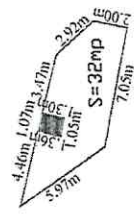
Anexa nr. 1

Integrat
Viteza C-10m
[Signature]



Intocmit,
Virfenescu C-tin

Colof



CALLEA BUCURESTI

BI.27C

BI.27C

BI.27D

BI.3

UNPLENT

BI.157G

57F

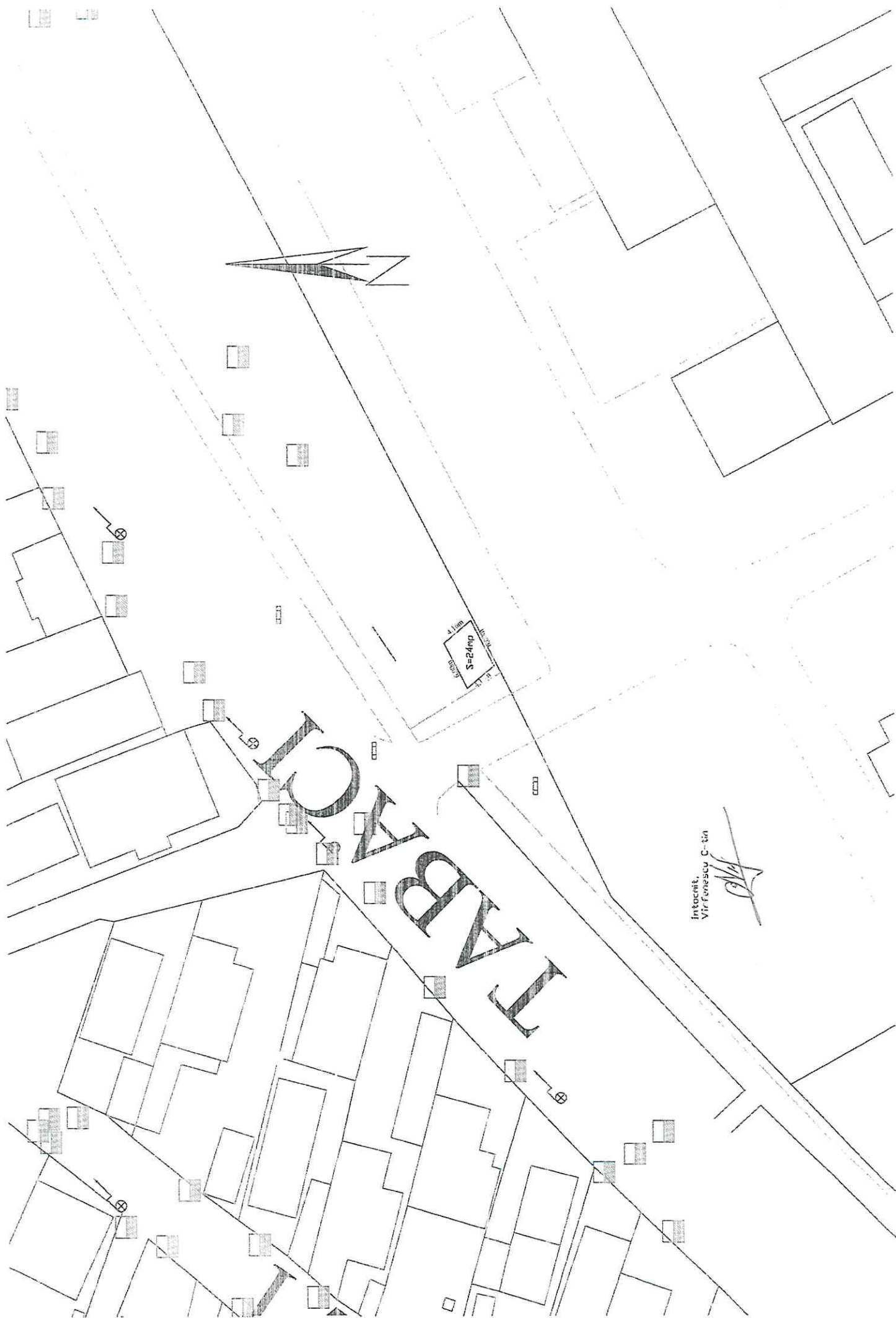
21977A

BI.157A

2.8km
8.5km
2.8km
S-21mp
2.8km

Intocmit,
Virfenesy C-tin

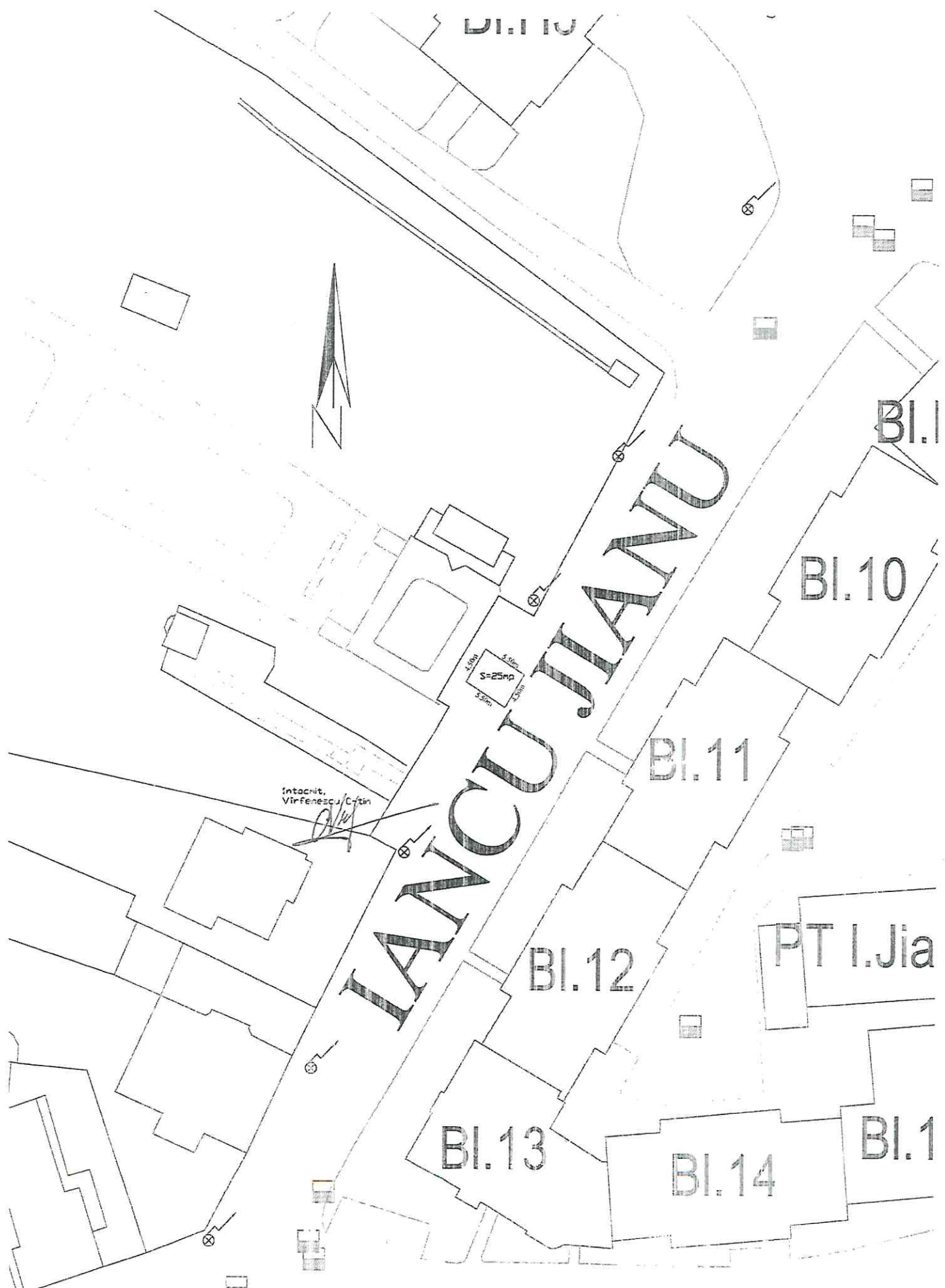
[Signature]

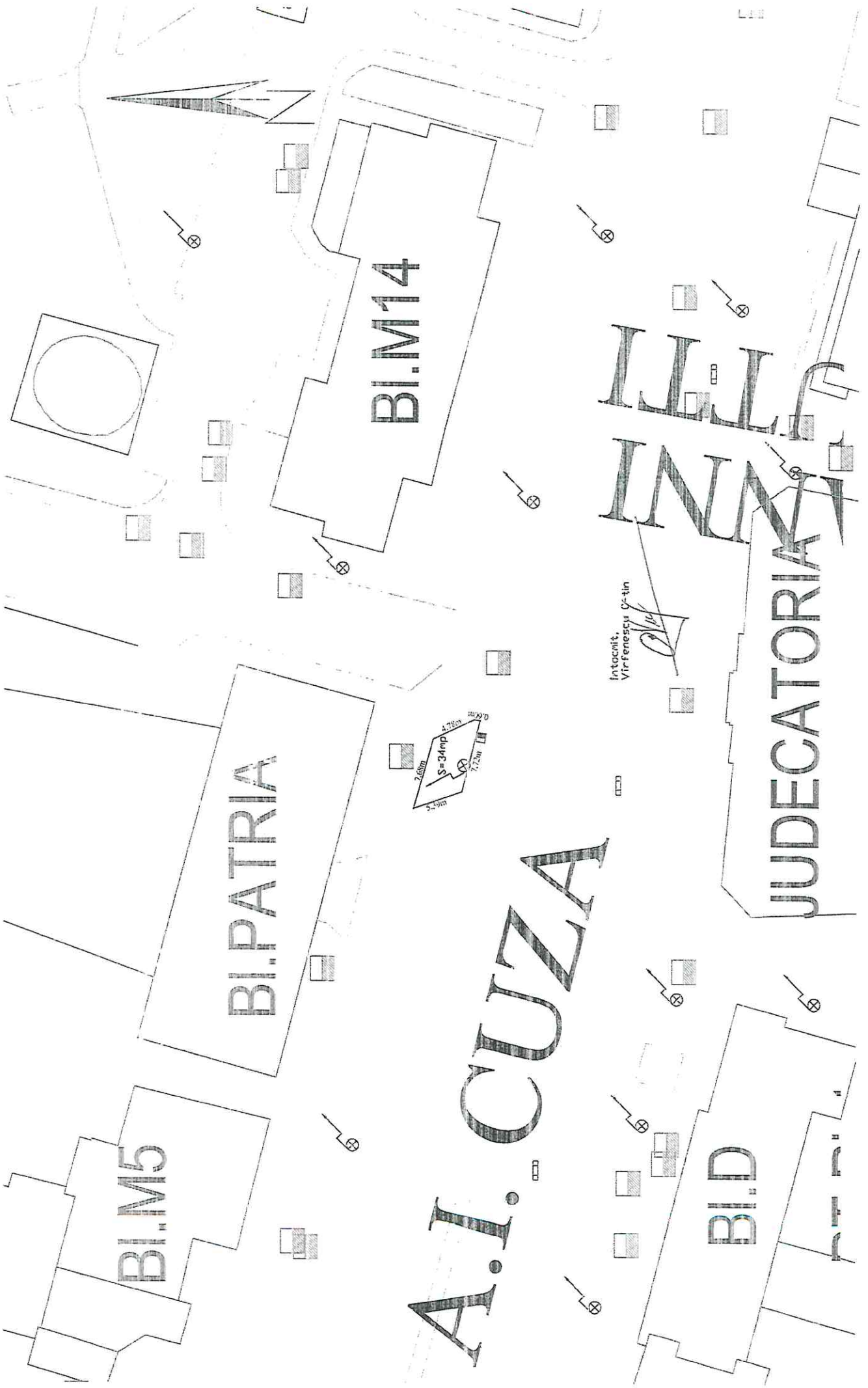


PLAN

Intocnit.
Virfonescu C-tin







A.I. CUZA

BI.PATRIA

BI.M14

BI.M5

BI.D

JUDECATORIA

ILLI
INN

Intacnit.
Virfenescu C-tin

S=34mp
2.60m
3.40m
4.70m
7.20m

RATUL TRAIAN

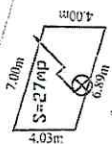
Bl.P3

Bl.P2b

Bl.P2a

Bl.P1

Bl.I



Intocmit,
Virfenescu C-tin